

4788^a Proposta (Delib. della G. M. dell'8-8-1980 n. 6832)

Ratifica di deliberazione presa dalla Giunta Municipale ad urgenza relativa a:

Determinazione nuovo schema di convenzione da valere esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata e convenzionata ex lege 457/78 per le concessioni, ai sensi dell'art. 35 legge 865/71, del diritto di superficie su aree comprese nei piani di zona « 167 », nonché determinazione nuovi criteri, sanzioni e norme ai sensi dell'art. 35, comma 14, legge 865/71. Sostituzione delle deliberazioni consiliari n. 980 del 12 giugno 1973 e n. 3767 del 12 dicembre 1975.

Premesso che con deliberazione n. 980/73 sono stati determinati ai sensi dell'art. 35, comma 14 della legge 865/71 i criteri, le sanzioni e le norme da valere in linea generale per tutte le convenzioni di concessione in diritto di superficie o per le cessioni in proprietà delle aree comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

Che con successivo provvedimento consiliare n. 3767 del 12 dicembre 1975, per motivi nel medesimo indicati, tale deliberazione n. 980/73 è stata successivamente modificata parzialmente;

Che con il medesimo provvedimento consiliare n. 3767/75, è stato anche approvato lo schema di convenzione da valere per le cessioni del diritto di superficie effettuate, ai sensi dell'art. 35 legge 865/71, su aree comprese nell'ambito del piano delle zone pre-

disposto dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167 ed approvato dal Ministro dei Lavori Pubblici con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964;

Che i suddetti provvedimenti consiliari erano stati predisposti avendo a riferimento le disposizioni contenute nella legge n. 865/71 e successive modificazioni;

Che con legge n. 457 del 5 agosto 1978, recante norme per l'edilizia residenziale, tutta la materia è stata profondamente modificata sia per quanto attiene l'assegnazione dei finanziamenti che i soggetti destinatari degli stessi, sia per quanto concerne i costi e le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni da realizzare nell'ambito del predetto piano di zona ex lege 167/62;

Che in relazione alle nuove norme ed avuto riguardo a quelle contenute nella legge 8 agosto 1977, n. 513, occorre sostituire i predetti provvedimenti consiliari n. 980/73 e numero 3767/75 per adeguarli alla citata normativa n. 457/78;

Avuto riguardo all'art. 42 U.C. della legge 5 agosto 1978, n. 457 che esplicitamente sancisce che le norme da emanarsi a cura del C.E.R. ed a cura delle Regioni dovranno essere finalizzate alla riduzione dei costi di costruzione;

Considerato che il Comitato per l'Edilizia Residenziale, a sensi dell'art. 3, lett. N della stessa legge n. 457/78, con D.M. n. 13053 del 23 novembre 1979, ha stabilito per la Regione Lazio nella misura di L. 246.000/mq. ed in quella di L. 351.500/mq. rispettivamente i limiti di riferimento massimi del costo delle costruzioni nonché quello totale degli interventi;

Che le Regioni, a sensi dell'art. 4, Lett. G della stessa legge hanno il compito di definire entro i limiti stabiliti dal C.E.R., i costi massimi ammissibili per l'edilizia residenziale pubblica agevolata;

Che occorre pertanto in relazione a quanto sopra aggiornare lo schema di convenzione onde adeguarlo alle nuove esigenze e rideterminare i criteri, le norme, le sanzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865/71, comma 8, lett. E, F, G, e comma 13, lett. D, di cui alle citate deliberazioni consiliari n. 980/73 e n. 3767/75 citate;

Considerato quanto sopra e viste le leggi 22 ottobre 1971, n. 865, 5 agosto 1977, numero 513 e 5 agosto 1978, n. 457;

Vista la circolare regionale n. 4760 del 29 ottobre 1979;

Visto il D.M. n. 13053 del 23 novembre 1979, nonché la deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 1397 del 31 marzo 1980, resa esecutiva dalla Commissione di Controllo in data 21 maggio 1980, verbale n. 444/253;

Viste le note dell'Assessorato Regionale Lazio n. 1807 del 24 maggio 1980 e n. 1867 del 29 maggio 1980;

Considerato che il Consiglio Comunale nella seduta del 31 luglio 1980, ha aggiornato i propri lavori al termine delle ferie estive;

Che, data la necessità e l'urgenza di provvedere, ricorrono gli estremi di cui all'articolo 140 della Legge Comunale e Provinciale, T. U. 4 febbraio 1915, n. 148;

