

Perugia, 7 febbraio 2024



LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.M. 10/05/2022 n. 68/2022

Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 121 del 25/05/2022

e

D.M. 27/04/2023 n. 127/2023

Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 111 del 13/05/2023

per sostituzione Commissario Liquidatore

C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società

Cooperativa Edilizia

con sede in Roma – Via Edoardo d’Onofrio n. 78

Commissario Liquidatore: Dott. Massimiliano Tessenda



RELAZIONE TECNICA DI STIMA DIRITTI EDIFICATORI PIANO DI ZONA B45 – ANAGNINA 1

Allegati
e documentazione fotografica

Il Perito Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza

PREMESSA

Con comunicazione del 20/07/2023 (Allegato n. 1) il Commissario Liquidatore Dott. Massimiliano Tessenda nominava, per la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della cooperativa sottoposta alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

INCARICO

Il Commissario Liquidatore Dott. Massimiliano Tessenda affidava al sottoscritto il seguente incarico:

- a) descrivere i singoli beni ed attribuirgli i singoli valori;
- b) ricercare tutte le iscrizioni e le trascrizioni che possano comunque interessare la procedura concorsuale in generale e le vendite in particolare;
- c) ricercare, presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, gli estremi degli atti posti in essere nel biennio antecedente la data di apertura della procedura (22/12/2016);
- d) predisporre la certificazione ipocatastale necessaria per procedere al trasferimento degli immobili.

Nel caso specifico il Commissario Liquidatore ha richiesto allo scrivente di valutare il diritto edificatorio in capo alla società CRAR 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia, dopo avere accertato con i competenti uffici del Comune di Roma l'alienabilità del suddetto diritto edificatorio nell'ambito della procedura di liquidazione coatta amministrativa, nonché sulla base del parere legale a firma dell'Avv. Matteo Frenguelli.

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "C.R.A.R. 80 Centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia".

Sede Sociale: Roma, Via Edoardo d'Onofrio n. 78.

Codice Fiscale e Partita Iva: 04652790587.



INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di diritti edificatori riferiti al Piano di Zona (B45 – Anagnina 1), lo scrivente ritiene idoneo ricomprenderli in **un unico lotto** e precisamente:

Lotto n. 1: diritti edificatori – piano di zona B45 – Anagnina 1

Si precisa che alla società afferiscono anche ulteriori compendi immobiliari che saranno oggetto di separate relazioni tecniche di stima.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto di stima è il diritto edificatorio di pertinenza della società C.R.A.R. 80 Centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia, titolare del diritto di superficie di volumetrie residenziali e non residenziali, del piano di zona B45 – Anagnina 1, così distinte:

- mc residenziali 10.190 – comparto G/p;
- mc non residenziali 1.250 – comparto G/p;
- mc non residenziali 2.500 – comparto O/p.

L'area di cui al predetto piano di zona ricade nell'ambito del Municipio VII di Roma Capitale, trattasi di zona a prevalente destinazione residenziale, ben dotata dei principali servizi essenziali.

La stessa è facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione urbane ed extraurbane essendo posta tra via Tuscolana e via Anagnina, importanti reti viarie, e a breve distanza dal GRA.

L'accesso si ha da via di Campo Romano, che collega via Tuscolana a via Anagnina.



CRONISTORIA RELATIVA ALL'ATTIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Di seguito si ripercorrono sinteticamente i fatti che hanno portato alla definizione delle suddette volumetrie, in capo alla società cooperativa CRAR 80, così come desunte dalla lettura degli atti forniti dagli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale di Roma:

- con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 7387/1987 era stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, predisposto dall'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") in attuazione della Legge n. 167/1962, comprendente il Piano di Zona B45 "Anagnina 1";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 16/07/2002 era stato stabilito di procedere all'acquisto dei terreni di proprietà del Comune di Frascati occorrenti alla realizzazione del Piano di Zona medesimo, consentendo l'assegnazione delle cubature ivi già localizzate;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1667 del 28/12/2009 (Allegato n. 2), era stata assentita l'acquisizione da parte dei suddetti operatori delle aree di proprietà del Comune di Frascati, con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al Comune di Roma (art. 1411 codice civile "negozio a favore di terzo"), che, conseguentemente, avrebbe acquistato, dichiarando di voler profittare della cessione a proprio favore, i terreni insistenti nell'intero Piano di Zona B45 "Anagnina 1", senza nulla dare ne avere, a perfetto pareggio economico, in conformità allo spirito della Legge n. 167/1962;
- in data 28/01/2010, con atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma 5 il 29/01/2010 al n. 1894/1T e trascritto in pari data al n. 5376 di formalità, è stato quindi stipulato, tra il Comune di Frascati e gli operatori interessati, apposito atto di cessione onerosa, ai sensi dell'art. 1411 del codice civile, a favore del terzo "Comune di Roma" (Allegato n. 3);
- con la stipula di detto atto di cessione, a seguito di quanto in esso convenuto tra "la parte stipulante" (costituita dagli operatori sopra citati) e la "parte cedente" (Comune di Frascati), a norma del citato art. 1411 del codice civile ed in forza della contestuale dichiarazione di volerne profittare da parte del "terzo acquirente" Comune di Roma, è venuto a perfezionarsi l'acquisto, da parte di quest'ultimo, dei terreni nell'atto stesso descritti, insistenti nel Piano di Zona B45 "Anagnina 1", spiegando il contratto medesimo, con la sua sottoscrizione da parte di tutti i soggetti negoziali, ogni effetto traslativo di diritti reali in favore del patrimonio capitolino;
- parimenti, con detto atto negoziale, il Comune di Roma si era impegnato, nei confronti degli operatori intervenuti all'atto medesimo, in qualità di "parte acquirente", alla piena attuazione del Piano di Zona, provvedendo a trasformare le intervenute localizzazioni in formali acquisizioni di volumetrie, avendo riguardo alla percentuale di partecipazione sostenuta da ciascun operatore in relazione al costo complessivo della totalità delle aree interessate;
- con Deliberazione Giunta Comunale n. 126 del 05/05/2010 (Allegato n. 4), era stata disposta l'assegnazione del diritto di proprietà/superficie a favore degli operatori, per una volumetria residenziale e non residenziale, come riportata nel "Prospetto A", parte integrante del sopra richiamato provvedimento;



- successivamente, in data 25/05/2011, il Tribunale di Velletri, sezione GIP/GUP Ufficio 4, con Decreto emesso ai sensi dell'art. 321 c.p.p. aveva sottoposto a sequestro preventivo l'intera area oggetto del predetto Atto di Cessione, con la conseguente indisponibilità sia giuridica che materiale. Pertanto si era verificata l'impossibilità di procedere all'avvio degli interventi in questione, in quanto, se fosse stata accertata la sussistenza del reato ipotizzato dal GIP, il contratto di cessione sarebbe stato inficiato da profili di nullità, con conseguente possibile invalidità del connesso procedimento;
- con Sentenza n. 2011/17 del 28/09/2017, il Tribunale di Velletri aveva poi assolto, per insussistenza del fatto, i rappresentanti degli operatori assegnatari e dichiarato, ai sensi dell'art. 323 c.p.p., la perdita di efficacia del sequestro preventivo già disposto dal GIP, con restituzione all'avente diritto, e, quindi, a "Roma Capitale", della piena disponibilità delle aree in oggetto;
- a seguito della Sentenza del Tribunale di Velletri sopra richiamata, con cui era stato disposto il dissequestro dell'area in questione, essendo stata rimossa la motivazione ostativa all'avvio degli interventi in parola, con Deliberazione Giunta Capitolina n. 303 del 20/12/2019 (Allegato n. 5) si era proceduto alle conferme e ai trasferimenti delle cubature, come sopra già assegnate con la Deliberazione sopra richiamata ove erano state recepite le modifiche societarie nel frattempo intervenute come comunicate dagli originari assegnatari del Piano di Zona B45 "Anagnina 1";
- trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art. 6 della L. n. 513/1977 prescrive che l'avvio dei programmi edificatori debba intervenire entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;
- purtuttavia, detti programmi non erano stati avviati entro le tempistiche di legge sopra indicate a causa delle problematiche relative alla corretta definizione dei confini delle aree acquistate dal Comune di Frascati, rispetto al perimetro del Piano di Zona;
- conseguentemente, con apposite note in atti esibite, le Società già assegnatarie delle volumetrie come da Deliberazione G.C. n. 126/2010, avevano avanzato istanza di conferma della cubatura di propria pertinenza in diritto di proprietà/superficie sul Piano di Zona B45 "Anagnina 1", manifestando in tal modo la volontà di realizzare le volumetrie già confermate con la presente Deliberazione di Giunta Capitolina n. 303 del 20/12/2019;
- con deliberazione della Giunta Capitolina n. 136 del 11/06/2021 (Allegato n.6), "Roma Capitale", ha deliberato tra l'altro di:
 - a) confermare le assegnazioni in diritto di proprietà e in diritto di superficie per la realizzazione degli interventi a credito ordinario nel Piano di Zona B45 "Anagnina 1", di cui alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 126 del 05/05/2010, di Giunta Capitolina n. 19 del 13/10/2010, n. 37 del 06/03/2018 e n. 303 del 20/12/2019;
 - b) di autorizzare la stipula della convenzione, ex art. 35 della L. n. 865/1971, tra "Roma Capitale" e le Società interessate in conformità allo schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007 e ss.mm.ii., per la cessione del diritto di proprietà ed allo schema approvato con de-





Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,00

SEDCI/00

agenzia
Entrate

01005529	00006ED5	WDC3L001
00172609	08/02/2024	18:44:33
4578-00088	63C22869FB	AC6045
IDENTIFICATIVO : 01230327741434		

0 1 23 032774 143 4



liberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 25/07/2005 e ss.mm.ii., per la concessione del diritto di superficie;

- sulla base delle modifiche intervenute, il nuovo assetto delle volumetrie da realizzarsi da parte degli aventi diritto, sul Piano di Zona B45 "Anagnina 1", risultava essere quello illustrato nel "Prospetto C" allegato alla deliberazione della Giunta Capitolina n. 136 del 11/06/2021;

- successivamente, è stata rilevata la mancata annotazione - a margine della trascrizione del sequestro preventivo perfezionata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 03/06/2011 al n. 37799 di formalità - della menzionata Sentenza n. 2011/2017 con cui era stato disposto il dissequestro delle aree in questione, circostanza, quest'ultima, che ha comportato l'impossibilità di procedere, per motivazioni non imputabili alla parte privata, alla stipula della prevista convenzione per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, in capo agli operatori aventi titolo;

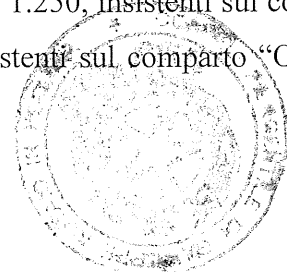
- costituendo, detto adempimento elemento presupposto ed indefettibile per procedere alla sottoscrizione dell'atto convenzionale, con nota prot. n. QI107664 del 22/06/2022 la U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di "Roma Capitale" ha inoltrato formale istanza all'Avvocatura Capitolina affinché procedesse a richiedere al Tribunale di Velletri la copia conforme della Sentenza di dissequestro sopra menzionata;

- con apposite note in atti esibite, le società interessate, già assegnatarie delle volumetrie come da Deliberazione della giunta Capitolina n. 136/2021, hanno avanzato istanza di conferma delle cubature di rispettiva pertinenza;

- con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 278 del 29/07/2022 (Allegato n. 7), "Roma Capitale" ha deliberato, tra l'altro, di confermare le assegnazioni in diritto di proprietà e in diritto di superficie per la realizzazione di interventi a credito ordinario nel Piano di Zona B45 "Anagnina 1", di cui alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 126 del 05/05/2010, di Giunta Capitolina n. 303 del 20/12/2019 e n. 136 del 11/06/2021;

- nelle more, a margine della trascrizione del sequestro preventivo è stata allibrata l'annotazione di dissequestro in data 18/10/2022 ai numeri 134653 d'ordine e 12456 di formalità;

- con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 278 del 29/07/2022, "Roma Capitale" preso atto che, che per quanto riguarda l'intervento già assegnato alla CRAR 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia, con Sentenza n. 140 del 23/02/2022, il Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare, ha dichiarato lo stato di insolvenza della medesima, con relativa conseguente perdita della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; ha deliberato, conseguentemente, stante l'impossibilità di procedere alla conferma della volumetria già assegnata con le Deliberazioni sopra richiamate, pari a mc residenziali 10.190 e non residenziali 1.250, insistenti sul comparto "G", unitamente alla volumetria di mc non residenziali 2.500, insistenti sul comparto "O", che



con successivo provvedimento si procederà all'attribuzione della stessa ad altro operatore, da individuare secondo la vigente normativa in materia, ed alla definizione del rapporto con la CRAR 80 medesima, come instauratosi in virtù del citato atto di cessione onerosa, stipulato in data 28/01/2010 a favore del terzo "Roma Capitale", ai sensi dell'art. 411 del codice civile.

SIGNIFICAZIONI SULLE CONDIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei diritti edificatori oggetto della presente stima è subordinata al rispetto dei vincoli dettati dalla legislazione alla quale soggiace la tipologia edificatoria in esame, relativa ai programmi delle zone E.R.P.

In particolare si dovrà fare riferimento allo schema di convenzione approvato con la deliberazione n. 173/2005 (Allegato n. 8), relativo alla concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, sulle aree comprese nei piani di zona di cui alla Legge n. 167/62.

Pertanto, il futuro acquirente dovrà prendere atto del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie (contenuto e durata della concessione del diritto di superficie, termine di inizio e fine lavori, vincoli, corrispettivo della concessione e oneri di urbanizzazione, clausola di garanzia ed ipoteca legale, trascrizione e esecutività della convenzione, spese contrattuali ecc.).

Lo scrivente fa presente che allo stato attuale, la società cooperativa CRAR 80, non ha stipulato la convenzione predetta, e sarà onere del futuro acquirente del diritto edificatorio provvedere alla stipula della stessa.

Di tutto quanto sopra se ne terrà in debito conto nella determinazione del valore del diritto edificatorio oggetto di cessione.

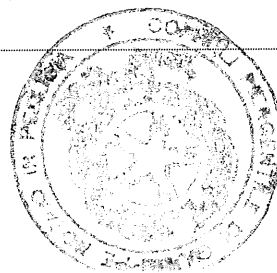
CONFINI DEI COMPARTI

Il comparto G (particella n. 4194), confina con via Belcastro, particelle nn. 4225 e 4226 (comparto F), particella 4254 (futura viabilità), salvo altri.

Il comparto P (particelle nn. 4208,4224 e 4198), confina con particelle nn. 4257, 4258 e 4210 (comparto N), particelle nn. 4254 e 4207 (futura viabilità), salvo altri.

Si precisa che i confini potrebbero subire delle variazioni a seguito di nuovi frazionamenti catastali e/o variazioni dei comparti attualmente previsti nel PdZ.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO



Il comparto G, sul quale è stata assegnata la volumetria residenziale e non residenziale alla CRAR 80 è così censito:

C.T. del Comune di Roma – Sezione C

Foglio 1003 - particella 4194 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 5.183 – R.D. € 57,50 – R.A. € 30,78

Il comparto O, sul quale è stata assegnata la volumetria non residenziale alla CRAR 80 è così censito:

C.T. del Comune di Roma – Sezione C

Foglio 1003 - particella 4198 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 5.948 – R.D. € 65,98 – R.A. € 35,33

Foglio 1003 - particella 4208 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 1.537 – R.D. € 17,46 – R.A. € 9,13

Foglio 1003 - particella 4224 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie mq 6.965 – R.D. € 77,27 – R.A. € 41,37

Si precisa che i riferimenti catastali sopra richiamati potrebbero subire delle variazioni a seguito di nuovi frazionamenti catastali che potrebbero intervenire successivamente.

(Allegato n. 9 – visure catastali, estratto di mappa e planimetria di comparto)

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla stima di diritti edificatori ed in relazione allo scopo della presente relazione peritale il criterio più idoneo a rispondere al quesito posto allo scrivente, è quello della individuazione “del più probabile valore di mercato”.

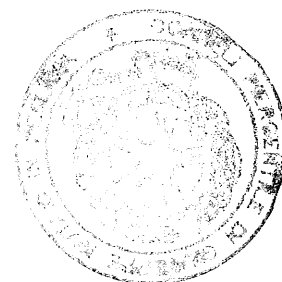
Nel caso specifico, trattandosi di diritti edificatori per la realizzazione di prodotto edilizio ancora da realizzare, si è ritenuto più appropriato adottare aspetti economici derivati come “il più probabile valore di trasformazione”.

Tale valore si ottiene dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Per quanto riguarda la valutazione del bene a trasformazione avvenuta, si reputa idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

- esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
- presenza di valori di mercato noti e recenti;
- esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.



Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che possa influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per quanto riguarda invece il costo da sostenere per la realizzazione delle opere, oltre all'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore), bisogna tenere conto anche dei costi tecnici (oneri per la progettazione, spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati). Di fatto, il costo come innanzi definito può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti dalle pubblicazioni DEI Tipologie Edilizie anno 2023 prendendo a confronto tipologie immobiliari strutturalmente simili all'edificio in esame, adottando anche in questo caso il procedimento di stima "sintetico comparativo".

Il valore di trasformazione può essere ottenuto in base alla seguente formula:

$$V_t = (V_f - K) / (1+r)^n$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione

V_f = valore del bene trasformato

K = costi per la costruzione

r = saggio di capitalizzazione

n = anni per la trasformazione (ultimazione lavori di costruzione)

Il criterio si svolge in pratica attraverso le seguenti fasi:

- Definizione delle superfici realizzabili in funzione delle cubature assegnate;
- Stima del valore del fabbricato costruito;



- Stima del costo di costruzione.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

1. VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE TRASFORMATO

Partendo dalle cubature assegnate pari a:

- cubatura residenziale mc 10.190
- cubatura non residenziale mc 3.750

Non avendo a disposizione il progetto dei fabbricati da realizzare, e quindi il dettaglio di tutte le tipologie di superfici edificabili (che generano superficie urbanistica e non), in via cautelativa, per il calcolo della superficie di riferimento si adotta quale parametro di conversione quello rappresentato dall'altezza convenzionale pari a 3,2 m.

Pertanto sulla base delle cubature assegnate pari a mc 10.190 per la parte residenziale e mc 3.750 per quella non residenziale si hanno le seguenti superfici espresse in mq:

- residenziale mq 3.575;
- non residenziale mq 1.172.



Destinazione	Superficie Mq	Valore unitario €/Mq	Valore €
Residenziale	3.575*	2.430,00***	8.687.250,00
Commerciale	1.172**	1.980,00****	2.320.560,00
TOTALE VALORE PRODOTTO FINITO			11.007.810,00

* Superficie di riferimento ottenuta dividendo la cubatura assegnata pari a mc 10.190 per 3,2

** Superficie di riferimento ottenuta dividendo la cubatura assegnata pari a mc 3.750 per 3,2

*** Valore unitario ottenuto sulla base dei dati OMI 2023 per la fascia interessata e maggiorato per il passaggio da condizioni Normali a Ottime

**** Valore unitario ottenuto sulla base dei dati OMI 2023 per la fascia interessata e maggiorato per il passaggio da condizioni Normali a Ottime

2. COSTO DI TRASFORMAZIONE

Per la definizione dei costi unitari di costruzione si prendono a riferimento i seguenti i dati forniti dalle pubblicazioni DEI anno 2023:

- tipologia B7 – edilizia residenziale di tipo economico – edificio residenziale pluripiano, pari ad € 1.406,00 €/mq;
- tipologia D5 – centro commerciale, pari ad € 1.232,00 €/mq .

I valori di cui sopra, essendo riferiti al mercato di Milano e dintorni, saranno oggetto di opportuna revisione tramite applicazione di un coefficiente correttivo che tiene conto delle differenze del mercato di riferimento rispetto a quello oggetto della presente relazione.

Descrizione	Superficie Mq	Costo unitario €/Mq	Valore €
Costruzione residenziale	3.575	1.256,40	4.491.630,00
Costruzione non residenziale	1.172	1.100,92	1.290.278,24
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			5.781.908,24

Al valore di costi diretti per la costruzione, sopra determinato, dovranno poi essere aggiunti gli altri costi da sostenere per l'ottenimento del prodotto finale, come le spese di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari, utile del promotore, ecc..., come di seguito determinati:

Costi di idoneizzazione dell'area di sedime e dei costi di allacciamento (calcolati in percentuale sui costi di costruzione)	3,50%	€ 202.366,99
Costi prestazioni professionali (calcolati in percentuale sui costi di costruzione)	8%	€ 462.553,12
Costi di commercializzazione (calcolati in percentuale sul valore del prodotto finito)	2,50%	€ 275.195,25
Costo oneri finanziari (calcolati in percentuale sul 60% dei costi di costruzione, dei costi professionali, costi di idoneizzazione dell'area, degli oneri di urbanizzazione)	4%	€ 179.234,79
Oneri di urbanizzazione (definiti nella DGC n. 303/2019)		€ 1.021.282,20
Profitto o utile del promotore (calcolato in percentuale sul valore del prodotto finito)	15%	€ 1.651.171,50
TOTALE		€ 3.791.803,85

TOTALE COSTI DI TRASFORMAZIONE € 9.573.712,09

3. VALORE DI TRASFORMAZIONE

$$V_t = (V_f - K) / (1+r)^n$$

V_t: Valore di trasformazione

V_f: Valore dell' immobile edificato

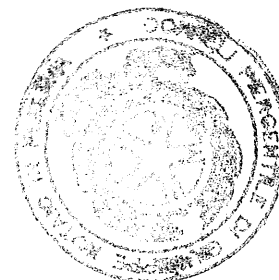
K: costo di trasformazione (costo di costruzione + oneri accessori)

Si considera per il calcolo del fattore di attualizzazione una durata temporale della trasformazione di 5 anni ed un saggio di attualizzazione pari al 4% in linea con i rendimenti lordi dei BTP 10 anni.

$$11.007.810,00 - 9.573.712,09 = € 1.434.097,91$$

L'importo sopra determinato attualizzato ad oggi è pari ad € 1.178.723,95 che arrotondato ad € 1.179.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato del diritto edificatorio oggetto di stima, da porre come base d'asta.

Si precisa che, come già in precedenza esposto, la società CRAR 80 è titolare del diritto superficiale e non del diritto di piena proprietà, ma trattandosi di intervento ancora da realizzare ed essendo stabilito in anni 99 la durata della concessione, il valore sopra determinato è da intendersi riferito al valore del diritto edificatorio relativo alla proprietà superficiale.



Lo scrivente, al fine di verificare l'attendibilità del risultato sopra ottenuto ha preso a riferimento anche i valori delle aree edificabili definiti nella Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 del 8 giugno 2023 (Allegato n. 10) con la quale si procedeva all'approvazione dei valori venali delle aree ricomprese nei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.

Nella tabella allegata alla sopra richiamata delibera i valori dell'area ricompresa nel PdZ B45 - Anagnina 1 è stato quantificato in € 88,33 a mc per la cubatura residenziale e € 106,58 a mc per la cubatura non residenziale.

Sviluppando i conteggi, si ottiene:

Residenziale: mc 10.190 X € 88,33 = € 900.082,70

Non residenziale: mc 3.750 X € 106,58 = € 399.675,00

Per un totale di € 1.299.757,70

Confrontando i valori ottenuti, si osserva una differenza che rientra in un range del 10% circa, e pertanto da ritenere attendibili secondo i normali principi di tolleranza dell'estimo.

Considerando le finalità della presente stima, trattandosi di vendita giudiziale, lo scrivente ritiene che il valore determinato pari ad € **1.179.000,00** possa essere considerato quello da porre come base d'asta per le future vendite.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 12 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 10 ALLEGATI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Perugia, 7 febbraio 2024

Il Perito Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza



Repertorio n. 3089

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA
Repubblica Italiana

L'anno duemilaventiquattro il giorno nove del mese di febbraio, alle ore *dieci e sette punto* nel mio Studio in Perugia, Via dei Filosofi n. 43/C, innanzi a me **Piergentile Corneli**, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di questa città
è presente

TRABALZA RICCARDO nato a Perugia l'8 giugno 1969, residente a Perugia, Via Assisana n.44/h (cod. fisc. TRB RCR 69H08 G478P). Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha redatto la Relazione Tecnica di Stima diritti edificatori piano di zona B45 - Anagnina 1 che precede, in esecuzione di incarico conferito dal Commissario Liquidatore della società "C.R.A.R. 80 Centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia" con sede in Roma Via E. D'onofrio n. 78 Codice fiscale 04652790587.

Mi esibisce la indicata perizia redatta in adempimento dell'incarico, che si compone di dodici pagine scritte su dodici fogli; il professionista sottoscrive in mia presenza detta perizia e mi chiede di asseverarla con il giuramento di rito.

Aderendo alla richiesta, premessa l'ammonizione di legge, deferisco al comparente il giuramento che esso presta pronunciando la formula "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni demandatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il che si fa constare nel presente verbale, che previa mia lettura viene sottoscritto dal comparente e da me Notaio.

Trabalza Riccardo
Piergentile Corneli

Dott. Massimiliano Tessenda
Via Martiri dei Lager, 65
06128 PERUGIA
Tel. 075 5000093 – fax 075 5006019

ALLEGATO N. 1

Perugia, lì 20.07.2023

Egr. Dott.
RICCARDO TRABALZA
Via dei Filosofi 41/b
Perugia
r.trabalza@epap.conafpec.it

COMUNICAZIONE tramite PEC

Oggetto: Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa società "C.R.A.R. 80 CENTRO ROMANO ALLOGGI RESIDENZIALI IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA" - Conferimento incarico professionale al Dott. Riccardo Trabalza

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Tessenda, nato a Perugia (PG) il 20.08.1967, codice fiscale TSSMSM67M20G478I,

premess

che in data 27.04.2023, con D.M. n. 127/2023 il Ministero dello Imprese e del Made in Italy nominava il sottoscritto quale Commissario Giudiziale della C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali In Liquidazione Coatta Amministrativa

considerato

che, al fine di redigere l'inventario dei beni di proprietà della suddetta società e attribuire agli stessi un valore di stima, si rende necessario nominare uno stimatore,

tanto premesso e considerato,

con la presente, conferisce al Dott. Riccardo Trabalza, con studio in Perugia, Via dei Filosofi 41/b, l'incarico di redigere l'inventario e la stima dei beni mobili ed immobili in proprietà della cooperativa sottoposta alla procedura citata.

In particolare, l'incarico affidato consisterà:

- a) nel descrivere i singoli beni ed attribuirgli i singoli valori;
- b) nel ricercare tutte le iscrizioni e le trascrizioni che possano comunque interessare la procedura concorsuale in generale e le vendite in particolare;
- c) nel ricercare, presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, gli estremi degli atti posti in essere nel biennio antecedente la data di apertura della procedura (**28.02.2022**);
- d) nel predisporre la certificazione ipocatastale necessaria per procedere al trasferimento degli immobili.

Si chiede di svolgere il presente mandato e di riferirlo mediante relazione da asseverare a giuramento.

Cordialità

Il Commissario Giudiziale
Dott. Massimiliano Tessenda



ALLEGATO N. 2

23/12/09

Prot. n. del

[Handwritten signature]

Il Responsabile del Servizio
dot. ing. Massimo Branca

IL DIRETTORE
Ing. Marcello ANDREANGELI

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici
Edilizia Residenziale Pubblica



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n° 1662 del 28/12/2009

OGGETTO: Acquisizione delle aree di proprietà del Comune di Frascati, insistenti sul p.z. Anagnina 1, da parte del Comune di Roma, con ricorso al meccanismo negoziale ex art. 1411 del codice civile. Autorizzazione alla stipula del relativo atto di trasferimento.

IL DIRETTORE

Premesso che con deliberazione n. 95 del 16 luglio 2002 il Consiglio Comunale ha deliberato di procedere all'acquisto dal Comune di Frascati delle aree occorrenti alla realizzazione del p.z. Anagnina 1, ai fini della successiva attuazione, sul medesimo, di cubature ivi localizzate con deliberazioni nn. 189/01, 190/01, 193/01, 823/01, 151/02, 298/02, 530/04 e 154/05;

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE

che, purtuttavia, a ciò ostando motivazioni di natura prettamente finanziaria, non è stato ad oggi possibile procedere al trasferimento, a favore del Comune di Roma, dei relativi diritti reali in ordine alle aree sopra menzionate,

RAGIONERIA GENERALE

(Parere ai sensi dell'art. 151 DLGS n. 267 del 18/8/2000)

Visto per la regolarità contabile e per la copertura finanziaria.

IL DIRIGENTE DELLA V U.O. DI RAGIONERIA

che, al fine di consentire la realizzazione del p.z. Anagnina 1, unitamente agli operatori aventi diritto all'assegnazione delle cubature ivi già localizzate ed al Comune di Frascati, è stato convenuto di utilizzare lo strumento negoziale sancito dall'art. 1411 del Codice Civile, con ricorso al meccanismo del "negozio a favore di terzo";

ORIGINALE RITIRATO A MANO
DAL SIG. *MATAUCCI PIEM*
DOC. ID. *CONDUCO*
DATA *28.12.09*
FIRMA *[Signature]*

che, in particolare, con detta operazione negoziale, la parte stipulante (CONSORZIO A.I.C., AQUILINA, D.I.C.O.S., EDIL CANNETI 92, SARFO, CONSORZIO CESP, DI VEROLI, RO.CO.A.MA., DAE COSTRUZIONI, SO.GE.A.C., LEGA SAN PAOLO AUTO, DINO PENAZZATO, INTERCOIM CONSORZIO, EURO, PRATOLUNGO IMMOBILIARE, S.E.I.B., MATER AMABILIS, DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA S. LORENZO, PRIMA ROMA EST, DELLE STATUE, C.R.A.R.80 e CONSORZIO TUSCOLANO), sopporterà l'integrale onere del pagamento del relativo corrispettivo alla parte cedente (Comune di Frascati), in ordine alla cessione delle aree di proprietà di quest'ultimo, ma con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al terzo "Comune di Roma", che conseguentemente acquisterà, dichiarando di voler profittare della cessione a proprio favore, i terreni insistenti nell'intero piano di zona "Anagnina 1", senza nulla dare né avere, a perfetto pareggio economico, in conformità allo spirito della L.167/62.

Considerato che, con siffatto modus operandi, il Comune di Roma non sosterrà alcun onere finanziario, nulla sarà dovuto dai soggetti assegnatari delle aree, a ristoro degli oneri per l'acquisizione delle stesse;

che, conseguentemente, valutata, nello specifico, la convenienza e la correttezza giuridica dell'operazione, con il presente provvedimento si approva il procedimento negoziale sin qui delineato e si autorizza la conseguente sottoscrizione dell'atto notarile di cessione predisposto secondo i contenuti di cui sopra

Visto il Dlgs. N. 267/2000;
Attestata la regolarità tecnica del provvedimento.

DETERMINA

di approvare il procedimento negoziale in premessa delineato, finalizzato all'acquisizione delle aree di proprietà del Comune di Frascati, insistenti sul p.z. Anagnina 1, da parte del Comune di Roma, con ricorso al meccanismo negoziale ex art. 1411 del codice civile, autorizzandosi, conseguentemente, la sottoscrizione del relativo dell'atto notarile di cessione.

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Marcello Andreangeli

Repertorio n.44158

Raccolta n.23922

- CESSIONE ONEROSA A FAVORE DI TERZO -
(a sensi dell'art.1411 Codice Civile)

- ADESIONE DEL TERZO -

- tra "COMUNE DI FRASCATI" e le società "CONSORZIO A.I.C.",
"AQUILINA", "DI.COS.", "EDIL CANNETTI 92", "SARFO", "CONSORZIO
CESP", "DI VEROLI", "RO.CO.A.MA.", "DAE COSTRUZIONI",
"SO.GE.A.C.", "LEGA SAN PAOLO AUTO", "DINO PENAZZATO", "IN-
TERCOIM CONSORZIO", "EURO", "PRATOLUNGO IMMOBILIARE",
"S.E.I.B.", "MATER AMABILIS", "DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN
LORENZO", "PRIMA ROMA EST", "DELLE STATUE", "C.R.A.R. 80" e
"CONSORZIO TUSCOLANO",
- a favore del terzo "COMUNE DI ROMA".

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci il giorno ventotto del mese di gennaio
(28 gennaio 2010) in Roma, Via delle Vergini 18, piano primo,
presso la Sede del Segretariato Generale - Direzione Contratti
del Comune di Roma.

