

Architetto Ernani Rossetti

Via S.M. Ausiliatrice n.9 – 00044 Frascati (Rm)

tel. 320/8159713

Ordine Architetti di Roma n.17468

rossettiernani@gmail.com

e.rossetti.arch-j@pec.archrm.it

**TRIBUNALE ROMA
SEZIONE IV-CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva R.G. n.1047/2004

G.E. Dr.ssa MIRIAM IAPPELLI

**ALLEGATO N.7
CONVENZIONE URBANISTICA
Roma via Carmelo Maestrini n.450
immobile n.1-2-3**

Sopralluogo del 21/02/2023

Arch. Ernani Rossetti



**GIOVANNI E CAMILLO UNGARI TRASATTI
NOTAI ASSOCIATI**

00198 ROMA - Viale Liegi n. 16 - piano 3°, int. 7
TEL. (06) 85301830 - 85301831 - 8411009 - 8840460
FAX (06) 85865154

Repertorio n.10929

Raccolta n.5210

- CONVENZIONE -

(a sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971)

per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona C8 "Casal Brunori" - lotto "ca" - dal COMUNE DI ROMA a favore della società ***

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantuno, il giorno ventiquattro del mese di ottobre (24 ottobre 1991) in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio.

Innanzi a me GIOVANNI UNGARI TRASATTI Notaio in Roma con studio in Viale Liegi 16 iscritto nel Collegio Notarile di Roma, senza l'assistenza dei testimoni alla quale d'accordo fra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare i comparenti di cui infra della cui identità personale io Notaio sono certo,

intervengono

- da una parte:

- COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Piazza Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), in persona di

assessore al bilancio, domiciliato in Roma, ove sopra, giusta delega allegata al presente atto come in appresso indicato, rilasciata dal Sindaco di Roma ***

domiciliato per la carica ove sopra, ed in esecuzione della deliberazione del Commissario Straordinario n.429 del 4 agosto 1989 allegata al presente atto come infra specificato;

- dall'altra parte:

e nel registro prefettizio delle cooperative di pro-

_____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, ove sopra, professionista, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, abilitato in forza della delibera consiliare in data 3 ottobre 1991, il cui verbale in estratto autentico si allega al presente atto come in appresso specificato, codice fiscale

Registrato all'Ufficio

delle Entrate - Roma

addi 28 ottobre 1991

al N° 49930 Serie 1B

€ 300.000



trascritto a Roma

addi 28 ottobre 1991

al n. 86740 d'ordine

al n. 48578 part.

con € 36.500



I componenti nelle dichiarate loro qualità sopraindicate mi richiedono di far constare con il presente atto di quanto segue:

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.7387 dell'1 dicembre 1987, esecutiva in data 13 gennaio 1988, è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167;

- che aree edificabili comprese nel piano di zona C8 "Casal Brunori" di detto Comune sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che lo schema della presente convenzione, comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui ai comma 7, 8 e 13 dell'art. 35 della legge 865/71, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 aprile 1983 n.1929, esecutiva a sensi di legge, modificata dalla deliberazione della Giunta Municipale n.5393 del 10 settembre 1990;

- che da parte d^{***} è stata presentata istanza al Comune di Roma (prot. Ripartizione XVI n.4416 del 19 giugno 1987) per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare;

- che con deliberazione del Commissario Straordinario n.429 del 4 agosto 1989, esecutiva a sensi di legge sono state assegnate al ^{***} le aree comprese nel piano di zona C8 "Casal Brunori" per la realizzazione di complessivi metri cubi 10.368 residenziali effettivi progettati, mentre il corrispettivo della concessione di cui all'art. 3 del presente atto è stato calcolato sulla base dei metri cubi virtuali assegnati pari a metri cubi 11.520;

- che la società per detto intervento ha in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui all'art.4, comma 2° della legge 25 marzo 1982 n.94.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti, come sopra costituite, in esecuzione della deliberazione del Commissario Straordinario n.429 del 4 agosto 1989 sopracitata, con la quale è stata autorizzata la concessione dell'area, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1. - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE -

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

1) sub "A" - copia della deliberazione del Commissario Straordinario n.429 del 4 agosto 1989 di assegnazione dell'area;

2) sub "B" - copia della deliberazione consiliare n. 1929

dell'8 aprile 1983, modificata dalla deliberazione della Giunta Municipale n.5393 del 10 settembre 1990 come infra allegata;

3) sub "C" - copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento;

4) sub "D" ed "E" - i tipi di frazionamento catastale redatti su estratti di mappa rispettivamente n.32700/90 e n.80357/90, vidimati dalla Ripartizione XVI;

5) sub "F" - relazione contenente descrizione e caratteristiche dell'intervento;

6) sub "G" - relazione contenente programmi e tempi di esecuzione delle residenze ed opere di urbanizzazioni di competenza del concessionario, ritenuti dagli Uffici competenti idonei a consentire una razionale ed equilibrata esecuzione degli edifici e delle eventuali opere di urbanizzazioni, in funzione delle esigenze dei futuri residenti.