LA GIUNTA MUNICIPALE

assumendo i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi del precitato articolo 140, per i motivi di cui alle premesse, delibera:

A) di sostituire le deliberazioni consiliari n. 980 del 12 giugno 1973 e n. 3767 del 12 dicembre 1975 per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata ex lege 457/78;

B) di approvare, secondo quanto risulta dall'allegato A) parte integrante della presente deliberazione, lo schema di convenzione da valere per le concessioni del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sulle aree comprese

nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge n. 167/62 esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata ex lege 457/78 (I biennio);

C) di approvare, in esecuzione di quanto previsto al comma 14 dell'art. 35, della più volte citata legge n. 865 e secondo quanto risulta dall'allegato B), i criteri, norme e sanzioni da applicarsi alle convenzioni da stipularsi ai sensi dell'art. 35, legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà di aree comprese nei piani di zona di cui alla legge n. 167/62 esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata ex lege 457/78 (I biennio).

ALLEGATO « A »

Premesso che con Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 3266 dell'11 agosto 1964, è stato approvato il piano delle zone predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167;

Che le aree edificabili comprese nel piano di zona n. () sono state acquisite (oppure: sono in corso di acquisizione) al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

Che i criteri, sanzioni e norme di cui al comma 11 dell'art. 35, legge 865, sono stati approvati con deliberazione consiliare n.

Che da parte della Cooperativa (o Impresa) è stata presentata istanza (prot. Ripartizione XVI, n. del) per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare in favore dei propri soci;

Che con deliberazione del sono state assegnate alla Cooperativa (oppure: alla Impresa) le aree comprese nel p.z. n. () per la realizzazione di mc. residenziali e mc. non residenziali;

Che detto Sodalizio ha già ottenuto — come da documentazione in atti — l'assenso di massima di un istituto di credito alla concessione di mutui fondiari per il finanziamento della costruzione (se il caso);

Che il Sodalizio medesimo ha altresì in corso di ottenimento (oppure ha già ottenuto) i benefici contributivi di cui all'art. della legge ; (se del caso)

Che i soci del detto Sodalizio, giusta dichiarazione in atti, sono in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;

— in esecuzione della deliberazione consiliare n. del con la quale è stata autorizzata la concessione dell'area, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Presupposti e contenuto della convenzione.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione alla quale, per lo stesso titolo e previa accettazione, si allegano:

- 1) Copia della deliberazione di assegnazione dell'area;
- 2) Copia di planimetria indicante localizzazione dell'intervento;
- 3) Frazionamento catastale vidimato dalla Ripartizione XVI;
- 4) Relazione contenente descrizione e caratteristiche dell'intervento.

La presente convenzione ha per oggetto ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la concessione del diritto di superficie, in favore della Cooperativa (o Impresa) sulle seguenti aree, acquisite (o in corso di acquisizione) al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel piano di zona n. quali risultano con perimetrazione nella planimetria di cui al precedente n. 2:

- a) area costituente il lotto edificabile della superficie complessiva di mq. , confinante con distinta al nuovo Catasto terreni del Comune di Roma alla Sez. A, Foglio n. particelle
- b) idem (se del caso);
- c) idem (se del caso).

Detto terreno è pervenuto (o è in corso di acquisizione) al Comune di Roma a seguito

Il Comune di Roma, in persona come sopra, concede il terreno stesso alla Cooperativa (o Impresa) come sopra rappresentata, che accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate e meglio descritto nel documento di cui al punto 4) del presente articolo.

Art. 2

Durata contenuto ed esercizio della concessione.

La concessione si intende fatta per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del sodalizio concessionario presentata almeno un anno prima della scadenza alle condizioni di cui al seguente art. 15 ed a norma della deliberazione consiliare n. del relativa alla determinazione, ai sensi dell'art. 35 c. 14 legge 17 ottobre 1971, n. 865, dei criteri, sanzioni e norme per le convenzioni di concessione in superficie o di vendita di aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

— alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal planovolumetrico per il lotto assegnato;

— al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del Concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione oggetto del presente atto in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che col presente atto viene concessa in diritto di superficie.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Alla scadenza della concessione, ove non sia stato richiesto il rinnovo, o la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ma gli eventuali locatari o comunque aventi diritto conservano tale loro condizione anche nei confronti del Comune e con l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

Art. 3

Corrispettivo della concessione.

