

Esecuzione Imm. n°	N.R.G.E.I. 81759/1994
Parte ricorrente	██
Parte resistente	████████████████████████████████████
Giudice	G.E. DOTT.ssa Miriam IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie

ALLEGATO 8

CONCESSIONE

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it



- A. Via Mauriac 22-30 – Airone / Cep
- B. Via Mauriac 25 – CESPÀ
- C. Via Mauriac 4-20 – Airone
- D. Via Proust 7-55 – Giorgione 90**
- E. Via Camus 259-333 – Solcop
- F. Via Camus 201-209 – Ircos / Cep
- G. Via Gide - IRCOS

STUDIO NOTARILE
V. DE PAOLA - E. PARENTI
00196 ROMA - P.le Belle Arti, 1
Tel. 3202826 - 3201749

REPERTORIO N. 15819

RACCOLTA N. 4614

ATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantotto, addì trentuno

del mese di maggio

In Roma Via del Campidoglio n. 1 - Palazzo Senatorio

Registrato a Roma

in data 10/05/88

al n. 1000 Serie 10

Am. PUBBLIC.

31 maggio 1988

Innanzi a me dr. ENRICO PARENTI, Notaio in Roma con studio al Piazzale delle Belle Arti n. 1, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le parti sotto costituite di comune accordo fra loro, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI:

- da una parte l'assessore, [REDACTED],
[REDACTED], domiciliato per la carica presso la residenza municipale del Comune di Roma, che interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Roma, giusta delega conferita dal Sindaco pro tempore in data 3 dicembre 1987 prot. n. 33352 che in copia conforme si allega sub "C", in prosieguo per brevità chiamato "Comune" (cod.fisc. 02438750586), in esecuzione della deliberazione n. 6337 che, in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", onde ne faccia parte integrante e sostanziale.

- dall'altra parte

[REDACTED] dirigente, nato [REDACTED]
domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire

al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società [REDACTED] capitale sociale £ 90.000= interamente versato, con sede in Roma via [REDACTED] iscritta al Tribunale di Roma al n. 1895/82, partita IVA [REDACTED] all'uopo autorizzato con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 18 novembre 1987 che in estratto autentico per me Notaio in data odierna, rep. n. 15818 si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Essi costituiti, della cui identità personale lo Notaio sono certo,

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 ad integrazione del suddetto piano con deliberazione del Consiglio Comunale 1205 del 16 aprile 1982 è stato adottato il p.z. n.

12V - Acqua Acetosa, approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7

L. Regione Lazio n. 7475 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4993 del 23 novembre 1982;

- che le aree edificabili comprese nel piano di zona n. 12V - Acqua Acetosa 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 lo schema di convenzione comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui ai commi 7 - 8 e 13 dell'art. 35 legge 865 è

stato approvato con deliberazione consiliare n. 1929 dell'8 aprile

1983;

- che da parte della [REDACTED] [REDACTED] va a r.l. è stata presentata istanza (prot. Ripartizione XVI n. 1542 del 2 marzo 1983 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 n. 6337 del 24 novembre 1983 modificata con delibera n. 1517 in data 24 marzo 1987, sono state assegnate alla [REDACTED] le aree comprese nel p.z. n. 12V - Acqua Acetosa per la realizzazione di mc. 50.000 (cinquantamila) residenziali corrispondenti a mc. virtuali (par. 80 mc/ab) residenziali 55.555.

In esecuzione delle deliberazioni n. 6337 del 24 novembre 1983 e n. 1517 del 24 marzo 1987 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 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, sub lettera "A";
- 2) copia della deliberazione di giunta n. 1517 del 24 marzo 1987, sotto lettera "I";
- 3) copia di planimetria indicante localizzazione dell'intervento, sub lettera "D";

4) frazionamenti catastrali vidimati dalla Ripartizione XVI, sub lettere "F", "G" e "H";

5) relazione contenente descrizione e caratteristiche dell'intervento;
relazione contenente programmi e tempi di esecuzione della residenze, non residenze ed opere di urbanizzazioni di competenza del concessionario, sotto la lettera "L";

6) deliberazione consigliere n. 1929 dell'8 aprile 1983 contenente schema di convenzione con criteri, sanzioni e norme di cui ai commi 7, 8 e 13 dell'art. 35 della legge 865/71 che si allega sub lettera "M".

La presente convenzione ha per oggetto ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1975 n. 865, la concessione del diritto di superficie in favore della società XXXXXXXXXX

retiva Edilizia a Responsabilità Limitata con sede in Roma, per una cubatura residenziale di complessivi mc 50.000 (metri cubi cinquantamila) effettivi sulle seguenti aree in via di acquisizione al patrimonio Indisponibile del Comune di Roma comprese nel P.Z. n. 12/V Acqua Acetosa, comparto B/parte, quali risultano compite in colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "D" di cui al precedente n.