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 società^{***}

una cubatura residenziale di metri cubi 10.368 (diecimilatrecentosessantotto) effettivi sulla seguente area in via di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, compresa nel piano di zona C8 "Casal Brunori" di detto Comune facente parte del Comparto "C" e costituente l'intero lotto "ca" (terza e prima lettera dell'alfabeto) del medesimo piano di zona, quale risulta con perimetrazione rossa nella planimetria di cui al precedente numero 3) e avente la destinazione edilizia/urbanistica specificata nel certificato che, rilasciato da detto Comune ai sensi dell'art.18 della legge n.47 del 28 febbraio 1985, si allega al presente atto come appresso indicato, previa dichiarazione della parte cedente che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici, e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

- area edificabile della superficie complessiva di mq. 4.499 (metri quadrati quattromilaquattrocentonovantanove) circa, costituente il lotto "ca" per il quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale effettiva di metri cubi 10.368 (pari a metri cubi virtuali 11.520 ai fini del corrispettivo), confinante con futura via di piano di zona, verde pubblico e lotto "cb", salvo altri, come risulta perimetrata in rosso nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "C", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 1150, allegato 806, particelle frazionate:

- 2546 (già 79/b) di are 40.18, redditi dominicale L. 70.395 ed agrario L. 30.135;

- 2548 (già 2534/b, a sua volta derivata dalla originaria

80) di are 1.52, redditi dominicale L. 2.212 ed agrario L. 988;

derivate in forza del tipo di frazionamento n.3733 redatto dal geom. Massetti Luciano di Roma su estratto di mappa n. 32700 rilasciato il 5 maggio 1990 approvato dall'U.T.E. di Roma in pari data prot.32701 e allegato in originale al presente atto sotto la lettera "D".

- 2590 (già 2561/b, a sua volta derivata dalla originaria 79) di are 2.88, redditi dominicale L. 5.046 ed agrario L. 2.160;

- 2592 (già 2574/b, a sua volta derivata dalla originaria 80) di are 0.41, redditi dominicale L. 598 ed agrario L. 266; derivate in forza del tipo di frazionamento n.7426 redatto dal medesimo geom. Massetti Luciano su estratto di mappa n. 80357 rilasciato il 29 ottobre 1990 approvato dall'U.T.E. di Roma in pari data prot.80358 e allegato in originale al presente atto sotto la lettera "E".

Le particelle originarie n. 79 e n.80 (dalle quali comunque hanno origine le altre particelle come sopra detto) sono riportate in Catasto Terreni a partita n.460365 intestata alla ditta [***] ed altri, come risulta dal certificato catastale che sarà unito alla domanda di voltura di quest'atto.

Detti terreni sono in corso di acquisizione da parte del Comune di Roma, come da nota del Servizio Espropri.

Il Comune di Roma, in persona come sopra, concede il diritto di superficie sui terreni sopradescritti alla società suddetta, la quale, come sopra rappresentata, accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate e meglio descritte nel documento di cui al punto 5) del presente articolo.

E' fatto divieto al concessionario di occupare aree del Piano di Zona, non oggetto della presente convenzione. Qualora, per comprovati motivi si rendesse necessaria l'occupazione temporanea di aree contigue, l'autorizzazione relativa potrà essere concessa dalla Ripartizione XVI, d'intesa con gli altri Uffici Comunali direttamente competenti, con l'obbligo del concessionario di rendere l'area medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

L'efficacia reale della presente convenzione resta sospensivamente condizionata alla disponibilità delle aree oggetto della convenzione stessa.

ARTICOLO 2. - DURATA, CONTENUTO, ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE -

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima

della scadenza.