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo di concessione viene determinato, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 3883 del 30 ottobre 1979 (e/o sue successive eventuali modifiche) relativa tra l'altro all'aggiornamento dei corrispettivi di concessione delle aree, in L.

complessive (di cui L. quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e L. quale contributo per le opere di urbanizzazione), da corrispondersi in unica soluzione e con intervento in quietanza del Tesoriere Comunale, all'atto della prima erogazione del mutuo, da concedersi al concessionario e comunque non oltre 6 mesi dalla stipula della presente convenzione. Su tale somma decorreranno a favore del Comune di Roma, a partire dalla data di stipula del presente atto e fino alla scadenza dei predetti sei mesi, interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto vigente alla stessa data.

Qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di decisioni o sentenze definitive che fissino in misura diversa l'indennità di espropriazione, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si impegnano sin da ora ad effettuare gli opportuni congruagli ed a versare le relative eventuali differenze a semplice richiesta della parte interessata ed entro il termine di 60 giorni da essa.

In nessun caso potranno essere accollati al concessionario aumenti intervenuti dopo l'assegnazione (o vendita nel caso di imprese) definitiva degli alloggi.

A garanzia del pagamento la consegna al rappresentante del Comune fidejussione bancaria (o assicurativa) rilasciata da per l'importo di L. pari al corrispettivo di concessione come sopra stabilito maggiorato (per L.) per interessi calcolati come previsto al comma 1 del presente articolo.

Si dà atto che tale garanzia prevede la clausola che impegna il fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Decorsi 6 mesi dalla stipula della presente convenzione senza che sia stato eventualmente corrisposto al Comune quanto dovutogli per la concessione resta in facoltà del Comune medesimo procedere alla escussione del fidejussore o alla revoca della concessione dell'area.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune al Concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal Concessionario decaduto e dal Concessionario eventualmente subentrante al momento in cui la concessione del diritto di superficie venga rinnovata a favore di un terzo.

In caso di mancato accordo i tecnici verranno nominati dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 810 c.p.c.

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Si dà atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo del contributo di cui al c. 1 del presente articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui opere verranno eseguite direttamente dal Comune di Roma in base ai tempi di attuazione del piano.

Art. 4

Clausola di garanzia e ipoteca legale.

Il Comune di Roma, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia dell'adempimento contrattuale sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetti della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata — avuto riguardo alle finalità dell'intervento — dall'intendimento dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo salva comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno della Cooperativa stessa, a norma del seguente art. 14 qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

Art. 5

Ipotecabilità del diritto.

Tra le parti si conviene che il diritto concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.

La facoltà del Comune di ottenere la dichiarazione di nullità di diritto del presente provvedimento verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o L'Istituto mutuante della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici Tecnici Comunali.

Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.

Art. 6

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare. Termini di inizio e fine lavori. Proroghe.

Sulle aree come sopra concesse, la Cooperativa (o Impresa) si obbliga a realizzare e mantenere case di abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica e popolare, in conformità alle prescrizioni contenute agli artt. 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive eventuali modificazioni.

Dovranno inoltre essere rispettate le direttive emanate con D.M. 21 dicembre 1978, n. 822 e sue eventuali modifiche nonché quelle emanate dalla Regione qualora si tratti di intervento da realizzare mediante finanziamento pubblico.

I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti organi comunali al massimo entro due mesi dalla stipula della presente convenzione.

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente per l'edilizia economica e popolare agevolata - convenzionata, al progetto planovolumetrico nonché alle prescrizioni del Piano di Zona e realizzate nel rispetto delle concessioni edilizie che verranno rilasciate dal Comune.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle concessioni edilizie ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Nel caso in cui l'area sulla quale viene concesso il diritto di superficie costituisca parte di un medesimo lotto assegnato anche ad altri soggetti, il concessionario si obbliga ad una progettazione unitaria con gli altri assegnatari.

Ove ricorrano valide circostanze gli Assessori preposti alle Ripartizioni XV e XVI sentita la Commissione Edilizia potranno concedere deroga dall'obbligo di cui sopra ed in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dall'altro assegnatario. Qualora questi, formalmente invitato, ometta di adempiere a tale formalità, o nel caso in cui non si addiunga ad un accordo bonario fra le parti e fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di revoca del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali in base ai quali le medesime vennero assegnate.

I lavori di costruzione nell'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro tre mesi dal rilascio della concessione edilizia (o entro i termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro

L'inosservanza dei termini di inizio lavori ove comporti la decadenza del finanziamento in base al quale l'area è stata concessa, comporterà anche la decadenza della presente concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con facoltà per il Comune di trattenere il 10% dell'intero corrispettivo della concessione medesima, salvo maggiori danni.