3), ed aventi la destinazione edilizia urbanistica specificata nel certificato, che, rilasciato da detto Comune in data 21 gennaio 1988 ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, si allega al presente atto sotto la lettera "E", previa dichiarazione del medesimo

Comune, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti

urbanistici, e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

- area edificabile della superficie complessiva di mq. 12.680 (metri

quadrate dodicimila seicentottanta, costituente parte del comparto B (seconda lettera dell'alfabeto), per la quale, è prevista una cubatura residenziale complessiva di mc. 50.000 (metri cubi cinquantamila), confinante con:

Società [REDACTED]

[REDACTED] rimanente area a destinazione pubblica, distinta nel N.C.T. del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 866, particelle 518 (già 19/b), 519 (già 19/c), 520 (già 19/d), 526 (già 20/b), 527 (già 21/b), giusto tipo di frazionamento n. 12576/c del 25 settembre 1987 redatto su estratto di mappa n. 46173/87, che si allega al presente atto sotto la lettera "F"; particelle 532 (già 19/b) e 545 (già 19/c), giusto tipo di frazionamento n. 12611/c del 29 ottobre 1987, redatto su estratto di mappa n. 51393/87, che si allega al presente atto sotto la lettera "G"; particella 551 (già 69/c), giusto tipo di frazionamento n. 12612 del 29 ottobre 1987 redatto su estratto di mappa n. 51392/87 che si allega al presente atto sotto la lettera "H".

Le particelle originarie 19, 20, 21, 69, sono riportate nel catasto Terreni alla partita 45070, Sezione C, intestate a [REDACTED]

[REDACTED] ed altri, come risulta dal certificato catastale per stipula che sarà unito alla domanda di voltura del presente atto.

Detto terreno è in corso di acquisizione al Comune di Roma, a seguito della delibera G.M. n. 1113/85 di occupazione d'urgenza; alla immissione in possesso delle aree il 24 aprile 1985; alla delibera G.M.

n. 7025 del 30 luglio 1985 di espropriazione dell'area stessa.

Il Comune di Roma, in persona come sopra, concede il diritto di superficie sul terreno stesso alla Cooperativa 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 descritte nel documento di cui al punto 5 del presente articolo.

E' fatto divieto al Concessionario di occupare aree del p.z. non oggetto della presente convenzione. Qualora, per comprovanti 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.

ARTICOLO 2

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

La concessione si intende 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 volumetrico 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/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 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, conservano tali loro condizioni anche nei confronti del Comune e con l'osservanza delle persistenti condizioni contrattuali.

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.

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. 4235 del 12 ottobre 1982 (e/o sue successive eventuali modifiche) relativa tra l'altro all'aggiornamento del corrispettivi di concessione delle aree, in ~~€. 1.185.543.700 (unmiliardo centottantacinquemilioni, cinquecentoquarantatremila settecento)~~ complessive, di cui ~~€. 833.325.000 (ottocentotrentatremilioni trecentoventicinquemila) quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e €. 352.218.700 (trecentocinquantaquattremilioni duecentodiciottomila settecento) quale contributo per le opere di urbanizzazione~~, da corrispondersi all'atto della stipula della presente convenzione con facoltà di pagamento dilazionato in due rate semestrali di eguale entità, con scadenza la prima, entro e non oltre sei mesi e, la seconda, entro e non oltre un anno dalla stipula medesima. 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 d'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 giorni da essa. 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 corrispondere gli interessi nella misura indicata nel comma precedente. In nessun caso potrà darsi luogo a conguaglio in più o in meno dopo l'assegnazione definitiva degli alloggi.

A garanzia del pagamento la [REDACTED] consegna al rappresentante del Comune fidejussione assicurativa rilasciata da [REDACTED] per l'importo di £. 1.292.242.633 (unmiliardo duecentonovantaduemilioni duecentoquarantaduemila seicentotrentatre) pari al corrispettivo di concessione come sopra stabilito maggiorato per £. 106.698.933 (centoseimilioni seicentonovantottomila novecentotrentatre) 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.

Decorso 6 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 revocare la concessione qualora, il fidejussore escusso risulti inadempiente.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indirizzate, 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 3 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 scapito 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'art. 3 ultimo comma, con successivo atto saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità e i tempi di esecuzione delle medesime, nonché, 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 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 delle concessioni, a norma del successivo art. 15 qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 6

IPOTECABILITA' 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.

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 spese ed il migliorato con perizia degli Uffici Tecnico 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, la Cooperativa 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.

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.

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 è 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 90 gg. dal rilascio della concessione edilizia ed essere ultimati entro 30 (trenta) mesi.

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 comunicazioni alla conservatoria dei registri immobiliari, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero di ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 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 e anche dai concessionari

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'art. 810 c.p.c.

Il concessionario entro 30 giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sua 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 gg. 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 lavori e/o alla 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 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 l'ultimazione lavori. (Solo per le imprese o loro Consorzi) ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi valgono le disposi-

zioni previste del successivo art. 14.

ARTICOLO 7/bis

REALIZZAZIONE DI CUBATURE NON RESIDENZIALI NON COSTITUENTI PARTE DELLE CUBATURE RESIDENZIALI,

TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI - PROROGHE

Sulle aree come sopra concesse la Cooperativa si obbliga a realizzare cubature non residenziali conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

I relativi progetti edilizi preventivamente concordati con gli Uffici tecnici comunali dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti organi comunali comunque non oltre quattro mesi dalla stipula della presente convenzione.