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

In caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata dall'originario atto, 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, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati sul terreno, alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

Gli eventuali locatari, o comunque aventi diritto, conserveranno tali loro condizioni anche nei confronti del Comune e con l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

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

ARTICOLO 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.917 del 20 dicembre 1990 relativa tra l'altro all'aggiornamento dei corrispettivi di concessione delle aree, e in base ai metri cubi virtuali assegnati, come dalla delibera del Commissario Straordinario n.429 del 4 agosto 1989, in complessive Lire 866.304.000 (ottocentesantaseimilioneitrecentoquattromila), di cui Lire 576.000.000 (cinquecentosettantaseimilioni) quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area, comprensivo sia dell'indennità presunta di esproprio che di quella d'occupazione d'urgenza,

e Lire 290.304.000 (duecentonovantamilionitrecentoquattromila) quale contributo per le opere di urbanizzazione, da versarsi con pagamento dilazionato in due rate semestrali di uguali entità, con scadenza, la prima entro e non oltre sei mesi, e la seconda entro e non oltre un anno dalla stipula medesima e nel caso di credito agevolato, all'atto della prima erogazione del mutuo, con intervento in quietanza del Tesoriere Comunale, e comunque con le modalità sopraindicate. Su tali somme decorreranno a favore del Comune di Roma a partire dalla data di stipula della convenzione e fino alla scadenza dei predetti periodi, interessi, in misura pari al tasso ufficiale di sconto vigente alla predetta data.

Qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia 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 conguagli ed a versare le relative eventuali differenze a semplice richiesta della parte interessata ed entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta stessa. Il ritardo nel pagamento della somma aggiuntiva di cui al presente comma, comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione, l'obbligo di corrispodere gli interessi nella misura indicata nel comma precedente.

Resta inteso che l'eventuale richiesta di conguaglio potrà essere effettuata anche dopo la vendita definitiva degli alloggi.

A garanzia del pagamento, la società concessionaria consegna al rappresentante del Comune^{***}

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 secondo comma dell'art. 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Decorsi sei mesi dalla stipula della presente convenzione senza che sia stato eventualmente corrisposto al Comune quanto dovutogli, resta in facoltà del Comune medesimo procedere alla escussione del fidejussore; analogamente potrà procedersi in caso di mancato rispetto dell'ulteriore termine semestrale. In quest'ultimo caso è in facoltà dell'Amministrazione



ne revocare la concessione qualora il fidejussore escusso risulti inadempiente.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, 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 e comunque entro tre anni dalla revoca della concessione.

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 comma 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.

Resta in facoltà del Comune di affidare al concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio.

ARTICOLO 4. - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO -

Nel caso previsto dall'articolo 3 ultimo comma, con successivo atto saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità e i tempi di esecuzione delle medesime, nonchè, in caso di eventuale necessità di conguaglio, le modalità di pagamento.

ARTICOLO 5. - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE -

Il Comune di Roma, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali 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 del concessionario, a norma del successivo articolo 15, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 6. - IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE -

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti o Istituti di credito e solo a garan-

zia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.

Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della concessione.

La facoltà del Comune di ottenere la caducazione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti 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.

ARTICOLO 7. - REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI -
TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI - PROROGHE -

Sulle aree come sopra concesse, il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o misti, conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio del Comune di Roma, nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli artt. 48 e 49 del T.U. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, purchè la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a mq. 110 (metri quadrati centodieci).

Il concessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato, secondo quanto previsto dagli strumenti tecnici vigenti.

Dovranno essere inoltre rispettate le direttive emanate con D.M. 21 dicembre 1978, n. 822 e sue eventuali modifiche, nonché quelle emanate dalla Regione.

I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti organi comunali comunque non oltre tre mesi dalla stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di consegna dell'area, se successiva.

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 la normativa urbanistica vigente vincoli il concessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il concessionario si obbliga a procedere alla medesima unitamente agli altri assegnatari interessati.

Ove ricorrano valide circostanze, l'Assessore preposto alla Ripartizione XVI, sentita la Commissione Edilizia, potrà 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 dagli altri assegnatari. Qualora questi, formalmente invitato, ometta di adempiere a tale formalità, e nel caso in cui non si addivenga 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, con determinazione rimessa al giudizio dell'Amministrazione, 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 sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro 45 (quarantacinque) giorni dal rilascio della concessione edilizia (o entro i termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro 16 (sedici) mesi decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi. Nel caso di intervento da realizzare mediante finanziamento pubblico, l'inosservanza dei termini di inizio, 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. Dell'avvenuta decadenza l'Amministrazione darà comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 15.

Nel caso di decadenza della concessione le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati dal Comune e dal concessionario decaduto ed anche dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la concessione del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'articolo 810 C.P.C..