Innanzi a me GIOVANNI UNGARI TRASATTI Notaio in Roma con
studio in Viale Liegi n.16 iscritto nel Collegio Notarile di
Roma intervengono al presente atto a mezzo di rappresentanti
come infra specificato,

A) . quale "parte cedente":

- "COMUNE DI FRASCATI" con sede a Frascati in Piazza Mar-
coni n.3, codice fiscale e partita IVA 84000770580 (che in
seguito per brevità potrà essere più semplicemente denominato
Comune), in persona di RENATO BONOMO nato a Roma il 9 gennaio
1949, domiciliato a Frascati ove sopra, nella sua qualità di
Dirigente del 2° Settore Attività Produttive, Patrimonio e
Demanio, nominato con decreto sindacale n.121/SG del 15 giu-
gno 2009, in forza dei poteri che gli derivano dall'art.107
3° comma lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000
n.267 e dal vigente Statuto del Comune di Frascati, ed in e-
secuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del
14 febbraio 2001, autorizzato con Determinazione della Regione
Lazio Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale n.918
del 24 settembre 2001, allegate al presente atto come infra
specificato;

B) . quale "parte stipulante":

1) - "Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione I-
taliana Casa - A.I.C. - Società Cooperativa a responsabilità
limitata" con sede legale a Roma in Via Meuccio Ruini n.3, i-
scrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale
numero 00483950580 e con iscrizione all'Albo Società Coope-
rative di Abitazione n.A162707 in data 7 gennaio 2005 (che in
appresso potrà essere indicata anche brevemente: "CONSORZIO
A.I.C." ovvero consorzio o cooperativa), rappresentata nella
sotto indicata procura da PIERO NATALINI nato a Roma il 4
settembre 1959, domiciliato per la carica presso la sede so-
ciale ove sopra, nella sua qualità di Consigliere Delegato e

Registrato all'Ufficio

delle Entrate - Roma 5

addi 29 gennaio 2010

al N. 1894 Serie. 1T

e Sp. 00

29 gennaio 2010

10117

5346

E

legale rappresentante del "Consorzio A.I.C.", legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 14 gennaio 2010, il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

2) - "AQUILINA - Società a responsabilità limitata" con sede legale a Roma in Via La Spezia n.74, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 00507400588, capitale sociale Euro 46.485,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "AQUILINA" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da MARIA GABRIELLA GORETTI nata a Roma il 21 settembre 1943, domiciliata per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimata in forza dei poteri che le derivano dalla legge e dallo statuto sociale;

3) - "DI.COS. S.p.A." con sede legale a Roma in Via Salaria n.352/B, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 02692400589, capitale sociale Euro 4.860.000,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DI.COS." ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da GABRIELLA DI GIACOMO nata a Tolfa il 17 giugno 1944, domiciliata per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimata in forza dei poteri che le derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

4) - "EDIL CANNETI 92 s.r.l." con sede legale a Santa Marinella in Via XXV Aprile n.16, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 04399991001, capitale sociale Euro 93.000,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "EDIL CANNETI 92" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da MARINO IACOMELLI nato a Tolfa il 28 aprile 1946, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

5) - "SARFO - Appalti e Costruzioni - Società a responsabilità limitata" con sede legale a Roma in Viale Angelico n.38, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 04678180581, capitale sociale Euro 500.000,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "SARFO" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da STEFANO PETRUCCI nato a Roma il 10 giugno 1953, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;


6) - "CONSORZIO CESP DI SERVIZI S.r.l." con sede legale a

Roma in Via Gualtiero Serafino n.8, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 04240221004, capitale sociale Euro 98.800,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "CONSORZIO CESP" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da PIETRO SALTO nato a Borgetto il 22 febbraio 1957, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto;

7) - "Società Ingg. Ettore e Guido DI VEROLI - Impresa di Costruzioni a r.l." con sede legale a Roma in Via Valadier n.42, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 01834570580, capitale sociale Euro 2.080.000,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DI VEROLI" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da GUIDO DI VEROLI nato a Roma il 10 giugno 1933, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

8) - "RO.CO.A.MA. s.r.l. - Romana Costruzioni Appalti e Manufatti" con sede legale a Roma in Via Ettore Petrolini n.11, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 02572750582, capitale sociale Euro 51.480,00 versato che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "RO.CO.A.MA." ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da IORIS ERCOLI nato a Roma il 18 aprile 1951, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale ove sopra, giusta procura speciale a rogito del Notaio Carlo Annibale Gilardoni di Roma del 29 luglio 1996 rep.n.27923/4257 registrata il 2 agosto 1996 che trovasi allegata ad altro atto da me autenticato il 23 giugno 2005 rep.n.37153/19123 registrato il 5 luglio 2005 al n.4358 conferitagli GIUSEPPE MANZO nato a Napoli l'1 gennaio 1934 domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

9) - "DAE COSTRUZIONI - Società per Azioni" con sede legale a Roma in Rampa Antonio Ceriani n.16, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 03272810585, capitale sociale Euro 250.000,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DAE COSTRUZIONI" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da STEFANO PADOVANI nato a Roma il 5 ottobre 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei



poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

10) - "SO.GE.A.C. Società Generale Appalti Costruzioni s.r.l." con sede legale a Roma in Via delle Ande n.25, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 08183040586, capitale sociale Euro 10.400,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "SO.GE.A.C." ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da GIAMPIETRO RICOTTA nato a Roma il 25 dicembre 1936, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

11) - "Società Cooperativa Edilizia LEGA SAN PAOLO AUTO" con sede legale a Roma in Via Pescosolido n.26, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 01454520582 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A107134 in data 21 febbraio 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "LEGA SAN PAOLO AUTO" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da ANGELO MICOZZI nato a Roma il 18 ottobre 1938, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 29 dicembre 2009 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

12) - "DINO PENAZZATO - Società Cooperativa Edilizia" con sede legale a Roma in Via Aristide Leonori n.42, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 02778990586 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A120396 in data 29 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DINO PENAZZATO" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da VINCENZO (nome) ROBERTO (cognome) nato a Roma il 9 marzo 1935, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 28 ottobre 2009 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato all'indicata procura;

13) - "INTERCOIM CONSORZIO - Soc. Coop. a r.l." con sede legale a Roma in Via Vincenzo Lamaro n.13, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 06589050589 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A136704 in data 31 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "INTERCOIM CONSORZIO" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata pro-

cura da MARIA FINI nata a Ariccia il 31 ottobre 1956, domiciliata per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimata in forza dei poteri che le derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 12 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

14) - "Società Cooperativa Edilizia EURO" con sede legale a Roma in Via Ludovico di Savoia n.4, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 05385480586 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A103797 in data 25 gennaio 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "EURO" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da DUILIO LUIGI D'ASCENZO nato a Rocca di Mezzo il 2 febbraio 1940, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 15 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

15) - "PRATOLUNGO IMMOBILIARE - Società a responsabilità limitata" con sede legale a Roma in Via Tiburtina n.1231, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 04816850582, capitale sociale Euro 470.080,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "PRATOLUNGO IMMOBILIARE" ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da LUIGI (nome) GIANNI (cognome) nato a Roma il 19 ottobre 1925, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

16) - "S.E.I.B. Società Edilizia Immobiliare Bragadin - Società a responsabilità limitata" con sede legale a Roma in Via Torre Rigata n.16, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 03886151004, capitale sociale Euro 10.400,00 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "S.E.I.B." ovvero società), rappresentata nella sotto indicata procura da FRANCESCO (nome) GIANNI (cognome) nato a Roma il 4 novembre 1930, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale;

17) - "MATER AMABILIS - Società Cooperativa Edilizia" con sede legale a Roma in Via Vincenzo Lamaro n.13, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero

08482030585 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A137699 in data 27 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "MATER AMABILIS" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da PAOLO FINI nato a Roma il 6 maggio 1975, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 12 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

18) - "Società Cooperativa Edilizia DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO" con sede legale a Roma in Viale Ettore Franceschini n.91, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 01335630586 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A165490 in data 23 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da SANTINO DEI GIUDICI nato a Roma il 19 agosto 1948, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 15 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

19) - "PRIMA ROMA EST Società Cooperativa di Abitazione a r.l." con sede legale a Roma in Viale Ettore Franceschini n.109, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 80096870581 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A158757 in data 11 gennaio 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "PRIMA ROMA EST" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da PIETRO SASSU nato a Mantova il 17 maggio 1942, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 20 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

20) - "DELLE STATUE - Società Cooperativa Edilizia" con sede legale a Roma in Viale Avignone n.112, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 07308670582 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A127234 in data 18 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DELLE STATUE" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da

OTTAVIO EMIDIO ESPOSITO nato a Trasacco il 21 giugno 1935, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Membro del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 15 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

21) - "C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia" con sede legale a Roma in Via Edoardo D'Onofrio n.78, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 04652790587 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A138397 in data 31 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "C.R.A.R. 80" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da FRANCO BENIGNI nato a Campagnano di Roma il 9 settembre 1945, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale, abilitato in forza della delibera consiliare del 19 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

22) - "CONSORZIO TUSCOLANO Società Cooperativa Edilizia" con sede legale a Roma in Via Vincenzo Lamaro n.13, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 03749661009 e con iscrizione all'Albo Società Cooperative di Abitazione n.A127713 in data 21 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "CONSORZIO TUSCOLANO" ovvero cooperativa), rappresentata nella sotto indicata procura da ENRICO CATTANEO nato a Roma il 14 giugno 1948, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimato in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dal vigente statuto sociale, abilitato con delibera consiliare del 12 gennaio 2010 il cui verbale in estratto autentico trovasi allegato alla citata procura;

tutte dette società vengono anche definite in prosieguo "operatori" e sono rappresentate in quest'atto da:

RICCARDO FARINA nato a Monterotondo il 30 marzo 1943, domiciliato per l'incarico presso la corrispondente indicata società ove sopra, il quale interviene in nome, vece, conto ed interesse di ciascuna delle società suddette giusta procura speciale autenticata nelle firme da me Notaio:

- in data 18 gennaio 2010 repp.nn.44084, 44087 e 44089;
- in data 19 gennaio 2010 repp.nn.44091, 44092, 44094 e 44096;
- in data 20 gennaio 2010 repp.nn.44100 e 44103;



- in data 21 gennaio 2010 repp.nn.44109 e 44110;
- in data 22 gennaio 2010 repp.nn.44115, 44118, 44122 e 44124;
- in data 25 gennaio 2010 repp.nn.44129, 44131, 44132 e 44134;
- in data 26 gennaio 2010 rep.n.44139;

che in originale si allega a quest'atto come in appresso specificato, conferitagli dai rispettivi legali rappresentanti come sopra specificato.

Interviene inoltre, quale "terzo":

- "COMUNE DI ROMA" con sede a Roma in Piazza del Campidoglio n.1, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che in seguito per brevità potrà essere più semplicemente denominato Comune), in persona di MARCELLO ANDREANGELI nato a Roma l'1 gennaio 1943, domiciliato a Roma ove sopra, nella sua qualità di Direttore preposto al VI Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Unità Organizzativa Edilizia Residenziale Pubblica (già 3[^] U.O. del IX Dipartimento), nominato con ordinanza del Sindaco del Comune del 23 ottobre 2009 n.206, in forza dei poteri che gli derivano dall'art.107 3° comma lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e dall'art.34 del vigente Statuto del Comune di Roma ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.95 del 16 luglio 2002 e della Determinazione Dirigenziale n.1667 del 28 dicembre 2009, allegate al presente atto come infra specificato.

Detti comparenti, ben noti tra loro come dichiarano, che intervengono in rappresentanza come sopra specificato e della identità personale dei quali io Notaio sono certo, mi richiedono di far constare con quest'atto delle seguenti loro convenzioni.

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 (prorogato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio n.TO609 del 24 novembre 2005), comprendente anche il Piano di Zona D5 "Anagnina 1", a suo tempo localizzato e adottato ma poi stralciato a causa della presenza di un gravame sul territorio prescelto, sottoposto ad usi civici ed appartenente al Demanio Collettivo del Comune di Frascati, quindi non espropriabile;

- il 14 gennaio 2001, il "COMUNE DI FRASCATI" proprietario dell'area - volendo dar seguito alla richiesta del "COMUNE DI ROMA" di voler acquisire comunque l'area suddetta per l'attuazione del Piano di Zona, estesa mq.209.100 (duecentonove-milacento) distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1003, particelle 9/p, 334, 336, 10/p e 339/p - con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 14 gennaio 2001,

ha disposto la sdemanializzazione dell'area stessa, sulla base della relativa perizia del Perito Demaniale incaricato Romolo Campagna del 19 dicembre 2000 prot.n.38035, indicando il relativo prezzo di cessione di Lire 13.085.478.000 (tredicimiliardiottantacinquemilioni quattrocentosettantottomila) pari a Euro 6.758.085,39 (da impiegare in favore della collettività secondo le disposizioni autorizzative), prevedendo una rivalutazione dello stesso dal 18 dicembre 2000 alla data di effettivo trasferimento dell'area, e ha inoltrato alla Regione Lazio l'istanza di sdemanializzazione con specifica richiesta di autorizzazione ad alienare l'area in questione al "COMUNE DI ROMA"; autorizzazione che la Regione Lazio - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha definitivamente concesso con Determinazione n.918 del 24 settembre 2001 allegata come in appresso indicato;

- con provvedimento del Consiglio Comunale di Roma n.95 del 16 luglio 2002, il Comune, verificata ormai la fattibilità di detto intervento di edilizia residenziale pubblica, ha deliberato di acquisire l'area destinata al Piano di Zona, dal proprietario "COMUNE DI FRASCATI", al prezzo determinato da quest'ultimo di Euro 6.758.085,39 (seimilionsettecentocinquantottomilaottantacinque virgola trentanove) da rivalutare come detto, oltre a Euro 12.643,51 (dodicimilaseicentoquarantatre virgola cinquantuno) per spese di perizia, ivi comprese le altre spese che saranno necessarie per il rogito, le imposte, la registrazione e la trascrizione dell'atto di cessione, come pure le spese necessarie per il frazionamento dell'area;

- con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n.262 del 24 ottobre 2005, è stata adottata dal Comune di Roma la XXVIII variante integrativa-sostitutiva a detto secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, portante localizzazione sulla indicata area, del Piano di Zona individuato come B45 "Anagnina 1", area da acquisire al patrimonio indisponibile del Comune di Roma a sensi di legge mediante procedura espropriativa (o analoga), e con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.977 del 29 novembre 2007 il Piano medesimo è stato approvato;

- l'area appartiene attualmente al patrimonio disponibile del "COMUNE DI FRASCATI" a seguito della intervenuta sdemanializzazione della stessa ed è libera da persone, animali e cose così come richiesto dal "COMUNE DI ROMA", essendo stati estinti nel frattempo ogni pendenza e ogni rapporto con tali Fattori Angelo e Secondo con il perfezionamento di atto di conciliazione del 13 ottobre 2008 con il quale sono state liberate le aree di Piano, limitando l'occupazione in favore di Fattori Secondo a quelle aree residue, seppur comprendendo il fabbricato rurale e corti annesse ("casale") distinti in Catasto Terreni con le particelle 334, 336, 1032, 1033 e 1034 (Enti Urbani), che pertanto in accordo con il "COMUNE DI RO-

0
sere
ivate

mesi
non

ni, è

99
nr
e

MA" vengono stralciati dal Piano (nel quale erano destinate a verde), e rimarranno di proprietà del "COMUNE DI FRASCATI" pur condotti in affitto a Fattori Secondo;

- con frazionamenti catastali sottoindicati, riguardanti in special modo le primitive particelle 9, 10, 339 del foglio 1003, che hanno dato origine ai numeri 774-775-776 (ex 9), 777-778 (ex 339) e 779-780-781 (ex 10), sono state meglio individuate le aree oggetto della cessione, e con frazionamento tipo n.6122 del 23 dicembre 2008 (prot.n.RM1707119) che ha frazionato la citata 774 nei numeri 1031-1032 (nonchè le particelle 334 e 336 nei nn.334-336-1033-1034), si è individuata l'ulteriore area del fabbricato rurale da stralciare dal Piano di Zona, per cui in base all'accordo tra i Comuni la iniziale superficie da cedere di mq.209.100 (duecentonovemilacento), si è ridotta di mq.3.283 (tre miladuecentottantatre), e alle iniziali particelle 775-776 (ex 9), 778 (ex 399) e 780-781 (ex 10) escluse dalla cessione perchè al di fuori del Piano, si sono aggiunte anche quelle relative al fabbricato rurale distinte con le particelle 334-336 (accorpate e rifrazionate nei nuovi nn.334-336-1033-1034) e 1032 che anch'esse restano di proprietà del "COMUNE DI FRASCATI", conseguentemente l'oggetto della cessione è costituito dalle particelle 1031, 777 e 779 del foglio 1003 per una superficie complessiva di metri quadrati 205.817 (duecentocinquemilaottocentodiciassette) quale oggetto del presente atto;

- il "COMUNE DI ROMA" in adempimento ai suoi fini istituzionali per intanto aveva localizzato cubature nell'ambito di detto Piano di Zona, da assegnare in favore degli infraindicati operatori interessati al medesimo, come da relativi provvedimenti di localizzazione di cui alle deliberazioni della Giunta Comunale:

- . n.189 del 27 gennaio 2001;
- . n.190 del 27 gennaio 2001 e n.151 del 26 marzo 2002;
- . n.193 del 27 gennaio 2001;
- . n.823 del 28 dicembre 2001;
- . n.298 del 4 giugno 2002;
- . n.530 del 5 agosto 2004;
- . n.154 del 23 marzo 2005;

- tali operatori corrispondono alle indicate società soprageneralizzate, e precisamente "CONSORZIO A.I.C.", "AQUILINA", "DI.COS.", "EDIL CANNETI 92", "SARFO", "CONSORZIO CESP", "DI VEROLI", "RO.CO.A.MA.", "DAE COSTRUZIONI", "SO.GE.A.C.", "LEGA SAN PAOLO AUTO", "DINO PENAZZATO", "INTERCOIM CONSORZIO", "EURO", "PRATOLUNGO IMMOBILIARE", "S.E.I.B.", "MATER AMABILIS", "DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO", "PRIMA ROMA EST", "DELLE STATUE", "C.R.A.R. 80" e "CONSORZIO TUSCOLANO", le quali nel complesso rappresentano e si sono assunti l'intera realizzazione degli interventi nel Piano suddetto;

- sulla base delle indicate deliberazioni comunali di localizzazione già esistenti ovvero ancora da formalizzare,

verranno determinate in sede di assegnazione in favore di ciascun operatore interessato le relative quote percentuali di pertinenza rispetto all'intero Piano di Zona;

- il protrarsi del tempo per il perfezionamento dell'acquisizione delle aree del Piano di Zona B45 "Anagnina 1" da parte del Comune di Roma dovuto alle particolari difficoltà contingenti, non ha consentito agli indicati operatori designati l'attuazione del proprio programma edilizio per la mancata disponibilità dell'area; di conseguenza di loro iniziativa hanno condotto trattative direttamente con il "COMUNE DI FRASCATI" proprietario delle aree, per perfezionare l'acquisto in favore del "COMUNE DI ROMA", possibilmente in modo surrogatorio alla procedura espropriativa prevista per i Piani di Zona, dichiarandosi disposti a versare loro stessi e in solido tra loro il prezzo del trasferimento ed i relativi accessori richiesti;

- a tal fine gli indicati operatori hanno proposto alternativamente, o l'acquisto dell'area da parte loro con successivo ritrasferimento in favore del "COMUNE DI ROMA" (e quindi la successiva assegnazione a loro medesimi da parte di tale ultimo Comune), o la stipulazione di un contratto a sensi dell'art.1411 del Codice Civile, a favore del terzo ("COMUNE DI ROMA"), contratto che corrisponderebbe pienamente ai propri interessi di procurare cioè l'acquisto direttamente in capo al "COMUNE DI ROMA", quali "PARTE STIPULANTE" cui faranno carico tutti gli oneri relativi; comunque la successiva concessione del diritto di superficie o la cessione della proprietà agli stessi operatori da parte del Comune di Roma mediante perfezionamento della relativa convenzione ex art.35 L.865/71, sarà effettuata e pertanto avverrà senza esigere loro il corrispettivo relativo all'acquisizione dell'area, fermi restando invece a loro carico le altre obbligazioni correlate (Contributo ex art.16 del D.P.R. 380/2001 ecc.); l'assunzione di tutti gli oneri di acquisizione dell'area di Piano da parte degli operatori realizzatori degli interventi edilizi, peraltro corrisponderebbe perfettamente a quanto disposto in merito dalla legge in riferimento al 12° comma dell'art.35 della legge 865/71;

- il "COMUNE DI ROMA" preso atto di quanto sopra, con note del Dirigente della III U.O - E.R.P. del IX Dipartimento (ora IV U.O. del VI Dipartimento) del 15 aprile 2008 (prot.n.25379) e del 28 maggio 2008 (prot.n.35545), ha informato il "COMUNE DI FRASCATI" sulla sopra prospettata soluzione alternativa a seguito dei suggerimenti degli operatori e con nota del 9 gennaio 2009 prot.n.947 ha precisato al riguardo che:

. l'assegnazione del relativo diritto di superficie e/o di proprietà a favore degli operatori medesimi in adempimento alle indicate localizzazioni, sarebbe avvenuto solo successivamente all'adempimento del pagamento della somma totale do-

vuta per l'acquisizione dell'area, da rivalutarsi al momento della stipula del preliminare, oltre al pagamento delle spese di perizia e di frazionamento e simili;

. stante gli oneri di pagamento del prezzo di acquisto e dei relativi oneri a esclusivo carico degli operatori interessati, il Comune di Roma potrà procedere alla stipula delle convenzioni ex art.35 L.865/71 solo quando avrà acquisito l'area che dovrà entrare nel suo patrimonio senza alcun onere finanziario;

. la concessione del diritto di superficie o la cessione della proprietà sarà effettuata e pertanto avverrà senza esigere loro il corrispettivo relativo all'acquisizione dell'area, ferme restando invece a loro carico tutte le altre obbligazioni correlate (Contributo ex art.16 del D.P.R. 380/2001 ecc.);

- nel frattempo non sussiste più il presupposto del P.E.E.P. del Comune di Roma, per cui l'attuazione del Piano di Zona in questione è legittimamente possibile ai sensi delle prescrizioni di cui all'art.5 bis del Decreto Legge 27 maggio 2005 n.86 convertito nella legge 26 luglio 2005 n.148 ove è stabilito che l'attuazione dei piani e dei programmi di edilizia residenziale pubblica, o di altri strumenti assimilati comunque denominati, ai sensi delle vigenti disposizioni, può essere portata a compimento qualora, entro sei mesi dalla data di scadenza del Piano ovvero entro la data prevista per la realizzazione del programma, siano stati adottati gli atti o siano iniziati i procedimenti comunque preordinati all'acquisizione delle aree o all'attuazione degli interventi;

- per quanto l'area di cui trattasi era stata interessata da uno studio di prefattibilità del Piano di Zona per circoscrivere i terreni suscettibili di eventuali ritrovamenti di reperti archeologici, si è ritenuto possibile che, a causa di tali eventuali ritrovamenti, si producano esclusioni o riduzioni delle edificabilità previste nel Piano e da assegnarsi agli operatori; tale rischio di riduzione dell'edificabilità non consente certezza che riguardo al Piano di Zona siano preliminarmente stabilite le cubature da assegnare agli operatori, per cui queste saranno attribuite anche attraverso la possibilità di introdurre Varianti al Piano di Zona, come ipotizzato dal Comune di Roma nella sua deliberazione consiliare n.95/02;

- l'area è obbligatoriamente assoggettata alla campagna di scavi, da parte della Soprintendenza Archeologica di Roma (S.A.R.), e ciò prima che vengano assegnate le aree e vengano attuati gli interventi edilizi da parte degli operatori assegnatari; a tal fine l'area è già stata consegnata al Comune di Roma il 12 novembre 2008 con redazione del relativo verbale e per esso agli operatori sopraindicati, in via provvisoria e temporanea, per l'effettuazione della suddetta campagna, senza pretendere dagli operatori alcun corrispettivo per

l'occupazione provvisoria e temporanea, ma con l'impegno degli operatori medesimi di risistemare il terreno rimosso nell'occasione;

- il 28 gennaio 2009, vista comunque l'urgenza dell'attuazione del Piano di Zona, gli operatori interessati, quali sopra generalizzati, hanno sottoscritto direttamente con il "COMUNE DI FRASCATI" un preliminare di acquisto dell'area sopradescritta, registrato a Tivoli il 6 febbraio 2009 al n.764 Serie 3, sottoponendo lo stesso alla condizione sospensiva del completamento della campagna di scavi da parte della Soprintendenza Archeologica di Roma (S.A.R.) e quindi del rilascio di relativa dichiarazione/nulla-osta, e ciò sia al riguardo dell'efficacia del preliminare e conseguentemente all'acquisto definitivo e agli altri atti (alienazione e concessioni) conseguenti l'acquisto medesimo, che alla diversa quantificazione della possibilità edificatoria dell'area derivante dalla campagna di scavi; la stipula dell'atto definitivo di trasferimento dell'area risulta quindi rinviato come espressa condizione, all'avvenuto rilascio da parte della Soprintendenza Archeologica di Roma, una volta completata detta campagna preventiva di scavi archeologici, di una comunicazione liberatoria al proseguimento dell'attuazione del Piano di Zona, per inesistenza sulle aree stesse di interessi di competenza della Soprintendenza, o comunque di autorizzazione a realizzare gli interventi degli operatori sulle aree del Piano; qualsiasi spesa dovuta per detta campagna risulta a carico degli operatori, senza diritto a rivalsa verso il cedente. Qualora per effetto della suddetta dichiarazione della Soprintendenza Archeologica di Roma, ovvero del mancato rilascio di nulla-osta o di autorizzazioni da parte della Soprintendenza Archeologica di Roma, risultino inedificabili porzioni delle aree destinate dal Piano agli interventi edilizi degli operatori, l'area in questione verrà comunque acquistata per intero dagli operatori assegnandi le aree d'intervento rimaste edificabili, allo stesso importo come dalla perizia del 19 dicembre 2000 oltre rivalutazione monetaria; laddove l'area risultasse inedificabile per più del 50% (cinquanta per cento), il prezzo d'acquisto dovrà essere ridotto in percentuale;

- con tale preliminare gli operatori hanno espressamente preso atto, assumendo relative obbligazioni, che resta a loro carico la corresponsione al Comune di Frascati del corrispettivo dovuto, determinato con rivalutazione, oltre l'I.V.A. come per legge, in complessivi Euro 7.932.187,18 (settemilionovecentotrentaduemilacentottantasette virgola diciotto), oltre le spese per la perizia e per il frazionamento e quelle fiscali e di stipula;

- il giorno 20 novembre 2009 la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma ha rilasciato la nota che autorizza il proseguimento dell'iter attuativo del Piano di Zo-

ro
essere
ivate
mes
nor
ni, t
L. G. C.

na B45 "Anagnina 1" di cui trattasi, non essendo state rilevate preesistenze pregiudizievoli alla realizzazione degli interventi edilizi, per cui essendosi avverata la condizione sospensiva apposta al preliminare suddetto, il medesimo è divenuto pienamente efficace fin dall'origine ed è possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo;

- in previsione della stipula di tale atto definitivo, le parti inoltre, in considerazione che:

a) trattasi di area costituente il Piano di Zona B45 "Anagnina 1" della legge 167/62, soggetta ad acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, mediante procedura espropriativa (o analoga);

b) tale area è stata sottoposta a procedimento di sdemanializzazione e autorizzazione da parte del Comune di Frascati per l'alienazione della stessa specificamente in favore del "COMUNE DI ROMA", in quanto finalizzata ad un interesse pubblico (Piano di Zona), esclusa quindi ogni finalità speculativa, come dai relativi provvedimenti comunali autorizzativi;

c) la medesima area formerà poi oggetto a sensi dell'art.35 della legge 865/71, di convenzioni portanti concessione del diritto di superficie o cessione in proprietà in favore degli operatori individuati con i provvedimenti comunali di localizzazione e di assegnazione, che provvederanno all'attuazione in concreto del Piano di Zona mediante realizzazione dei relativi interventi edilizi;

d) al momento in cui tali operatori acquisiranno convenzionalmente dal "COMUNE DI ROMA" detti diritti reali, si rende applicabile a carico di essi il principio di cui al combinato disposto dei commi 8° e 12° dell'art.35 L.865/71 in forza dei quali agli stessi non può esigersi onere diverso (superiore ovvero inferiore) di quello legittimamente sostenuto dal Comune per l'acquisizione al proprio patrimonio dell'area medesima, affermando così il principio del "perfetto pareggio economico", con corrispondenza delle entrate e delle uscite, con sostanziale azzeramento del corrispettivo esclusivamente per l'acquisizione delle aree (fermo restando quanto dovrà essere corrisposto al Comune a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione ecc.);

- ciò considerato, le competenti parti hanno convenuto sull'accordo di tutti gli interessati, che la fattispecie giuridica che meglio corrisponde alla situazione contrattuale e legale dell'area di cui trattasi, è quella del contratto "a favore del terzo", cosicchè gli oneri di pagamento del prezzo d'acquisto di detta area e delle relative imposte, vengono assunti a proprio esclusivo carico dagli operatori interessati al Piano, ma l'area verrà trasferita direttamente dal "COMUNE DI FRASCATI" in favore del terzo, "COMUNE DI ROMA", così da entrare nel patrimonio di quest'ultimo senza alcun onere finanziario da parte del medesimo; il Comune cedente è quello

acquirente inoltre confermano che nulla osta, negli atti e documenti amministrativi relativi, alla stipula di tale contratto "a favore del terzo" anche perchè la proprietà dell'immobile così passa direttamente dal Comune di Frascati al Comune di Roma;

- tutti gli operatori interessati al Piano di Zona, come sopra rappresentati, costituiscono in quest'atto la "PARTE STIPULANTE" particolarmente interessata per quanto sopra specificato a stipulare la presente cessione a sensi dell'art.1411 del Codice Civile, comportante l'integrale pagamento del relativo corrispettivo dagli stessi alla parte cedente ma con i conseguenti effetti traslativi della proprietà dell'area direttamente in capo e a favore del terzo "COMUNE DI ROMA" che acquisterà conseguentemente per intero l'area del Piano di Zona B45 "Anagnina 1", senza nulla dare nè avere e ciò a perfetto pareggio economico in attuazione dello spirito della legge 865/71.

TUTTO CIO' PREMESSO

da ritenere quale parte integrante e sostanziale della presente cessione, le competenti parti convengono con quest'atto quanto segue.

1. - CONSENSO - OGGETTO - ACCETTAZIONE - La "parte cedente" ("COMUNE DI FRASCATI"), in virtù delle stipulazioni di cui al successivo art.4 con la "parte stipulante" ("CONSORZIO A.I.C.", "AQUILINA", "DI.COS.", "EDIL CANNETI 92", "SARFO", "CONSORZIO CESP", "DI VEROLI", "RO.CO.A.MA.", "DAE COSTRUZIONI", "SO.GE.A.C.", "LEGA SAN PAOLO AUTO", "DINO PENAZZATO", "INTERCOIM CONSORZIO", "EURO", "PRATOLUNGO IMMOBILIARE", "S.E.I.B.", "MATER AMABILIS", "DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO", "PRIMA ROMA EST", "DELLE STATUE", "C.R.A.R. 80" e "CONSORZIO TUSCOLANO") cede e trasferisce in favore del "COMUNE DI ROMA", il quale per effetto di detta stipulazione acquista e comunque per gli effetti di cui al 2° comma di detto art.1411 Codice Civile dichiara di volerne profittare, l'intera piena proprietà del seguente immobile sito in COMUNE DI ROMA, località Gregna e Campo Romano, in prossimità della Via Anagnina, ricadente nel Piano di Zona B45 "Anagnina 1", e precisamente:

- terreno edificabile nei limiti di cui alla destinazione urbanistica specificata in appresso, della superficie di metri quadrati 205.817 (duecentocinquemilaottocentodiciassette) circa, attraversato da fosso colatoio, confinante nell'insieme con Via Anagnina, area del "casale" di residua proprietà del Comune di Frascati, proprietà LOCO Srl, proprietà eredi Peraccini o loro aventi causa, residua proprietà del Comune di Frascati in affitto a Fattori, proprietà GALIPIGA Srl o aventi causa, Via Belcastro, Via di Campo Romano, fosso colatoio e altra residua proprietà del Comune di Frascati, salvo altri e come meglio detto terreno risulta riprodotto graficamente e perimetrato con tratteggio rosso nella planimetria

0
sere
ivate
mesi
non
ni, è
gge
ndi-
elle

indicativa che si allega a quest'atto sotto la lettera "A", e individuato in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 1003:

. allegato 908, particella:

- 1031 (già 774/a ex 9/a) di ettari 9.73.73, redditi dominicale Euro 1.080,21 ed agrario Euro 578,32;

. allegato 907, particelle:

- 777 (già 339/a) di ettari 1.81.64, redditi dominicale Euro 201,50 ed agrario Euro 107,88;

- 779 (già 10/a) di ettari 9.02.80, redditi dominicale Euro 1001,52 ed agrario Euro 536,20.

Il terreno sopradescritto viene ceduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto attuale, che il "COMUNE DI ROMA" e la "PARTE STIPULANTE" dichiarano di ben conoscere, con ogni accessorio e pertinenza, nulla escluso od eccettuato e secondo la sua destinazione nell'ambito del Piano di Zona B45 "A-nagnina 1" a sensi della legge 167/62 del Comune di Roma, di cui alla 28^a Variante Integrativa del II P.E.E.P. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.262 del 24 ottobre 2005.

La parte cedente per quanto sopra dichiara e fa presente a quella stipulante e al terzo acquirente, i quali ne prendono atto che:

a) nell'ambito del terreno ceduto insistono numero due pozzi, l'uno sito nel campo della particella catastale 1031 del foglio 1003 allegato 908 nei pressi dei fabbricati rurali esclusi dalla cessione e costituente unica fonte di approvvigionamento idrico del medesimo compendio immobiliare identificato con le particelle 334, 336, 1032, 1033 e 1034 del foglio 1003, e l'altro sito nel campo della particella 777 nei pressi del confine con la particella 779 del foglio 1003, debitamente denunciati a sensi di legge; ogni onere inerenti i pozzi stessi viene posto a carico del terzo acquirente che espressamente l'assume, obbligandosi inoltre a rispettare la relativa normativa in merito;

b) il terreno in contratto, pur formando unico corpo, è interessato da un fosso che lo attraversa da Sud-Est a Nord-Ovest lungo il confine tra le particelle 1031 allegato 908, e 777 del foglio 1003 e oltre da una parte e la particella 779 del foglio 1003 allegato 907 dall'altra, pressochè seguendo il tracciato catastale del viottolo di campagna che si diparte da Via di Campo Romano, e soggetto alla relativa normativa secondo gli effetti di cui alla legge 4 gennaio 1994 n.36 e successive modifiche ed integrazioni. Gli eventuali diritti spettanti al Comune di Frascati su tale porzione di fosso, con quest'atto vengono trasferiti al terzo acquirente Comune di Roma, in modo che in forza della presente atto, l'acquirente stesso e/o suoi aventi causa, sono facoltizzati jure proprio a provvedere, se del caso all'acquisto dell'area, previa sdemanializzazione, a tutte loro cura e

spese dai competenti uffici del Demanio. Il terzo acquirente è inoltre a conoscenza che la deliberazione della Giunta Regionale n.977 del 29 novembre 2007 di approvazione del Piano di Zona B45 "Anagnina 1", ha richiamato per tale fosso le seguenti prescrizioni riportate nel parere favorevole all'approvazione, espresso dal Dipartimento Territorio D2, Difesa del suolo e Servizio Geologico Regionale, nota D2/2S/05/210184 del 23 novembre 2007 allegato A) a detto provvedimento:

"B. Dovrà essere lasciata un'area di rispetto dal fossato presente al centro dell'area di almeno m.10 per lato, come rilevabile dalla Carta dell'Idoneità Territoriale e negli elaborati geologici."

"C. Il fosso non potrà essere intubato, come da normativa vigente e gli attraversamenti dello stesso dovranno essere realizzati con luci dimensionate per portate di piena con tempi di ritorno almeno monosecolari."; e che tali ultime prescrizioni potranno essere riviste previo approfondite e specifiche indagini.

Il presente atto, convenuto tra la "PARTE STIPULANTE" (cioè gli operatori soprageneralizzati) e il proprietario "COMUNE DI FRASCATI" a norma dell'art. 1411 del Codice Civile, in forza della contestuale dichiarazione di volerne profittare da parte del terzo (acquirente "COMUNE DI ROMA") si è interamente perfezionato e dispiega pienamente tutti i suoi effetti anche traslativi con la sottoscrizione del medesimo; in forza quindi delle stipulazioni di cui al presente atto, il "COMUNE DI ROMA" acquista l'intera piena proprietà del terreno sopraindicato e si obbliga di osservare tutte le norme e convenzioni che comunque possano regolare la proprietà ceduta ed in special modo le deliberazioni dello stesso Comune di Roma citate in premessa per tutti i patti, clausole, condizioni e limitazioni in esse contenuti e relativi all'immobile in oggetto, subentrando relativamente a quanto sopra con decorrenza da oggi in tutti gli obblighi della "parte cedente" manlevandola espressamente da ogni onere e responsabilità relativamente alla eventuale procedura espropriativa.

Con la firma del presente atto, il "COMUNE DI ROMA", perfezionato così l'acquisto in suo favore dell'area del Piano di Zona B45 "Anagnina 1" a sensi di legge, si impegna nei confronti degli operatori intervenuti a quest'atto quale "PARTE STIPULANTE", alla piena attuazione del Piano stesso provvedendo al più presto possibile a trasformare le localizzazioni in loro favore di cui in premessa, in assegnazioni formali, mediante relativi provvedimenti amministrativi, con indicazione delle competenti cubature e dei rispettivi comparti edificatori spettanti.

Successivamente, verificati i presupposti anche finanziari di cui sopra, il "COMUNE DI ROMA" in attuazione di quanto convenuto in premessa, stipulerà con gli operatori assegnata-

0
sere
ivate
mesi
non
ni, è
gge
ndi-
elle

ri, le specifiche convenzioni ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 di concessione del diritto di superficie o di cessione della proprietà, per la realizzazione degli interventi di loro competenza nel Piano stesso; in tali convenzioni non verrà addebitato a carico degli operatori alcun onere relativo ai costi di acquisizione delle aree, in quanto l'Amministrazione Comunale non ha sostenuto alcuna esposizione finanziaria in tal senso, avendovi fatto fronte direttamente gli stessi operatori come dalle risultanze del presente atto; pertanto se per i diritti attribuiti agli operatori con tali assegnazioni, non sarà dovuto da essi al Comune di Roma alcun corrispettivo relativo all'acquisizione delle rispettive aree, in quanto già corrisposto dai medesimi con questo atto, resta invece ferma l'applicazione del principio e delle clausole relative all'ipotesi di conguagli in relazione ad ipotetici ulteriori costi che dovessero gravare sul Comune di Roma relativi all'acquisizione di aree dell'intero Piano di Zona, a sensi di legge.

2. - CATASTO - Nel Catasto Terreni del Comune di Roma, il terreno ceduto è intestato alla ditta del cedente "COMUNE DI FRASCATI", Sezione C, al foglio 1003 allegati 908 e 907, con le particelle: n.1031 (già 774/a ex 9/a) del foglio 1003 allegato 908; n. 777 (già 339/a) e 779 (già 10/a) del foglio 1003 allegato 907, numeri, superfici e redditi quali riportati al precedente articolo 1) e quali risultano dalle relative attestazioni catastali e derivate in forza dei seguenti tipi di frazionamento:

a) n.6122/2008 (come da relativa attestazione catastale) redatto dal perito agrario Alessandro Alebardi di Roma su estratto di mappa n.1445623/2008 rilasciato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma l'11 novembre 2008 approvato in data 23 dicembre 2008 prot.n.RM1707119, che si allega a quest'atto sotto la lettera "B", relativamente alla particella 1031 derivata dalla 774 del foglio 1003;

b) n.10420/2003, n.10422/2003 e n.10424/2003 redatti dal geom. Romolo Campagna di Latina sui rispettivi estratti di mappa n.1141831, n.1141838 e n.1141849 rilasciati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma il 23 dicembre 2003, approvati in pari data rispettivamente prot.n.1141834, prot.n.1141841, e prot.n.1141851 che in copia si allegano in un unico inserto a quest'atto sotto la lettera "C", relativamente alla particella 777 (ex 339/a), alla particella 774 (ex 9/a) e alla particella 779 (ex 10/a) del foglio 1003.