In caso di inosservanza del termine finale, si potrà avere la decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati. In tale caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al Concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre Tecnici nominati dal Comune e dal Concessionario decaduto e anche dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 810 c.p.c.

Il concessionario entro 30 giorni dalla data di inizio lavori dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche necessarie per la individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori. Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano denunciate particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendono consentibili, potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe nell'inizio lavori e/o nella fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tale caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo art. 15.

Proroghe nella fine lavori potranno, inoltre essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Amministrazione o da varianti edilizie rese necessarie da fattori oggettivi da valutarsi dai competenti uffici comunali. In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

Art. 7

Requisiti dei soci (per le cooperative o loro consorzi).

La Cooperativa come sopra rappresentata dichiara che i propri soci hanno i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia, e si impegna a pronunciare la decadenza del socio che tali requisiti venga a perdere prima della data di assegnazione dell'alloggio.

Tali requisiti sono più specificamente indicati al successivo art. 8, punti 1, 2, 3, 4, 5 del comma 4° e con le precisazioni di cui al comma 5° del medesimo articolo.

Art. 8

Criteri per la vendita (per le imprese o loro consorzi).

La cessione definitiva degli alloggi realizzati sulle aree assegnate con il presente provvedimento è vietata prima del rilascio del certificato di abitabilità da richiedersi dal concessionario entro 30 giorni dalla fine lavori.

Tale certificato dovrà essere rilasciato, salvo comprovati motivi che ne costituiscano impedimento legittimo, entro 60 giorni dalla richiesta del concessionario.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva espressa autorizzazione della Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie che con il presente atto viene costituito. In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto.

Gli alloggi, fermo restando quanto sopra, potranno essere ceduti esclusivamente a chi, al momento dell'acquisto, abbia i requisiti seguenti:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) residenza nel Comune di Roma;
- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non abbia ottenuto alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruisca di un reddito familiare complessivo, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima dell'assegnazione dell'alloggio, non superiore a quello fissato per legge per ottenere l'assegnazione di un alloggio costruito con il concorso di contributo dello Stato.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3 e 5 del presente articolo, è quello risultante anagraficamente un anno prima della assegnazione dell'alloggio, fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1971, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto.

Il Concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste dal 15°, 16°, 17° e 19° comma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e del successivo art. 15, della presente convenzione.

La mancata osservanza della sopraindicata pattuizione da parte del Concessionario comporterà la decadenza del concessionario stesso dalla concessione in diritto di superficie dell'area.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui al 15°, 16°, 17° e 19° comma dello art. 35 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e al successivo art. 15 della presente convenzione, da parte degli acquirenti del concessionario, o loro aventi causa, comporterà gli effetti di cui al precedente comma nei confronti degli acquirenti stessi o dei loro aventi causa.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 cc.

Copia autenticata di ciascun contratto dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di lettera raccomandata A.R. entro 30 giorni dalla trascrizione.

Art. 9

Cessione degli alloggi costruiti senza contributo dello Stato ad Enti Pubblici o a Società di Assicurazione (nel caso di imprese).

Nel caso che gli alloggi, anche se realizzati senza contributo dello Stato, siano ceduti ad Enti Pubblici o a Società di assicurazione, nell'atto di cessione dovrà essere prevista apposita clausola, specificamente approvata per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C., con la quale venga fatto obbligo agli acquirenti di locare gli alloggi solo a soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 8 ed ai canoni risultanti dai criteri previsti dalla presente convenzione.

Art. 10

Impianti elettrici, di acqua e gas.

La fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è riservata all'A.C.E.A. che è l'unico Ente cui compete detta fornitura nel territorio del Comune di Roma.

Analoga disciplina varrà per la fornitura di energia sia per l'illuminazione che per la motrice e soltanto nel caso che l'A.C.E.A. non sia in grado, per lo sviluppo della sua rete, di fornire l'energia stessa, il concessionario potrà fornirsene provvisoriamente dall'ENEL.

In ogni caso il concessionario, qualora non sia diversamente previsto dalle norme di piano, è vincolato alla costruzione, sotto i fabbricati, o nel lotto di pertinenza, delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica (sia per uso privato che per l'illuminazione pubblica) con obbligo di assumere i relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Ente erogatore e dal Comune di Roma.

Sul terreno concesso è, altresì, consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali.