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sue cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche ed ogni altra necessaria 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 dichiarate e denunciate, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, 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 all'inizio e/o alla fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei ter-

mini 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 articolo 15.

Proroghe alla fine lavori potranno, inoltre, essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e/o dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Autorità.

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori (solo per le imprese o loro consorzi, ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, valgono le disposizioni previste dal successivo art.14).

ARTICOLO 8. - REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI -

(Precisato che il Consorzio concessionario ha come fine sociale la produzione e il lavoro e quindi la costruzione di unità edilizie e la conseguente vendita a terzi, diviene operante il successivo articolo 9; si riporta comunque il testo dell'art.8 quale parte integrante della delibera consiliare 1929/83).

Nel caso di cooperativa edilizia che assegna gli alloggi in oggetto ai propri soci, questi devono avere i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa 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 negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento, nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico.

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 all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, 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.

La cooperativa si impegnerà a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il me-

desimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

La cooperativa è tenuta a trasmettere l'elenco dei soci assegnatari.

ARTICOLO 9. - CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE -

E' fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie.

La cessione definitiva degli alloggi potrà aver luogo dopo il rilascio del certificato di abitabilità che il concessionario dovrà richiedere entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

Tale certificato sarà rilasciato dall'Amministrazione, salvo impedimenti, entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta.

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'articolo 8 ovvero a soggetti che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni (qualora trattasi di intervento realizzato senza finanziamento agevolato).

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 8.

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 eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi 4 e 5 da parte del concessionario, o loro aventi causa, comporterà la decadenza del concessionario stesso o dei suoi aventi causa dalla concessione del diritto di superficie dell'area.

Gli atti ed i contratti sopra indicati potranno essere rogati da notai di fiducia dei contraenti, ma l'Amministrazione Comunale potrà, per motivate ragioni, indicare altri notai.***

Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla trascrizione.

ARTICOLO 9 BIS. - CESSIONE IN FAVORE DI ENTI PUBBLICI O DI SOCIETA' DI ASSICURAZIONI -

Fermo quanto previsto dalla legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni, l'Amministrazione potrà assegnare la nuda proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, con preferenza a favore di enti pubblici e società di assicurazione che acquistino la proprietà di interi edifici realizzati dalle imprese assegnatarie e che si obblighino a concedere in locazione gli alloggi realizzati per un periodo non inferiore a 12 (dodici) anni, a soggetti aventi i requisiti previsti dal precedente articolo 8 ai canoni risul-

tanti dall'applicazione della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 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 forza 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.

In ogni caso il concessionario è tenuto a consentire il passaggio per canalizzazione per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere.

Per quanto riguarda gli impianti del Gas, resta inteso che sono a carico del 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.

ARTICOLO 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 e simili, ecc., per ogni effetto di diritto anche nel riguardo degli operai dipendenti.

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, si potranno assegnare - tenuto conto delle circostanze - premi agli in-



ventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

ARTICOLO 12. - DISPENSA DA RESPONSABILITA' -

La concessione viene 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 anche 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, salvo il rimborso del corrispettivo di concessione nel caso in cui l'area risulti inidonea alla edificazione.

ARTICOLO 13. - SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO -

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 7, 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.

ARTICOLO 14. - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE (ART. 35 COMMA 8 LETTERA E) DELLA LEGGE N. 865/71) -

A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito, è determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del primo ottobre 1982 (mille-novecentoottantadue) in Lire 850.000 (ottocentocinquantamila) al metro quadrato convenzionale.

Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito, è fissato in Lire 740.000 (settecentoquarantamila) al metro quadrato convenzionale alla data del primo ottobre 1982 (mille-novecentoottantadue); tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78 e dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia agevolata-convenzionata.

Il prezzo di cui sopra è, inoltre, suscettibile di maggiorazione in dipendenza ed in egual misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione, quale determinato dalla deliberazione consiliare n.4235 del 12 ottobre 1982.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del primo ottobre 1982 e quella dell'inizio dei

lavori.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizione delle Superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;

b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;

c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);

d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno valutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento).

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ripartizione XVI) una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati:

- a) ripartizione millesimale;
- b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;
- c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Detta tabella, approvata entro 45 (quarantacinque) giorni dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/o 5 del presente articolo.

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% (dieci per cento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal concessionario.