3. - PROVENIENZA - Dichiara la "parte cedente" che l'immobile oggetto del presente contratto, già appartenente al Demanio Collettivo del Comune di Frascati gravato di usi civici, era ad essa pervenuto a seguito dello scioglimento dell'Università Agraria di Frascati in forza del Decreto del Ministero dell'Economia Nazionale del 10 febbraio 1925 - e come tale soggetto alla disciplina della legge 16 giugno 1927

n.1766 e del regolamento di esecuzione di cui al R.D. 26 febbraio 1928 n.332 - esso è attualmente ricompreso nel patrimonio disponibile del Comune di Frascati a seguito del relativo procedimento di sdemanializzazione e autorizzazione all'alienazione, di cui:

a) alla deliberazione del Consiglio Comunale di Frascati n.10 del 14 febbraio 2001, esecutiva a sensi di legge, con la quale è stata accettata la proposta del Comune di Roma presentata il 25 ottobre 2000, trattandosi di area destinata a Piano di Zona della legge 167/62, e ne è stata richiesta alla Regione Lazio la sdemanializzazione e conseguente alienazione;

b) alla Determinazione della Regione Lazio - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale n.918 del 24 settembre 2001 - avverso la quale non sono stati esperiti ricorsi nei termini, come lo stesso Comune cedente conferma - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.31 del 10 novembre 2001, Supplemento Ordinario n.1, portante autorizzazione all'alienazione di quanto in contratto a sensi dell'art.12 della legge 16 giugno 1927 n.1766.

La parte cedente inoltre dichiara che il terreno di cui trattasi è stato oggetto a suo tempo di concessione a favore di tali Fattori Angelo e Secondo, poi scaduta, con obbligo di riconsegna del terreno senza possibilità di indennizzo alcuno, secondo quanto riportato nell'atto di conciliazione redatto innanzi alla Regione Lazio Assessorato Usi Civici il 29 settembre 1987; con altra conciliazione del 13 ottobre 2008, l'immobile in oggetto è stato reso libero da persone e/o cose, pur con la diminuzione della sua estensione a seguito dell'esclusione dal Piano dell'area del "casale", come specificato in premessa, concessa in affitto a Fattori Secondo.

4. - PREZZO - PAGAMENTO - Il prezzo della cessione è convenuto tra le parti stipulanti "COMUNE DI FRASCATI" da una parte e gli operatori "CONSORZIO A.I.C.", "AQUILINA", "DI.COS.", "EDIL CANNETI 92", "SARFO", "CONSORZIO CESP", "DI VEROLI", "RO.CO.A.MA.", "DAE COSTRUZIONI", "SO.GE.A.C.", "LEGA SAN PAOLO AUTO", "DINO PENAZZATO", "INTERCOIM CONSORZIO", "EURO", "PRATOLUNGO IMMOBILIARE", "S.E.I.B.", "MATER AMABILIS", "DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO", "PRIMA ROMA EST", "DELLE STATUE", "C.R.A.R. 80" e "CONSORZIO TUSCOLANO" dall'altra, in complessivi Euro 7.932.187,18 (settemilioninovecentotrentaduemilacentottantasette virgola diciotto), oltre l'I.V.A. dovuta a sensi di legge, il tutto secondo quanto determinato e disposto nelle deliberazioni comunali relative, e assolto dagli operatori interessati quali "PARTE STIPULANTE", e da ciascuno per quanto di propria spettanza in base alle percentuali indicate nelle deliberazioni comunali di localizzazione già esistenti ovvero ancora da formalizzare come segue:

• "CONSORZIO A.I.C.", per Euro 56.794,66 (cinquantaseimilasettecentonovantaquattro virgola sessantasei) per quanto

sere
vate

mesi
non

ni, è

gge
ndi-
elle

SPERIMENTA

localizzato in diritto di proprietà;

- . "AQUILINA", per Euro 148.176,96 (centoquarantottomilacentosettantasei virgola novantasei);
- . "DI.COS.", per Euro 338.470,30 (trecentotrentottomilaquattrocentosettanta virgola trenta) per quanto localizzato in diritto di proprietà;
- . "EDIL CANNETI 92", per Euro 62.732,15 (sessantaduemilasettecentotrentadue virgola quindici);
- . "SARFO", per Euro 161.557,69 (centosessantunomilacinquecentocinquantasette virgola sessantanove);
- . "CONSORZIO CESP", per Euro 227.152,62 (duecentoventisettemilacentocinquantadue virgola sessantadue);
- . "DI VEROLI", per Euro 250.753,86 (duecentocinquantamila-settecentocinquantatré virgola ottantasei);
- . "RO.CO.A.MA.", per Euro 207.834,40 (duecentosette milaottocentotrentaquattro virgola quaranta);
- . "DAE COSTRUZIONI", per Euro 131.650,89 (centotrentunomilaseicentocinquanta virgola ottantanove);
- . "SO.GE.A.C.", per Euro 33.353,29 (trentatremilatrecentocinquantatré virgola ventinove);
- . "LEGA SAN PAOLO AUTO", per Euro 420.717,72 (quattrocentoventimilasettecentodiciassette virgola settantadue);
- . "DINO PENAZZATO", per Euro 59.835,90 (cinquantanovemilaottocentotrentacinque virgola novanta);
- . "INTERCOIM CONSORZIO", per Euro 78.432,85 (settantottomilaquattrocentotrentadue virgola ottantacinque);
- . "EURO", per Euro 167.194,02 (centosessantasettemilacentonovantaquattro virgola zero due);
- . "PRATOLUNGO IMMOBILIARE", per Euro 794.738,60 (settecentonovantaquattromilasettecentotrentotto virgola sessanta) per le cubature "residenziali";
- . "S.E.I.B.", per Euro 209.764,00 (duecentonovemilasettecentosessantaquattro virgola zero zero);
- . "DI.COS.", per Euro 278.619,53 (duecentosettantottomilaseicentodiciannove virgola cinquantatre) per quanto localizzato in diritto di proprietà;
- . "MATER AMABILIS", per Euro 751.778,25 (settecentocinquantunomilasettecentosettantotto virgola venticinque);
- . "CONSORZIO A.I.C.", per Euro 240.537,06 (duecentoquarantamilacinquecentotrentasette virgola zero sei) per quanto localizzato in diritto di superficie;
- . "DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO", per Euro 225.974,05 (duecentoventicinquemilanovecentosettantaquattro virgola zero cinque);
- . "PRIMA ROMA EST", Euro 36.621,33 (trentaseimilaseicentoventuno virgola trentatre);
- . "DELLE STATUE", per Euro 363.822,67 (trecentosessantatremilaottocentoventidue virgola sessantasette);
- . "C.R.A.R. 80", per Euro 408.560,18 (quattrocentoottomilacinquecentosessanta virgola diciotto);

"CONSORZIO TUSCOLANO", per Euro 1.580.108,08 (unmilione-cinquecentottantamilacentotto virgola zero otto);

"PRATOLUNGO IMMOBILIARE", per Euro 697.006,12 (seicentovantasettemilasei virgola dodici) per le cubature "non residenziali";

si riporta inoltre per le società interessate, l'ammontare complessivo derivante dalla doppia partecipazione di cui sopra:

per il "CONSORZIO A.I.C.", Euro 297.331,73 (duecentovantasettemilatrecentotrentuno virgola settantatre);

per la "DI.COS.", Euro 617.089,83 (seicentodiciasettemilaottantanove virgola ottantatre);

per la "PRATOLUNGO IMMOBILIARE", Euro 1.491.744,72 (unmilionequattrocentonovantunomilasettecentoquarantaquattro virgola settantadue).

Dette somme sono state già versate nel complesso dalla "PARTE STIPULANTE" - che ha provveduto pure a versare gli altri oneri posti a carico della stessa di Euro 12.643,51 (dodicimilaseicentoquarantatre virgola cinquantuno) per spese di perizia, nonché di Euro 13.765,44 (tredicimilasettecentosessantacinque virgola quarantaquattro) per il frazionamento dell'area - e singolarmente da ciascun operatore interessato per quanto di propria spettanza in base alle percentuali indicate nelle deliberazioni comunali di localizzazione già esistenti ovvero ancora da formalizzare alla "parte cedente" che nel confermare quanto sopra ne rilascia complessivamente e pure separatamente a ciascuno con il presente atto ampia e liberatoria quietanza di saldo, e precisamente:

a) quanto all'importo di Euro 793.259,28 (settecentonovantatremiladuecentocinquantanove virgola ventotto) pari all'incirca al 10% (dieci per cento) del prezzo convenuto (primo acconto), è stato pagato nel complesso e oltre all'I.V.A. relativa - unitamente agli interi importi dovuti per spese di perizia di Euro 12.642,86 (dodicimilaseicentoquarantadue virgola ottantasei) e spese di frazionamento di Euro 13.765,44 (tredicimilasettecentosessantacinque virgola quarantaquattro) - al momento della firma del preliminare di cessione sottoscritto il 28 gennaio 2009 citato in premessa;

b) quanto ad altro importo di Euro 813.008,12 (ottocentotredicimilaotto virgola dodici), pari all'incirca ad un ulteriore 10% (dieci per cento) del prezzo convenuto (secondo acconto), è stato pagato nel complesso, oltre all'I.V.A. relativa, entro la data del 18 gennaio 2010 (diciotto gennaio duemiladieci), secondo i versamenti (2° acconto) risultanti dal relativo prospetto dei pagamenti di cui appresso;

c) quanto al residuo importo a saldo di Euro 6.325.919,78 (seimilionitrecentoventicinquemilanovecentodiciannove virgola settantotto), oltre all'I.V.A. relativa, è stato pagato nel complesso alla data 28 gennaio 2010 (ventotto gennaio duemiladieci).

sersi avvalsi dell'attività di un mediatore;

2) concordemente fra loro, che il corrispettivo del presente atto è stato pagato dalla "PARTE STIPULANTE" e ciascun operatore interessato per proprio conto, a quella cedente, mediante i mezzi di pagamento riportati nei relativi prospetti di pagamento, suddivisi a seconda dei vari versamenti e dell'I.V.A., prospetti come sopra allegati a quest'atto sotto la lettera "D", cui le parti rinviano per ogni conseguente effetto e da considerare quale parte integrante e sostanziale di quest'atto;

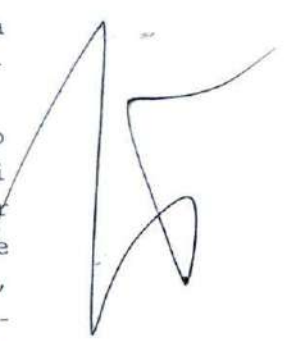
b) di essere a conoscenza della circostanza che in caso di dichiarazioni mendaci o incomplete, le medesime incorreranno nella sanzione amministrativa da Euro 500,00 ad Euro 10.000,00 e che, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti saranno assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art.52, comma 1°, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n.131.

5. - MODALITA' DELLA CESSIONE - COSTITUZIONE DI SERVITU' - La cessione nel preliminare del 28 gennaio 2009 è stata convenuta espressamente a misura e non a corpo, ai sensi dell'art.1537 del Codice Civile, a causa degli accertamenti archeologici allora in corso, pertanto la reale misura dell'immobile doveva essere utilizzata anche in funzione ed in ragione della determinazione dei parametri di qualunque genere, con esclusione di quello relativo al corrispettivo di acquisizione delle aree; il terreno ceduto è trasferito con il presente atto definitivo a corpo e non a misura con rinuncia ad ogni differenza anche se eccedente il ventesimo, nello stato di fatto e di diritto attuale con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti, ivi compresa la destinazione dell'area per scopi di pubblica utilità per l'inclusione di detti beni nell'ambito del Piano di Zona in attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167, e con effetti utili ed onerosi a partire dalla data del possesso, quale risultante dal relativo verbale.

La "parte cedente" garantisce il terreno ceduto libero da persone e/o da cose, esente da rapporti di affittanza, mezzadria, colonia, patti agrari in genere, usi civici, enfiteusi e simili, prestando la medesima ogni più ampia garanzia.

Per quanto sopra il "COMUNE DI FRASCATI" ha provveduto a consegnare agli operatori e al terzo acquirente prova documentale.

Al fine di consentire comodo accesso mediante collegamento diretto tra le varie aree di proprietà del Comune di Frascati residue dopo gli intervenuti frazionamenti catastali per l'individuazione dell'ambito di detto Piano di Zona, residue porzioni - che come detto in premessa dal Comune di Frascati, e più in particolare al fine di collegare la zona ove insistono i fabbricati rurali ("casale") aventi accesso da Via A-



Il prezzo complessivo di Euro 7.932.187,18 (settemilioni-novecentotrentaduemilacentottantasette virgola diciotto) è stato così definitivamente determinato con rivalutazione dal luglio 2000 fino alla data di stipula del preliminare del 28 gennaio 2009, dall'iniziale importo di Euro 6.758.085,39 (seimilionsettecentocinquantomilaottantacinque virgola trentanove), come dalle relative deliberazioni e provvedimenti comunali sia del Comune di Frascati che del Comune di Roma.

Detti oneri sono stati sopportati da ciascun operatore interessato, ognuno per quanto di propria spettanza, sulla base delle percentuali indicati nelle deliberazioni comunali di localizzazione già esistenti ovvero ancora da formalizzare come dai relativi prospetti di pagamento, riportanti sia i versamenti effettuati quale primo acconto, sia quelli effettuati quale secondo acconto, che i versamenti a saldo effettuati entro il 28 gennaio 2010 (ventotto gennaio duemiladieci) oltre la corrispondente IVA a sensi di legge, prospetti che, composti di quattro fogli, si allegano a quest'atto quale unico documento sotto la lettera "D", facendosi presente che alcuni degli importi inerenti quanto di spettanza di alcune società, a causa dei decimali delle percentuali pertocanti alle stesse, risultano necessariamente arrotondati per eccesso.

Avvenuto così il pagamento dell'intero prezzo, la parte cedente "COMUNE DI FRASCATI":

1) dichiara formalmente che tutte le somme previste e necessarie per il perfezionamento di questa cessione, sono state versate e risultano pagate alla data odierna dalla "parte stipulante" e quindi con riferimento a quanto precisato al riguardo nel citato preliminare, espressamente attesta la totale soddisfazione di tutte le spettanze economiche, anche accessorie, nei propri confronti per la cessione; così pure anche il Comune di Roma da parte sua prende formalmente atto di quanto sopra, in riferimento alle formali assegnazioni da effettuarsi in favore degli operatori interessati, intervenuti in quest'atto quale parte stipulante;

2) restituisce alla "PARTE STIPULANTE" gli originali delle polizze fideiussorie bancarie, ricevute a seguito della sottoscrizione del preliminare di cessione citato in premessa, a garanzia del pagamento del saldo del prezzo.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35, commi 22 e 23 del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n.248, e sostituito in parte con legge 27 dicembre 2006 n.296 art.1 comma 48°, la parte cedente e quella "stipulante" a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni rese, contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano:

1) ciascuna per quanto di propria competenza, di non es-

nagnina, distinta con le particelle attuali 334, 336, 1033, 1034 e 1032 del foglio 1003, e le residue porzioni di aree intercluse, distinte con le particelle 776, 778 e 780 del foglio 1003, le parti costituiscono servitù prediale gratuita e perpetua (salvo quanto infra precisato per la servitù di passaggio) sia di passaggio, anche con qualsiasi mezzo di trasporto ed in ogni momento, che di collocazione di acquedotto, da esercitarsi su quella striscia di terreno formante oggetto di quest'atto posta lungo il confine Ovest, per una superficie di circa metri quadrati 1.060,78 (millesessanta virgola settantotto) individuata in Catasto Terreni con porzione della particella 1031 del foglio 1003 allegato 908, che, per una larghezza di ml.8,00 (metri lineari otto), dipartentesi dall'area annessa ai fabbricati rurali su Via Anagnina (particella 1032) correndo a confine del lato Nord-Ovest di detta particella 1031 lungo le proprietà LOCO Srl ed eredi Peraccini o loro aventi causa, per una lunghezza media di circa ml.132,60 (metri lineari centotrentadue virgola sessanta) raggiunge la particella 776, mettendo così in comunicazione le due indicate residue proprietà; il tutto come risulta, detta area asservita, campita in colore azzurro nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "A". Precisano le parti, limitatamente alla sopra costituita servitù di passaggio, che detta servitù avrà efficacia fintanto che non sarà stata realizzata la corrispondente strada prevista nell'ambito del Piano di Zona, come da bozza progettuale del Comune di Roma, Dipartimento VI, U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, di cui la parte cedente ha preso visione, e sarà possibile usare così la viabilità pubblica.

Il "COMUNE DI ROMA" si riserva di istituire per destinazione del padre di famiglia servitù prediale gratuita temporanea di acquedotto (fino all'avvenuto allaccio alla rete idrica pubblica) - con tracciato e modalità tecniche tuttora da definirsi ma tali da non pregiudicare la futura realizzazione del Piano di Zona medesimo - a vantaggio del compendio immobiliare identificato con le particelle 334, 336, 1032, 1033 e 1034 del foglio 1003 in occasione delle convenzioni relative alle assegnazioni delle aree del Piano di Zona agli operatori, i quali sin da ora con il presente atto consentono a tale operazione.

6. - IPOTECHE - GARANZIA - SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA - La "parte cedente" dispensa il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'iscrivere ipoteca legale; essa garantisce che l'immobile trasferito è di sua piena e legittima proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, ipoteche, usufrutti, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed in genere da passività di qualsiasi natura e da oneri anche per tributi arretrati, libero da persone e/o da cose, esente da rapporti di contratti e patti agrari in genere, usi civici, enfiteusi,

diritti di terzi e simili, gravami anche non apparenti, obbligandosi fin d'ora di sollevare la "parte stipulante" e quindi il terzo acquirente da qualsiasi onere o spesa in ogni caso di evizione, molestia e turbativa di possesso.

Garantisce inoltre la "parte cedente" che il terreno stesso costituisce l'intero Piano di Zona B45 "Anagnina 1" del Comune di Roma e comprende sia le aree a destinazione pubblica, strade, verde, servizi e simili, che i lotti edificabili e le aree ad essi pertinenti o di servizio, e comunque non fa parte di lottizzazione abusiva, e di ciò la "parte stipulante", per quanto occorra anche ai sensi dell'art.10 della legge 6 agosto 1967 n.765 e dell'art.2 della legge Regione Lazio 22 luglio 1974 n.34, conferma espressamente di essere a conoscenza.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'Edilizia - I parte - di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento all'art.18 della legge 47/1985, la "parte cedente" anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sotto la sua personale responsabilità ammonita a sensi di legge:

- dichiara che l'1 ottobre 2009 con prot.n.62616 è stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto e da allegare al presente atto ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001;

- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato dalla competente Autorità entro il termine perentorio di trenta giorni prescritto dai medesimi articoli e legge;

- dichiara ai sensi dello stesso art.30 D.P.R. 380/2001 in sostituzione del certificato stesso, sulla base della relazione del suo tecnico incaricato sottoindicata, che l'area oggetto di quest'atto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Roma e in base alle previsioni del precedente Piano Regolatore approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 e secondo la deliberazione di Giunta Regionale Lazio n.7387 dell'1 dicembre 1987, di approvazione del II Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (II P.E.E.P. ex lege 167/62, prorogato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio n.TO609 del 24 novembre 2005) e successiva XXVIII variante integrativa adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.262 del 24 ottobre 2005 approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.977 del 29 novembre 2007, nonché secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Roma adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 20 marzo 2003 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, ricade nell'ambito del Piano di Zona B45 "Anagnina 1" (II P.E.E.P.), inserito nella "Città della Trasformazione - Ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente

70

essere
ivate

mesi
non

ni, è

99
nc
el

residenziale R30", in aree a "Vede pubblico e servizi pubblici di quartiere" e in "Infrastrutture per la mobilità - Strade";

- a tal fine produce la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata a detto Dipartimento IX del Comune di Roma, che unitamente alla relazione redatta dal tecnico Geometra Piero Natalini in data 11 gennaio 2010, previa dichiarazione che dalla data della medesima a tutt'oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici, si allegano a quest'atto quale unico documento sotto la lettera "E".

Le parti si danno reciproco atto che relativamente a quest'atto non ricorrono i presupposti per l'applicazione della legge 29 ottobre 1993 n.428 e successive modifiche ed integrazioni, non ricadendo il terreno ceduto, neppure in parte, in base alla prescritta planimetria compilata dal Comune di Roma, in zona i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco per cui tra l'altro è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo e non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle in atto prima dell'incendio per almeno dieci anni.

7. - PRELAZIONE - La "parte cedente" garantisce che non sussistono i presupposti per l'esercizio da parte di terzi di qualsiasi diritto di prelazione e segnatamente ai sensi delle leggi n.590/1965 e n.817/1971.

8. - TRIBUTI - SPESE - Il presente atto è soggetto a I.V.A. e conseguentemente alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Le spese di quest'atto e quelle per i tributi e formalità inerenti sono a carico della "parte stipulante" e quindi di ciascuna società interessata, ognuna secondo i rispettivi interessi come indicato sopra, con intestazione a proprio nome delle relative fatture a sensi di legge.

La parte stipulante fa constare che trattandosi di trasferimento di proprietà di aree per l'attuazione dei Programmi pubblici di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 22 ottobre 1971 n.865 direttamente a favore del terzo acquirente Comune di Roma, in via del tutto subordinata chiede tutte le agevolazioni tributarie previste dalle vigenti norme in materia con particolare riferimento all'art.32, ultimo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, e dall'art.74 della legge 22 ottobre 1971 n.865 (imposta fissa di registro ed esenzione da imposte ipotecarie e catastali), e in via ulteriormente subordinata di cui all'art.1, settimo comma della parte prima della tariffa allegata al T.U. 131/86.

Si allegano inoltre al presente atto:

- sub "F", la Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Frascati n.10 del 14 febbraio 2001;
- sub "G", la Determinazione della Regione Lazio - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale n.918 del 24 settembre 2001 relativa alla sdemanializzazione e autorizzazione

all'alienazione dell'area;

- sub "H" e "I", rispettivamente la deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Roma n.95 del 16 luglio 2002 e la Determinazione Dirigenziale n.1667 del 28 dicembre 2009;

- sub "L", la procura rilasciata dalle dette società stipulanti al procuratore RICCARDO FARINA.

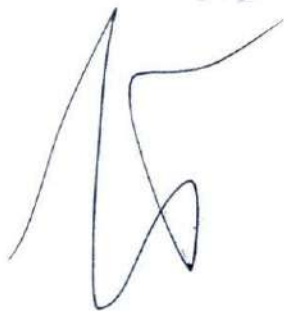
Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei componenti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto.

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 componenti che da me interpellati lo confermano ed approvano e lo sottoscrivono essendo le ore quattordici.

Occupa di fogli quattordici, pagine cinquantatre.

F.TI: RENATO BONOMO - FARINA RICCARDO - MARCELLO ANDREANGELI
- GIOVANNI UNGARI TRASATTI Notaio.

----- seguono allegati -----



0
sere
vate
mesi
non
ni, è
gge
ndi-
elle



Protocollo RC n. 2252/10

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA COMUNALE**

(SEDUTA DEL 5 MAGGIO 2010)

L'anno duemiladieci, il giorno di mercoledì cinque del mese di maggio, alle ore 14,45, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 CROPI UMBERTO.....	<i>Assessore</i>
2 CUTRUFO MAURO	<i>Vice Sindaco</i>	9 DE LILLO FABIO	“
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BELVISO SVEVA	“	11 MARCHI SERGIO.....	“
5 BORDONI DAVIDE.....	“	12 MARSILIO LAURA.....	“
6 CAVALLARI ENRICO.....	“	13 LEO MAURIZIO.....	“
7 CORSINI MARCO	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Cavallari, Corsini, Croppi, Ghera, Marsilio e Leo.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 126**Assegnazione del diritto di proprietà e/o superficie a favore di
Cooperative Edilizie ed Imprese sul P.Z. Anagnina 1, per la
realizzazione di un intervento di edilizia pubblica, a credito
ordinario. Autorizzazione alla stipula delle relative convenzioni.**

Premesso che con deliberazione Giunta Comunale n. 189 del 27 gennaio 2001 in attuazione della deliberazione Consiglio Comunale n. 19/1999 e delle deliberazioni di Giunta Comunale n. 852/2000 e n. 1249/2000 si è provveduto, tra l'altro a localizzare cubature, in diritto di proprietà, a favore di proprietari espropriati/espropriandi, su aree ricomprese in Piani di Zona del II P.E.E.P.;

Che, in particolare, con detto provvedimento, sul P.Z. Anagnina 1, risultano localizzati i programmi di pertinenza delle sottoelencate società, per la realizzazione, complessivamente, di una cubatura residenziale pari a mc. 120.320 e non residenziale pari a mc. 2.955, come da allegato “A” al provvedimento medesimo;

Anagnina 1

operatore	Cubatura residenziale	Cubatura non residenziale
Erre 10 s.r.l. (+27 soci)	24.741	1.683
Sadima 91s.r.l.	30.204	1.272
Euro s.c.a.r.l.	1.044	
S.Agostino s.c.a.r.l.	1.151	
Pratolungo Immobiliare	21.376	
Seib s.r.l.	5.642	
Soc.Coop.Edil.Romagnosi a r.l.	1.151	
Plurima 2000	13.000	
Villa Serena 1978 s.c.a.r.l.	1.151	
Iniziative Immobiliari Casal Brunori (ora DI.COS.)	5.869	
Roma Verde(ora Mater Amabilis)	14.991	
Totale	120.320	2.955

Che, con atto di fusione per incorporazione, a rogito Notaio La Gioia, rep. n. 48793 del 22 ottobre 2001, la Soc. Roma Verde è stata incorporata nella Soc. Mater Amabilis;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 128 dell'11 marzo 2003, l'intervento di pertinenza della Soc. Plurima, pari a mc. res. 13.000, è stato trasferito sul P.Z. Lunghezzina 2;

Che, a modifica della tabella "A" allegata al citato provvedimento Giunta Comunale n. 189/2001, con deliberazione Giunta Comunale n. 823 del 28 dicembre 2001, le cubature residenziali di pertinenza della Coop. Ed. Deposito Locomotive Roma S. Lorenzo, pari a mc. 4.453, e della Coop. Prima Roma Est, pari a mc. 985, sono state localizzate, in proprietà, sul P.Z. Anagnina 1, anziché sul P.Z. Ponte Galeria, per un totale di mc. res. 5.438;

Che, parimenti in ordine agli interventi di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, rispetto al programma già di pertinenza della Soc. Iniziative Immobiliari Casal Brunori, quest'ultimo, con deliberazione Giunta Comunale n. 530 del 5 agosto 2004, è stato trasferito in capo alla Soc. DI.COS., che ha pertanto rilevato le volumetrie come sopra localizzate sul P.Z. Anagnina 1, per una cubatura residenziale pari a mc. 5.869;

Che, in ordine ai predetti interventi già localizzati ex deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, e specificatamente per quanto riguarda la Soc. Erre 10 (+ 27 soci) e la Soc. Sadima, quest'ultime, con nota prot. n. 44607 del 15 giugno 2006, hanno comunicato, alla III U.O. del IX Dipartimento del Comune di Roma, ora Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici – Edilizia Residenziale Pubblica i soggetti cui dovranno essere assegnate le cubature di propria spettanza, pari complessivamente a mc. residenziali 54.945 e non residenziali 2.955, con relativa ripartizione delle stesse, ove è stato tenuto conto della riduzione pari al 20% del totale delle volumetrie residenziali, considerata la trasformazione di quota parte di quest'ultime in mc. non residenziali, ai sensi della deliberazione Giunta Comunale n. 852/2000;

Che, conseguentemente, le cubature di pertinenza delle Soc. Erre 10 (+ 27 soci) e Sadima, così come ridotte, secondo quanto specificato al precedente comma e tenuto conto della capienza del Piano di Zona Anagnina 1, risultano essere come di seguito

ripartite:

operatore	mc. res.	mc. non res.
Consorzio A.I.C.	1.291	182
Aquilina	3.368	475
Dicos	7.692	1.086
Edil Canneti 92	1.426	201
Sarfo	3.672	518
Consorzio Cesp	5.162	729
Ingg. Di Veroli	5.698	805
Rocoama	4.723	667
Dac	2.553	360
Sogcac	472	327
Lega S. Paolo	9.561	1.350
Dino Penazzato		1.238
Intercoim	1.782	252
Totale	47.400	8.190

Che, inoltre, sulla base dei conteggi effettuati dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, restano da assegnare, alle predette Società Erre 10 S.r.l. (+ 27 soci) e Sadima 91 S.r.l., con successivo provvedimento, volumetrie pari a complessivi m.c. residenziali 1.001 come da relazione tecnica dell'Ufficio esibita in atti;

Che, altresì, con nota in atti esibita, le Società S. Agostino, Romagnosi e Villa Serena 1978 hanno comunicato all'Amministrazione Comunale di aver ceduto i propri diritti edificatori, di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, pari complessivamente a mc. 3.453, direttamente in capo alla Soc. Euro;

Che, conseguentemente, considerati i diritti edificatori, pari a mc. res. 1.044, di cui la Soc. Euro era già titolare, in virtù della medesima deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, la cubatura a quest'ultima spettante ascende, pertanto, a mc. res. 4.497;

Che, inoltre, con deliberazione Giunta Comunale n. 193 del 27 gennaio 2001, in attuazione di quanto disposto con ordine del giorno n. 25 del 2 marzo 1999, sono state localizzate, in diritto di proprietà, cubature, pari a 50.000 m.c. residenziali, a favore del Consorzio Tuscolano, costituito dai soci creditori chirografari del fallito Consorzio Anagnina 73, in aree limitrofe all'area di proprietà di quest'ultimo;

Che, dei predetti 50.000 mc. residenziali, 7.500 mc. res. sono già stati assegnati, parimenti a favore del Consorzio Tuscolano, in diritto di proprietà, ex deliberazione Giunta Comunale n. 75 del 25 febbraio 2008, sul P.Z. Tor Vergata 2;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento occorre procedere all'assegnazione a favore del citato Consorzio Tuscolano, dei residui mc. res. 42.500;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 190 del 27 gennaio 2001, è stata ulteriormente localizzata, sul P.Z. Anagnina 1, a favore del Consorzio Cooperative Abitazione A.I.C., in diritto di superficie, una cubatura residenziale pari a mc. 10.000, successivamente confermata con deliberazione Giunta Comunale n. 151 del 26 marzo 2002, a seguito degli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale con deliberazione Consiglio Comunale n. 110/1997;

Che, parimenti in esecuzione della sopra citata, deliberazione Consiglio Comunale n. 110/1997, con deliberazione Giunta Comunale n. 298 del 4 giugno 2002, si è altresì proceduto tra l'altro localizzare, sul P.Z. Anagnina 1, altra cubatura residenziale, in diritto di superficie, a favore delle Soc. Cooperative Delle Statue, per la realizzazione di un intervento pari a mc. 14.000;

Che, con note in atti esibite, le Soc. Coop. A.I.C., Delle Statue e Mater Amabilis hanno manifestato la propria disponibilità alla conversione di quota parte delle cubature residenziali, di cui alle deliberazioni Giunta Comunale nn. 190/2001 e 298/2002 e

189/2001, in volumetrie non residenziali, come da allegato "A" al presente provvedimento;

Che, limitatamente alla cubatura di pertinenza della Soc. Mater Amabilis, trattandosi di intervento già localizzato, in diritto di proprietà, ex deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, nella trasformazione in mc. non residenziali è stato tenuto conto della riduzione pari al 20% del totale delle volumetrie residenziali, ai sensi della deliberazione Giunta Comunale n. 852/2000;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 154 del 23 marzo 2005, è stato disposto il trasferimento di una cubatura residenziale pari a mc. 10.190 e non residenziale pari a mc. 2.500, già assegnata, in diritto di superficie, a favore della Soc. CRAR '80, dal P.Z. Lunghezza al P.Z. Anagnina 1, con conseguente localizzazione, su quest'ultimo, delle relative volumetrie;

Che all'assegnazione delle predette cubature, così come localizzate con i provvedimenti in premessa richiamati, poteva procedersi solo ad avvenuta approvazione del piano e conseguente acquisizione, al patrimonio comunale, delle aree sullo stesso insistenti, previo acquisto delle medesime dal Comune di Frascati, all'epoca proprietario dei relativi sedimi;

Che con deliberazione G.R.L. n. 977 del 29 novembre 2007 il P.Z. Anagnina 1 è stato approvato;

Che, per quanto riguarda il regime patrimoniale delle aree su detto piano insistenti, con deliberazione n. 95 del 16 luglio 2002 il Consiglio Comunale aveva deliberato di procedere all'acquisto, dal Comune di Frascati, delle aree occorrenti alla realizzazione del P.Z. Anagnina 1, ai fini della successiva attuazione, sul medesimo, delle cubature, ivi localizzate, con le citate deliberazioni nn. 189/2001, 190/2001, 193/2001, 823/2001, 151/2002, 298/2002, 530/2004 e 154/2005;

Che, purtuttavia, a causa del protrarsi del tempo per il perfezionamento dell'acquisizione delle aree del Piano di Zona "Anagnina 1" da parte del Comune di Roma, dovuto alle particolari difficoltà contingenti, di natura prettamente finanziaria, che non hanno consentito agli indicati operatori, come sopra designati, l'attuazione del proprio programma edilizio, sono state condotte, tra detti operatori, il Comune di Frascati ed il Comune di Roma, trattative finalizzate ad agevolare il trasferimento, a favore di quest'ultimo, delle aree costituenti l'indicato Piano di Zona, in modo surrogatorio rispetto alla ordinaria procedura espropriativa prevista per i Piani di Zona L. n. 167/1962;

Che, al fine di consentire la realizzazione del P.Z. Anagnina 1, tra i soggetti sopra richiamati, è stato convenuto, in maniera unanime, che la fattispecie giuridica, maggiormente confacente alla situazione sopra descritta, risiede nell'art. 1411 del codice civile, che prevede il ricorso al meccanismo del "negoziato a favore di terzo";

Che, in particolare, con detta operazione negoziale, la parte stipulante (Consorzio A.I.C., Aquilina, DI.COS., Edil Canneti 92, Sarfo, Consorzio Cesp, Di Veroli, RO.CO.A.MA., DAE Costruzioni, SO.GE.A.C., Lega San Paolo Auto, Dino Penazzato, Intercoim Consorzio, Euro, Pratolungo Immobiliare, S.E.I.B., Mater Amabilis, Deposito Locomotive Roma S. Lorenzo, Prima Roma Est, Delle Statue, C.R.A.R.80 e Consorzio Tuscolano), sopporterà l'integrale onere del pagamento del relativo corrispettivo alla parte cedente (Comune di Frascati), in ordine alla cessione delle aree di proprietà di quest'ultimo, ma con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al terzo "Comune di Roma", che conseguentemente acquisterà, dichiarando di voler profittare della cessione a proprio favore, i terreni insistenti nell'intero Piano di Zona "Anagnina 1", senza nulla dare né avere, a perfetto pareggio economico, in conformità allo spirito della L. n. 167/1962;

Considerato che, con siffatto modus operandi, i terreni verranno trasferiti direttamente dal Comune di Frascati al Comune di Roma, così da entrare nel patrimonio

di quest'ultimo, senza alcun onere finanziario da parte del medesimo, in quanto nulla sarà dovuto ai soggetti assegnatari delle aree, a ristoro degli oneri per l'acquisizione delle stesse, anche in ordine alle relative imposte, rimanendo ogni impegno economico ad esclusivo carico degli operatori, ciascuno per la parte di propria spettanza;

Che, valutata, nello specifico, la convenienza e la correttezza giuridica dell'operazione, con determinazione dirigenziale n. 1667 del 28 dicembre 2009, il procedimento negoziale sopra delineato è stato approvato ed è stata, conseguentemente, autorizzata la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione predisposto secondo i contenuti sopra descritti;

Che, in data 28 gennaio 2010, con atto a rogito Notaio Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma il 29 gennaio 2010, è stato quindi stipulato, tra il Comune di Frascati e le seguenti Società: Consorzio A.I.C., Aquilina, DI.COS., Edil Canneti 92, Sarfo, Consorzio Cesp, di Veroli, RO.CO.A.MA., DAE Costruzioni, SO.GE.A.C., Lega San Paolo Auto, Dino Penazzato, Intercoim Consorzio, Euro, Pratolungo Immobiliare, S.E.I.B., Mater Amabilis, Deposito Locomotive Roma S. Lorenzo, Prima Roma Est, Delle Statue, C.R.A.R.80 e Consorzio Tuscolano, apposito atto di cessione onerosa, ai sensi dell'art. 1411 del codice civile, a favore del terzo "Comune di Roma";