Per quanto riguarda gli impianti del Gas, resta inteso che sono a carico al Comune di Roma gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese relative alla rete di distribuzione saranno sostenute direttamente dal complesso di utenze servite, in base ai regolamenti aziendali.

Art. 11

Ritrovamenti archeologici.

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo, sul terreno concesso e che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Roma avessero valore storico, artistico, od altro qualsiasi. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla legge sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, o da altre leggi, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne partecipazione per lettera raccomandata al Comune di Roma, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

Le disposizioni di cui sopra dovranno essere partecipate ai vari imprenditori delle opere di scavo, demolizioni, costruzioni, ecc. per ogni effetto di diritto anche nel riguardo degli operai dipendenti.

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, il Comune potrà assegnare — tenuto conto delle circostanze — premi agli inventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

Art. 12

Dispensa da responsabilità.

La concessione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona.

Inoltre, il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

Le clausole del presente articolo e del seguente art. 13, vengono espressamente approvate dal concessionario.

Art. 13

Sottosuolo e soprassuolo.

Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 6, comma 11°, qualora, nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota fra tutti gli eventuali coassegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

Art. 14

Trascrizione della convenzione

La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta in tutti i suoi articoli, a cura del notaio rogante.

Art. 15

Rinvio alla deliberazione di determinazione ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/71, comma 14°, dei criteri norme e sanzioni da valere per le concessioni del d.s. o per le cessioni in proprietà di aree comprese nei p.z. legge n. 167/62, esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata convenzionata ex lege 457/78 (I biennio).

Il concessionario dichiara formalmente di accettare le condizioni generali previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. del con la quale sono stati determinati, ai sensi dell'art. 35, comma 14°, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i criteri da valere per le concessioni del diritto di superficie o per le cessioni in proprietà delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962.

La deliberazione suddetta, della quale il concessionario prende visione, viene allegata al presente atto a farne parte integrante.

Art. 16

Esecutività della convenzione.

La presente convenzione esecutiva fin dalla stipulazione per il concessionario, diventerà pienamente valida e produttiva di effetti per il Comune di Roma dopo l'approvazione tutoria cui verrà sottoposta come per legge.

Art. 17

Spese contrattuali.

Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, sono a carico del concessionario che avrà facoltà di invocare tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore.

ALLEGATO « B »

Art. 1

Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita, nonché per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione (art. 35, comma 8°, lettera E della legge n. 865/71) esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata ex lege n. 457/78 (I biennio).

A) PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentita, tenuto conto delle indicazioni del C.E.R. e della Regione Lazio (indicazioni convenzionali ai fini della determinazione dei contributi agevolati) è determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, quale costo di intervento alla data dell'8 agosto 1980, in L. 450.000 al mq. per alloggi compresi tra mq. 46.01 e mq. 70.

Di conseguenza, con riferimento al D.M. n. 13053 del 23 novembre 1979 e alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1397 del 31 marzo 1980 ed al precedente costo come sopra indicato, il costo relativo alle tre fasce di alloggi è il seguente:

L. 464.720/mq.u. per alloggi fino a 46 mq. complessivi;

L. 450.000/mq.u. per alloggi da mq. 46.01 a mq. 70 complessivi;

L. 435.280/mq.u. per alloggi da mq. 70.01 a mq. 95 complessivi.

Detti prezzi valgono per il primo biennio di attuazione della legge n. 457/78.

Tale prezzo, suscettibile di maggiorazione in dipendenza di eventuale conguaglio del corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie e/o in dipendenza del valore delle urbanizzazioni se realizzate direttamente dal concessionario a propria cura e spese, sarà soggetto ad aggiornamento.

L'aggiornamento avverrà relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni nella Provincia di Roma per il periodo compreso tra la data di riferimento come sopra indicata e quella di ultimazione dei lavori, con esclusione dei periodi di proroga superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Amministrazione, salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori Autorità.

Per tutto il periodo di esecuzione dei lavori è, ai fini del predetto aggiornamento, convenzionalmente ammesso un avanzamento lineare degli stessi.

Il prezzo massimo delle cessioni che avverranno oltre 6 mesi dalla ultimazione dei lavori verrà determinato sulla base del prezzo massimo di cessione come sopra determinato, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 (indice generale nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) ridotto, per degrado, secondo i seguenti coefficienti:

da 0 a 5 anni 0%

da 5 a 10 anni 5%

da 10 a 20 anni 10%

da 20 a 30 anni 20%

oltre 30 anni 30%.

