

1367<sup>a</sup> Proposta (Dec. della G. M. del 23-5-1973 n. 655)

*La Giunta Municipale decide di sottoporre all'On. Consiglio Comunale il seguente schema di deliberazione.*

**Determinazione dei criteri, sanzioni e norme di cui all'art. 35 (comma 14°) della legge 22 ottobre 1971, n. 865, da valere per le convenzioni di concessione in superficie o di vendita di aree espropriate nell'ambito dei piani di zona della legge 167.**

Premesso che, con decreto del Ministro 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 — ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 — le aree comprese nei piani di zona sono espropriate dal Comune, che vi provvede direttamente oppure, a norma del successivo art. 60, attraverso gli Enti ed Istituti incaricati dell'esecuzione dei programmi previsti dalla legge stessa;

Che nel medesimo art. 35 sono, altresì, fissate le norme generali per l'utilizzo delle aree espropriate, consistente nella vendita di una quota di tali aree e nella concessione del diritto di superficie sulle aree restanti, le quali vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;

Che i criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del tredicesimo comma del sopracitato articolo 35, dovranno essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni;

Visto il parere favorevole espresso al riguardo dalla competente Commissione Consiliare nella seduta del 16 marzo 1973;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera di determinare — in esecuzione delle prescrizioni di cui al comma 14, art. 35 legge 22 ottobre 1971, n. 865 — i seguenti criteri generali da applicarsi a tutte le future convenzioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree espropriate nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 167:

#### Art. 1.

*Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita (articolo 35) - comma 8° - lett. e), della legge 865).*

##### A) Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo dell'alloggio dovrà essere stabilito dal Comune a richiesta del venditore, sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio:

|                  |     |
|------------------|-----|
| da 0-5 anni L.   | 0%  |
| da 5-10 anni L.  | 5%  |
| da 10-20 anni L. | 10% |
| da 20-30 anni L. | 20% |
| oltre 30 anni L. | 30% |

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di migliorie apportate dal proprietario.

Il prezzo, così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano state eventualmente realizzate a cura e spese del concessionario medesimo.

##### B) Determinazione e revisione dei canoni di locazione degli alloggi.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione.

Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria, gravanti sui locatari, non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione. In sede di conven-



zione di assegnazione saranno precisate la dimensione e la specie degli spazi e servizi di uso comune.

La revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi sarà effettuata ogni tre anni — con deliberazione del Consiglio Comunale — purché dalla data del contratto di locazione o da quella dell'ultima revisione sia intervenuta variazione complessiva degli indici ISTAT del costo della vita in misura non inferiore al 10%.

#### Art. 2.

*Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario. (Art. 35 - comma 8° - lett. g), della legge 865).*

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, con stima dell'Ufficio tecnico comunale, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

#### Art. 3.

*Sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie. (Art. 35 - comma 8° - lett. f), della legge 865).*

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

a) interesse del 10% annuo per il tardivo pagamento del corrispettivo della concessione;

b) penale di L. 5.000 per ogni giorno di ritardo, nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare, rispetto al termine di tre mesi decorrenti dalla data di approvazione tutoria del contratto di concessione.

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

c) penale di L. 5.000 per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine di tre mesi dalla data di rilascio della licenza di edificazione;

d) penale di L. 10.000 per ogni giorno di ritardo nella ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di due anni decorrenti dall'inizio dei 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 convenzionale 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 la-



vori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse del 10% della spesa sostenuta e la richiesta di maggiori danni;

g) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fin quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo 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 della 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 o non sia ancora stata rilasciata licenza di abitabilità, si avrà decadenza dalla concessione;

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

m) si avrà infine decadenza dalla concessione e conseguentemente 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, i, l, comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del 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 ed 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°, lett. d, della legge 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 prezzo di acquisto alla data convenuta nel caso 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 sei mesi dal rilascio della licenza di edificazione, all'obbligo di iniziare i lavori di costruzione;

d) non completi la costruzione entro il termine di tre 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 sopra enunciati 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.

Art. 5.

*Zone di espansione esterne ai piani della legge 167.*

Resta inteso che clausole e condizioni di cui ai precedenti artt. 1, 2, 3, 4. saranno applicate, se ed in quanto compatibili, anche alle convenzioni concernenti le aree espropriate in relazione all'art. 26 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Non sorgendo osservazioni, l'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, il suesteso schema di deliberazione, che viene approvato all'unanimità.

La presente deliberazione assume il n. 980.

---