Che, con la stipula di detto atto di cessione, a seguito di quanto in esso convenuto tra la parte stipulante (rappresentata dagli operatori sopra citati) e la parte cedente (Comune di Frascati), a norma dell'art. 1411 del codice civile, ed in forza della contestuale dichiarazione di volerne profittare da parte del terzo (acquirente Comune di Roma), viene in tal modo a perfezionarsi l'acquisto, da parte di quest'ultimo, dei terreni nell'atto stesso descritti, insistenti nel P.Z. Anagnina 1, dispiegando il contratto medesimo, con la sua sottoscrizione da parte di tutti i soggetti negoziali, ogni effetto traslativo di diritti reali in favore dell'Amministrazione Comunale;

Che, parimenti con detto atto negoziale, il Comune di Roma, in siffatto modo perfezionatesi, ai sensi di legge, l'acquisto in suo favore delle aree ricadenti nel P.Z. Anagnina 1, si è impegnato, nei confronti degli operatori intervenuti all'atto medesimo, in qualità di parte stipulante, alla piena attuazione del Piano stesso, provvedendo a trasformare le localizzazioni, di cui alle deliberazioni sopra citate, in formali assegnazioni di cubatura, mediante l'adozione dei relativi provvedimenti amministrativi, con l'indicazione dei rispettivi comparti edificatori su cui realizzare la prevista volumetria, ciascuno per la parte di propria competenza, avuto riguardo alla percentuale di partecipazione sostenuta da ciascun operatore in relazione al costo complessivo della totalità delle aree ricadenti nel P.Z. in oggetto;

Che, per quanto riguarda, in particolare, la Soc. Pratolungo Immobiliare, quest'ultima ha partecipato all'acquisto, effettuato, come detto, nella forma di "Contratto a favore di terzi", per una quota pari al 10,02%, corrispondente all'entità di cubatura residenziale già localizzata, ex deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, sul P.Z. Anagnina 1, quantificata in mc. res. 21.376, e per una quota pari all'8,79%, corrispondente ad una cubatura non residenziale di mc. 14.421;

Che detta Società, parimenti ai sensi della sopra richiamata deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, risulta essere titolare, oltre ai menzionati mc. res. 21.376 sul P.Z. Anagnina 1, anche di ulteriori diritti edificatori, riferentesi a volumetrie non residenziali, quantificati in mc. non res. 9.212 ed insistenti nell'ambito del P.Z. Muratela;

Che, con nota in atti esibita prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 58770 del 14 settembre 2009 detto operatore ha richiesto una diversa allocazione della cubatura non residenziale sopra riportata, con preferenza per il P.Z. Anagnina 1, al fine di riunire, nell'ambito di un unico Piano di Zona, le volumetrie di

propria pertinenza, con conseguente economia anche in ordine ai tempi di realizzazione di entrambi i cantieri;

Che dall'atto di cessione onerosa a favore di terzo del 28 gennaio 2010 – rep. n. 44158 e racc. n. 23922 del Notaio in Roma Giovanni Ungari Trasatti – stipulato tra Comune di Frascati, le società interessate (tra le quali la Pratolungo Immobiliare S.r.l.) e il Comune di Roma ed esibito in atti, emerge che le quote percentuali di pertinenza per ciascuna società acquirente rispetto all'intero Piano di Zona Anagnina 1, vengono determinate in funzione delle localizzazioni delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 189/2001, n. 190/2001, n. 193/2010, n. 823/2001, n. 151/2002, n. 298/2002, n. 530/2004 e n. 154/2005 o ancora da formalizzare;

Che, pertanto, alla luce del predetto contratto e di quanto versato dalla Pratolungo Immobiliare S.r.l. per l'acquisto delle aree del Piano di Zona Anagnina 1, in funzione delle cubature alla medesima assegnate dalla citata deliberazione n. 189/2001, si ritiene di poter consentire il trasferimento e la relativa assegnazione delle cubature non residenziali, pari a mc. 9.212, già localizzate nel Piano di Zona Muratella, all'interno del Piano di Zona Anagnina 1, a favore della Pratolungo Immobiliare S.r.l.;

Che la Soc. Pratolungo Immobiliare, quale parte stipulante del predetto "Contratto di cessione a favore di terzi", ha partecipato all'acquisto corrispondendo, come sopra riferito, un importo che include diritti edificatori corrispondenti a volumetrie non residenziali per mc. 14.421;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento può procedersi, pertanto a favore della Soc. Pratolungo Immobiliare S.r.l., al trasferimento della cubatura non residenziale di mc. 9.212, localizzata con deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, dal P.Z. Muratella al P.Z. Anagnina 1 e contestualmente assegnando, su detto ultimo piano, sia la volumetria oggetto di trasferimento, sia la cubatura non residenziale di mc 5.209, necessaria al concorso dei predetti mc. non res. 14.421 (mc. non res. 9.212 + mc. non res. 5.209), utile ad esaurire la percentuale corrisposta dalla Società medesima, in rapporto al costo complessivo sostenuto dal totale degli operatori del piano;

Che, considerato quanto sopra, con il presente provvedimento occorre procedere alla formale assegnazione del diritto di superficie e/o proprietà, ex art. 35 L. n. 865/1971, a favore degli aventi diritto, sul P.Z. Anagnina 1, per la realizzazione di cubature, secondo il prospetto "A", allegato al presente provvedimento, di cui è parte integrante, con indicazione del comparto ove insistono i relativi interventi;

Che, in ordine ai comparti di natura mista, a ciascun soggetto assegnatario della relativa sovrastante volumetria residenziale, è stata altresì assegnata, come risulta dall'Allegato "A" di cui sopra, la corrispondente volumetria non residenziale, essendo la stessa asservita, in modo progettualmente inscindibile, alla sovrastante cubatura residenziale e tenuto conto dell'opportunità di procedere ad una realizzazione contestuale dell'intero programma edificatorio;

Che, inoltre, il Comune di Roma, in adempimento a quanto contrattualmente convenuto, dovrà stipulare, con gli operatori assegnatari, le specifiche convenzioni, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, di concessione del diritto di superficie o di cessione del diritto di proprietà, per la realizzazione degli interventi di loro competenza;

Che, in tali convenzioni, non verrà addebitato alcun onere, a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, in quanto l'Amministrazione non ha sostenuto alcuna esposizione finanziaria in tal senso, avendovi fatto fronte gli operatori medesimi;

Che, limitatamente al contributo per oneri di urbanizzazione, con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 1° febbraio 2007 sono stati aggiornati i relativi contributi, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro 57,63 per le cubature residenziali ed Euro 73,77 per le cubature non residenziali;

Che conseguentemente l'importo totale da corrispondersi per l'intervento in questione risulta essere pari ad Euro 13.017.538,56, ripartito secondo il prospetto "A", allegato al presente provvedimento;

Che, in ordine alle modalità di versamento del predetto importo, si rinvia a quanto disposto con provvedimenti Consiglio Comunale nn. 173/2005 e 31/2007, anche in ordine ai conguagli ed aggiornamenti eventualmente dovuti;

Visto l'Atto di Cessione a favore di terzi del 28 gennaio 2010, a rogito Notaio Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma il 29 gennaio 2010;

Vista la L. n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato che in data 28 gennaio 2010 il Direttore dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Andreangeli";

Che in data 26 febbraio 2010 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta della deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: A. Boldrini";

Che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

- a) di assegnare, secondo il prospetto "A", allegato al presente provvedimento, di cui è parte integrante, cubature in diritto di proprietà e/o superficie, a favore di Imprese e Società Cooperative edilizie su aree comprese nel P.Z. Anagnina 1 per la realizzazione di interventi a credito ordinario;
- b) di fissare il contributo totale per oneri di urbanizzazione, per le presenti assegnazioni, in complessivi Euro 13.017.538,56, comprensivi dell'accantonamento ex L.R. n. 27/1990.

All'accertamento della relativa entrata si procederà con successiva determinazione dirigenziale come segue:

- quanto ad Euro 13.017.538,56 quale contributo totale per OO.UU., la quota parte di Euro 406.438,40, quale differenza da versare all'Amministrazione Comunale ex L.R. n. 27/1990, sarà accertata alla risorsa 4.05.5800 del Centro di Ricavo 1ER del relativo P.E.G., mentre la restante quota di Euro 12.611.100,16 quale contributo netto per OO.UU., prima del rilascio del nulla osta per il permesso di costruire, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Ricavo 1ER del relativo P.E.G.

Le aree costituenti i comparti come sopra assegnati in diritto di proprietà e/o superficie e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, verranno allegati alle stipulande convenzioni;

- c) di autorizzare la stipula della convenzione tra l'Amministrazione Comunale e le Società indicate nel prospetto "A", allegato al presente provvedimento, ex art. 35 L. n. 865/1971, sulla base dello schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 173/1995, per gli interventi concessi in diritto di superficie, nonché ai sensi dello schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007, per gli interventi ceduti in diritto di proprietà.

Prospetto A)
Piano di zona Anagnina 1

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura	
			mc. r.	mc nr
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	0
DI COS	dir. propr.	C/p	7.692	0
Edil Canneli 92	dir. propr.	G/p	1.426	0
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0
Ingg. Di Veroli	dir. propr.	I/p	5.698	0
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0
DAE	dir. propr.	H/p	2.553	400
Sogeac	dir. propr.	L/p	472	0
Lega S. Paolo	dir. propr.	F/p	9.561	0
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	-	0
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	21.376	0
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0
DI COS	dir. propr.	C/p	5.869	1.250
Mater Amabilis (ex Roma Verde)	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	9.329	0
Deposito loc. Roma S. Lorenzo	dir. propr.	D/p	4.453	1.250
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250
		I/p	4.184	0
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	M 1-2-3-4	3.476	0
		N	25.840	0
		B	9.000	0
Totale			179.840	8.992

comp.	mc. n.r. piastra	Contributo OO.UU
O/p	182	87.826,47
O/p	475	229.138,59
O/p	1.086	523.404,18
O/p	201	97.008,15
O/p	518	249.830,22
O/p	729	351.264,39
O/p	805	387.760,59
O/p	667	321.391,08
O/p	360	203.194,59
O/p	327	51.324,15
O/p	1.350	650.589,93
O/p	1.238	91.327,26
O/p	252	121.286,70
O/p	-	259.162,11
O/p	14.421	2.295.736,05
O/p	-	325.148,46
O/p	-	430.442,97
O/p	793	1.159.809,45
O/p	671	587.129,94
O/p	-	348.838,89
O/p	-	56.765,55
O/p	401	875.996,64
O/p	2.500	863.887,20
O/p	-	241.123,92
O/p	-	200.321,88
O/p	-	1.489.159,20
O/p	-	518.670,00
	26.976	13.017.538,56

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. Alemanno – M. Cutrufo

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del
5 maggio 2010.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....

Protocollo RC n. 32577/19

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 20 DICEMBRE 2019)

L'anno duemiladiciannove, il giorno di venerdì venti del mese di dicembre, alle ore 15,30 nella Sala dell'Arazzo, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	7 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	8 LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
3 CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	9 MAMMI VERONICA.....	<i>Assessora</i>
4 CALABRESE PIETRO.....	<i>Assessore</i>	10 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
5 DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	11 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 FIORINI LAURA.....	<i>Assessora</i>	12 VIVARELLI VALENTINA.....	<i>Assessora</i>

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Cafarotti, Calabrese, Fiorini, Lemmetti, Mammi e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Gianluca Viggiano.

(O M I S S I S)

L'Assessora Vivarelli entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n.303

Conferma e trasferimenti delle cubature già assegnate, in diritto di proprietà e/o superficie, ex Deliberazioni di Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, di Giunta Capitolina n.19 del 13.10.2010 e n.37 del 06.03.2018, a favore di Cooperative Edilizie ed Imprese sul Piano di Zona Anagnina 1, per la realizzazione di interventi a credito ordinario. Autorizzazione alla stipula della convenzione ex art. 35 L. 865/1971.

Premesso che:

con Deliberazione Giunta Regione Lazio n.7387/1987 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, predisposto dal Comune di Roma (ora Roma Capitale) in attuazione della Legge n.176/1962, comprendente il Piano di Zona Anagnina 1;

con Deliberazione del Consiglio Comunale n.95 del 16.07.2002 è stato stabilito di procedere all'acquisto dei terreni di proprietà del Comune di Frascati occorrenti alla realizzazione del Piano di Zona medesimo, consentendo l'assegnazione delle cubature ivi già localizzate;

a causa del protrarsi del tempo per il perfezionamento dell'acquisizione delle aree del Piano di Zona "Anagnina 1" da parte del Comune di Roma, dovuto alle particolari difficoltà contingenti, di natura prettamente finanziaria, sono state condotte, tra gli operatori interessati dalle suddette localizzazioni, il Comune di Frascati ed il Comune di Roma, trattative finalizzate ad agevolare il trasferimento, a favore di quest'ultimo, delle aree costituenti il medesimo Piano di Zona, in modo surrogatorio rispetto alla ordinaria procedura espropriativa;

con Determinazione Dirigenziale n.1667 del 28.12.2009, è stata assentita l'acquisizione da parte dei suddetti operatori delle aree di proprietà del Comune di Frascati, con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al Comune di Roma (art.1411 codice civile "negoziato a favore di terzo"), che, conseguentemente, avrebbe acquistato, dichiarando di voler profittare della cessione a proprio favore, i terreni insistenti nell'intero Piano di Zona "Anagnina 1", senza nulla dare né avere, a perfetto pareggio economico, in conformità allo spirito della legge n.167/1962;

con siffatto "modus operandi", i terreni sarebbero stati pertanto trasferiti direttamente dal Comune di Frascati al Comune di Roma, così da entrare nel patrimonio di quest'ultimo, senza alcun onere finanziario da parte del medesimo, in quanto nulla sarebbe stato dovuto ai futuri soggetti assegnatari delle aree, a ristoro degli oneri per l'acquisizione delle stesse, anche in ordine alle relative imposte, rimanendo ogni impegno economico ad esclusivo carico degli operatori, ciascuno per la parte di propria spettanza;

in data 28 gennaio 2010, con Atto a rogito Notaio Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma 5 il 29.01.2010 al n.1894/1T, è stato quindi stipulato, tra il Comune di Frascati e gli operatori interessati, apposito atto di cessione onerosa, ai sensi dell'art.1411 del codice civile, a favore del terzo "Comune di Roma";

con la stipula di detto Atto di cessione, a seguito di quanto in esso convenuto tra la parte stipulante (rappresentata dagli operatori sopra citati) e la parte cedente (Comune di Frascati), a norma del citato art.1411 del Codice Civile ed in forza della contestuale dichiarazione di volerne profittare da parte del terzo acquirente Comune di Roma, è venuto a perfezionarsi l'acquisto, da parte di quest'ultimo, dei terreni nell'atto stesso descritti, insistenti nel Piano di Zona Anagnina 1, dispiegando il contratto medesimo, con la sua sottoscrizione da parte di tutti i soggetti negoziali, ogni effetto traslativo di diritti reali in favore del patrimonio capitolino;

parimenti, con detto Atto negoziale, Roma Capitale si è impegnata, nei confronti degli operatori intervenuti all'atto medesimo, in qualità di parte stipulante, alla piena attuazione del Piano di Zona, provvedendo a trasformare le intervenute localizzazioni in formali assegnazioni di volumetrie, avendo riguardo alla percentuale di partecipazione sostenuta da ciascun operatore in relazione al costo complessivo della totalità delle aree interessate;

con Deliberazione Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, è stata disposta l'assegnazione del diritto di proprietà/superficie a favore degli operatori, per una volumetria residenziale e non residenziale a fianco di ciascuno indicata, così come riportata nel "Prospetto A", parte integrante del sopra richiamato provvedimento, per un totale di mc. res. 179.840, mc non res. 8.992 e mc. non res. 26.976 insistenti sul comparto "O" interamente non residenziale, come di seguito riportato:

Prospetto "A" ex Deliberazione G.C. n.126/2010

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc non res. piastra
			mc. res.	mc. non res.		
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	0	O/p	475
DI COS	dir. propr.	C/p	7.692	0	O/p	1.086
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729
Ingg. Di Veroli	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667
DAE	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360
Sogeac	dir. propr.	L/p	472	0	O/p	327
Lega S.Paolo	dir. propr.	F/p	9.561	0	O/p	1.350
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	21.376	0	O/p	14.421
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0
DI COS	dir. propr.	C/p	5.869	1.250	O/p	0
Mater Amabilis (ex Roma Verde)	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992	O/p	793
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	9.329	0	O/p	671
Deposito loc. Roma S. Lorenzo	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	401
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500
Consorzio Tuscolano	dir.propr.	I/p	4.184	0	O/p	0
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0
		N	25.840	0	O/p	0
		B	9.000	0	O/p	0
Totale			179.840	8.992		26.976

con la stessa Deliberazione è stata altresì autorizzata la stipula della convenzione, ex art.35 legge n.865/1971, con le predette Società, sulla base dello schema di convenzione approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.173/2005, per gli interventi concessi in diritto di superficie, nonché ai sensi dello schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.31/2007, per gli interventi ceduti in diritto di proprietà, contenente la clausola secondo cui alcun onere verrà addebitato a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, non avendo l'Amministrazione, in tal senso, sostenuto alcuna esposizione finanziaria;

successivamente, in data 25.05.2011, il Tribunale di Velletri, sezione GIP/GUP Ufficio 4, con Decreto emesso ai sensi dell'art.321 c.p.p. ha sottoposto a sequestro preventivo l'intera area oggetto del predetto Atto di cessione, con la conseguente impossibilità di procedere all'avvio degli interventi in questione, in quanto, se fosse stata accertata la sussistenza del reato ipotizzato dal GIP, il contratto di cessione sarebbe stato inficiato da profili di nullità, con conseguente possibile invalidità del connesso procedimento;

con Sentenza n.2011/17 del 28.11.2017, il Tribunale di Velletri ha poi assolto, per insussistenza del fatto, i rappresentanti degli operatori assegnatari e dichiarato, ai sensi dell'art.323 c.p.p., la perdita di efficacia del sequestro preventivo già disposto dal GIP, con restituzione all'avente diritto, e, quindi, a Roma Capitale, della piena disponibilità delle aree in oggetto;

trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art.6 della L.513/1977 prescrive che l'avvio dei programmi edificatori debba intervenire entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione; tempistica ampiamente decorsa a causa delle problematiche sopra descritte.

Considerato che:

con apposite note in atti esibite, le Società di cui al sopra indicato prospetto hanno avanzato istanza di conferma della cubatura di propria pertinenza, manifestando in tal modo la volontà di realizzare le volumetrie già assegnate con la precedente Deliberazione G.C. n.126/2010, ad eccezione della Soc. Sogeac che non ha, ad oggi, prodotto istanza alcuna, benché in tal senso sollecitata con nota prot. QI 58730 del 02.04.2019;

la Soc. Coop. Consorzio Lega S. Paolo è incorsa nella sanzione più grave prevista dalla Convenzione stipulata a rogito notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 22167 racc. 10736 del 2.06.1997, che ha determinato la decadenza della concessione del diritto di superficie, ex art. 35 della Legge n. 865/1971, sul comparto K3 parte del Piano di Zona Tor Vergata, giusta Deliberazione A.C. n.13 del 30.03.2017; condizione, quest'ultima, che ha fatto venir meno l'elemento fiduciario che deve necessariamente sottendere alla stipula di ulteriori impegni contrattuali, quali la stipula di una nuova Convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 e pertanto, stante l'inopportunità di procedere alla conferma della volumetria precedentemente assegnata alla Soc. Coop. Lega S. Paolo, con successivi provvedimenti si procederà all'attribuzione della stessa ad altro operatore, da individuare secondo la vigente normativa in materia, ed alla definizione del rapporto instauratosi con la medesima Soc. Coop. Lega S. Paolo, in virtù del citato atto di cessione onerosa, stipulato in data 28.01.2010 a favore del terzo "Roma Capitale", ai sensi dell'art.411 del codice civile;

essendo stata rimossa, a seguito della Sentenza del Tribunale di Velletri sopra richiamata, con cui è stato disposto il dissequestro dell'area in questione, la motivazione ostativa all'avvio degli interventi in parola, possono essere confermate le volumetrie di cui alla citata deliberazione n.216/2010, come da "Prospetto A1", di seguito riportato, ove non risultano, per le motivazioni dianzi illustrate, gli interventi della Società Sogeac e della Soc. Coop. Consorzio Lega S. Paolo;

Prospetto "A 1"

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc non res. piastra
			mc. res.	mc. non res.		
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	0	O/p	475
DI COS	dir. propr.	C/p	7.692	0	O/p	1.086
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729
Ingg. Di Veroli	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667
DAE	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	21.376	0	O/p	14.421
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0
DI COS	dir. propr.	C/p	5.869	1.250	O/p	0
Mater Amabilis (ex Roma Verde)	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992	O/p	793
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	9.329	0	O/p	671

Dep.to loc. Roma S. Lorenzo	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	401
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500
Consorzio Tuscolano	dir.propr.	I/p	4.184	0	O/p	0
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0
		N	25.840	0	O/p	0
		B	9.000	0	O/p	0
Totale			169.807	8.992		25.299

Considerato altresì che:

con Deliberazione Giunta Capitolina n.19 del 13.10.2010, parte della volumetria assegnata alla Pratulungo Immobiliare S.r.l., pari complessivamente a mc. res. 21.376 (comp.L/p) e mc non res. 14.421 (comp.O/p), è stata come di seguito trasferita:

- mc res. 10.688, in capo alla Santa Cecilia S.r.l.
- mc res. 10.688, in capo alla S. Eufemia Immobiliare S.r.l.
- mc non res. 4.000, in capo alla Residenziale Aniene Prima S.r.l.

rimanendo in capo alla Pratulungo Immobiliare S.r.l. la volumetria residua pari a mc. non res.10.421;

la Santa Cecilia S.r.l., la S. Eufemia Immobiliare S.r.l., la Residenziale Aniene Prima S.r.l e la Pratulungo Immobiliare S.r.l., rispettivamente con note prott. nn.QI202432, QI202417, QI202425 e QI202428 del 30.11.2017, hanno richiesto la conferma delle volumetrie di competenza;

con Deliberazione Giunta Capitolina n.54 del 09.03.2011, era stato autorizzato il trasferimento della volumetria di mc.res. 985 (comp. D/p), già assegnata alla Soc. Coop Prima Roma Est, alla Soc. Coop. Deposito Locomotive S. Lorenzo; successivamente, a seguito della sottoposizione della Soc. Coop. Deposito Locomotive S. Lorenzo a liquidazione coatta amministrativa, con atto a rogito Notaio Raiti del 19.04.2018, sottoscritto dal Commissario Liquidatore Dr. Marco Fantone, la suddetta volumetria di mc. res. 985 è stata retrocessa in capo alla Soc. Coop. Prima Roma Est, mentre, con scrittura privata del 15.03.2018, registrata all’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Tivoli, in data 4.04.2018, al n.750, Serie 3, la volumetria assegnata alla stessa Soc. Coop. Deposito Locomotive S. Lorenzo, pari a mc. res. 4.453 e mc. non res. 1.250, insistenti sul comp. ”D/p”, è stata parimenti trasferita alla Soc. Coop. Prima Roma Est, la quale, conseguentemente, risulta titolare di mc. res. 5438 (4.453 + 985) e mc non res. 1250 sul comparto “D/p;

la Aquilina S.r.l., con nota prot. QI 197710 del 23.11.2017, contestualmente all’istanza di conferma dell’assegnazione di mc. res. 3.368 insistente sul comp. “C/p” e di mc non res. 475 insistente sul comp. “O”, ha richiesto il loro accorpamento tramite il trasferimento della cubatura non residenziale sul suddetto comp C/p;

con Deliberazione Giunta Capitolina n.37 del 06.03.2018 si è proceduto al trasferimento in capo alla EDICO 2050 S.r.l. dei diritti edificatori già assegnati, con la citata Deliberazione G.C. n.126/2010, alla Soc. DI.COS S.p.A., giusta cessione del ramo d’azienda afferente le attività di impresa, tra cui quelle relative al Piano di Zona Anagnina 1, nel settore dell’edilizia residenziale pubblica; conseguentemente, la Soc. EDICO 2050 S.r.L risulta essere l’attuale soggetto titolare del programma, in capo alla quale va confermata l’intera volumetria di mc. res. 13.561, insistente sul comp. ”C/p”, unitamente alla volumetria non residenziale di mc. 1.250, insistente sul comp. “C” ed alla volumetria non residenziale di mc.1.086, insistente sul comp.”O”; l’operatore, con nota prot. QI12860 del 17.02.2011, ha

richiesto l'accorpamento di quest'ultima volumetria di mc. 1.086 con le cubature non residenziali di propria pertinenza insistenti sul comp C/p;

il Coordinatore del Piano di Zona Anagnina 1, con nota prot. n.QI61782 del 05.04.2019, ha rilasciato il nulla osta alle suddette istanze presentate dalla Aquilina S.r.l. e dalla EDICO 2050 S.r.l.;

la DAE Costruzioni S.p.A., con contratto preliminare di cessione di diritti edificatori, registrato in data 01.03.2019 all'Agenzia delle Entrate di Roma al n.522, ha ceduto i diritti edificatori, alla stessa assegnati con la citata deliberazione G.C. n.126/2010, pari a mc. res. 2.553 (comp. H/p), mc. non res. 400 (comp. H/p) e mc. non res. 360 (comp. O/p) alla Soc. Coop. Dalia a r.l., che risulta pertanto essere l'attuale soggetto attuatore di dette volumetrie;

la Associazione Italiana Casa "A.I.C.", con contratti del 7.12.2011, registrati l'8.03.2012 al n. 2842 e n. 2840, ha ceduto parte dei diritti edificatori, alla stessa assegnati con la menzionata deliberazione G.C. n.126/2010, come di seguito specificato:

- mc. res. 2.315 alla Società Cooperativa Edilizia Mater Amabilis;
- mc. res. 4.570 alla Archimede 2005 S.r.l.;

rimanendo titolare della residua volumetria di mc. res. 1.291 in diritto di proprietà e mc. res. 2.444, in diritto di superficie, sul medesimo comp. "D/p", oltre mc. non res. 182 in diritto di proprietà e mc. non res. 671 in diritto di superficie, sul comp."O";

la Soc. Coop. Ed. Delle Statue, con Contratto preliminare, sottoscritto in data 03.07.2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18.07.2017 al n.2936, successivamente integrato con Contratto del 18.03.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate al n.2584 del 28.03.2019, ha ceduto quota parte dei diritti edificatori, alla stessa assegnati con deliberazione G.C.n.126/2010, specificatamente mc. non res. 401, alla FINEDIL 1001 S.r.l., per i quali è in corso di perfezionamento l'iter di approvazione del relativo provvedimento di assegnazione degli stessi sul Piano di Zona Settecamini Casalbianco;

a seguito della dichiarazione di fallimento della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.l., con Sentenza n.80 del 07.02.2017 sono stati nominati quali curatori fallimentari l'Avv. Massimo Pagliari e il Dott. Leonardo Quagliata, i quali, con nota prot. n.QI34817 del 16.02.2018, hanno richiesto la riassegnazione della volumetria già di pertinenza della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.l., in diritto di proprietà, pari a mc. 5.698 (comp.I/p) e mc. non res.805 (comp."O"), rappresentando altresì che: *"la finalità della Procedura fallimentare è quella di liquidare i cespiti costituenti il patrimonio del fallito, al fine di soddisfare i creditori, attraverso una procedura competitiva ad evidenza pubblica"*;

stante la sottoposizione della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.l. alla procedura fallimentare di cui sopra, quest'ultima non può essere titolare di un intervento edilizio, con conseguente assunzione di obblighi convenzionali nei confronti di Roma Capitale;

purtuttavia, detta Società resta comunque titolare di un diritto di credito nei confronti di Roma Capitale, avendo partecipato, in via paritetica con gli altri soggetti assegnatari del Piano di Zona Anagnina 1, alla procedura di acquisto delle aree interessate a favore del terzo "Comune di Roma";

conseguentemente, in attesa della formale individuazione, da parte del Fallimento, dell'idoneo soggetto destinatario dei diritti edificatori corrispondenti al valore delle aree cedute a Roma Capitale, in virtù della predetta procedura di acquisto, si rende necessario, al fine di consentire l'avvio degli altri interventi previsti sul Piano di Zona, rinviare ad un separato provvedimento il trasferimento delle volumetrie già assegnate alla Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.l., con Deliberazione G.C. n.126/2010, in

capo al soggetto cessionario del credito, quale individuato all'esito della procedura competitiva, purché in possesso dei requisiti prescritti dalla legge, fermo restando che, in sede di stipula, il soggetto cessionario del credito edificatorio, come acquisito tramite procedura competitiva, si obbligherà ad applicare il prezzo massimo di cessione, da approvarsi da parte di Roma Capitale, preventivamente a qualunque atto di alienazione, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n.31/2007, in pedissequa osservanza delle linee guida impartite dall'Amministrazione con D.D. n. 440 del 27.03.2007, che dovrà essere pari al valore sostenuto dall'originario assegnatario (Soc. Di Veroli) per l'acquisto delle aree dal Comune di Frascati, in favore di Roma Capitale, restando del tutto indifferente, a tali fini, l'eventuale maggior prezzo sostenuto dal soggetto che risulterà aggiudicatario dei diritti di cubatura vantati dalla Società fallita, all'esito della predetta procedura competitiva;

Dato atto che:

sulla base delle modifiche come sopra intervenute, il nuovo assetto delle volumetrie da realizzarsi da parte degli aventi diritto, sul Piano di Zona Anagnina 1, risulta essere quello illustrato all'allegato "B" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;

gli interventi di cui al presente provvedimento dovranno essere convenzionati, ex art. 35 della L.865/1971, entro un anno dalla data di esecutività del presente provvedimento; trascorso tale termine, qualora non ricorrano circostanze oggettivamente non imputabili agli operatori, per il solo fatto dell'inutile decorso del tempo stabilito dall'art.6 della L.n.513/1977, si produrrà automaticamente l'effetto giuridico della decadenza dall'assegnazione stessa;

in tali convenzioni non verrà addebitato alcun onere, a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, in quanto l'Amministrazione non ha sostenuto alcuna esposizione finanziaria, avendovi fatto fronte gli operatori medesimi;

limitatamente al contributo per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, con deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n.1 del 24.01.2017, gli stessi sono stati aggiornati in Euro 68,13 per le cubature residenziali ed Euro 87,21 per le cubature non residenziali, a cui verranno applicati i coefficienti di cui alla medesima delibera A.C. n.1/2004, quali indicati nelle tabelle parti integranti della stessa;

conseguentemente, l'importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta essere quello individuato al precedente prospetto "B", come indicato a fianco di ciascun operatore;

il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà

Visto che:

in data 18.09.2019 il Direttore della Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Direttore

F.to: Ing. Antonio Fernando Di Lorenzo;

in data 18.09.2019 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della

proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: Cinzia Esposito;

in data 31.10.2019 il Ragionerie Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto"

Il Ragioniere Generale

F.to: Anna Guiducci;

sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di confermare, attesa la Sentenza del Tribunale di Velletri n.2011/17 del 28.11.2017, con cui è stato dichiarato il dissequestro delle aree ricomprese nel Piano di Zona Anagnina 1, le assegnazioni in diritto di proprietà e in diritto di superficie per la realizzazione di interventi a credito ordinario nel medesimo Piano di Zona, di cui alle deliberazioni Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, Giunta Capitolina n.19 del 13.10.2010 e Giunta capitolina n.37 del 06.03.2018;
2. di trasferire alla Soc. Coop Prima Roma Est la volumetria pari a mc res. 4.453 e mc non res. 1.250 in diritto di proprietà, insistente sul Comparto D/p del Piano di Zona Anagnina 1, già assegnata alla Soc. Coop Deposito Locomotive Roma San Lorenzo con deliberazione Giunta Comunale n.126/2010;
3. di trasferire la volumetria di mc non res. 475, assegnata in diritto di proprietà alla Aquilina S.r.l., con deliberazione Giunta Comunale n.126/2010, dal comp. "O" al comp. "C/p" del Piano di Zona Anagnina 1;
4. di trasferire la volumetria di mc non res. 1086, assegnata in diritto di proprietà alla EDICO 2050 S.r.l., con deliberazione Giunta Capitolina n.37/2018, dal comp. "O" al comp. "C/p" del Piano di Zona Anagnina 1;
5. di trasferire alla Soc. Coop Dalia a r.l. la volumetria pari a mc res. 2.553 (comp. H/p), mc. non res. 400 (comp. H/p) e mc. non res. 360 (comp. O/p), in diritto di proprietà nel Piano di Zona Anagnina 1, già assegnata alla DAE Costruzioni S.p.A con deliberazione Giunta Comunale n.126/2010;
6. di trasferire alla Società Cooperativa Edilizia Mater Amabilis ed alla Archimede 2005 S.r.l. rispettivamente la volumetria in diritto di superficie pari a mc. res. 2.315 e mc. res. 4.570, insistente sul comp. "D/p" del Piano di Zona Anagnina 1, già assegnata alla Associazione Italiana Casa "A.I.C.", con deliberazione Giunta Comunale n.126/2010;
7. di revocare l'assegnazione di mc. non res. 401 in diritto di superficie effettuata in favore della Soc. Coop. Ed. Delle Statue, con deliberazione Giunta Comunale n.126/2010, dando atto che, con successivo provvedimento, si provvederà al trasferimento di detta volumetria in capo ad altro operatore su altro piano di zona;

8. di trasferire al Fallimento della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.l. la volumetria pari a mc. 5.698 (comp.I/p) e mc. non res.805 (comp.”O”) in diritto di proprietà nel Piano di Zona Anagnina 1, già assegnata alla Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.l., con deliberazione Giunta Comunale n.126/2010;
9. di dare atto che, a seguito di quanto disposto nei precedenti punti del presente dispositivo, per il Piano di Zona Anagnina 1 risultano le assegnazione di cui al sotto riportato Prospetto “B”, per un totale di mc. res. 169.807, mc non res. 10.553 e mc. non res. 23.337 insistenti sul comparto “O” interamente non residenziale:

10.Prospetto “B”

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182	103.828,05
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	2.444	0	O/p	671	225.027,63
Mater Amabilis (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	157.720,95
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.371.119,85
Archimede 2005 (ex AIC)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	311.354,10
Aquilina	dir. sup.	C/p	3.368	475		0	270.886,59
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	618.766,02
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	508.867,47
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	114.682,59
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518	295.348,14
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729	415.263,15
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli–Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	458.408,79
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667	379.947,06
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	240.215,49
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	107.965,98
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	143.384,58
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	306.380,61
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	908.815,41
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
S.Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	348.840,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	384.389,46
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	412.395,39
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	67.108,05
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.000.628,37
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500	1.021.282,20
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0	285.055,92
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	236.819,88
		N	25.840	0	O/p	0	1.760.479,20
		B	9.000	0	O/p	0	613.170
TOTALE			169.807	10.553		23.337	14.524.497,81

10. di fissare il costo per la presente assegnazione in complessivi € 14.524.497,81, quale contributo per Opere di Urbanizzazione alla risorsa E4.05.01.01.001.3B17, capitolo 450016/11158 del Centro di Costo IER del relativo P.E.G., stabilendosi che, all'accertamento delle relative entrate, si procederà con successive determinazioni dirigenziali, prima del rilascio del N.O. al permesso a costruire;
11. di stabilire che il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art.3 della stipulanda

convenzione, da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazioni Consiglio Comunale n.173/2005 e n.31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà;

12. di stabilire che le aree costituenti i comparti come sopra assegnati, in diritto di superficie e/o proprietà, contornate in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dalla competente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;
13. di autorizzare la stipula della convenzione, ex art.35 della L.865/1971, tra Roma Capitale e le Società di cui al suddetto Prospetto "B", che sarà conformata agli schemi approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 173/2005 e 31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesposta proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

L. Bergamo

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

G. Viggiano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dall' 8 gennaio 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 22 gennaio 2020.

Li, 7 gennaio 2020

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

p. IL DIRETTORE
F.to Gianluca Viggiano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, per decorrenza dei termini di legge, il 18 gennaio 2020.