Prima dell'ultimazione dei lavori, il concessionario dovrà predisporre per il Comune una tabella riepilogativa nella quale vengano precisati i prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi e la dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati. Tale tabella dovrà essere approvata dai competenti Uffici Comunali.

B) DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme contenute nella legge 27 luglio 1978, n. 392, avendo a riferimento, per quanto attiene al « costo » di base produzione, quello determinato al precedente punto A del presente art. 1).

La locazione degli immobili è comunque riservata a soggetti aventi requisiti di reddito non superiori a quelli previsti dall'art. 20, lettera a), n. 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed il canone non potrà in ogni caso superare quello determinato ai sensi della citata legge n. 392/78.

Art. 2

Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione (articolo 35, comma 8°, lettera G, legge n. 865/71).

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

La concessione rinnovata non potrà avere durata superiore a quella prevista dall'originario atto.

Il Comune potrà non rinnovare alla scadenza la concessione qualora ostino motivi di carattere urbanistico o di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area interessata alla detta concessione.

Nel caso di mancato rinnovo della stessa, il Comune di Roma diviene proprietario degli edifici, alloggi ed opere, e ne acquista la proprietà. La devoluzione avrà luogo « ipso iure » salvo indennizzo a favore del proprietario, da calcolarsi ai sensi dell'art. 16 (sedici) (comma 5°) della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni.

I locatari degli alloggi conservano tale loro condizione anche nei riguardi del Comune, sotto l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

Art. 3

Sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie (art. 35 comma 8°, lettera F), della legge n. 865.

Saranno applicate a carico del concessionario le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi contrattuali:

a) interesse annuo, per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al tasso ufficiale di sconto;

b) penale di L. 0,50 per mc. per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine di due mesi decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Qualora il progetto di costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune, la stessa penale sarà dovuta per il ritardo rispetto al termine di due mesi da concedere per la presentazione di un secondo progetto e così pure nel caso occorra un terzo progetto;

c) penale di L. 0,50 per mc. per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine di tre mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia;

d) penale di L. 0,50 per mc. per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di 18 mesi (fino a mc. 10.000) di 22 mesi (fino a mc. 20.000) e di 24 mesi (oltre mc. 20.000) decorrenti dall'inizio dei lavori. Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione lavori;

e) nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 1 della presente deliberazione, sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità in misura variante da tre a cinque volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in base alla presente deliberazione e quello effettivamente richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, al canone annuo;

f) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto;

g) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;

h) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza dalla concessione;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti qualora manchino totalmente o parzialmente le relative opere di urbanizzazione e non sia ancora stata rilasciata la licenza di abitabilità, sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

l) si avrà, inoltre, decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie qualora il ritardo ad uno qualsiasi dei termini di cui alle lettere b, c, d, superi complessivamente un anno;

m) si avrà infine decadenza dalla concessione e, conseguentemente, l'estinzione del diritto di superficie nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 1 della presente deliberazione.

La risoluzione del contratto di concessione derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere h, l, m, comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area dal Comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo

il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato.

Art. 4

Casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà (art. 35, comma 13°, lettera D della legge n. 865).

Si farà luogo alla risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, del contratto di cessione dell'area, qualora l'acquirente:

a) non adempia all'obbligo di corrispondere il pezzo di acquisto alla data convenuta nei casi in cui siano previste modalità di pagamento differito;

b) non adempia, entro sei mesi dall'approvazione tutoria del contratto di compravendita, all'obbligo di presentare il progetto di costruzione;

c) non adempia, entro tre mesi dal rilancio della licenza di edificazione, all'obbligo di iniziare i lavori di costruzione;

d) non completi la costruzione entro il termine di due anni dalla data di inizio dei lavori;

e) qualora non osservi gli obblighi di cui ai commi 15°, 16°, 17° e 18° dell'art. 35 della legge citata.

La risoluzione della convenzione di compravendita, derivante dai sopraenunciati casi di inosservanza degli obblighi contrattuali, sarà dichiarata con ordinanza sindacale e comporterà il ripristino del diritto di proprietà e del possesso dell'area da parte del Comune che acquisirà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore dell'acquirente inadempiente della minor somma tra lo speso e il migliorato.

L'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Non sorgendo osservazioni, l'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, la ratifica della suestesa deliberazione: la ratifica viene approvata all'unanimità.

La presente deliberazione assume il n. 4430.