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da	0 - 5	anni = 0%
da	5 - 10	anni = 5%
da	10 - 20	anni = 10%
da	20 - 30	anni = 20%
oltre	30	anni = 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

In relazione a quanto sopra, trattandosi di intervento realizzato mediante contributo pubblico a sensi dell'art.4 della legge 23 marzo 1982 n.94 come specificato nelle premesse del presente atto, si richiama inoltre per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi a quanto disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale con circolare del 3 settembre 1990 prot.n.1116 (prot. Ripartizione XVI n.7223 del 13 settembre 1991) relativamente all'attuazione dei programmi di edilizia agevolata ai sensi di detta legge, secondo la quale nelle convenzioni ex art.35 legge 865/71 dovrà farsi constare che:

" il prezzo di prima cessione degli alloggi fruanti del contributo a sensi della legge 94/82 è determinato detraendo

dal prezzo fissato dal Comune per l'edilizia agevolata-convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal C. E.R..

Ne risulterà che anche il prezzo di cessioni successive, nei limiti e con le modalità fissate per l'edilizia agevolata - da indirizzare secondo le disposizioni della convenzione - è quello al netto del contributo C.E.R. ".

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 della legge 27 luglio 1978 n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche.

ARTICOLO 15. - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' 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) fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, 6 comma, interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al tasso ufficiale di sconto in vigore alla data di scadenza, maggiorato di due punti;

b) penale di L. 5 (lire cinque) per metro cubo per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dal precedente art. 7.

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. 5 (lire cinque) per metro cubo per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dal precedente art.7 e salvo l'applicazione di quanto previsto al comma 9 dell'art.7;

d) penale di L. 5 (lire cinque) per metro cubo per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto ai termini di sedici mesi decorrenti dall'inizio dei lavori. Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori;

e) nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 14 della presente convenzione, sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità pari a quattro volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in

base alla presente concessione e quello effettivamente richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, alla durata legale del contratto;

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 potrà intervenire 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 e di maggiori danni;

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 della concessione;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) 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), superi complessivamente un anno;

m) salvo quanto disposto al precedente punto l), qualora il ritardo nel rispetto dei termini di cui ai punti b), c) et d), del presente articolo superi complessivamente 18 (diciotto) mesi, si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie.

In tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, in via alternativa alla decadenza, le sanzioni di cui al punto d) del presente articolo, maggiorate del 100% (cento per cento), determinando altresì il termine inderogabile di ultimazione dei lavori, decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la decadenza;

n) si avrà infine decadenza della concessione e conseguentemente estinzione del diritto di superficie, nei casi 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 dalla applicazione dei

criteri di cui all'art.14 della presente convenzione.

La risoluzione del contratto di concessione, derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere g), 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 e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale del concessionario (per impresa o cooperativa di produzione e lavoro), l'Amministrazione potrà dichiarare la decadenza della concessione del diritto di superficie e sarà tenuta a corrispondere un'indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi. Questi ultimi avranno in ogni caso diritto di acquistare gli alloggi compromessi in vendita, accollandosi anche la spesa per l'eventuale completamento dei medesimi.

ARTICOLO 16 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE -

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

ARTICOLO 17 - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.

ARTICOLO 18 - SPESE CONTRATTUALI -

Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio di numero quattro copie autentiche, di cui una in bollo, al Comune di Roma, sono a carico del concessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore.

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui agli articoli 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 del presente atto.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

ARTICOLO 19 - ALTRI ALLEGATI -

Al presente atto vengono inoltre allegati:

- sub "H", la deliberazione della Giunta Municipale n.5393 del 10 settembre 1990 modificativa della deliberazione consiliare n.1929/83;

- sub "I" il certificato di destinazione urbanistica ex lege 47/85, rilasciato dalla Ripartizione XV del Comune di Roma, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto;

- sub "L" la copia autentica dell'atto di delega del Sindaco di Roma;

- sub "M" l'estratto autentico della deliberazione consiliare del ***

- sub "N" il certificato del competente Tribunale attestante la vigenza del ***

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti, che dichiarano di ben conoscerne il contenuto.

Il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia, con mezzi meccanici a sensi di legge sotto la mia direzione, e in parte a mano da me Notaio, viene da me letto ai comparenti che da me interpellati, lo confermano ed approvano.

Occupava di fogli dieci, pagine trentasette.

Copia conforme all'originale per uso amministrativo con dichiarazione che le parti omesse non contrastano con quanto ivi riportato.

Consta di 10 (dieci) fogli

Roma l'otto marzo duemilatredici