Li, 20 gennaio 2020

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

p. IL DIRETTORE
F.to Gianluca Viggiano



Protocollo RC n. 16227/2021

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DELL'11 GIUGNO 2021)

L'anno duemilaventuno, il giorno di venerdì undici del mese di giugno, alle ore 16,45 la Giunta Capitolina di Roma così composta:

1	RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	8	MAMMI VERONICA.....	<i>Assessora</i>
2	CALABRESE PIETRO.....	<i>Vice Sindaco</i>	9	MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
3	COIA ANDREA.....	<i>Assessore</i>	10	MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
4	DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	11	TASCIOTTI VERONICA.....	<i>Assessora</i>
5	FIORINI LAURA.....	<i>Assessora</i>	12	VIVARELLI VALENTINA.....	<i>Assessora</i>
6	FRUCI LORENZA.....	<i>Assessora</i>	13	ZIANTONI KATIA.....	<i>Assessora</i>
7	LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>			

si è riunita, in modalità telematica, ai sensi della deliberazione della Giunta Capitolina n. 357 del 30 dicembre 2020, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, è presente la Sindaca che assume la presidenza dell'Assemblea.

Risulta in presenza l'Assessore Lemmetti.

Intervengono in modalità telematica il Vice Sindaco e gli Assessori Coia, Fiorini, Fruci, Mammi, Meleo, Montuori, Tasciotti e Ziantoni.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.
(OMISSIS)

Interviene alla seduta in modalità telematica l'Assessore De Santis.
(OMISSIS)

Abbandona la seduta in modalità telematica l'Assessore Coia.
(OMISSIS)

Deliberazione n. 136

Conferma e trasferimenti delle cubature già assegnate, in diritto di proprietà e/o superficie, ex Deliberazioni di Giunta Comunale n. 126 del 05.05.2010, di Giunta Capitolina n. 19 del 13.10.2010, n. 37 del 06.03.2018 e n.303 del 20.12.2019 a favore di Cooperative Edilizie ed Imprese sul Piano di Zona B45 Anagnina 1, per la realizzazione di interventi a credito ordinario. Autorizzazione alla stipula della convenzione ex art. 35 L. 865/1971.

Premesso che:

con Deliberazione Giunta Regione Lazio n. 7387/1987 era stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, predisposto dal Comune di Roma (ora Roma Capitale) in attuazione della Legge n.167/1962, comprendente il Piano di Zona B45 "Anagnina 1";

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 16.07.2002 era stato stabilito di procedere all'acquisto dei terreni di proprietà del Comune di Frascati occorrenti alla

realizzazione del Piano di Zona medesimo, consentendo l'assegnazione delle cubature ivi già localizzate;

a causa del protrarsi del tempo per il perfezionamento dell'acquisizione delle aree del Piano di Zona "Anagnina 1" da parte del Comune di Roma, dovuto alle particolari difficoltà contingenti, di natura prettamente finanziaria, erano state condotte, tra gli operatori interessati dalle suddette localizzazioni, il Comune di Frascati ed il Comune di Roma, trattative finalizzate ad agevolare il trasferimento, a favore di quest'ultimo, delle aree costituenti il medesimo Piano di Zona, in modo surrogatorio rispetto alla ordinaria procedura espropriativa;

con Determinazione Dirigenziale n.1667 del 28.12.2009, era stata assentita l'acquisizione da parte dei suddetti operatori delle aree di proprietà del Comune di Frascati, con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al Comune di Roma (art. 1411 codice civile "negozio a favore di terzo"), che, conseguentemente, avrebbe acquistato, dichiarando di voler profittare della cessione a proprio favore, i terreni insistenti nell'intero Piano di Zona B45 "Anagnina 1", senza nulla dare né avere, a perfetto pareggio economico, in conformità allo spirito della Legge n.167/1962;

con siffatto "modus operandi", i terreni sarebbero stati pertanto trasferiti direttamente dal Comune di Frascati al Comune di Roma, così da entrare nel patrimonio di quest'ultimo, senza alcun onere finanziario da parte del medesimo, in quanto nulla sarebbe stato dovuto ai futuri soggetti assegnatari delle aree, a ristoro degli oneri per l'acquisizione delle stesse, anche in ordine alle relative imposte, rimanendo ogni impegno economico ad esclusivo carico degli operatori, ciascuno per la parte di propria spettanza;

in data 28.01.2010, con Atto a rogito Notaio Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma 5 il 29.01.2010 al n.1894/1T, era stato quindi stipulato, tra il Comune di Frascati e gli operatori interessati, apposito atto di cessione onerosa, ai sensi dell'art.1411 del codice civile, a favore del terzo "Comune di Roma";

con la stipula di detto Atto di cessione, a seguito di quanto in esso convenuto tra la parte stipulante (rappresentata dagli operatori sopra citati) e la parte cedente (Comune di Frascati), a norma del citato art.1411 del Codice Civile ed in forza della contestuale dichiarazione di volerne profittare da parte del terzo acquirente Comune di Roma, era venuto a perfezionarsi l'acquisto, da parte di quest'ultimo, dei terreni nell'atto stesso descritti, insistenti nel Piano di Zona B45 Anagnina 1, dispiegando il contratto medesimo, con la sua sottoscrizione da parte di tutti i soggetti negoziali, ogni effetto traslativo di diritti reali in favore del patrimonio capitolino;

parimenti, con detto Atto negoziale, Roma Capitale si era impegnata, nei confronti degli operatori intervenuti all'atto medesimo, in qualità di parte stipulante, alla piena attuazione del Piano di Zona, provvedendo a trasformare le intervenute localizzazioni in formali assegnazioni di volumetrie, avendo riguardo alla percentuale di partecipazione sostenuta da ciascun operatore in relazione al costo complessivo della totalità delle aree interessate;

con Deliberazione Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, era stata disposta l'assegnazione del diritto di proprietà/superficie a favore degli operatori, per una volumetria residenziale e non residenziale a fianco di ciascuno indicata, così come riportata nel "Prospetto A", parte integrante del sopra richiamato provvedimento, per un totale di mc. res. 179.840, mc non res. 8.992 e mc. non res. 26.976 insistenti sul comparto "O" interamente non residenziale, come di seguito riportato:

Prospetto "A" ex Deliberazione G.C. n.126/2010:

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc non res. piastra
			mc. res.	mc. non res.		
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	0	O/p	475
DI COS	dir. propr.	C/p	7.692	0	O/p	1.086
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729
Ingg. Di Veroli	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667
DAE	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360
Sogeac	dir. propr.	L/p	472	0	O/p	327
Lega S.Paolo	dir. propr.	F/p	9.561	0	O/p	1.350
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	21.376	0	O/p	14.421
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0
DI COS	dir. propr.	C/p	5.869	1.250	O/p	0
Mater Amabilis (ex Roma Verde)	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992	O/p	793
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	9.329	0	O/p	671
Deposito loc. Roma S. Lorenzo	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	401
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0
		N	25.840	0	O/p	0
		B	9.000	0	O/p	0
Totale			179.840	8.992		26.976

con la stessa Deliberazione era stata altresì autorizzata la stipula della Convenzione, ex art.35 Legge n. 865/1971, con le predette Società, sulla base dello schema di Convenzione

approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005, per gli interventi concessi in diritto di superficie, nonché ai sensi dello schema di Convenzione approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007, per gli interventi ceduti in diritto di proprietà, contenente la clausola secondo cui alcun onere verrà addebitato a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, non avendo l'Amministrazione, in tal senso, sostenuto alcuna esposizione finanziaria;

successivamente, in data 25.05.2011, il Tribunale di Velletri, sezione GIP/GUP Ufficio 4, con Decreto emesso ai sensi dell'art. 321 c.p.p. aveva sottoposto a sequestro preventivo l'intera area oggetto del predetto Atto di cessione, con la conseguente impossibilità di procedere all'avvio degli interventi in questione, in quanto, se fosse stata accertata la sussistenza del reato ipotizzato dal GIP, il contratto di cessione sarebbe stato inficiato da profili di nullità, con conseguente possibile invalidità del connesso procedimento;

con Sentenza n. 2011/17 del 28.09.2017, il Tribunale di Velletri aveva poi assolto, per insussistenza del fatto, i rappresentanti degli operatori assegnatari e dichiarato, ai sensi dell'art.323 c.p.p., la perdita di efficacia del sequestro preventivo già disposto dal GIP, con restituzione all'avente diritto, e, quindi, a Roma Capitale, della piena disponibilità delle aree in oggetto;

a seguito della Sentenza del Tribunale di Velletri sopra richiamata, con cui era stato disposto il dissequestro dell'area in questione, essendo stata rimossa la motivazione ostativa all'avvio degli interventi in parola, con Deliberazione Giunta Capitolina n. 303 del 20.12.2019 si era proceduto alle conferme e trasferimenti delle cubature, come sopra già assegnate con le Deliberazioni dinanzi richiamate, secondo il seguente Prospetto B, ove erano state recepite le modifiche societarie nel frattempo intervenute come comunicate dagli originari assegnatari del piano di zona Anagnina I;

Prospetto "B" ex Deliberazione G.C. n. 303/2019:

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		co mp.	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182	103.828,05
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	2.444	0	O/p	671	225.027,63
Mater Amabilis (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	157.720,95
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.371.119,85
Archimede 2005 (ex AIC)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	311.354,10
Aquilina	dir. sup.	C/p	3.368	475		0	270.886,59
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	618.766,02
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	508.867,47
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	114.682,59
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518	295.348,14

Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729	415.263,15
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli–Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	458.408,79
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667	379.947,06
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	240.215,49
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	107.965,98
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	143.384,58
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	306.380,61
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	908.815,41
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
S.Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	348.840,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	384.389,46
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	412.395,39
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	67.108,05
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.000.628,37
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500	1.021.282,20
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0	285.055,92
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	236.819,88
		N	25.840	0	O/p	0	1.760.479,20
		B	9.000	0	O/p	0	613.170
TOTALE			169.807	10.553		23.337	14.524.497,81

trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art. 6 della L. 513/1977 prescrive che l'avvio dei programmi edificatori debba intervenire entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

purtuttavia, detti programmi non erano stati avviati entro le tempistiche di legge sopra indicate a causa delle problematiche relative alla corretta definizione dei confini delle aree come sopra acquistate dal Comune di Frascati, rispetto al perimetro del Piano di Zona;

conseguentemente, con apposite note in atti esibite, le Società di cui al seguente prospetto, già assegnatarie delle volumetrie come da Deliberazione G.C. n.126/2010, avevano avanzato istanza di conferma della cubatura di propria pertinenza in diritto di proprietà/superficie sul PdZ Anagnina 1, manifestando in tal modo la volontà di realizzare le volumetrie già confermate con la precedente Deliberazione G.C. n.303 del 20.12.2019:

Mater Amabilis - Soc. Coop. Ed. a r.L.	nota prot. QI123417 del 02.11.2020
Aquilina S.r.L.	nota prot. QI123913 del 02.11.2020
EDICO 2050 S.r.L.	nota prot. QI126652 del 05.11.2020
Edil Canneti 92 S.r.L.	nota prot. QI134618 del 18.11.2020
Dalia - Soc. Coop. Ed. a.r.L.	nota prot. QI124826 del 03.11.2020
Intercoim Consorzio - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI121702 del 29.10.2020
Euro - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI123547 del 02.11.2020
Pratolongo Immobiliare S.r.L.	nota prot. QI146596 del 07.12.2020
Santa Cecilia S.r.L.	nota prot. QI146585 del 07.12.2020
S. Eufemia Immobiliare S.r.L.	nota prot. QI145106 del 03.12.2020
Residenziale Aniene 1 S.r.L.	nota prot. QI146597 del 07.12.2020
SEIB – Soc. Edil. Imm. Bragadin S.r.L.	nota prot. QI146593 del 07.12.2020
Prima Roma Est - Soc. Coop. Di Abitazione a r.L	nota prot. QI124870 del 03.11.2020
CRAR 80 - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI30034 del 18.02.2021
Consorzio Tuscolano - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI121683 del 29.10.2020

Considerato che:

la Sarfo S.r.L., con nota prot. QI123932 del 02.11.2020, aveva presentato istanza di conferma dell'assegnazione di mc. res. 3.672 insistenti sul comp. "E/p" e mc. non res. 518 sul comp. "O/p" in diritto di proprietà, unitamente alla richiesta di trasferimento delle volumetrie non res. pari a 518 dal comp. "O/p" al comp. "E/p" del medesimo PdZ. come già precedentemente richiesto con note prot. QI40009/2020 e QI120541/2020;

il Consorzio Cesp Di Servizi S.r.L., con nota prot. QI124412 del 29.10.2020, aveva presentato istanza di conferma dell'assegnazione di mc. res. 5.162 insistenti sul comp. "E/p" e mc. non res. 729 sul comp. "O/p" in diritto di proprietà, unitamente alla richiesta di trasferimento delle volumetrie non res. pari a 729 dal comp. "O/p" al comp. "E/p" del medesimo PdZ, come già precedentemente richiesto con note prot. QI21125/2020 e QI117919/2020;

per quanto concerne il fallimento della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L., come già indicato nella Deliberazione n.303 del 20.12.2019, con Sentenza 80 del 07.02.2017 erano stati nominati quali curatori fallimentari l'Avv. Massimo Pagliari e il Dott. Leonardo Quagliata, i quali, con nota prot. QI124079 del 02.11.2020, avevano comunicato di aver depositato nella cancelleria del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare i progetti dello stato passivo e di accertamento dei diritti dei terzi sui beni mobili e immobili relativi al fallimento di cui sopra e con nota prot. QI 139676 del 26.11.2020 avevano comunicato l'esecutività dello stato passivo;

stante la sottoposizione della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L. alla procedura fallimentare di cui sopra, quest'ultima non poteva essere titolare di un intervento edilizio, con conseguente assunzione di obblighi convenzionali nei confronti di Roma Capitale;

purtuttavia, detta Società restava comunque titolare di un diritto di credito nei confronti di Roma Capitale, avendo partecipato, in via paritetica con gli altri soggetti assegnatari del

Piano di Zona Anagnina 1, alla procedura di acquisto delle aree interessate a favore del terzo "Comune di Roma";

conseguentemente, in attesa della formale individuazione, da parte del Fallimento, dell'idoneo soggetto destinatario dei diritti edificatori corrispondenti al valore delle aree cedute a Roma Capitale, in virtù della predetta procedura di acquisto, si rende necessario, al fine di consentire l'avvio degli altri interventi previsti sul Piano di Zona, rinviare ad un separato provvedimento il trasferimento delle volumetrie già assegnate alla Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L., con Deliberazione G.C. n.126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n. 303 del 20.12.2019, in capo al soggetto cessionario del credito, quale individuato all'esito della procedura competitiva, purché in possesso dei requisiti prescritti dalla legge;

resta fermo che, in sede di stipula, il soggetto cessionario del credito edificatorio, come acquisito tramite procedura competitiva, si obbligherà ad applicare il prezzo massimo di cessione, da approvarsi da parte di Roma Capitale, preventivamente a qualunque atto di alienazione, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n. 31/2007, in pedissequa osservanza delle linee guida impartite dall'Amministrazione con D.D. n. 440 del 27.03.2007, che dovrà essere pari al valore sostenuto dall'originario assegnatario (Soc. Di Veroli) per l'acquisto delle aree dal Comune di Frascati, in favore di Roma Capitale, restando del tutto indifferente, a tali fini, l'eventuale maggior prezzo sostenuto dal soggetto che risulterà aggiudicatario dei diritti di cubatura vantati dalla Società fallita, all'esito della predetta procedura competitiva;

con contratto di cessione di diritti edificatori del 26.02.2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 3 di Roma Ufficio Territoriale di Tivoli in data 03.03.2020 al n. 551 serie 3, intervenuto tra Prima Roma Est - Soc. Coop. di Abitazione a r.l. e il Consorzio Cooperative di Abitazione – Associazione Italiana Casa - A.I.C.- S.C.r.L., quest'ultima aveva ceduto i diritti edificatori di sua pertinenza insistenti sul PdZ Anagnina 1 pari a mc. res. 2.444 nel comp. "D/p" e mc. non res. 671 nel comp. "O/p" in diritto di superficie e mc. res. 1.291 nel comp. "D/p" e mc. non res. 182 nel comp. "O/p" in diritto di proprietà e, come da Deliberazione G.C. n. 126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n. 303/2019, a favore della soprarichiamata Prima Roma Est - Soc. Coop. di Abitazione a r.l. che risulta pertanto essere l'attuale soggetto legittimato a realizzare il relativo intervento;

con le medesime note prot. QI36212 e QI36213 del 05.03.2020, la Soc. Prima Roma Est, trasmettendo il contratto di cessione di cui sopra, aveva altresì chiesto il trasferimento di mc. non res. 182 dal comp. "O/p" al comp. "D/p" in diritto di proprietà ed il trasferimento di mc. non res. 671 dal comp. "O/p" al comp. "D/p" in diritto di superficie a servizio della sovrastante cubatura residenziale di propria pertinenza;

con scrittura privata del 16.07.2020 registrata all'Agenzia delle Entrate Roma 2 il 10.09.2020 al n. 6455 serie 3, intervenuta tra la CO.BE.FRA S.r.L. e la RO.CO.A.MA S.r.L. Romana Costruzioni Appalti e Manufatti, quest'ultima aveva ceduto i diritti edificatori di sua pertinenza, in diritto di proprietà pari a mc. res. 4.723 insistenti nel comp. "A/p" e mc. non res. 667 insistenti nel comp. "O" del PdZ Anagnina 1 come da Deliberazione G.C. n. 126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n. 303/2019, a favore della soprarichiamata CO.BE.FRA S.r.L. che risulta pertanto essere l'attuale soggetto legittimato a realizzare il relativo intervento;

nella medesima nota prot. QI16806 del 01.02.2021 la Soc. CO.BE.FRA, trasmettendo la scrittura privata di cui sopra, aveva altresì richiesto il trasferimento di mc. non res. 667 dal comp. "O" al comp. "A/p" a servizio della sovrastante cubatura residenziale di propria pertinenza;

con contratto preliminare per la cessione di diritti edificatori del 03.06.2020, stipulato presso il Notaio Nicola Giovanni Cerini di Roma (Rep. 4253 – Racc. 3691), registrato all’Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 12.06.2020 al n. 7310 serie IT e trascritto presso l’Agenzia del Territorio Roma 1 il 12.06.2020 al n. gen. 55455 n. part. 38027, intervenuto tra la Alchemilla Seconda Soc. Coop. Ed. e la Delle Statue Soc. Coop. Ed., questa ultima, già assegnataria delle volumetrie come da Deliberazione G.C. n. 126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n.303/2019, aveva promesso di cedere i diritti edificatori di sua pertinenza, pari a mc. res. 13.599 e mc. non res. 850 nel comp. “H/p” in diritto di superficie, insistenti sul PdZ Anagnina 1 a favore della soprarichiamata Alchemilla Seconda Soc. Coop. Ed. che risulta pertanto essere l’attuale soggetto legittimato a realizzare il relativo intervento come comunicato con note prot. QI66039 del 17.06.2020 e prot. QI123691 del 02.11.2020;

con contratto di cessione di diritti edificatori del 11.03.2021, registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 3 di Roma il 15.03.2021 al n. 888 serie 3, intervenuto tra la Anagnina 2020 S.r.L. e la Mater Amabilis Soc. Coop. Ed. a r.L., quest’ultima ha ceduto i diritti edificatori di sua pertinenza, in diritto di superficie pari a mc. res. 2.315 insistenti nel comp. “D/p” del PdZ Anagnina 1 come da Deliberazione G.C. n. 303/2019, a favore della soprarichiamata Anagnina 2020 S.r.L. che risulta pertanto essere l’attuale soggetto legittimato a realizzare il relativo intervento come comunicato con nota prot. QI54330 del 22.03.2021;

con contratto di cessione di diritti edificatori del 09.03.2021, registrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 3 di Roma il 15.03.2021 al n. 889 serie 3, intervenuto tra la Anagnina 2020 S.r.L. e la Archimede 2005 S.r.L., quest’ultima ha ceduto i diritti edificatori di sua pertinenza, in diritto di superficie pari a mc. res. 4.570 insistenti nel comp. “D/p” del PdZ Anagnina 1 come da Deliberazione G.C. n. 303/2019, a favore della soprarichiamata Anagnina 2020 S.r.L. che risulta pertanto essere l’attuale soggetto legittimato a realizzare il relativo intervento come comunicato con nota prot. QI54301 del 22.03.2021;

con scrittura privata del 21.04.2021, registrata all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 1 di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni, il 26.04.2021 al n. 2890 serie 3, intervenuto tra la Rinascita Urbana Soc. Coop. Ed. r.L. e la Dino Penazzato Soc. Coop. Ed., quest’ultima ha ceduto i diritti edificatori di sua pertinenza, in diritto di proprietà pari a mc. non res. 1.238 insistenti nel comp. “O/p” del PdZ Anagnina 1 come da Deliberazione G.C. n. 126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n. 303/2019, a favore della soprarichiamata Rinascita Urbana Soc. Coop. Ed. che risulta pertanto essere l’attuale soggetto legittimato a realizzare il relativo intervento come comunicato con note prot. QI81511 e QI81753 del 27.04.2021;

ai fini del perfezionamento della cessione dei diritti edificatori, di cui agli atti come sopra intervenuti tra la Prima Roma Est - Soc. Coop. di Abitazione a r.L. e il Consorzio Cooperative di Abitazione – Associazione Italiana Casa - A.I.C.- S.C.r.L., tra la CO.BE.FRA S.r.L. e la RO.CO.A.MA S.r.L., tra la Alchemilla Seconda Soc. Coop. Ed. e la Delle Statue Soc. Coop. Ed., tra la Anagnina 2020 S.r.L. e la Mater Amabilis Soc. Coop. Ed. a r.L., tra la Anagnina 2020 S.r.L. e la Archimede 2005 S.r.L., tra la Rinascita Urbana Soc. Coop. Ed. r.L. e la Dino Penazzato Soc. Coop. Ed., entrambi i soggetti, cedente e cessionario, dovranno intervenire alla stipula della Convenzione ex art. 35 della L. 865/1971; in tale ambito ribadiranno la volontà di trasferire le volumetrie in questione, a patti e condizioni di cui agli atti medesimi, come trasmessi a Roma Capitale;

per quanto riguarda, in particolare, l’intervento già assegnato alla Soc. Coop. Consorzio Lega San Paolo Auto, la precedente Deliberazione G.C. n. 303/2019 aveva disposto di non procedere alla attribuzione/conferma dei diritti edificatori in capo alla Cooperativa

medesima, essendo venuto meno il necessario rapporto fiduciario che deve sottendere alla stipula della concessione del diritto di superficie ex art. 35 L. 865/1971; quanto sopra, essendo stata detta società dichiarata decaduta dall'assegnazione, sebbene su altro Piano di Zona e, specificatamente, sul PdZ Tor Vergata, per gravi violazioni nell'esecuzione della Convenzione;

purtuttavia, la Soc. Coop. Consorzio Lega San Paolo Auto rimane titolare del credito edificatorio, avendo acquistato, alla pari degli altri assegnatari del Piano, aree dal Comune di Frascati, con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al Comune di Roma (art. 1411 codice civile "negozio a favore di terzo"), giusta Atto a rogito Notaio Ungari Trasatti del 28.01.2010, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma 5 il 29.01.2010 al n. 1894/IT con cui è stato stipulato, tra il Comune di Frascati e gli operatori interessati, apposito atto di cessione onerosa, ai sensi dell'art. 1411 del codice civile, a favore del terzo "Comune di Roma";

in data 25.03.2021, con nota prot. QI57963, la EDICO 2050 S.r.L. ha trasmesso agli uffici la scrittura privata del 26.02.2021, registrata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 17.03.2021 al n. 729 serie 3, intervenuta tra la EDICO 2050 S.r.L. e la Soc. Coop. Consorzio Lega San Paolo Auto, con cui quest'ultima ha ceduto il credito vantato dalla stessa nei confronti di Roma Capitale;

conseguentemente, stante la cessione di credito come sopra effettuata, con il presente provvedimento occorre riconoscere la titolarità delle volumetrie di mc. res. 9.651 insistenti nel comp. "F/p" e di mc. non res. 1.350 insistenti nel comp. "O/p" in diritto di proprietà corrispondenti alle quote parte del valore dell'area acquistate a favore del terzo Roma Capitale da parte della Soc. Coop. Consorzio Lega San Paolo Auto direttamente in capo alla EDICO 2050 S.r.L., quale attuale soggetto attuatore dell'intervento.

Dato atto che:

il servizio tecnico della Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota in atti esibita, ha rilasciato il nulla osta alla conferma delle volumetrie come sopra insistenti sul PdZ Anagnina I in quanto, in assenza del necessario frazionamento delle aree, occorrente per la corretta definizione dei confini del Piano di Zona, non è stato ad oggi possibile procedere alle consegne dei relativi lotti in capo ai singoli soggetti assegnatari;

la situazione sopra descritta, fino ad oggi risultata ostativa all'avvio degli interventi in questione, risulta essere ormai di prossima definizione, essendo in corso le attività tecniche finalizzate alla corretta individuazione delle particelle che delimitano i singoli lotti assegnati in capo a ciascun operatore;

sulla base delle modifiche come sopra intervenute, il nuovo assetto delle volumetrie da realizzarsi da parte degli aventi diritto, sul Piano di Zona B45 Anagnina I, risulta essere quello illustrato nell'allegato "Prospetto C" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;

gli interventi di cui al presente provvedimento dovranno essere convenzionati, ex art. 35 della L. 865/1971, entro un anno dalla data di esecutività del presente provvedimento; trascorso tale termine, qualora non ricorrano circostanze oggettivamente non imputabili agli operatori, per il solo fatto dell'inutile decorso del tempo stabilito dall'art.6 della L. n. 513/1977, si produrrà automaticamente l'effetto giuridico della decadenza dall'assegnazione stessa;

in tali convenzioni non verrà addebitato alcun onere, a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, in quanto l'Amministrazione non ha sostenuto alcuna esposizione finanziaria, avendovi fatto fronte gli operatori medesimi;

limitatamente al contributo per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, con deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n.1 del 24.01.2017, gli stessi sono stati aggiornati in Euro 68,13 per le cubature residenziali ed Euro 87,21 per le cubature non residenziali, a cui verranno applicati i coefficienti di cui alla medesima delibera A.C. n.1/2004, quali indicati nelle tabelle parti integranti della stessa;

conseguentemente, l'importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta essere quello individuato all'allegato prospetto "C", come indicato a fianco di ciascun operatore;

il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà;

Visto che:

in data 18 maggio 2021 il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Dirigente

F.to: Oscar Piricò

in data 18 maggio 2021 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: Cinzia Esposito;

in data 26 maggio 2021 il Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: Anna Guiducci;

sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

LA GIUNTA CAPITOLINA**DELIBERA**

per tutto quanto sopra premesso:

di confermare le assegnazioni in diritto di proprietà e in diritto di superficie per la realizzazione di interventi a credito ordinario nel Piano di Zona B45 Anagnina 1, di cui alle deliberazioni Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, Giunta Capitolina n.19 del 13.10.2010, n.37 del 06.03.2018 e n.303 del 20.12.2019;

di trasferire la volumetria di mc. non res. 518 già assegnata in diritto di proprietà alla Sarfo S.r.L., come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, dal comp. "O/p" al comp. "E/p" del Piano di Zona Anagnina 1;

di trasferire la volumetria di mc non res. 729, già assegnata in diritto di proprietà al Consorzio Cesp, come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, dal comp. "O/p" al comp. "E/p" del Piano di Zona Anagnina 1;

di assegnare alla Prima Roma Est - Soc. Coop. di Abitazione a r.l. i diritti edificatori già di pertinenza del Consorzio Cooperative di Abitazione – Associazione Italiana Casa - A.I.C. - S.C.r.L. come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, giusta Atto di cessione di diritti edificatori del 26.02.2020 registrato in data 03.03.2020 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 3 di Roma Ufficio Territoriale di Tivoli al n. 551 serie 3, e specificatamente:
mc res. 1.291 insistenti nel comp. "D/p" in diritto di proprietà,
mc. non res. 182 insistenti nel comp. "O/p" in diritto di proprietà, trasferendoli sul comparto "D/p",
mc. res. 2.444 insistente sul Comparto "D/p" in diritto di superficie,
mc. non res. 671 insistenti nel comp. "O/p" in diritto di superficie, trasferendoli sul comparto "D/p";

di assegnare alla CO.BE.FRA S.r.L. i diritti edificatori in diritto di proprietà già di pertinenza della RO.CO.A.MA S.r.L., come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, giusta scrittura privata del 16.07.2020 registrata il 10.09.2020 all'Agenzia delle Entrate Roma 2 n. 6455 serie 3, pari a mc res. 4.723 insistenti nel comp. "A/p" e mc. non res. 667 insistenti nel comp "O/p", trasferendo quest'ultimi dal comp "O/p" al comp. "A/p" del medesimo Piano di Zona Anagnina 1;

di assegnare alla Alchemilla Seconda Soc. Coop. Ed. i diritti edificatori, già di pertinenza della Delle Statue Soc. Coop. Ed. come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, giusta contratto preliminare per la cessione di diritti edificatori del 03.06.2020, stipulato presso il Notaio Nicola Giovanni Cerini di Roma Rep. 4253 – Racc. 3691, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 12.06.2020 al n. 7310 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del

Territorio Roma 1 in data 12.06.2020 al n. gen. 55455 n. part. 38027, pari a mc. res. 13.599 e mc. non res. 850, in diritto di superficie insistenti sul comp. "H/p" del Piano di Zona Anagnina 1;

di assegnare alla Anagnina 2020 S.r.L. i diritti edificatori in diritto di superficie sul comparto "D/p" pari a mc. res. 2.315 già di pertinenza della Mater Amabilis Soc. Coop. Ed. e mc. res. 4.570 già di pertinenza della Archimede 2005 S.r.L., come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, giusta contratti di cessione:

per la Mater Amabilis Soc. Coop. Ed. stipulato il 11.03.2021 e registrato il 15.03.2021 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 3 di Roma al n. 888 serie 3;

per la Archimede 2005 S.r.L. stipulato il 09.03.2021 e registrato il 15.03.2021 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 3 di Roma n. 889 serie 3;

di assegnare alla Rinascita Urbana Soc. Coop. Ed. r.L. i diritti edificatori in diritto di proprietà già di pertinenza della Dino Penazzato Soc. Coop. Ed., come da Deliberazione di Giunta Comunale n.126/2010 confermata da Deliberazione di Giunta Capitolina n.303/2019, giusta scrittura privata del 21.04.2021 registrata il 26.04.2021 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale 1 di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni al n. 2890 serie 3, pari a mc non res. 1.238 insistenti nel comp. "O/p";

di prevedere che, ai fini del perfezionamento dei rapporti giuridici interni di cui agli atti di cessione sopra richiamati, entrambi i soggetti, cedente e cessionario, dovranno intervenire alla stipula della Convenzione ex art. 35 della L.865/1971. In tale sede verrà ribadita la volontà di trasferire le volumetrie in questione, a patti e condizioni di cui agli atti medesimi, come trasmessi a Roma Capitale;

di assegnare alla EDICO 2050 S.r.L. i diritti edificatori in diritto di proprietà in virtù della cessione di credito effettuata dalla Lega San Paolo Auto So. Coop. Ed., di cui alla scrittura privata del 26.02.2021 registrata il 17.03.2021 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma al n. 729 serie 3, per una volumetria pari a mc res. 9.561 insistenti nel comp. "E/p" e mc. non res. pari a 1.350 insistenti nel comp. "O";

di dare atto che, a seguito di quanto disposto nei precedenti punti del presente dispositivo, per il Piano di Zona B45 Anagnina 1 risultano le assegnazioni di cui all' allegato Prospetto "C", per un totale di mc. res. 179.368, mc non res. 13.320 e mc. non res. 21.920 insistenti sul comparto "O" interamente non residenziale;

Prospetto C:

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.371.119,85
Anagnina 2020 (ex Mater Amabilis)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	157.720,95
Anagnina 2020 (ex Archimede 2005)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	311.354,10
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	475		0	270.886,59
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	618.766,02
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	508.867,47
EDICO 2050 (cessione credito)	dir. propr.	F/p	9.561	0	O/p	1.350	650.589,96
Edil Canneli 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	114.682,59
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	518	O/p	0	295.348,14
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	729	O/p	0	415.263,15
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli-Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	458.408,79
CO.BE.FRA (ex Ro.Co.A.Ma)	dir. propr.	A/p	4.723	667	O/p	0	379.947,06
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	240.215,49
Rinascita Urbana (ex Dino Penazzato)	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	107.965,98
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	143.384,58
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	306.380,61
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	908.815,41
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
S. Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	348.840,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	384.389,46
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	412.395,39
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	67.108,05
Prima Roma Est (ex AIC)	dir. propr.	D/p	1.291	182	O/p	0	103.828,05
Prima Roma Est (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.444	671	O/p	0	225.027,63
Alchemilla Seconda (ex Delle Statue)	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.000.628,37
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500	1.021.282,20
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0	285.055,92
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	236.819,88
		N	25.840	0	O/p	0	1.760.479,20
		B	9.000	0	O/p	0	613.170
TOTALE			179.368	13.320		21.920	15.175.087,77

di stabilire che il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art.3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazioni Consiglio Comunale n.173/2005 e n.31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà;

di stabilire che le aree costituenti i comparti come sopra assegnati, in diritto di superficie e/o proprietà, contornate in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dalla competente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

di autorizzare la stipula della convenzione, ex art.35 della L.865/1971, tra Roma Capitale e le Società di cui al suddetto Prospetto "B", che sarà conformata agli schemi approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 173/2005 e 31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, la suesesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, a seguito di successiva votazione per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE
V. Raggi

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 23 giugno 2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 7 luglio 2021.

Li, 22 giugno 2021

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to Angelo Gherardi

Protocollo RC n. 22773/2022

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 29 LUGLIO 2022)

L'anno duemilaventidue, il giorno di venerdì ventinove del mese di luglio, alle ore 10,20 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL	<i>Assessore</i>	13	ZEVİ ANDREA TOBIA	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA	<i>Assessora</i>			

E' presente l'Assessora Alfonsi che assume la presidenza dell'Assemblea. Risultano altresì presenti gli Assessori Catarci, Gotor, Lucarelli e Pratelli.

Intervengono in modalità telematica gli Assessori Funari e Veloccia.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.

(O M I S S I S)

Il Sindaco entra nell'Aula ed assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

Entra nell'Aula l'Assessore Zevi.

Abbandona la seduta in modalità telematica l'Assessore Veloccia.

(O M I S S I S)

Entra nell'Aula l'Assessore Veloccia.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 278

Conferma delle cubature già assegnate, in diritto di proprietà e/o superficie, ex Deliberazioni di Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, n.19 del 13.10.2010, n.37 del 06.03.2018, n.303 del 20.12.2019 e n.136 dell'11.06.2021, a favore di Cooperative Edilizie ed Imprese sul Piano di Zona B45 Anagnina 1, per la realizzazione di interventi a credito ordinario. Autorizzazione alla stipula della convenzione ex art. 35 L. 865/1971.