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente 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 la normativa urbanistica vigente vincoli il concessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il concessionario si obbliga a procedere sulla medesima unitamente agli

altri assegnatari interessati. Ove ricorrano valide circostanze l'Assessore preposto alla Ripartizione XVI, sentita la Commissione Edilizia potrà concedere deroghe dall'obbligo di cui sopra e 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 addivenga ad un accordo bonario fra le parti è fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di revoca del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio con determinazioni rimesse 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.

L'inizio dei lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovrà avere luogo entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia. Il termine per l'ultimazione dei lavori medesimi non potrà essere superiore a tre anni rispetto alla data di inizio.

L'inosservanza dei termini di inizio e/o fine lavori, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15.

In caso di decadenza della concessione le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speco 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 e anche dal concessionario eventualmente subentrante al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la concessione del diritto di superficie inerenti 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'art. 810 c.p.c.

Il concessionario entro 30 gg. dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le indagini 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 rilevati e denunciati entro i successivi 45 gg. particolari situazioni che, verificate e valutate dagli Uffici, le rendano consentibili, potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe nell'inizio lavori e/o alla 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 applicherà la sanzione prevista dall'ottavo comma del presente articolo.

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

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

ARTICOLO 8

REQUISITI DEI SOCI (PER LE COOPERATIVE O LORO CONSORZI)

La Cooperativa come sopra rappresentata dichiara che i propri soci

hanno 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.

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 impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo 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 (per le imprese e loro consorzi)

È 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 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Tale certificato sarà rilasciato dall'Amministrazione salva impedimento entro 90 giorni dalla richiesta.

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 8 ovvero a soggetti che si obbligino 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 art. 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 della 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 giorni dalla trascrizione.

ARTICOLO 9/bis

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 anni a soggetti aventi i requisiti previsti dal precedente art. 8 ai canoni risultanti 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 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 e 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'avventuale passaggio di canalizzazione di pubblicazione 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 ed 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 si potranno assegnare tenuto conto delle circostanze premi agli inventori secondo equità e senza diritto a reclamo.

ARTICOLO 12

DISPENSA DA RESPONSABILITA'

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 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 art. 7 comma 11^o, qualora nell'ambito del piano di zona nel soprasuolo 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 assegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

ARTICOLO 14

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^o LETTERA E DELLA LEGGE N. 865/71)

A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentita, è determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 1^o ottobre 1982 in lire 850.000 al mq. convenzionale.

(Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentito, è fissato in £ 740.000 al mq. convenzionale alla data del 1^o ottobre 1982, tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 let. G della legge 457/78 e dal decreto del Ministero del LL.PP. per l'edilizia agevolata convenzionale).

Il prezzo di cui sopra, è inoltre suscettibile di maggiorazione in

dipendenza ed in egual misura di eventuali conguagli del corrispettivo di concessione, giusta comma 2 del precedente articolo 3.

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 1° 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 dalla Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni 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 squinci 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 e 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 netta di eventuale autorimessa o posto macchina al coperto (con il massimo di 18 mq.) annesso direttamente all'alloggio.

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%.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 40% 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 (Rip. n. 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;

d) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Detta tabella approvata entro 45 gg. dai competenti Uffici dell'Am-

ministrazione 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% in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al mq. 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.

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.

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 i 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.

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 per mc. per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dal precedente art. 7 e 7/bis (se del caso).

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 per mc. per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dal precedente art. 7 e 7/bis (se del caso) e salvo l'applicazione di quanto previsto al 9° comma dell'art. 7;

d) penale di L. 5 per mc. per ogni giorno (fino a mc. 10.000) di 24 mesi (fino a mc. 20.000) e di 30 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. 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% 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 2) qualora il ritardo nel rispetto dei termini di cui ai punti b, c e d, del presente articolo superi complessivamente 18 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% determinando altresì il termine indero-

gabile di ultimazione dei lavori, decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la decadenza;

n) si avrà infine decadenza della concessione e, conseguentemente l'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 del Comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra le spese 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 (in Impresa o Cooperativa di produzione), l'Amministrazione potrà dichiarare la decadenza della concessione del diritto di superficie e sarà tenuta a corrispondere un'indennizzo limitato alla minor somma tra la spesa ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi. Questi ultimi avranno in ogni caso diritto ad acquistare gli alloggi compromessi in vendita accollendosi 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 esecutive fin dalla stipulazione ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, legge regionale 20 dicembre 1978 n. 74.

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 avrà facoltà di invocare tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore.

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341 - 1342 C.C. le clausole:

- art. 3 - art. 5 - art. 6 - art. 7 - art. 7/bis - art. 8 - art. 9.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Del presente atto ho data lettura ai costituiti che lo firmano con me Notaio.

Scritto in parte a macchine da persona di mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio, in questi nove fogli, occupa trentuno facciate e fin qui della trentaduesima.

F.to

Foto [REDACTED]

[REDACTED]

Copia conforme all'originale che
si rilascia per uso [REDACTED]
Roma, li 29 FEB. 1991