Premesso che:

con Deliberazione Giunta Regione Lazio n.7387/1987 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, predisposto dal Comune di Roma (ora Roma Capitale) in attuazione della Legge n.176/1962, comprendente il Piano di Zona B45 "Anagnina 1";

con Deliberazione del Consiglio Comunale n.95 del 16.07.2002 è stato stabilito di procedere all'acquisto dei terreni di proprietà del Comune di Frascati occorrenti alla

realizzazione del Piano di Zona medesimo, consentendo l'assegnazione delle cubature ivi già localizzate;

a causa del protrarsi del tempo per il perfezionamento dell'acquisizione delle aree del Piano di Zona "Anagnina 1" da parte del Comune di Roma, dovuto alle particolari difficoltà contingenti, di natura prettamente finanziaria, sono state condotte, tra gli operatori interessati dalle suddette localizzazioni, il Comune di Frascati ed il Comune di Roma, trattative finalizzate ad agevolare il trasferimento, a favore di quest'ultimo, delle aree costituenti il medesimo Piano di Zona, in modo surrogatorio rispetto alla ordinaria procedura espropriativa;

con Determinazione Dirigenziale n.1667 del 28.12.2009, è stata assentita l'acquisizione da parte dei suddetti operatori delle aree di proprietà del Comune di Frascati, con produzione dei conseguenti effetti traslativi della proprietà medesima direttamente in capo al Comune di Roma (art.1411 codice civile "negoziato a favore di terzo"), che, conseguentemente, avrebbe acquistato, dichiarando di voler profittare della cessione a proprio favore, i terreni insistenti nell'intero Piano di Zona B45 "Anagnina 1", senza nulla dare né avere, a perfetto pareggio economico, in conformità allo spirito della legge n.167/1962;

con siffatto "modus operandi", i terreni sarebbero stati pertanto trasferiti direttamente dal Comune di Frascati al Comune di Roma, così da entrare nel patrimonio di quest'ultimo, senza alcun onere finanziario da parte del medesimo, in quanto nulla sarebbe stato dovuto ai futuri soggetti assegnatari delle aree, a ristoro degli oneri per l'acquisizione delle stesse, anche in ordine alle relative imposte, rimanendo ogni impegno economico ad esclusivo carico degli operatori, ciascuno per la parte di propria spettanza;

in data 28 gennaio 2010, con Atto a rogito Notaio Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, raccolta n. 23922, registrato a Roma 5 il 29.01.2010 al n.1894/1T, è stato quindi stipulato, tra il Comune di Frascati e gli operatori interessati, apposito atto di cessione onerosa, ai sensi dell'art.1411 del codice civile, a favore del terzo "Comune di Roma";

con la stipula di detto Atto di cessione, a seguito di quanto in esso convenuto tra la parte stipulante (rappresentata dagli operatori sopra citati) e la parte cedente (Comune di Frascati), a norma del citato art.1411 del Codice Civile ed in forza della contestuale dichiarazione di volerne profittare da parte del terzo acquirente Comune di Roma, è venuto a perfezionarsi l'acquisto, da parte di quest'ultimo, dei terreni nell'atto stesso descritti, insistenti nel Piano di Zona B45 Anagnina 1, dispiegando il contratto medesimo, con la sua sottoscrizione da parte di tutti i soggetti negoziali, ogni effetto traslativo di diritti reali in favore del patrimonio capitolino;

parimenti, con detto Atto negoziale, Roma Capitale si è impegnata, nei confronti degli operatori intervenuti all'atto medesimo, in qualità di parte stipulante, alla piena attuazione del Piano di Zona, provvedendo a trasformare le intervenute localizzazioni in formali assegnazioni di volumetrie, avendo riguardo alla percentuale di partecipazione sostenuta da ciascun operatore in relazione al costo complessivo della totalità delle aree interessate;

con Deliberazione Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, è stata disposta l'assegnazione del diritto di proprietà/superficie a favore degli operatori, per una volumetria residenziale e non residenziale a fianco di ciascuno indicata, così come riportata nel "Prospetto A", parte integrante del sopra richiamato provvedimento, per un totale di mc. res. 179.840, mc non res. 8.992 e mc. non res. 26.976 insistenti sul comparto "O" interamente non residenziale, come di seguito riportato:

Prospetto "A" ex Deliberazione G.C. n.126/2010

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc non res. piastra
			mc. res.	mc. non res.		
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	0	O/p	475
DI COS	dir. propr.	C/p	7.692	0	O/p	1.086
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729
Ingg. Di Veroli	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667
DAE	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360
Sogeac	dir. propr.	L/p	472	0	O/p	327
Lega S.Paolo	dir. propr.	F/p	9.561	0	O/p	1.350
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	21.376	0	O/p	14.421
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0
DI COS	dir. propr.	C/p	5.869	1.250	O/p	0
Mater Amabilis (ex Roma Verde)	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992	O/p	793
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	9.329	0	O/p	671
Deposito loc. Roma S. Lorenzo	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	401
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500
Consorzio Tuscolano	dir.propr.	I/p	4.184	0	O/p	0
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0
		N	25.840	0	O/p	0
		B	9.000	0	O/p	0
Totale			179.840	8.992		26.976

con la stessa Deliberazione è stata altresì autorizzata la stipula della convenzione, ex art.35 legge n.865/1971, con le predette Società, sulla base dello schema di convenzione approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.173/2005, per gli interventi concessi in diritto di superficie, nonché ai sensi dello schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.31/2007, per gli interventi ceduti in diritto di proprietà, contenente la clausola secondo cui alcun onere verrà addebitato a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, non avendo l'Amministrazione, in tal senso, sostenuto alcuna esposizione finanziaria;

successivamente, in data 25.05.2011, il Tribunale di Velletri, sezione GIP/GUP Ufficio 4, con Decreto emesso ai sensi dell'art.321 c.p.p. ha sottoposto a sequestro preventivo l'intera area oggetto del predetto Atto di cessione, con la conseguente impossibilità di procedere all'avvio degli interventi in questione, in quanto, se fosse stata accertata la sussistenza del reato ipotizzato dal GIP, il contratto di cessione sarebbe stato inficiato da profili di nullità, con conseguente possibile invalidità del connesso procedimento;

con Sentenza n.2011/17 del 28.09.2017, il Tribunale di Velletri ha poi assolto, per insussistenza del fatto, i rappresentanti degli operatori assegnatari e dichiarato, ai sensi dell'art.323 c.p.p., la perdita di efficacia del sequestro preventivo già disposto dal GIP, con restituzione all'avente diritto, e, quindi, a Roma Capitale, della piena disponibilità delle aree in oggetto;

a seguito della Sentenza del Tribunale di Velletri sopra richiamata, con cui è stato disposto il dissequestro dell'area in questione, essendo stata rimossa la motivazione ostativa all'avvio degli interventi in parola, con Deliberazioni Giunta Capitolina n.303 del 20.12.2019 si è proceduto alle conferme e trasferimenti delle cubature, come sopra già assegnate con le Deliberazioni dinanzi richiamate, secondo il seguente Prospetto B, ove sono state recepite le modifiche societarie nel frattempo intervenute come comunicate dagli originari assegnatari del piano di zona Anagnina 1;

Prospetto "B" ex Deliberazione G.C. n.303/2019

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182	103.828,05
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	2.444	0	O/p	671	225.027,63
Mater Amabilis (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	157.720,95
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.371.119,85
Archimede 2005 (ex AIC)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	311.354,10
Aquilina	dir. sup.	C/p	3.368	475		0	270.886,59
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	618.766,02
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	508.867,47
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	114.682,59
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518	295.348,14
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729	415.263,15
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli-Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	458.408,79
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667	379.947,06
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	240.215,49
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	107.965,98
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	143.384,58
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	306.380,61
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	908.815,41
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
S.Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	348.840,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	384.389,46
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	412.395,39
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	67.108,05
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.000.628,37
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500	1.021.282,20
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0	285.055,92
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	236.819,88
		N	25.840	0	O/p	0	1.760.479,20
		B	9.000	0	O/p	0	613.170
TOTALE			169.807	10.553		23.337	14.524.497,81

trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art. 6 della L. 513/1977 prescrive che l'avvio dei programmi edificatori debba intervenire entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

purtuttavia, non essendo stati, detti programmi, avviati entro le tempistiche di legge sopra indicate, a causa delle problematiche relative alla corretta definizione dei confini delle aree come sopra acquistate dal Comune di Frascati, rispetto al perimetro del Piano di Zona, con Deliberazione G.C. n. 136 del 11.06.2021 si è proceduto alla conferma degli interventi come sopra già assegnati sul Piano di Zona, procedendo altresì ad autorizzare alcuni trasferimenti di volumetrie, come indicati nell'ambito del dispositivo del provvedimento medesimo e recepiti nel seguente Prospetto "C", ove vengono descritte le volumetrie da realizzarsi dai singoli operatori del Piano, come di seguito elencate:

Prospetto C ex Deliberazione n.136/2021:

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.371.119,85
Anagnina 2020 (ex Mater Amabilis)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	157.720,95
Anagnina 2020 (ex Archimede 2005)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	311.354,10
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	475		0	270.886,59
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	618.766,02
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	508.867,47
EDICO 2050 (cessione credito)	dir. propr.	F/p	9.561	0	O/p	1.350	650.589,96
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	114.682,59
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	518	O/p	0	295.348,14
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	729	O/p	0	415.263,15
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli-Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	458.408,79
CO.BE.FRA (ex Ro.Co.A.Ma)	dir. propr.	A/p	4.723	667	O/p	0	379.947,06
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	240.215,49
Rinascita Urbana (ex Dino Penazzato)	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	107.965,98
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	143.384,58
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	306.380,61
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	908.815,41
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
S.Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	348.840,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	384.389,46
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	412.395,39
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	67.108,05
Prima Roma Est (ex AIC)	dir. propr.	D/p	1.291	182	O/p	0	103.828,05
Prima Roma Est (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.444	671	O/p	0	225.027,63
Alchemilla Seconda (ex Delle Statue)	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.000.628,37
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500	1.021.282,20
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0	285.055,92
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	236.819,88
		N	25.840	0	O/p	0	1.760.479,20
		B	9.000	0	O/p	0	613.170
TOTALE			179.368	13.320		21.920	15.175.087,77

Considerato che,

successivamente, in sede di verifica degli schemi convenzionali trasmessi dai notai roganti, nominati dagli operatori assegnatari, è emersa la mancata trascrizione della Sentenza n. 2011/2017 con cui è stata dichiarata la perdita di efficacia del sequestro preventivo relativamente alle aree in questione, circostanza, quest'ultima, che ha comportato l'impossibilità di procedere, per motivazioni non imputabili alla parte privata, alla stipula della prevista convenzione per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, in capo agli operatori aventi titolo;

costituendo detto adempimento elemento presupposto ed indefettibile per poter procedere alla sottoscrizione dell'atto convenzionale, con nota prot. QI 107664 del 22.06.2022 la U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha inoltrato formale istanza all'Avvocatura Capitolina affinché proceda a richiedere al Tribunale di Velletri l'originale o copia conforme della Sentenza di dissequestro sopra menzionata;

con apposite note in atti esibite, le Società di cui al seguente prospetto, già assegnatarie delle volumetrie come da Deliberazione G.C. n.136/2021, hanno avanzato istanza di conferma della cubatura di propria pertinenza, rispetto alle quali risulta già avviato l'iter sotteso alla stipula della convenzione ex art. 35 della L.865/1971 per la relativa concessione/cessione del diritto reale;

Mater Amabilis - Soc. Coop. Ed. a r.L.	nota prot. QI/107627/2022 e QI/107624/2022
Anagnina 2020	nota prot. QI/106502/2022
Aquilina S.r.L.	nota prot. QI/106477/2022
EDICO 2050 S.r.L.	nota prot. QI/108325/2022
Edil Canneli 92 S.r.L.	nota prot. QI/115082/2022
Sarfo Appalti e Costruzioni S.r.l.	nota prot. QI/106464/2022
Consozio Cesp di Servizi S.r.l.	nota prot. QI/107295/2022
CO.BE.FRA.	nota prot. QI/113597/2022
Dalia - Soc. Coop. Ed. a.r.L.	nota prot. QI/109351/2022
Intercoim Consorzio - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI/107619/2022
Euro - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI/107372/2022
Pratolongo Immobiliare S.r.L.	nota prot. QI/107597/2022
Santa Cecilia S.r.L.	nota prot. QI/107600/2022
S. Eufemia Immobiliare S.r.L.	nota prot. QI/106983/2022
Residenziale Aniene Prima S.r.L.	nota prot. QI/107617/2022
SEIB – Soc. Edil. Imm. Bragadin S.r.L.	nota prot. QI/107622/2022
Prima Roma Est - Soc. Coop. Di Abitazione a r.L.	nota prot. QI/106445/2022
Alchemilla Seconda	nota prot. QI/108338/2022
Consorzio Tuscolano - Soc. Coop. Ed.	nota prot. QI/107628/2022
Rinascita Urbana	nota prot. QI/115078/2022

Inoltre, per quanto concerne il fallimento della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L., come già indicato nella Deliberazione n.303/2019, confermata con Deliberazione G.C. n.136/2021, stante la sottoposizione della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L. alla procedura fallimentare, con Sentenza 80 del 07.02.2017 erano stati nominati quali curatori fallimentari l'Avv. Massimo Pagliari e il Dott. Leonardo Quagliata, i quali, con nota prot. QI124079 del 02.11.2020, avevano comunicato di aver depositato nella cancelleria del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare i progetti dello stato passivo e di accertamento dei diritti dei terzi sui beni mobili e immobili

relativi al fallimento di cui sopra e con nota prot. QI 139676 del 26.11.2020 avevano comunicato l'esecutività dello stato passivo;

stante la sottoposizione della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L. alla procedura fallimentare di cui sopra, quest'ultima non poteva essere titolare di un intervento edilizio, con conseguente assunzione di obblighi convenzionali nei confronti di Roma Capitale;

detta Società restava comunque titolare di un diritto di credito nei confronti di Roma Capitale, avendo partecipato, in via paritetica con gli altri soggetti assegnatari del Piano di Zona Anagnina 1, alla procedura di acquisto delle aree interessate a favore del terzo "Comune di Roma";

conseguentemente, in attesa della formale individuazione, da parte del Fallimento, dell'idoneo soggetto destinatario dei diritti edificatori corrispondenti al valore delle aree cedute a Roma Capitale, in virtù della predetta procedura di acquisto, si rende necessario rinviare ad un separato provvedimento il trasferimento delle volumetrie già assegnate alla Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L., con Deliberazione G.C. n.126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n. 303 del 20.12.2019, in capo al soggetto cessionario del credito, quale individuato all'esito della procedura competitiva, purché in possesso dei requisiti prescritti dalla legge;

resta fermo che, in sede di stipula, il soggetto cessionario del credito edificatorio, come acquisito tramite procedura competitiva, si obbligherà ad applicare il prezzo massimo di cessione, da approvarsi da parte di Roma Capitale, preventivamente a qualunque atto di alienazione, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n. 31/2007, in pedissequa osservanza delle linee guida impartite dall'Amministrazione con D.D. n. 440 del 27.03.2007, che dovrà essere pari al valore sostenuto dall'originario assegnatario (Soc. Di Veroli) per l'acquisto delle aree dal Comune di Frascati, in favore di Roma Capitale, restando del tutto indifferente, a tali fini, l'eventuale maggior prezzo sostenuto dal soggetto che risulterà aggiudicatario dei diritti di cubatura vantati dalla Società fallita, all'esito della predetta procedura competitiva;

per quanto riguarda l'intervento già assegnato alla CRAR 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia, con Sentenza n. 140 del 23.02.2022, il Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare, ha dichiarato lo stato di insolvenza della medesima, con relativa conseguente perdita della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

conseguentemente, stante l'impossibilità di procedere alla conferma della volumetria già assegnata con le Deliberazioni sopra richiamate, pari a mc. res.10.190 e non res.1.250, insistenti sul comparto "G", unitamente alla volumetria di mc. non res. 2.500, insistenti sul comparto "O", con successivo provvedimento si procederà all'attribuzione della stessa ad altro operatore, da individuare secondo la vigente normativa in materia, ed alla definizione del rapporto con la CRAR 80 medesima, come instauratosi in virtù del citato atto di cessione onerosa, stipulato in data 28.01.2010 a favore del terzo "Roma Capitale", ai sensi dell'art.411 del codice civile;

posto quanto sopra, l'assetto delle volumetrie da realizzarsi da parte degli aventi diritto, sul Piano di Zona B45 Anagnina 1, risulta essere quello illustrato con l'allegato "Prospetto D" parte integrante del presente provvedimento;

gli interventi di cui al presente provvedimento dovranno essere convenzionati, ex art. 35 della L.865/1971, entro un anno dalla data di esecutività del presente provvedimento; trascorso tale termine, qualora non ricorrano circostanze oggettivamente non imputabili agli operatori, per il solo fatto dell'inutile decorso del tempo stabilito dall'art.6 della L.

n.513/1977, si produrrà automaticamente l'effetto giuridico della decadenza dall'assegnazione stessa;

in tali convenzioni non verrà addebitato alcun onere, a carico degli operatori, relativamente ai costi di acquisizione delle aree, in quanto l'Amministrazione non ha sostenuto alcuna esposizione finanziaria, avendovi fatto fronte gli operatori medesimi, così come indicato nell'atto di cessione onerosa a favore di terzo stipulata a rogito notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n. 44158/23922 del 28 gennaio 2010, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 29 gennaio 2010 al n. 1894 – serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1, il 29 gennaio 2010 al n. 10117/5376;

limitatamente al contributo per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, con deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n.28 del 3.05.2022, gli stessi sono stati aggiornati in Euro 72,36 per le cubature residenziali ed Euro 92,62 per le cubature non residenziali, a cui verranno applicati i coefficienti di cui alla medesima delibera A.C. n.28/2022, quali indicati nelle tabelle parti integranti della stessa;

conseguentemente, l'importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta essere quello individuato nel prospetto "D", come indicato a fianco di ciascun operatore;

il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà;

Visto che:

in data 14 luglio 2022 il Direttore della Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

p. il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco

in data 14 luglio 2022 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 21 luglio 2022 il Ragionerie Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: Marco Iacobucci;

sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

di confermare le assegnazioni in diritto di proprietà e in diritto di superficie per la realizzazione di interventi a credito ordinario nel Piano di Zona B45 Anagnina 1, di cui alle deliberazioni Giunta Comunale n.126 del 05.05.2010, n.19 del 13.10.2010, n.37 del 06.03.2018, n.303 del 20.12.2019 e n.136 dell'11.06.2021, come indicato nell'allegato prospetto "D", parte integrante del presente provvedimento;

di prevedere che, ai fini del perfezionamento dei rapporti giuridici interni di cui agli atti di cessione richiamati nella Deliberazione n. 136/2021, entrambi i soggetti, cedente e cessionario, dovranno intervenire alla stipula della Convenzione ex art. 35 della L.865/1971. In tale sede verrà ribadita la volontà di trasferire le volumetrie in questione, a patti e condizioni di cui agli atti medesimi, come trasmessi a Roma Capitale;

di prevedere che, stante la sottoposizione a procedura fallimentare della Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni S.r.L. , non potendo quest'ultima essere titolare di un intervento edilizio, con conseguente assunzione di obblighi convenzionali nei confronti di Roma Capitale, con successivo provvedimento si procederà al trasferimento delle volumetrie, già a quest'ultima assegnate con Deliberazione G.C. n.126/2010 e confermate con Deliberazione G.C. n. 303 del 20.12.2019, in capo al soggetto cessionario del credito, quale individuato all'esito della procedura competitiva, purché in possesso dei requisiti prescritti dalla legge;

di prevedere che, per quanto riguarda l'intervento già assegnato alla CRAR 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia, con precedenti Deliberazioni n.126 del 05.05.2010, n.19 del 13.10.2010, n.37 del 06.03.2018, n.303 del 20.12.2019 e n.136 dell'11.06.2021, a seguito della dichiarazione di stato di insolvenza, intervenuta con Sentenza n. 140 del del 23.02.2022 del Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare, con successivo provvedimento si procederà all'attribuzione della volumetria già assegnata all'operatore medesimo, in capo ad altro soggetto, da individuare secondo la vigente normativa in materia nonché alla definizione del rapporto con la stessa CRAR 80 , come instauratosi in virtù del citato atto di cessione onerosa, stipulato in data 28.01.2010 a favore del terzo "Roma Capitale", ai sensi dell'art.411 del codice civile;

di stabilire che il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, così come indicato nel prospetto "D", al presente provvedimento allegato, è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art.3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazioni Consiglio Comunale n.173/2005 e n.31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà;

di stabilire che le aree costituenti i comparti come sopra assegnati, in diritto di superficie e/o proprietà, contornate in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dalla competente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

di autorizzare la stipula della convenzione, ex art.35 della L.865/1971, tra Roma Capitale e le Società di cui al suddetto Prospetto "D", che sarà conformata agli schemi approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 173/2005 e 31/2007 e ss.mm.ii, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà.

Prospetto D:

Operatore	Titolo di assegnazione	comp.	Cubatura		comp.	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.456.226,70
Anagnina 2020 (ex Mater Amabilis)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	167.513,40
Anagnina 2020 (ex Archimede 2005)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	330.685,20
Aquilina	dir. propr.	C/p	3.368	475		0	287.702,98
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	657.178,44
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	540.455,84
EDICO 2050 (cessione credito)	dir. propr.	F/p	9.561	0	O/p	1.350	816.870,96
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	121.801,98
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	518	O/p	0	313.683,08
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	729	O/p	0	441.042,30
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli–Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	486.866,38
CO.BE.FRA (ex Ro.Co.A.Ma)	dir. propr.	A/p	4.723	667	O/p	0	403.533,82
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	255.126,28
Rinascita Urbana (ex Dino Penazzato)	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	114.663,56
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	152.285,76
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	325.402,92
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	965.193,02
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	773.383,68
S.Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	773.383,68
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	370.480,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	408.255,12
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	437.994,08
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	71.274,60
Prima Roma Est (ex AIC)	dir. propr.	D/p	1.291	182	O/p	0	110.273,60
Prima Roma Est (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.444	671	O/p	0	238.995,86
Alchemilla Seconda (ex Delle Statue)	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.062.750,64
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	I/p	4.184	0	O/p	0	302.754,24
		M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	251.523,36
		N	25.840	0	O/p	0	1.869.782,40
		B	9.000	0	O/p	0	651.240,00
TOTALE			169.178	12.070		19.420	15.158.323,88

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la sujestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE

R. Gualtieri - S. Scozzese – S. Alfonsi

IL SEGRETARIO GENERALE

P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 5 agosto 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 19 agosto 2022.

Lì, 4 agosto 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: A. Gherardi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, per decorrenza dei termini di legge, il 15 agosto 2022

Lì, 29 agosto 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: A. Gherardi

Protocollo RC n. 12836/05

Deliberazione n. 173

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2005

VERBALE N. 50

Seduta Pubblica del 25 luglio 2005

Presidenza: MANNINO - SABBATANI SCHIUMA - CIRINNA'

L'anno duemilacinque, il giorno di lunedì venticinque del mese di luglio, alle ore 16,25, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 38 Consiglieri:

Argentin Ileana, Azuni Maria Gemma, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Bertucci Adalberto, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Chiolli Luciano, Cipressa Alessandro, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Gasparri Bernardino, Germi Ettore, Giansanti Luca, Giulio Roberto, Iantosca Massimo, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Panecaldo Fabrizio, Perifano Massimo, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Salacone Simonetta, Sentinelli Patrizia, Smedile Francesco, Spera Adriana, Tajani Antonio e Vizzani Giacomo.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Bafundi Gianfranco, Berliri Luigi Vittorio, Cau Giovanna, Coratti Mirko, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, Della Portella Ivana, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Mariani Maurizio, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Prestagiovanni Bruno, Santini Claudio e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che il Consigliere Berliri ha giustificato la propria assenza.

Nomina poi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, il Consigliere Failla in sostituzione del Consigliere Segretario De Lillo temporaneamente assente.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz e Taboada Zapata Santos.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Carrazza Paolo, D'Alessandro Giancarlo, Morassut Roberto e Pantano Pamela.

(O M I S S I S)

A questo punto il Vice Presidente Fabio SABBATANI SCHIUMA assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

165^a Proposta (Dec. G.C. del 13 luglio 2005 n. 137)

Approvazione del nuovo schema di convenzione per la Concessione di aree in diritto di superficie, comprese nei Piani di Zona 167/62, integrato a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme nel settore edilizio da applicarsi per i programmi di E.R.P.

Premesso che è compito istituzionale dell'Amministrazione Comunale, attraverso la III U.O. del Dipartimento IX, procedere all'attuazione dei programmi di Edilizia Residenziale Pubblica, approvati ai sensi delle leggi n. 167/62 e n. 865/71, e quindi provvedere, tra l'altro, all'assegnazione in diritto di superficie, ai soggetti fruitori dei finanziamenti pubblici, delle aree ricadenti nei Piani di Zona 167/62;

Che per ultimo l'Amministrazione Comunale, al fine di soddisfare le necessità dell'Edilizia Residenziale Pubblica, con le deliberazioni C.S. 27/2001, C.C. n. 112/2002 e C.C. n. 33/2003, ha individuato le aree da destinare alla localizzazione dei finanziamenti pubblici concessi con D.G.R.N. n. 519 e n. 525 del 25 gennaio 2003 ed ha adottato i Piani di Zona Spinaceto 2, Casale Rosso 2, Colle Fiorito, Pian Saccoccia, Monte Stallonara, Via Ponderano, Via Longoni, La Storta Stazione, Borghesiana Pantano e Via Tor Cervara;

Che su alcuni dei Piani di cui sopra, con deliberazione G.C. n. 422 del 18 luglio 2003 sono state localizzate una parte delle cubature, relative al programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto";

Che l'assegnazione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, su aree comprese nei Piani di Zona e destinate all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 è stata regolata in passato da un apposito schema di convenzione approvato dal Ministero dei LL.PP. con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964, e successivamente recepito dal Comune di Roma con deliberazioni C.C. n. 0980/73 e n. 3767/75;

Che successivamente, con l'emanazione della legge n. 457 del 5 agosto 1978, recante norme per l'Edilizia Residenziale, vennero introdotte nuove modalità esecutive per gli edifici da realizzare su Piani di Zona 167/62, nonché nuovi limiti di costo;

Che pertanto con deliberazione della G.M. n. 6832 dell'8 agosto 1980 ratificata dal C.C. con deliberazione n. 4430 e n. 4431 del 21 novembre 1980, fu approvato un nuovo schema di convenzione da applicare esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata e convenzionata ex legge n. 457/78;

Che, all'epoca emergendo la necessità di procedere ad una riorganizzazione della materia e di assicurare un'uniformità di trattamento nei confronti degli operatori, in ottemperanza di quanto disposto dal 14° comma dell'art. 35 della legge n. 865/71, lo

schema di convenzione fu ulteriormente modificato per renderlo applicabile agli interventi da realizzarsi sia con che senza finanziamento pubblico;

Che tale ultimo schema di convenzione, approvato con deliberazione del C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983, ha introdotto anche la facoltà, ove se ne fosse ravvisata l'opportunità, di delegare ai concessionari delle aree, sia singolarmente che riuniti in consorzio, la realizzazione in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispettivi, in modo di assicurare una contestuale realizzazione sia delle opere edilizie private che di quelle pubbliche;

Che dalla data di approvazione dello schema di convenzione sopra richiamato – risalente all'anno 1983 – sono state emanate nuove leggi per disciplinare il settore edilizio con l'obiettivo di introdurre miglioramenti, sia in campo progettuale che esecutivo, per garantire una migliore accessibilità agli edifici, una maggiore sicurezza nell'utilizzo degli impianti, una riduzione nei consumi energetici;

Che, in particolare, con la legge n. 13/89 sono state introdotte norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; con le leggi n. 46/90 e n. 10/91 sono state introdotte nuove norme in materia di sicurezza degli impianti e di risparmio energetico; con le leggi n. 626/94 e n. 494/96 sono state emanate norme volte a garantire idonee condizioni di sicurezza all'interno degli edifici e dei cantieri di costruzione; con D.P.R. n. 162/99 sono state emanate nuove norme per l'installazione degli impianti di elevazione; da ultimo, con ordinanza del P.C.M. N. 3274 del 20 marzo 2003 è stata emanata la nuova normativa tecnica per la costruzione di edifici in zona sismica che inserisce il territorio del Comune di Roma, precedentemente non classificato, in zona sismica con rischio di categoria 3;

Che l'introduzione delle suddette normative conseguentemente ha comportato un incremento dei costi di costruzione degli alloggi;

Che la stessa Regione Lazio, nel procedere all'emanazione dei recenti bandi per l'assegnazione dei finanziamenti per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata, ha progressivamente innalzato il costo di costruzione di riferimento così come indicato nelle deliberazioni della G.R.L. n. 2036/2000, n. 527/2003 e n. 355/2004;

Che, pertanto, il nuovo schema di convenzione che viene approvato con il presente provvedimento prevede un aggiornamento del costo di costruzione alla data dell'1 gennaio 2005;

Che il predetto costo, in analogia ai valori stabiliti dalla Regione Lazio per gli interventi assistiti da finanziamento agevolato in regime di convenzione per l'E.R.P. ex art. 35 della legge n. 865/71, è stato determinato, secondo i parametri di cui alla relazione di stima, allegata sub "B" al presente provvedimento, in Euro 1.150,00 al mq. convenzionali alla data del 1 gennaio 2005;

Che nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico all'interno di PP. di ZZ. 167/62 il costo massimo di costruzione degli alloggi, sulla base dei suddetti criteri applicati per l'edilizia agevolata, e nella misura prevista a norma dell'art. 4 lettera G della legge n. 457/78 è fissato in Euro 1.320,94 (milletrecentoventi e centesimi 94) al mq. convenzionale;

Che inoltre, per tenere conto dell'esigenza di perseguire un continuo miglioramento della qualità architettonica degli edifici localizzati nei Piani di Zona 167/62 e di garantire a favore dei promittenti acquirenti o degli affittuari l'applicazione di prezzi correnti nella commercializzazione degli alloggi in armonia con quanto stabilito per le nuove costruzioni dalla Giunta della Regione Lazio al comma 2 punto b della deliberazione 10 dicembre 1996 n. 9678, che prevede l'introduzione di un differenziale di costo fino ad un massimo del 12% del costo base di realizzazione tecnica (CBN), l'Amministrazione Comunale, per evidenti motivi di trasparenza ed imparzialità qualora vengano apportate migliorie architettoniche e dell'estetica degli edifici e delle parti

comuni ha fissato in convenzione un limite di incremento del costo di costruzione degli alloggi stessi, fino ad un massimo del 10% ed un ulteriore incremento massimo del 10% sempre riferito al costo di costruzione, nel caso vengano concordati miglioramenti da apportare all'interno degli alloggi;

Che recentemente, all'interno del territorio del Comune di Roma sono stati localizzati programmi di intervento destinati alla locazione, sia a termine che permanente, e che in tale ultimo caso, la legge prevede la facoltà da parte del Concessionario di dilazionare il corrispettivo dovuto per l'area, e pertanto occorre integrare lo schema di convenzione, regolamentando a norma di legge tale possibilità;

Che per tutte le motivazioni sopra esposte si è reso necessario aggiornare ed integrare lo schema di convenzione introducendo il nuovo costo di costruzione dovuto in base agli oneri intervenuti, e gli incrementi da prevedere per tener conto delle migliorie che possono essere concordate e/o richieste dai singoli acquirenti e/o assegnatari degli alloggi all'atto della prenotazione;

Che le principali innovazioni introdotte nello schema in oggetto riguardano l'articolazione della convenzione in due parti distinte; una prima parte, composta di n. 8 articoli contenenti gli elementi particolari del contratto quali:

- le parti contraenti;
- i provvedimenti comunali di individuazione delle aree;
- i presupposti e il contenuto della convenzione;
- i termini, i vincoli e la durata della convenzione;
- il corrispettivo della concessione;
- le clausole di garanzia e ipoteca legale;
- i termini di trascrizione e di esecutività;
- le spese contrattuali e l'elenco degli allegati;

e una seconda parte di carattere generale composta di n. 15 articoli contenenti:

- norme per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge n. 865/71;
- la disciplina dei prezzi di cessione;
- la locazione sia permanente che a termine;
- le sanzioni da applicare in caso di inadempienza alla convenzione;

Che, quindi, in particolare, rispetto allo schema di convenzione precedentemente in vigore, sono state introdotte le seguenti modifiche ed integrazioni:

1° Parte – Schema di convenzione portante Concessione del Diritto di Superficie.

art. 3 – Corrispettivo della concessione:

- le modalità di versamento degli oneri destinati alla acquisizione delle aree in caso di locazione permanente e delle forme di garanzia rilasciate da parte del concessionario da rivalutare in base al mutare delle condizioni del mercato, a semplice richiesta dell'A.C.;
- l'obbligo di corrispondere il conguaglio delle somme dovute per l'acquisizione delle aree, senza limitazioni temporali, da parte dei proprietari di ciascun alloggio sulla base delle tabelle dei prezzi massimi di cessione di cui all'art. 11 del Disciplinare allegato alla convenzione e di quanto in essa previsto;

2° Parte – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della Convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge n. 865/71.

art. 6 – Criteri per le vendite nel caso di Imprese:

- determinazione del corrispettivo di cessione sulla base di quanto previsto agli articoli 11 e 12 dell'allegato disciplinare facendo salvo quanto eventualmente e diversamente previsto per interventi destinati alla locazione;

art. 11 – Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione:

- introduzione, nel costo di costruzione, degli oneri di preammortamento e finanziamento relativo agli eventuali contributi pubblici erogati;
- ridefinizione del costo di costruzione sulla base dei valori stabiliti dalla Regione Lazio per interventi assistiti da finanziamento agevolato in regime di edilizia residenziale pubblica ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ridefinizione del costo di costruzione per interventi realizzati senza finanziamento pubblico desunto anche con i criteri fissati dall'art. 4 lettera G della legge n. 457/78;
- definizione degli incrementi percentuali ammissibili per opere migliorative introdotte dal concessionario sia sull'edificio che sulle singole unità abitative, quest'ultime a richiesta del fruitore finale dell'alloggio, salvo il diritto di recesso da esercitarsi dal suddetto fruitore finale con le forme e modalità previste dal Codice Civile;
- modalità di cessione a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi di cui agli artt. 5 e 6 del disciplinare;

art. 12 – Determinazione e revisione periodica del canone di locazione:

- precisazioni ulteriori riguardanti la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione;

art. 13 – Locazione permanente o locazione a termine di cui ai bandi regionali:

- recepimento automatico delle condizioni riguardanti specifici programmi di finanziamento;

art. 14 – Sanzioni:

- ridefinizione delle sanzioni da applicare in caso di inosservanza alle disposizioni contenute nella convenzione;

Considerato inoltre che, in sostituzione di quello approvato con deliberazione C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983, il presente schema di convenzione regolerà la concessione di aree in diritto di superficie anche per programmi approvati in passato, antecedentemente alla manovra disposta con le deliberazioni C.C. n. 112/2002 e n. 33/2003, già attuati ma per i quali non è stata stipulata la convenzione e che pertanto potrebbero risultare non interessati all'applicazione di tutta o parte della normativa intervenuta di recente, l'Operatore, sia esso Impresa di costruzione o Cooperativa di abitazione, prima della stipula degli atti notarili di cessione degli alloggi, attesterà con apposita dichiarazione asseverata, di aver conformato l'immobile alla normativa e di aver conseguentemente integrato il prezzo di cessione entro i limiti stabiliti in convenzione e in proporzione agli incrementi percentuali ascrivibili all'applicazione di ciascuna normativa, così come indicato nelle tabelle riepilogative di stima dei maggiori costi, allegate sub "B" al presente provvedimento;

Che l'Amministrazione Comunale a garanzia degli acquirenti e/o assegnatari si riserva di eseguire a campione le opportune verifiche circa le integrazioni del prezzo di cessione operate dagli operatori sulla base di proprie dichiarazioni asseverate;

Che, sempre in merito ai suddetti programmi, in caso di introduzione di eventuali migliorie interne agli alloggi, gli Operatori potranno applicare un incremento della quota del prezzo massimo di cessione relativa al costo di costruzione fino ad un massimo del 10%, secondo le modalità previste all'art. 11 del disciplinare allegato alla convenzione;

Che, infine, gli uffici comunali del Dipartimento IX – III U.O. eseguiranno la vigilanza circa la corretta applicazione di quanto sopra esposto nei casi di stipula di convenzioni sulla base del presente schema per la concessione di aree in diritto di superficie ex art. 35 L. n. 865/71 nei Piani di Zona interessati da completamento di vecchi programmi, anche introducendo eventuali specifiche necessarie clausole all’atto della stipula della convenzione medesima;

Vista la legge n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge n. 867/71 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che in data 23 maggio 2005 il Direttore della III U.O. del IX Dipartimento, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Andreangeli”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- a) di approvare lo schema di convenzione allegato “A” che è parte integrante della presente deliberazione, da valere per la concessione del diritto di superficie ai sensi dell’art. 35 della legge n. 865/71, sulle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62;
- b) di rinviare a successivo provvedimento l’approvazione dello schema di convenzione da valere per la cessione delle aree in diritto di proprietà ai sensi dell’art. 35 della legge n. 865/71, comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62;
- c) di definire, per i programmi approvati precedentemente alla manovra di Edilizia Residenziale Pubblica promossa con le deliberazioni C.C. n.112/2002 e n. 33/2003, il prezzo massimo di cessione degli alloggi sulla base di una dichiarazione asseverata in ordine alla rispondenza dell’immobile ai requisiti di qualità previsti con l’introduzione delle nuove norme in materia edilizia, impiantistica ed antisismica e di aver integrato conseguentemente detto prezzo in base agli incrementi percentuali riportati nell’allegato B al presente provvedimento e di cui costituisce parte integrante.

ALLEGATO A*SCHEMA DI CONVENZIONE PORTANTE CONCESSIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE*

Repertorio n. Raccolta n.

- CONVENZIONE -

(ai sensi dell'art. 35, commi 11 e seguenti, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865) per la concessione del diritto di superficie in Roma, piano di zona..... Comparto.....

-dal COMUNE DI ROMA in favore della società

Deliberazione , " , , , ..

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... il giorno del mese di..... in Roma, Campidoglio, in una sala del Palazzo Senatorio.

Innanzi a me..... Notaio in Roma, con studio in Iscritto nel Collegio Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni alla quale d'accordo tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare i componenti di cui infra, della cui identità personale io Notaio sono certo, intervengono:

COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che in seguito per brevità potrà essere più semplicemente denominato COMUNE, in persona di nato a il , domiciliato in Roma, ove sopra, nella sua qualità di Direttore/ Dirigente tecnico/ amministrativo, preposto al..... , in forza dei poteri che gli derivano dall'art.107 3 comma lettera c del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma ed in attuazione della deliberazione del/la C.C / G.C..... allegata come infra specificato; (

" " con sede in , Via..... iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al n..... capitale sociale Euro..... (solo in caso di società di capitali), codice fiscale..... che in seguito per brevità potrà essere più semplicemente denominata "..... " in persona di..... nato a..... il..... , domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, il quale interviene al presente atto nella dichiarata sua qualità di.....in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale (inserire eventualmente riferimento al verbale C.d'A.).

I comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, che intervengono in rappresentanza come sopraindicato, mi richiedono di far constare con il presente atto quanto segue.

PRELIMINARMENTE

Il legale rappresentante della società concessionaria, nella qualità sopraindicata, dichiara, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.p.r. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale dello stesso, consapevole delle conseguenze riguardo dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 quater del Codice Penale, così come da ultimo modificato con la legge n. 461 del 15 novembre 1993.

I comparenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il presente atto 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;

(eventuali altre deliberazioni..... varianti urbanistiche.....ecc).

-che aree edificabili comprese nel p.z sono in corso di acquisizione/ sono state acquisite 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 al comma 11 e seguenti dell'art.35 della legge 865/71 e normative ad esso connesse e richiamate, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.del.....

- il Comune di Roma, con deliberazione della Giunta Comunale n..... esecutiva ai sensi di legge ha individuato quale soggetto idoneo all'assegnazione in diritto di superficie la società comparente su aree del p.z. compartoper la realizzazione di complessivi metri cubi residenziali virtuali ...(pari a metri cubi effettivi progettati) e metri cubi non residenziali in base ai quali è stato calcolato il corrispettivo della concessione di cui all'art.3 del presente atto ed ha conseguentemente disposto l'assegnazione del diritto di superficie all'Impresa/ cooperativa ;

-(eventualmente)

-che la Impresa/ cooperativa medesima ha altresì in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui alla Legge....., da parte del

(in caso di realizzatrice cooperativa)

-che i soci di detta cooperativa interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto, giusta dichiarazione in atti del Comune (prot.....) confermata a tutti gli effetti di legge con il presente atto dal legale rappresentante della stessa, siano all'atto di assegnazione dell'alloggio - in possesso dei requisiti

prescritti dalle vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari.

(in caso di realizzatrice impresa)

-che gli acquirenti di detta impresa, interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto, saranno in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le parti, come sopra costituite, in attuazione della deliberazione sopracitata, con la quale è stata autorizzata la concessione in diritto di superficie 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 "... -copia della deliberazione del n. .di assegnazione dell'area;

2) sub " -disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71.

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

4) sub ". .." tipo di frazionamento catastale redatto su estratto di mappa vidimato dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica (eventuale);

5) sub " " relazione tecnico- programmatica contenente gli specifici elementi progettuali degli edifici da costruire, le modalità di controllo sulla loro costruzione, le caratteristiche costruttive e tipologiche dei medesimi nonché portante il cronoprogramma indicante anche termini di inizio ed ultimazione di realizzazione delle residenze, eventuali non residenze di competenza del concessionario, il tutto ritenuto dagli Uffici competenti idonei a consentire una razionale ed equilibrata realizzazione degli edifici e delle eventuali opere di urbanizzazione, in funzione delle esigenze dei futuri residenti.

Tutti detti allegati, ed in particolare il disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni, relativamente alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione, completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati, dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata - a cura di ciascun notaio rogante - in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo, costituzione, cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto.

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione del diritto di superficie in favore di "....." con sede in..... per la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi effettivi, pari a metri cubivirtuali ai fini del

corrispettivo e metri cubi non residenziali..... , sulle seguenti aree acquisite/ in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel p.z di detto Comune, costituenti i comparti del medesimo piano di zona ed aventi la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in seguito e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

A) area edificabile della superficie complessiva di metri quadrati..... circa, costituente il comparto distinto come confinante con salvo altri, come risulta contornato in colore..... nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera" ", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione Foglio allegato particelle frazionate:

.....(già) di are..... redditi dominicale Euro.....
ed agrario Euro.....

.....(già) di are..... redditi dominicale Euro.....
....ed agrario Euro.....

B) area edificabile della superficie complessiva di metri quadrati circa, costituente il compartodistinto come confinante con salvo altri, come risulta contornato in colore nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera" ", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione Foglio allegato particelle frazionate:

(.....(già) di are..... redditi dominicale Euro.....
ed agrario Euro.....

.....(già) di are..... redditi dominicale Euro.....
....ed agrario Euro.....

Le particelle frazionate sopraindicate individuanti gli appezzamenti di terreno oggetto del presente atto, sono derivate dalla particella. in base al tipo di frazionamento n..... come sopra allegato al presente atto sub " ", redatto da su estratto di mappa n..... rilasciato il e approvato dall' U.T.E. di Roma in data facendosi menzione che le indicate particelle sono comprese nella superficie della particella originaria ed hanno avuto origine a seguito di vari frazionamenti intercorsi nel tempo dalla primitiva particella.....del foglio..... riportata in Catasto Terreni a partita intestata alla ditta come risulta dal relativo certificato catastale.

Detti terreni sono pervenuti al Comune in forza di esproprio a seguito di..... ovvero in forza di acquisto fattone per atto

.....*ovvero* sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma.

(Nel caso di assegnazione di lotti parziali i quali siano stati frazionati a cura degli assegnatari)

A norma della deliberazione della Giunta Municipale n. 5387 del 7 luglio 1981, esecutiva ai sensi di legge, si precisa e si conviene fra le parti che la concessione del diritto di superficie sulle aree sopradescritte in favore del "....." con sede in....., per l'edificazione delle cubature residenziali pari a mc virtuali..... e mc non residenziali....., come sopra assegnate, è effettuata in concerto, tra gli operatori interessati, su esplicita richiesta del concessionario stesso, sulla base del citato frazionamento catastale già allegato a quest'atto sotto la lettera " ", redatto dal concessionario ed approvato dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Comune di Roma viene espressamente esonerato dal concessionario da responsabilità in ordine a quanto previsto nel precedente capoverso.

Qualora sorgesse la necessità per i concessionari di modificare la esatta individuazione dell'area di sedime, interessata alle cubature assegnate all'interno del comparto previsto dal planivolumetrico del piano di zona, il Comune di Roma, presta sin d'ora il proprio consenso affinché i concessionari interessati possano addivenire direttamente tra loro alle necessarie rettifiche e/o integrazioni, ferma restando sia la cubatura assegnata che il perimetro esterno del detto comparto.

Le eventuali variazioni, integrazioni o rettifiche di cui al comma precedente, dovranno essere notificate all'Ufficio preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica e comunque non dovranno compromettere in alcun modo la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione riguardanti il piano di zona secondo i progetti approvati.

Le parti, inoltre, confermano che i lotti di terreno ricompresi in detto comparto ".....", sono gravati, a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto ".....", il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dalle concessioni edilizie e risultanti dai progetti approvati e relativa planimetria di coordinamento.

(in caso di assenza di certificato di destinazione urbanistica)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'edilizia - I parte - di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento all'art.18 della legge 47/1985, la parte concedente anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sotto la sua personale responsabilità ammonita a sensi di legge:

- dichiara che in data _____ con prot.n. _____ stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, e da allegare al presente atto ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001;

- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato dalla competente Autorità entro il termine perentorio di trenta giorni prescritto dal medesimo articolo di legge;

- dichiara ai sensi dello stesso art.30 D.P.R. 380/2001 in sostituzione del certificato stesso, sulla base della relazione del suo tecnico incaricato sottoindicata, che l'area oggetto di quest'atto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Roma e in base alle previsioni del Piano Regolatore approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 e del Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 20 marzo 2003 e secondo la deliberazione di Giunta Regionale n.7387 dell'1 dicembre 1987 di approvazione del II Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (II P.E.E.P.) (ex lege 167/62) e successiva variante integrativa adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n..... ricade nel Piano di Zona (..... P.E.E.P.);

- a tal fine produce la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata a detto Dipartimento IX del Comune di Roma nonché la relazione redatta dal competente Tecnico Comunale del Dipartimento IX - 3^ Unità Organizzativa Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica alla data del previa dichiarazione che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relative a quanto sopra, documenti che si allegano a quest'atto come in appresso indicato.

(in caso di presenza di certificato di destinazione urbanistica)

Viene allegato al presente atto, come appresso indicato il certificato di destinazione urbanistica delle aree in contratto, previa dichiarazione della parte concedente che dalla data di rilascio del medesimo a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Comune di Roma, in persona come sopra, concede e costituisce il diritto di superficie sui terreni sopradescritti alla cooperativa / impresa 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 nella presente convenzione ed in tutti gli atti alla stessa allegati ovvero richiamati nella medesima.

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, la relativa autorizzazione potrà essere concessa dal IX Dipartimento, Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, 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.

(da inserire esclusivamente dopo accertamento che le aree siano in corso di acquisizione al patrimonio comunale)

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

Le aree interessate dalla presente convenzione sono state occupate ad urgenza dal Comune di Roma in data in forza di..... ndele successivamente, in dataconsegnate al concessionario.

ARTICOLO 2 -CONTENUTO DELLA CONCESSIONE.
-TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI -VINCOLI -DURATA

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 dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro..... giorni dal rilascio del permesso di costruire (ovvero entro i diversi termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro.....mesi decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi.

Eventuali proroghe a tali termini saranno regolate in base alle norme di cui all'art.3 del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, disciplinare che, già allegato al presente atto sub" ", fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 3 -CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi della deliberazione del/la Giunta/ Consiglio Comunale / determinazione dirigenziale n. del..... per la parte relativa al valore medio di esproprio e di occupazione ad urgenza, nonché ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione, ed in base ai metri cubi virtuali assegnati come da deliberazione n..... del..... comprensivo (eventualmente) sia di quanto dovuto per la cubatura residenziale che di quanto dovuto per la cubatura non residenziale, in Euro..... di cui Euro..... quale quota provvisoria, soggetta

ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area, relativo all'indennità presunta di esproprio, ed Euro.....
relativi all'indennità presunta di occupazione, pari al 5% (cinque per cento) annuo e per tre anni e Euro..... quale quota per oneri di urbanizzazione.

Il concessionario prende atto ed espressamente accetta che, all'atto del provvedimento che determini una indennità provvisoria di esproprio e anche qualora l'indennità medesima non venga accettata dalla totalità dei proprietari delle aree, tutti i cessionari del piano di zona dovranno corrispondere pro-quota, entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a ciascuno assegnata, una somma provvisoria determinata sulla base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere ai proprietari accettanti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.35, 12° comma della Legge 865/71.

Detto versamento, al fine di poter corrispondere ai proprietari accettanti quanto agli stessi dovuto, sarà effettuato da ciascun concessionario secondo le modalità previste nel presente articolo e fatti sempre salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero piano di zona come previsto nei commi successivi.

La somma definitivamente dovuta al Comune di Roma a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art.35 12° comma della legge 865/71, dovrà essere corrisposta entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla richiesta del Comune di Roma, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale.

Su tali somme decorreranno a favore del Comune di Roma, a partire dalla data del ricevimento della richiesta di pagamento e fino al giorno dell'effettivo pagamento, interessi in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento vigente alla predetta data.

Le somme spettanti quale quota per oneri di urbanizzazione e pari a Euro.....dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al concessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo.

Da inserirsi esclusivamente in caso di locazione permanente, qualora l'assegnatario voglia usufruire della facoltà di pagamento dilazionato

Trattandosi di intervento relativo ad alloggi da concedersi in locazione permanente - ai sensi dell' art. della legge..... l'obbligazione al versamento del corrispettivo - relativamente alla sola quota afferente l'acquisizione delle aree ed ammontante ad Euro..... - di cui sopra decorrerà allo scadere dei 5(cinque) anni dalla stipulazione della presente convenzione.

A partire dalla scadenza del termine di cui sopra il versamento del corrispettivo come sopra calcolato, debitamente maggiorato, dovrà essere effettuato in 20 (venti) rate semestrali di uguale entità e quindi per la durata di anni 10 (dieci).

Dette rate semestrali dovranno essere comprensive del capitale e degli interessi calcolati in relazione a tale versamento differito in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento vigente anno per anno comprensive delle spese e delle anticipazioni sostenute dall'Amministrazione.

A garanzia di tale modalità di versamento differito il concessionario presenta garanzia fidejussoria rilasciata da (*esclusivamente bancaria o assicurativa*) in data.....per un importo complessivo di Euro..... di cui Euro..... per interessi dovuti in relazione al pagamento dilazionato.

Detta garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata, per quanto riguarda la durata, per un originario periodo di anni 5 (cinque).

Successivamente a tale prima scadenza la garanzia si intenderà rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa soddisfazione delle obbligazioni, con piena estraneità del Comune di Roma riguardo alla corresponsione del premio assicurativo.

La stessa garanzia fidejussoria cesserà di efficacia esclusivamente con la emanazione di provvedimento che costituisca espressa dichiarazione di svincolo della medesima.

Il concessionario inoltre si obbliga eventualmente ad integrare detta garanzia fidejussoria a semplice richiesta dell'Amministrazione in relazione alle mutate condizioni finanziarie.

La garanzia fidejussoria potrà, previo consenso espresso del Comune, essere sostituita ovvero ridotta proporzionalmente ed in relazione al versamento delle rate semestrali di cui sopra.

Il concessionario inoltre, si obbliga: a rideterminare il valore della fidejussione, ogni 2(due) anni dalla data di stipula della presente convenzione, nonché a reintegrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

Si da atto che tale garanzia prevede oltre ai patti come sopra stabiliti, la clausola per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fidejussore fino ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Roma e che il fidejussore stesso si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione dei benefici della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167/62, modificato dalla legge 865/71, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni 10 (dieci) stabilito dal comma precedente. Il ritardo nel pagamento del conguaglio di cui al presente comma comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente

convenzione e negli atti ad essa allegati, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del Tasso Europeo di Riferimento vigente dalla data della richiesta di conguaglio.

Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati (anche eventualmente parzialmente) nell'esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del piano di zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi.

Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il soggetto titolare (acquirente/assegnatario in caso di avvenuto trasferimento ovvero originario concessionario se la porzione immobiliare non è stata ancora trasferita) della porzione immobiliare realizzata in forza della convenzione ed in forza dell'avvenuta notificazione al Comune dei relativi atti con le modalità previste dall'art. 6 del disciplinare allegato alla presente convenzione.

Poiché ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale -sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi -sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.

La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata al Comune di Roma ai sensi dell'art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione ovvero -in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di cessione di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

Qualora il valore di tali quote siano in seguito eventualmente variate in seguito a modificazioni delle consistenze immobiliari originarie – ferma restando l'entità totale delle somme da versarsi al Comune di Roma – il conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della richiesta dello stesso.

Qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato regolarmente notificato all'Amministrazione Comunale, il concessionario ovvero il suo avente causa inadempiente sarà ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido con il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni.

Il Comune ed il concessionario comunque convengono che il Comune stesso potrà richiedere nuovamente un elenco completo e dettagliato dei trasferimenti già avvenuti corredato anche degli estremi delle avvenute trascrizioni nonché delle avvenute notificazioni.

Esclusivamente nel caso di mancata od incompleta notificazione degli atti di trasferimento come sopra stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia estinto (scioglimento, fallimento ecc.) la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa dall'originario titolare del diritto di

superficie e comunque fermo restando il disposto di cui all'art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione.

Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie.

(in caso di aree non ancora oggetto di provvedimento di determinazione provvisoria/definitiva dell'indennità di espropriazione)

A garanzia del pagamento del 100% (cento per cento) del citato corrispettivo presunto per acquisizione aree, come sopra stabilito, la società cessionaria consegna al rappresentante del Comune di Roma polizza fidejussoria/ fidejussione bancaria come segue

a garanzia di un importo di Euro.....

Si dà atto che tale garanzia prevede la clausola per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fidejussore fino

ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Roma e che il fidejussore stesso si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione dei benefici della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli e il fidejussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie di cui al presente atto, con le modalità di cui al disciplinare allegato alla presente convenzione.

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, nel momento in cui la concessione del diritto di superficie venga rinnovata a favore di un terzo e comunque entro tre anni dalla risoluzione della presente convenzione.

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. Il Comune di Roma dà atto che la società/ cooperativa ha già provveduto al versamento della somma di Euro....., giusta quietanza della Tesoreria Comunale n..... ..del..... .

Detta somma è stata versata dalla società / cooperativa concessionaria a titolo di quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, dell'indennità di occupazione ad urgenza relativamente alle aree oggetto del presente atto.

(in caso di determinazione provvisoria/ definitiva dell'indennità di espropriazione dovrà esserci pagamento della quota di corrispettivo relativa alle aree e, di conseguenza, i sei commi precedenti dovranno essere sostituiti dai seguenti)

Il Comune di Roma dà atto che la società / cooperativa ha già provveduto al versamento della somma di Euro.....giuste quietanze della Tesoreria Comunale n.del.....

Detta somma è stata versata dalla società / cooperativa concessionaria a titolo di quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area comprensivo dell'indennità presunta di occupazione pari al 5% (cinque per cento) annuo e per tre anni ed applicato sulla base della determinazione dirigenziale n..... del....., emanata sulla base della determinazione provvisoria/definitiva dell'indennità di espropriazione, comprensiva dell'indennità di occupazione ad urgenza, di cui al (inserire gli estremi del provvedimento di determinazione).

La garanzia già prestata al Comune di Roma a titolo di indennità di esproprio ed occupazione ad urgenza verrà parzialmente svincolata entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, riducendola esclusivamente di un importo pari alla somma come sopra versata.

Si avrà svincolo totale e definitivo -con apposito provvedimento amministrativo nel caso in cui le aree siano definitivamente acquisite al patrimonio comunale e la eventuale richiesta di conguaglio sia stata integralmente soddisfatta dal concessionario ovvero quest'ultimo dimostri di non essere più il soggetto obbligato a tale versamento, avendo totalmente trasferito i beni realizzati nell'esercizio del diritto di superficie e provveduto a notificare regolarmente al Comune di Roma detti trasferimenti.

Si dà atto che il corrispettivo di concessione è comprensivo della quota di cui al comma IO del presente articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui opere saranno eseguite direttamente dal Comune di Roma in base ai tempi di attuazione del piano ovvero, se il Comune stesso delibererà in tal senso, saranno eseguite direttamente dal concessionario ovvero dai cessionari del piano, coordinati esclusivamente tra loro con le forme consortili o societarie che il Comune riterrà più idonee, a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota-parte afferente a dette opere e comunque salvo eventuale conguaglio in favore del Comune di Roma rispetto al valore delle opere effettivamente realizzate.

Nel caso previsto dal comma precedente, con successivo provvedimento saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità ed i tempi di esecuzione delle medesime, nonché, in caso di eventuale necessità del conguaglio suddetto, le modalità di versamento.

ARTICOLO 4 -CLAUSOLA DI GARANZIA ED 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 cessione.

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 dell'art. 12 del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, allegato al presente atto, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 5. -TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE-

La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta a cura del notaio rogante.

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui al disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "C" ed in particolare gli articoli: 1(durata e contenuto della concessione), 2 (ipotecabilità del diritto di superficie), 3 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici residenziali o misti), 4 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici non residenziali), 5 (requisiti per le assegnazioni a soci di cooperative o loro consorzi), 6 (criteri per le vendite in caso di imprese), 7 (impianti elettrici, acqua e gas), 8(ritrovamenti archeologici), 9 (dispensa da responsabilità), 10 (soprasuolo e sottosuolo), 11 (criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi) 12 (criteri per la determinazione e revisione dei canoni di locazione), 13 (rinvio e richiamo di specifiche discipline di finanziamento) e 14 (sanzioni).

Detto disciplinare generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al presente atto sub "

ARTICOLO 6. -ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE -..

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione

ARTICOLO 7 -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 (ove richiesto dalle norme in vigore), per il Comune di Roma, sono a carico del concessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore, con particolare riguardo a quelle portate dall'art.74 della legge 865/71 e dall'art.32 del D.P .R. 601/73.

ARTICOLO 8. -ALTRI ALLEGATI -"

Al presente atto vengono inoltre allegati:

-(eventualmente) sub " ", " ", " ", " " i provvedimenti

--sub " " il certificato di destinazione urbanistica ex art 30 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato dal Dipartimento IX del Comune di Roma, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto; (ovvero in caso di mancanza di detto certificato) -sub " " e " " rispettivamente la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata al Dipartimento. ...del Comune di Roma per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ex art 30 del D.P.R. n. 380/2001, e la relazione redatta dal competente Tecnico Comunale del Dipartimento ...Unità Organizzativa, Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Comune concedente, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto;

(eventuali)

--sub " " l'elaborato tecnico di individuazione delle porzioni immobiliari di spettanza di ciascuna società cessionaria;

-sub " " l'estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione della cooperativa/società -il certificato del competente Registro delle Imprese attestante la vigenza della società;

Copia del presente atto verrà trasmessa -a cura del Notaio rogante -entro un mese da oggi al Questore di Roma ai sensi dell'art.7 della legge 12 agosto 1993 n.310.

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

Atto fatto in Roma (*segue chiusa dell'atto*)

**DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E
CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71.**

ARTICOLO 1

**CONTENUTO ED ESERCIZIO DEL DIRITTO - DURATA DEI
VINCOLI CONVENZIONALI**

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla convenzione per la concessione del diritto di superficie, stipulata tra il Comune di Roma e dal concessionario ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 nonché da tutti gli atti e provvedimenti da essa richiamati ovvero alla stessa allegati, ed in particolare dal presente disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni e comunque 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.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie sull'area che è stato costituito con l'atto a cui il presente disciplinare è allegato.

Deve intendersi quale cessione del diritto di superficie qualsiasi trasferimento ed a qualunque titolo del diritto reale, concesso con l'atto di convenzione stipulata tra il Comune di Roma ed il concessionario, che intervenga prima della "dichiarazione di fine lavori" risultante dal libretto di cantiere.

In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto con conseguente automatica risoluzione di diritto -ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile -della convenzione e senza diritto ad alcun indennizzo o compenso per il concessionario stesso.

ARTICOLO 2

IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente in 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 l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della concessione.

La facoltà del Comune di ottenere la risoluzione 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 3

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI - PROROGHE AL TERMINE DI INIZIO E FINE DEI LAVORI

(se del caso)

Sulle aree concesse il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o miste, 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 art.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 metri quadrati 110 (centodieci) ovvero salvo quanto disposto dalle leggi di finanziamento.

Il concessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

Dovranno inoltre essere 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 uffici comunali comunque non oltre tre mesi dalla data di stipula della convenzione ove è allegato il presente disciplinare o dalla data del verbale di consegna dell'area, se successiva.

Il Comune di 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 le norme tecniche di attuazione del piano di

zona vincolino il concessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il concessionario stesso si obbliga a procedere alla medesima unitamente agli altri assegnatari interessati.

Ove ricorrano valide circostanze, il Direttore preposto al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica, 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 invitati, omettano 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 risoluzione, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, 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.

Nel caso di intervento da realizzare mediante finanziamento pubblico, l'inosservanza dei termini di inizio dei lavori di cui all'art. 2 della convenzione, ove comporti la decadenza del finanziamento in base al quale l'area è stata concessa, comporterà automaticamente anche la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della presente concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie. Dell'avvenuta risoluzione l'Amministrazione darà comunicazione alla competente Agenzia del Territorio, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini di cui all'art. 2 della convenzione comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 12 del presente disciplinare.

Nel caso di risoluzione della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, 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 rispettivamente dal Comune, dal concessionario decaduto e 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 dalla risoluzione della convenzione. 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 (trenta) 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

l'individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori.

Qualora a seguito delle indagini sopraddette 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 termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tal caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo art. 12.

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.

ARTICOLO 4

REALIZZAZIONE DI CUBATURE NON RESIDENZIALI NON COSTITUENTI PARTE DELLE CUBATURE RESIDENZIALI-TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI -PROROGHE.

(se del caso)

Sulle aree come sopra concesse, il concessionario 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 comunque non oltre quattro mesi dalla stipula dell'atto di convenzione.

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente al progetto planovolumetrico, nonché alle prescrizioni del Piano di Zona e realizzate nel rispetto dei permessi di costruire che verranno rilasciati 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 ai permessi di costruire 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, il Direttore preposto al IX Dipartimento, 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 invitati, omettano 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.

L'inizio dei lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovrà avere luogo entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del permesso di costruire. 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 articolo 12.

Nel caso di risoluzione della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, 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 rispettivamente dal Comune, dal concessionario decaduto e 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 del codice di procedura civile.

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sue 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 sopraddette vengano rilevati e denunciati, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, 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 all'inizio e/o alla [me 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 alla 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 5

REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI 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 o ad essa equiparata ai sensi di legge;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.

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 (uno) 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 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

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 - al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica - l'elenco dei soci assegnatari.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

ARTICOLO 6

CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE.

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni.

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

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

Affinchè gli edifici, o parti di essi, possano essere trasferiti è necessario che il concessionario richieda il certificato di agibilità al Comune di Roma, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune di Roma rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il medesimo termine di trenta giorni di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che essa non possa acquisire autonomamente.

Lo stesso termine di trenta giorni, qualora sia stato interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

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 precedenti da parte del concessionario, o suoi aventi causa, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera l) del successivo articolo 15 a carico del concessionario stesso o dei suoi aventi causa.

Gli atti ed i contratti sopra indicati potranno essere rogati da Notai di fiducia dei contraenti.

Copia autentica di qualunque atto di cessione - sia di assegnazione da Cooperativa che di vendita da parte di impresa - ovvero di ogni ulteriore atto di cessione tra privati successiva alla prima, dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro trenta giorni dalla trascrizione.

Solamente nel caso in cui il concessionario sia destinatario di contributi da concedersi da parte della Regione Lazio, lo stesso si obbliga a cedere gli alloggi con priorità alle persone soggette a procedimenti o provvedimenti di sfratto oppure soggette a revoca di alloggio A.T.E.R. (ex IACP).

A tal fine il concessionario, non oltre 5 (cinque) mesi dall'inizio dei lavori e non prima dell'inizio stesso, curerà, almeno due volte, di cui una in un giorno di domenica, la pubblicazione su due quotidiani a maggiore diffusione nel Lazio, di un apposito avviso nel quale siano indicati la localizzazione e gli altri elementi e dati di ordine tecnico ed economico, ritenuti utili, relativi all'intervento costruttivo ed agli alloggi, dandone immediata comunicazione al Comune - IX Dipartimento.

Su tale avviso, in particolare, dovrà essere specificato che il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato previa verifica dell'Amministrazione Comunale.

Le richieste di acquisto dovranno essere rivolte all'impresa entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del predetto avviso e l'incontro delle volontà dovrà determinarsi non oltre i successivi 60 (sessanta) giorni.

Trascorsi inutilmente tali termini viene meno l'obbligo di cui sopra, posto a carico del concessionario.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

ARTICOLO 7

IMPIANTI ELETTRICI DI ACOUA E GAS.

La fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è di competenza dell' A.C.E.A. S.p.A. che è attualmente la società competente a detta fornitura nel territorio del Comune di Roma.

Per la fornitura di energia sia per l'illuminazione che per la forza motrice il concessionario potrà servirsi sia delle reti

dell'A.C.E.A. S.p.A. che di quelle dell'E.N.E.L. S.p.A., in base allo sviluppo territoriale della rete di ciascun fornitore e fatte comunque salve eventuali convenzioni a riguardo stipulate dal Comune di Roma.

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 l'obbligo di assumere i relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ente erogatore e dal Comune di Roma.

Sul terreno concesso in diritto di superficie 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 8

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che venissero rinvenuti in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che venissero eseguite 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 dare 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 nei riguardi 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 9

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 10

SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 3, comma II, 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 11

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE

Corrispettivo massimo di cessione degli alloggi.

Il corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, dovrà essere determinato tenuto conto dei seguenti parametri:

a) costo delle aree di cui all'art.3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;

b) contributo per opere di urbanizzazione, di cui all'art.3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;

c) costo di costruzione, determinato sulla base dello specifico provvedimento amministrativo e comprensivo delle spese generali anche relative alla progettazione nonché oneri di preammortamento e finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati.

Il costo di costruzione di cui sopra potrà essere eventualmente incrementato qualora, per la natura del terreno, si rendano indispensabili fondazioni indirette. Il maggiore onere di realizzazione dovrà essere documentato mediante perizia giurata che individui fra le categorie dei lavori le fondazioni e la relativa incidenza percentuale della stessa rispetto al costo dell'opera (escluse le sistemazioni esterne e gli allacci). L'incremento applicabile sarà quello determinato dalla perizia, al netto del costo

di una fondazione diretta - valutata al 2% (due per cento) del costo di costruzione totale - fino ad un massimo del 4% (quattro per cento) del costo di costruzione totale.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del comma 1 del presente articolo, da prendere a base per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata, è stato determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del in Euro 1.150 (millecentocinquanta) al metro quadrato convenzionale, con riferimento alla data del 1 gennaio 2005, in analogia ai valori stabiliti dalla Regione Lazio con riferimento a specifici interventi assistiti da finanziamento agevolato in regime di convenzione per edilizia residenziale pubblica ex art. 35 della Legge 865/71.

Nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico, il costo di costruzione massimo degli alloggi, è fissato in Euro 1320,94 (milletrecentoventi e centesimi novantaquattro) al metro quadrato convenzionale alla medesima data del 1 gennaio 2005.

Tale corrispettivo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art.4 lettera G) della Legge 457/78.

Il corrispettivo massimo di cessione è, inoltre, suscettibile di maggiorazione in dipendenza ed in egual misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione di cui all'art.3 della convenzione cui il presente disciplinare è allegato anche e soprattutto in dipendenza di provvedimenti amministrativi che modificano il contributo per opere di urbanizzazione. In tal caso gli importi verranno automaticamente adeguati a tali nuovi parametri.

La quota parte del corrispettivo di cui al 1° comma lettera c) sarà aggiornata, 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 gennaio 2005 e quella dell'inizio dei lavori. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, l'aggiornamento del corrispettivo 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 corrispettivo 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 determinazione del corrispettivo 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).

Le ulteriori porzioni immobiliari, da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate - oltre a quelle obbligatoriamente previste dagli standards urbanistici - sulle aree concesse in diritto di superficie, previo regolare titolo amministrativo, potranno essere cedute, ovvero locate, anche a soggetti che non siano proprietari di cubature residenziali o commerciali (e quindi non accessorie) all'interno del condominio che si costituirà rispetto al fabbricato realizzato nell'esercizio del diritto stesso, purchè lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del piano di zona medesimo.

Rispetto al corrispettivo di trasferimento di tali ultime porzioni immobiliari, il concessionario si obbliga ad applicare, per il calcolo dello stesso, il medesimo criterio di determinazione di cui ai commi precedenti.

Dette porzioni immobiliari dovranno essere contemplate nella tabella riepilogativa dei prezzi massimi di cessione di cui al presente articolo e ciascun atto di trasferimento dovrà essere notificato al Comune, mediante invio di copia dello stesso, entro i termini e con le modalità previste dall'art.6 del presente disciplinare, fermi restando a carico esclusivo di ciascun acquirente le quote-parte di spese manutentive, anche di natura condominiale proporzionali al valore delle medesime.

Il Comune di Roma ed il concessionario concordano e

convengono inoltre che il 15% (quindici per cento) del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso al Comune di Roma - il quale sarà irrevocabilmente obbligato a destinare lo stesso a titolo di contributo alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere - entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione.

Qualora nella progettazione e realizzazione del programma di intervento il concessionario, in attuazione di indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, adegui il proprio intervento a tali prescrizioni, la quota parte del corrispettivo di cui al comma 1 lettera c) del presente articolo sarà incrementata fino al 10% (dieci per cento).

Il concessionario, su richiesta espressa in forma scritta dal fruitore finale, potrà inoltre apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare il cui corrispettivo non dovrà superare il 10% (dieci per cento) della quota di cui al comma 1 lettera c) del presente articolo.

Per le opere di cui al comma precedente è fatto salvo il diritto di recesso, eventualmente da esercitarsi dal fruitore finale - socio di cooperativa ovvero promittente acquirente - con le forme e le modalità previste dal Codice Civile. Tale diritto di recesso potrà essere esercitato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla richiesta delle opere migliorative e comunque non oltre l'ultimazione delle opere in cemento armato.

Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il concessionario, sia cooperativa che impresa - che entrambe aderiscono ed accettano convenzionalmente e senza riserva alcuna i criteri di calcolo ed applicativi del corrispettivo massimo di cessione di cui al presente disciplinare e quindi alla convenzione ove lo stesso è allegato - dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione:

a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato virtuale dell'intero intervento;

a) per le cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo massimo di cessione;

b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati;

c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate, resa sia riguardo al progetto approvato che alle opere computate nella relazione di cui al precedente punto *a)* e nella tabella di cui al

precedente punto b);

d) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, già depositata presso il Notaio qualora il rogito sia già intervenuto.

Il termine di cui sopra potrà essere prorogato solo con motivato provvedimento dell'Amministrazione Comunale. Qualora tale termine non venga rispettato e non venga concessa la proroga di cui sopra, al concessionario inadempiente verrà applicata la sanzione di cui all'art. 15 lettera n)

La tabella di cui al punto b), approvata entro i termini di legge dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà -sotto la responsabilità del Notaio rogante - essere allegata (e non solamente richiamata) in ciascun singolo atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate, anche al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo secondo i criteri di cui al presente articolo.

I corrispettivi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle tabelle millesimali di cui sopra, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.

Il corrispettivo, come sopra determinato, deve intendersi al netto dell' I.V.A. e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere maggiorato, a carico di questi ultimi (acquirenti/assegnatari), aggiungendo- a qualunque titolo - eventuali oneri di intermediazione o complementari alla stessa.

In relazione a quanto sopra, qualora trattasi di intervento realizzato mediante contributo pubblico ai sensi dell'art.4 della legge 23 marzo 1982 n.94 come eventualmente specificato nelle premesse dell'atto di convenzione, si richiama per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi anche quanto disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale con circolare del 3 settembre 1990 (prot. Ripartizione XVI n.7223 del 13 settembre 1990) 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.".

Il corrispettivo massimo di qualsiasi cessione che intervenga, tra concessionario del diritto di superficie e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del corrispettivo 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 cessione, 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/concessionario.

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo nè potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica, salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (in caso di finanziamento pubblico).

Nel caso in cui l'intervento edilizio non sia fruente di finanziamento pubblico, la autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustificano la necessità e l'urgenza della cessione.

Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti a riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero da sopravvenienti disposizioni in materia.

ARTICOLO 12.

DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 convengono che - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultime collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche -il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicata e sue

eventuali modificazioni ed integrazioni.

In caso di intervento consequenziale a partecipazione a bandi regionali, dovrà farsi riferimento alle norme ed ai provvedimenti riguardanti i programmi medesimi (ai quali si fa pieno ed espresso rinvio) e, con riferimento al prezzo di cessione, a quanto stabilito dal Comune ai sensi del presente articolo con il quale sono determinate altresì le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione medesimo - anche in relazione agli indici ufficiali I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione - per il periodo di validità dei vincoli della presente convenzione.

Il soggetto concessionario - che in tale fattispecie assumerà la veste di locatore - è tenuto altresì a comunicare formalmente all'Amministrazione Comunale l'adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo.

In particolare il concessionario/locatario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale, l'elenco delle porzioni immobiliari residenziali locate e l'elenco dei relativi locatari riferiti a ciascuno dei medesimi con correlativa dichiarazione del canone di locazione che ciascuno dei medesimi si è obbligato a corrispondere.

ARTICOLO 13

RINVIO E RECEPIMENTO DI NORME DI PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO

Qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattizamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali - sin da ora - si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione.

ARTICOLO 14

SANZIONI

Saranno applicate a carico del concessionario - o dei suoi aventi causa ove responsabili di violazioni -le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi convenzionali:

a) decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli ai sensi dell'art 3 della convenzione e il fidejussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile -con conseguente estinzione del diritto di superficie medesimo, fatto salvo quanto previsto dal medesimo art. 3, relativamente all' interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al Tasso Europeo di Riferimento in vigore alla data di scadenza, maggiorato a titolo di interessi moratori come stabilito dalle norme vigenti al

momento della richiesta;

b) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione.

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

c) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione e salvo l'applicazione -di quanto previsto al comma 10 dell'art.3 del presente disciplinare;

d) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di 18 mesi (fino 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 dei lavori; ovvero

e) penale del 3% (tre per cento) o del 5% (cinque per cento), da calcolarsi sull'importo convenzionale del programma ammesso a finanziamento pubblico, per i ritardi, rispettivamente, fino a 45 (quarantacinque) giorni e oltre 45 (quarantacinque) giorni nell'ultimazione della costruzione del fabbricato sociale rispetto ai termini di 14 (quattordici), 18 (diciotto) e 20 (venti) mesi decorrenti dall'inizio dei lavori. Tali indicazioni sono desunte dalla nota di comunicazione del 5 aprile 1984 della Regione Lazio.

Oltre all'applicazione delle penali, qualunque ritardo, che non sia giustificato da forza maggiore verificata in contraddittorio con i competenti Uffici del Comune di Roma ovvero che non sia frutto di accordo con il Comune stesso al fine di ovviare a problematiche imprevedibili sorte durante l'esecuzione di lavori, comporta comunque anche la esclusione dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art. 11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di ISTAT di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

f) nel caso di cessione o di locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale;

g) 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 Europeo di Riferimento e di maggiori danni;

h) 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; tale sospensione dei lavori non potrà influire sul calcolo dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art.11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di ISTAT di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di trasferire a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

l) 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 ovvero prima dell'effettuazione di quanto previsto all'art.6 del presente disciplinare sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

m) si avrà, inoltre, una sanzione giornaliera di Euro 1000 (mille) al giorno qualora il ritardo ad uno qualsiasi dei termini di cui alle lettere b), c), d) ed e) superi complessivamente un anno;

L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, 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 risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile;

n) in caso di ritardo nella presentazione di tutta la documentazione prevista al precedente art. 11, necessaria per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione di Euro 250 (duecentocinquanta) per ciascun giorno di ritardo compreso tra il primo ed il quarantacinquesimo; per i ritardi

compresi tra il quarantaseiesimo giorno ed i sei mesi verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione giornaliera di Euro 500 (cinquecento) al giorno; per ritardi ulteriori e nei casi di gravi e ripetute violazioni delle modalità di determinazione dei prezzi di cessione ovvero dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dalla applicazione dei criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare, il Comune di Roma, oltre ad applicare le sanzioni predette nella misura massima anche oltre i termini suddetti, potrà esercitare la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

La risoluzione del contratto di concessione, ove previsto nei casi di cui alle precedenti lettere, comporterà -oltre alla retrocessione del diritto di superficie al Comune di Roma -anche il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune stesso che, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, diverrà automaticamente proprietario anche 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 nessun caso qualunque somma corrisposta a titolo di sanzione potrà essere calcolata o computata nei corrispettivi massimi di cessione o locazione delle porzioni immobiliari realizzate in forza della presente convenzione.

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 risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile 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.

Nel caso si verificassero uno o più dei casi di risoluzione sopra elencati il Comune di Roma emanerà uno specifico provvedimento amministrativo che stabilisca la risoluzione della convenzione, eventualmente anche parziale, relativamente esclusivamente alle parti inadempienti. Detto provvedimento amministrativo verrà annotato a margine della nota per trascrizione della convenzione ed il tutto con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 2645 e 2655 del Codice Civile.

Allegato B

**STIMA DELL'AGGIORNAMENTO DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE
DEGLI ALLOGGI EDILIZIA AGEVOLATA A SEGUITO INTRODUZIONE
DI NUOVE NORME IN MATERIA COSTRUTTIVA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alfredo", is located in the lower right quadrant of the page.

STIMA DELL'AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AGEVOLATA, A SEGUITO DELL'INTRODUZIONE DELLE NUOVE NORMATIVE IN MATERIA COSTRUTTIVA.

Il prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con decorrenza ottobre 1982, è stato fissato, con del. C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983, in £. 740.000/mq. Tale costo, depurato delle quantità afferenti al costo dell'area e delle urbanizzazioni alla medesima epoca, fornisce una valutazione del costo di costruzione di alloggi ERP a quella data pari a £. 709.949/mq. e cioè, con la conversione in euro, a € 366,55/mq.

Applicando gli aggiornamenti Istat al 30.06.2004, il prezzo aggiornato di cessione risulta quindi di € 1.000, 22/mq. Tuttavia dal 1982 ad oggi, sono intervenute normative che richiedono un ulteriore adeguamento in ragione dei maggiori o più complessi lavori da eseguire per consentire il rispetto di dette normative. In particolare è necessario tener conto delle nuove normative antisismiche (ordinanza 3274/03), del DPR 162/99 sull'installazione di ascensori e delle normativa atte a favorire l'uso degli edifici da parte di portatori di handicap. Inoltre è necessario valutare anche l'incidenza delle obbligatorie indagini archeologiche sui lotti edificatori, precedentemente non previste, nonché i costi per la sicurezza, tanto in fase di progetto che esecutiva.

Per una valutazione corretta dell'incidenza di costo di tali parametri aggiuntivi si è fatto riferimento, agli atti ufficiali della Regione Lazio o alle documentazioni esemplificative disponibili sulla base concreta delle realizzazioni e delle esperienze fatte.

INCREMENTO DEI COSTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA ANTISISMICA

La Regione Lazio, con la deliberazione G.R.L. n. 9678 del 10.12 1996 aveva già determinato un incremento del costo di cessione degli interventi finanziati con fondi di edilizia agevolata fino al 7% per gli interventi in zona sismica. Di recente uno studio analitico del Consiglio Nazionale dell'Ordine degli Ingegneri, conseguente all'emanazione dell'ordinanza 3724/2003, pubblicato sul supplemento 17/2005 "Edilizia e Territorio" del "Sole 24 Ore", ha esaminato dettagliatamente tutte le voci che contribuiscono all'incremento di costo per la realizzazione di una struttura antisismica rispetto ad una struttura ordinaria. In tale studio si tiene conto della necessità di una maggiore quantità di calcestruzzo e di ferro, del maggiore impiego della mano d'opera per la carpenteria, dell'aumento del costo dei tondini in ferro (oltre il 70% nel solo anno 2004: fonte Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Brescia, Medie mensili ed annuali dei prezzi, Anno 2004).

In tale studio si evidenzia come l'introduzione della nuova normativa antisismica produce un aumento della manodopera del 20%, del calcestruzzo del 20% e del ferro del 40%. Tale quota incide per il 25-30% sul totale del costo di costruzione di un edificio, cui va aggiunto, data la complessità che la nuova progettazione antisismica comporta, anche un aumento delle tariffe del professionista incaricato della progettazione.

Traducendo queste considerazioni in una percentuale di aumento del prezzo di cessione di un fabbricato di edilizia agevolata, si raggiunge una variazione in aumento del 6,7%, incremento la cui attendibilità è confermata dalla percentuale, assai vicina (7%), che la Regione Lazio aveva già da tempo prevista quale aumento del costo di costruzione per l'edilizia agevolata in zona sismica.

INCREMENTO DEI COSTI PER L'APPLICAZIONE DEL DPR 162/99 SUGLI ASCENSORI

L'entrata in vigore del DPR 162/99 sull'installazione di impianti di elevazione comporta un incremento del prezzo dell'ascensore. Questo, infatti, ha una dimensione maggiorata per rispondere alle normative sui portatori di handicap e deve essere inoltre dotato di una serie aggiuntiva di accorgimenti, quali le porte automatiche, la discesa al piano e la linea telefonica. L'incremento dei costi può essere valutato analiticamente da un confronto dei dati riportati nei bollettini sui prezzi informativi dell'edilizia, relativamente agli impianti tecnologici della DEI, tra quelli dell'anno 1999, quando ancora non era entrato in vigore il citato DPR, del 2001 (+14%) e quello del 2005 (+17%). Considerando l'incidenza dell'impianto di sollevamento nel costo di costruzione di un fabbricato, si può valutare l'incremento del prezzo a circa lo 0,4%.

INCREMENTO DEI COSTI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORMATIVE A FAVORE DEI PORTATORI DI HANDICAP

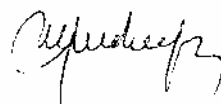
L'applicazione di tutte le normative e regolamenti tesi a favorire l'utilizzo e la funzionalità degli edifici per i portatori di handicap comporta una serie di accorgimenti e modifiche costruttive che incidono in una certa misura sul costo complessivo. In particolare, oltre agli interventi sugli ascensori già contemplati nel punto precedente, la realizzazione degli scivoli per il superamento delle quote d'ingresso, oltre all'adeguamento di accessori, quali ringhiere degli scivoli, maniglioni antipanico ecc.

Tali realizzazioni, sulla base concreta delle esperienze fatte dal momento dell'entrata in vigore delle nuove norme, incidono complessivamente, sul costo del fabbricato, con uno 0,6% aggiuntivo.

Tale percentuale è stata calcolata anche sulla base delle ultime indicazioni relative a costruzioni i 167, le cui tipologie edilizie risultano di altezza limitata, in linea generale, a 4 piani, fatto, questo, che comporta un conseguente maggiore aggravio del costo per metro quadro.

INCREMENTO DOVUTO ALLE SPESE DI SONDAGGIO ARCHEOLOGICO E DEL PIANO DI SICUREZZA DEI CANTIERI

Un ulteriore motivo di incremento del costo di costruzione è dovuto alla necessità di eseguire sul lotto fondiario sondaggi archeologici preventivi approfonditi, generalmente estesi sino allo splareamento completo del lotto. Questo ulteriore costo, sulla base della concreta attuazione già portata a termine in questi ultimi anni si può stabilire in una quota di un ulteriore 4%. Inoltre le spese per il coordinamento della sicurezza in fase di progetto e in quella esecutiva, ammontano, analogamente a quanto normalmente riconosciuto sulle opere pubbliche, al 3%.



**VALUTAZIONE PERCENTUALE AUMENTO
COSTO COSTRUZIONE A SEGUITO
INTRODUZIONE DI NUOVA NORMATIVA**
A) Normativa antisismica

Aumento quantità di ferro	40%
Aumento quantità cementi	20%
mano d'opera	20%

fatto 100 = incidenza dei costi del ferro	35%
“ “ cemento	25%
“ mano d'opera	40%

Il costo della struttura incide sul totale del costo di costruzione per il 25%

Pertanto	Ferro	$40\% \times 35\% = 14\%$	$\times 25\%$	$= 3,5\%$
	Cemento	$20\% \times 25\% = 5\%$	$\times 25\%$	$= 1,2\%$
	Mano d'opera	$20\% \times 40\% = 8\%$	$\times 25\%$	$= 2,0\%$
				<u>6,7%</u>

B) Adeguamento ascensore

Porte automatiche	}	0,4%
Discesa al piano		
Linea telefonica		

Normativa handicappati

Maggior larghezza pianerottoli di sbarco	0,4%
Maggior ampiezza vano ascensore e ascensore	0,1%
Sistemazioni esterno - scivoli	0,1%
	<u>0,6%</u>

C) Archeologico sul lotto (vedi Del. G.R. Lazio n. 9678/96) = 4%
6% - 2% (indagini geognotiche) = 4%

D) Sicurezza dei cantieri

Coordinamento Sicurezza fase di Progetto }
Coordinamento Sicurezza fase esecutiva } 3%

EDILIZIA A CREDITO AGEVOLATO
AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA DATA DEL 1.1.2005

Prezzo di cessione al 1.10.1982	£	740.000
Depurato dei costi area ed urbanizzazione previsti al 1982	£	709.949
Costo di costruzione pari a	€	366,65
Costo di costruzione (aggiornamento ISTAT al 30.06.04)	€	1.000,22
Aggiornamento del costo di costruzione per adempimenti normativi intervenuti successivamente al 1982:		
- la normativa antisismica incide per il 6,7%, pari a	€	67,00
- l'adeguamento degli ascensori incide per lo 0,4%, pari a	€	4,00
- la normativa portatori di handicap incide per lo 0,6, pari a	€	6,00
- le indagini archeologiche sul lotto fondiario incidono per il 4%	€	40,00
Totale	€	117,00
Costo di costruzione aggiornato	€	1.117,00
Gli oneri per la sicurezza incidono per il 3%, pari a	€	33,00
Totale costo di costruzione allo 01.01.2005	€	1.150,00

EDILIZIA A CREDITO ORDINARIO
AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA DATA DEL 1.1.2005

Prezzo di cessione al 1.10.1982	£.	850.000
Depurato dei costi area ed urbanizzazione previsti al 1982	£.	814.318
Costo di costruzione pari a	€	420,56
Costo di costruzione (aggiornamento ISTAT al 30.06.04)	€	1.148,13
Aggiornamento del costo di costruzione per adempimenti normativi intervenuti successivamente al 1982:		
- la normativa antisismica incide per il 6,7%, pari a	€	75,78
- l'adeguamento degli ascensori incide per lo 0,4%, pari a	€	4,59
- la normativa portatori di handicap incide per lo 0,6, pari a	€	8,04
- le indagini archeologiche sul lotto fondiario incidono per il 4%	€	45,93
Totale	€	134,34
Costo di costruzione aggiornato	€	1.282,47
Gli oneri per la sicurezza incidono per il 3%, pari a	€	38,47
Totale costo di costruzione allo 01.01.2005	€	1.320,94

La Segreteria Generale comunica che la II Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 15 luglio 2005, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE invita quindi il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 33 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Azuni, Bartolucci, Carli, Casciani, Cau, Chiolli, Cipressa, Cirinnà, Cosentino, De Luca, Della Portella, Failla, Fayer, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Iantosca, Lovari, Malcotti, Marchi, Marroni, Nitiffi, Orneli, Perifano, Piso, Rizzo, Sabbatani Schiuma, Salacone, Sentinelli, Smedile, Spera e Vizzani.

La presente deliberazione assume il n. 173.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

G. MANNINO – F. SABBATANI SCHIUMA – M. CIRINNA'

IL SEGRETARIO GENERALE

V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta
del **25 luglio 2005**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501C) (RM) Sezione SEZIONE C

Foglio 1003 Particella 4194

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 57,50

agrario Euro 30,78

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 5.183 m²

Annotazione di immobile: SR

> Intestati catastali

➤ 1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 23/12/2003

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 10

Impianto meccanografico del 19/02/1979

📅 dal 23/12/2003 al 04/03/2022

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 779

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141851 in atti dal 23/12/2003 (n. 10424.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 780

Foglio 1003 Particella 10

Foglio 1003 Particella 781

📅 dal 04/03/2022

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 4194

FRAZIONAMENTO del 04/03/2022 Pratica n. RM0081586 in atti dal 04/03/2022 presentato il 04/03/2022 (n. 81586.1/2022)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio 1003 Particella 4200
Foglio 1003 Particella 4204
Foglio 1003 Particella 4206
Foglio 1003 Particella 4195
Foglio 1003 Particella 4197
Foglio 1003 Particella 4192
Foglio 1003 Particella 4199
Foglio 1003 Particella 4193
Foglio 1003 Particella 4202
Foglio 1003 Particella 4198
Foglio 1003 Particella 4203
Foglio 1003 Particella 4196
Foglio 1003 Particella 4201
Foglio 1003 Particella 4205
Foglio 1003 Particella 779

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 23/12/2003**

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **10**

Redditi: dominicale **Euro 1.357,23 Lire 2.627.971**
agrario **Euro 726,64 Lire 1.406.968**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **122.345 m²**

Partita: **640**

📅 **dal 23/12/2003 al 04/03/2022**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141851
in atti dal 23/12/2003 (n. 10424.1/2003)

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **779**

Redditi: dominicale **Euro 1.001,52**
agrario **Euro 536,20**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **90.280 m²**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 780

Foglio 1003 Particella 10

Foglio 1003 Particella 781

📅 **dal 04/03/2022**

FRAZIONAMENTO del 04/03/2022 Pratica n.
RM0081586 in atti dal 04/03/2022 presentato il
04/03/2022 (n. 81586.1/2022)

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **4194**

Annotazione di immobile: sr

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Redditi: dominicale **Euro 57,50**
agrario **Euro 30,78**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **5.183 m²**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

*Foglio 1003 Particella 4200
Foglio 1003 Particella 4204
Foglio 1003 Particella 4206
Foglio 1003 Particella 4195
Foglio 1003 Particella 4197
Foglio 1003 Particella 4192
Foglio 1003 Particella 4199
Foglio 1003 Particella 4193
Foglio 1003 Particella 4202
Foglio 1003 Particella 4198
Foglio 1003 Particella 4203
Foglio 1003 Particella 4196
Foglio 1003 Particella 4201
Foglio 1003 Particella 4205
Foglio 1003 Particella 779*

› Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 10

› 1. COMUNE DI FRASCATI

📅 dall'impianto al 23/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 19/02/1979

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 779

› 1. COMUNE DI FRASCATI

📅 dal 23/12/2003 al 28/01/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141851 in atti dal 23/12/2003 (n. 10424.1/2003)

› 1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 28/01/2010 al 04/03/2022

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 4194

› 1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 04/03/2022

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ROMA (H501) (RM)
Foglio **1003** Particella **779**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) <A5: Consorzio idraulico agro romano

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501C) (RM) Sezione SEZIONE C

Foglio 1003 Particella 4198

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 65,98

agrario Euro 35,33

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 5.948 m²

> Intestati catastali

> 1. EDICO 2050 S.R.L. (CF 14225601005)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1350/22247

> 2. DALIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 08529980586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 6159/100000

> 3. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 18253280/100000000

> 4. PRATOLUNGO IMMOBILIARE SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA (CF 04816850582)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 10421/22247

> 5. RESIDENZIALE ANIENE PRIMA - S.R.L. (CF 01581990585)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 4000/22247

> 6. INTERCOIM CONSORZIO - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 252/22247

➤ **7. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 08482030585)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 793/22247

➤ **Dati identificativi**

📅 **dall'impianto al 23/12/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **10**

Impianto meccanografico del 19/02/1979

📅 **dal 23/12/2003 al 04/03/2022**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **779**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141851
in atti dal 23/12/2003 (n. 10424.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 780

Foglio 1003 Particella 10

Foglio 1003 Particella 781

📅 **dal 04/03/2022**

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **4198**

FRAZIONAMENTO del 04/03/2022 Pratica n.
RM0081586 in atti dal 04/03/2022 presentato il
04/03/2022 (n. 81586.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 4200

Foglio 1003 Particella 4204

Foglio 1003 Particella 4206

Foglio 1003 Particella 4195

Foglio 1003 Particella 4197

Foglio 1003 Particella 4192

Foglio 1003 Particella 4194

Foglio 1003 Particella 4199

Foglio 1003 Particella 4193

Foglio 1003 Particella 4202

Foglio 1003 Particella 4203

Foglio 1003 Particella 4196

Foglio 1003 Particella 4201

Foglio 1003 Particella 4205

Foglio 1003 Particella 779

➤ **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 23/12/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **10**

Redditi: dominicale **Euro 1.357,23 Lire 2.627.971**

agrario **Euro 726,64 Lire 1.406.968**

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **122.345 m²**

Partita: **640**

 dal **23/12/2003** al **04/03/2022**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **779**

Redditi: dominicale **Euro 1.001,52**
agrario **Euro 536,20**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **90.280 m²**

 dal **04/03/2022**

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **4198**

Redditi: dominicale **Euro 65,98**
agrario **Euro 35,33**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **5.948 m²**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141851
in atti dal 23/12/2003 (n. 10424.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 780

Foglio 1003 Particella 10

Foglio 1003 Particella 781

FRAZIONAMENTO del 04/03/2022 Pratica n.
RM0081586 in atti dal 04/03/2022 presentato il
04/03/2022 (n. 81586.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 4200

Foglio 1003 Particella 4204

Foglio 1003 Particella 4206

Foglio 1003 Particella 4195

Foglio 1003 Particella 4197

Foglio 1003 Particella 4192

Foglio 1003 Particella 4194

Foglio 1003 Particella 4199

Foglio 1003 Particella 4193

Foglio 1003 Particella 4202

Foglio 1003 Particella 4203

Foglio 1003 Particella 4196

Foglio 1003 Particella 4201

Foglio 1003 Particella 4205

Foglio 1003 Particella 779

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 10

> **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dall'impianto al 23/12/2003
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 19/02/1979

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 779

> **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dal 23/12/2003 al 28/01/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141851 in atti dal 23/12/2003 (n. 10424.1/2003)

> **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**

sede in ROMA (RM)
📅 dal 28/01/2010 al 04/03/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 4198

> **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**

sede in ROMA (RM)
📅 dal 04/03/2022 al 22/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ROMA (H501) (RM)
Foglio **1003** Particella **779**

> **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**

sede in ROMA (RM)
📅 dal 21/12/2022 al 12/04/2023
Diritto di: Proprieta' per 83075503/100000000 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 21/12/2022 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8115 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15815.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 24/02/2023

> **2. EDICO 2050 S.R.L. (CF 14225601005)**

sede in ROMA (RM)
📅 dal 21/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1350/22247 (deriva dall'atto 5)

> **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**

sede in ROMA (RM)
📅 dal 22/12/2022 al 15/02/2023
Diritto di: Proprieta' per 93841/100000 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 22/12/2022 Pubblico ufficiale CENTINI DANILO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3241 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2924.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/01/2023

> **2. DALIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 08529980586)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 22/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 6159/100000 (deriva dall'atto 6)

➤ **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 21/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 89143737/100000000 (deriva dall'atto 7)

➤ **2. INTERCOIM CONSORZIO - SOC. COOP. A.R.L. (CF 06589050589)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 27/06/2023
Diritto di: Proprieta' per 252/22247 (deriva dall'atto 7)

➤ **3. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA (CF 08482030585)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 27/06/2023
Diritto di: Proprieta' per 793/22247 (deriva dall'atto 7)

➤ **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023
Diritto di: Proprieta' per 18253280/100000000 (deriva dall'atto 8)

➤ **2. PRATOLUNGO IMMOBILIARE SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA (CF 04816850582)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023
Diritto di: Proprieta' per 10421/22247 (deriva dall'atto 8)

➤ **3. RESIDENZIALE ANIENE PRIMA - S.R.L. (CF 01581990585)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023
Diritto di: Proprieta' per 4000/22247 (deriva dall'atto 8)

➤ **1. INTERCOIM CONSORZIO - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 06589050589)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/06/2023
Diritto di: Proprieta' per 252/22247 (deriva dall'atto 9)

➤ **1. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 08482030585)**
sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/06/2023
Diritto di: Proprieta' per 793/22247 (deriva dall'atto 10)

7. Atto del 15/02/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8279 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15813.3/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 24/02/2023

8. Atto del 12/04/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8431 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 41753.4/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 10/05/2023

9. Atto del 27/06/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8659 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 64544.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 11/07/2023

10. Atto del 27/06/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8660 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 64982.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/07/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) <A5: Consorzio idraulico agro romano

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501C) (RM) Sezione SEZIONE C

Foglio 1003 Particella 4208

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 17,46

agrario Euro 9,13

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 1.537 m²

> Intestati catastali

> 1. EDICO 2050 S.R.L. (CF 14225601005)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1350/22247

> 2. DALIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 08529980586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 6159/100000

> 3. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 18253280/100000000

> 4. PRATOLUNGO IMMOBILIARE SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA (CF 04816850582)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 10421/22247

> 5. RESIDENZIALE ANIENE PRIMA - S.R.L. (CF 01581990585)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 4000/22247

> 6. INTERCOIM CONSORZIO - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 252/22247

➤ **7. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 08482030585)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 793/22247

➤ **Dati identificativi**

📅 **dall'impianto al 04/05/1983**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **9**

Impianto meccanografico del 19/02/1979

📅 **dal 04/05/1983 al 23/12/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **339**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/1983 in atti dal 28/07/1988 (n. 40583)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 9

📅 **dal 23/12/2003 al 10/03/2022**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **777**

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141834 in atti dal 23/12/2003 (n. 10420.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 778

Foglio 1003 Particella 339

📅 **dal 10/03/2022**

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **4208**

FRAZIONAMENTO del 10/03/2022 Pratica n. RM0088843 in atti dal 10/03/2022 presentato il 10/03/2022 (n. 88843.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 4207

Foglio 1003 Particella 777

Foglio 1003 Particella 4209

➤ **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 04/05/1983**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **9**

Redditi: dominicale **Euro 2.289,59 Lire 4.433.257**

agrario **Euro 1.225,80 Lire 2.373.485**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **206.390 m²**

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Partita: **640**

📅 dal **04/05/1983** al **23/12/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **339**

Redditi: dominicale **Euro 767,67 Lire 1.486.416**

agrario **Euro 411,00 Lire 795.800**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **69.200 m²**

Partita: **640**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/1983 in atti dal 28/07/1988 (n. 40583)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 9

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141834 in atti dal 23/12/2003 (n. 10420.1/2003)

📅 dal **23/12/2003** al **04/03/2022**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **777**

Redditi: dominicale **Euro 201,50**

agrario **Euro 107,88**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **18.164 m²**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 778

Foglio 1003 Particella 339

📅 dal **04/03/2022** al **10/03/2022**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **777**

Redditi: dominicale **Euro 206,38**

agrario **Euro 107,88**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **18.164 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/03/2022 Pratica n. RM0080807 in atti dal 04/03/2022 RIPRISTINO TF 2022/77769 (n. 385.1/2022)

Annotazioni: particella soppressa da tipo di frazionamento prot. 77769 del 02/03/2022 non registrato in quanto non conforme alle disposizioni vigenti

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 4190

Foglio 1003 Particella 4191

Foglio 1003 Particella 4189

📅 dal 10/03/2022

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **4208**

Redditi: dominicale **Euro 17,46**
agrario **Euro 9,13**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **1.537 m²**

FRAZIONAMENTO del 10/03/2022 Pratica n.
RM0088843 in atti dal 10/03/2022 presentato il
10/03/2022 (n. 88843.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 4207

Foglio 1003 Particella 777

Foglio 1003 Particella 4209

> **Altre variazioni**

📅 dal 02/03/2022 al 04/03/2022

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **777**

FRAZIONAMENTO del 02/03/2022 Pratica n.
RM0077769 in atti dal 02/03/2022 presentato il
02/03/2022 (n. 77769.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1003 Particella 4191

Foglio 1003 Particella 4190

Foglio 1003 Particella 4189

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ROMA (H501C) (RM)** Foglio **1003** Particella **9**

> **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dall'impianto al 23/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 19/02/1979

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ROMA (H501C) (RM)** Foglio **1003** Particella **339**

> **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dal 04/05/1983 al 23/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/1983 - n. 40583
in atti dal 28/07/1988

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ROMA (H501C) (RM)** Foglio **1003** Particella **777**

> **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dal 23/12/2003 al 28/01/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)

3. FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n.
1141834 in atti dal 23/12/2003 (n. 10420.1/2003)

4. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI
TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n.
44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n.

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 28/01/2010 al 02/03/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 02/03/2022 al 10/03/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/03/2022 - RIPRISTINO TF 2022/77769 n. 385.1/2022 - Pratica n. RM0080807 in atti dal 04/03/2022

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ROMA (H501) (RM)
Foglio **1003** Particella **777**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 4208

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 10/03/2022 al 22/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

ROMA (H501) (RM)
Foglio **1003** Particella **777**

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 21/12/2022 al 12/04/2023
Diritto di: Proprieta' per 83075503/100000000 (deriva dall'atto 7)

7. Atto del 21/12/2022 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8115 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15815.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 24/02/2023

- **2. EDICO 2050 S.R.L. (CF 14225601005)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 21/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1350/22247 (deriva dall'atto 7)

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 22/12/2022 al 15/02/2023
Diritto di: Proprieta' per 93841/100000 (deriva dall'atto 8)

8. Atto del 22/12/2022 Pubblico ufficiale CENTINI DANILO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3241 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2924.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/01/2023

- **2. DALIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 08529980586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 22/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 6159/100000 (deriva dall'atto 8)

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 15/02/2023 al 21/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 89143737/100000000 (deriva dall'atto 9)

9. Atto del 15/02/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8279 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15813.3/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 24/02/2023

➤ **2. INTERCOIM CONSORZIO - SOC. COOP. A.R.L.**
(CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 252/22247 (deriva dall'atto 9)

➤ **3. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

(CF 08482030585)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 793/22247 (deriva dall'atto 9)

➤ **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**

sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023

Diritto di: Proprieta' per 18253280/100000000 (deriva dall'atto 10)

➤ **2. PRATOLUNGO IMMOBILIARE SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA**

(CF 04816850582)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023

Diritto di: Proprieta' per 10421/22247 (deriva dall'atto 10)

➤ **3. RESIDENZIALE ANIENE PRIMA - S.R.L.**

(CF 01581990585)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023

Diritto di: Proprieta' per 4000/22247 (deriva dall'atto 10)

➤ **1. INTERCOIM CONSORZIO - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO**

(CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 252/22247 (deriva dall'atto 11)

➤ **1. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO**

(CF 08482030585)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 793/22247 (deriva dall'atto 12)

10. Atto del 12/04/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8431 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 41753.4/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 10/05/2023

11. Atto del 27/06/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8659 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 64544.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 11/07/2023

12. Atto del 27/06/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8660 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 64982.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/07/2023

Legenda

a) <A5: Consorzio idraulico agro romano

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2023

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/12/2023****Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501C) (RM) Sezione SEZIONE C

Foglio 1003 Particella 4224

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 77,27

agrario Euro 41,37

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 6.965 m²**> Intestati catastali****> 1. EDICO 2050 S.R.L. (CF 14225601005)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1350/22247

> 2. DALIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 08529980586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 6159/100000

> 3. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 18253280/100000000

> 4. PRATOLUNGO IMMOBILIARE SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA (CF 04816850582)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 10421/22247

> 5. RESIDENZIALE ANIENE PRIMA - S.R.L. (CF 01581990585)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 4000/22247

> 6. INTERCOIM CONSORZIO - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 252/22247

➤ 7. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO (CF 08482030585)

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 793/22247

> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto al 23/12/2003

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 9

Impianto meccanografico del 19/02/1979

📅 dal 23/12/2003 al 23/12/2008

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 774

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141841
in atti dal 23/12/2003 (n. 10422.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 776

Foglio 1003 Particella 775

Foglio 1003 Particella 9

📅 dal 23/12/2008 al 11/03/2022

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 1031

FRAZIONAMENTO del 23/12/2008 Pratica n.
RM1707119 in atti dal 23/12/2008 (n. 6122.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 774

Foglio 1003 Particella 1032

📅 dal 11/03/2022

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 4224

FRAZIONAMENTO del 11/03/2022 Pratica n.
RM0088844 in atti dal 11/03/2022 presentato il
10/03/2022 (n. 88844.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1003 Particella 4213

Foglio 1003 Particella 4221

Foglio 1003 Particella 4211

Foglio 1003 Particella 4214

Foglio 1003 Particella 4223

Foglio 1003 Particella 4217

Foglio 1003 Particella 4218

Foglio 1003 Particella 4219

Foglio 1003 Particella 4220

Foglio 1003 Particella 4222

Foglio 1003 Particella 1031

Foglio 1003 Particella 4210

Foglio 1003 Particella 4215

Foglio 1003 Particella 4212

Foglio 1003 Particella 4216

> **Dati di classamento**

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

 **dall'impianto al 04/05/1983**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **9**

Redditi: dominicale **Euro 2.289,59 Lire 4.433.257**
agrario **Euro 1.225,80 Lire 2.373.485**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **206.390 m²**

Partita: **640**

Impianto meccanografico del 19/02/1979

 **dal 04/05/1983 al 23/12/2003**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **9**

Redditi: dominicale **Euro 1.521,92 Lire 2.946.841**
agrario **Euro 814,81 Lire 1.577.685**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **137.190 m²**

Partita: **640**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/1983 in atti dal 28/07/1988 (n. 40583)

 **dal 23/12/2003 al 23/12/2008**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **774**

Redditi: dominicale **Euro 1.082,98**
agrario **Euro 579,81**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **97.623 m²**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio 1003 Particella 339

FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141841 in atti dal 23/12/2003 (n. 10422.1/2003)

 **dal 23/12/2008 al 11/03/2022**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **1031**

Redditi: dominicale **Euro 1.080,21**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio 1003 Particella 776
Foglio 1003 Particella 775
Foglio 1003 Particella 9

FRAZIONAMENTO del 23/12/2008 Pratica n. RM1707119 in atti dal 23/12/2008 (n. 6122.1/2008)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

agrario Euro 578,32

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **97.373 m²**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio 1003 Particella 774
Foglio 1003 Particella 1032

📅 dal 11/03/2022

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1003** Particella **4224**

Redditi: dominicale Euro **77,27**

agrario Euro **41,37**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: <A5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**
Superficie: **6.965 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/03/2022 Pratica n. RM0088844 in atti dal 11/03/2022 presentato il 10/03/2022 (n. 88844.1/2022)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio 1003 Particella 4213
Foglio 1003 Particella 4221
Foglio 1003 Particella 4211
Foglio 1003 Particella 4214
Foglio 1003 Particella 4223
Foglio 1003 Particella 4217
Foglio 1003 Particella 4218
Foglio 1003 Particella 4219
Foglio 1003 Particella 4220
Foglio 1003 Particella 4222
Foglio 1003 Particella 1031
Foglio 1003 Particella 4210
Foglio 1003 Particella 4215
Foglio 1003 Particella 4212
Foglio 1003 Particella 4216

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ROMA (H501C) (RM)** Foglio **1003** Particella **9**

➤ **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dall'impianto al 23/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 19/02/1979

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **ROMA (H501C) (RM)** Foglio **1003** Particella **774**

➤ **1. COMUNE DI FRASCATI**

📅 dal 23/12/2003 al 23/12/2008

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 23/12/2003 Pratica n. 1141841 in atti dal 23/12/2003 (n. 10422.1/2003)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 1031

- **1. COMUNE DI FRASCATI**
📅 dal 23/12/2008 al 28/01/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 28/01/2010 al 11/03/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
- 3. FRAZIONAMENTO del 23/12/2008 Pratica n. RM1707119 in atti dal 23/12/2008 (n. 6122.1/2008)
- 4. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501C) (RM) Foglio 1003 Particella 4224

- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 11/03/2022 al 22/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
 - 5. Atto del 28/01/2010 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44158 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2010 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/01/2010
- Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**
- ROMA (H501) (RM)
Foglio **1003** Particella **1031**
- **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 21/12/2022 al 12/04/2023
Diritto di: Proprieta' per 83075503/100000000 (deriva dall'atto 6)
 - **2. EDICO 2050 S.R.L. (CF 14225601005)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 21/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 1350/22247 (deriva dall'atto 6)
 - **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 22/12/2022 al 15/02/2023
Diritto di: Proprieta' per 93841/100000 (deriva dall'atto 7)
 - **2. DALIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 08529980586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 22/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 6159/100000 (deriva dall'atto 7)
 - **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**
sede in ROMA (RM)
📅 dal 15/02/2023 al 21/12/2022
Diritto di: Proprieta' per 89143737/100000000 (deriva dall'atto 8)
 - 6. Atto del 21/12/2022 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8115 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15815.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 24/02/2023
 - 7. Atto del 22/12/2022 Pubblico ufficiale CENTINI DANILO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3241 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2924.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/01/2023
 - 8. Atto del 15/02/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8279 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15813.3/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 24/02/2023

➤ **2. INTERCOIM CONSORZIO - SOC. COOP. A.R.L.**
(CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 252/22247 (deriva dall'atto 8)

➤ **3. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**
(CF 08482030585)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 15/02/2023 al 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 793/22247 (deriva dall'atto 8)

➤ **1. COMUNE DI ROMA (CF 02438750586)**

sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023

Diritto di: Proprieta' per 18253280/100000000 (deriva dall'atto 9)

➤ **2. PRATOLUNGO IMMOBILIARE SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA**
(CF 04816850582)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023

Diritto di: Proprieta' per 10421/22247 (deriva dall'atto 9)

➤ **3. RESIDENZIALE ANIENE PRIMA - S.R.L.**
(CF 01581990585)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 12/04/2023

Diritto di: Proprieta' per 4000/22247 (deriva dall'atto 9)

➤ **1. INTERCOIM CONSORZIO - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO**
(CF 06589050589)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 252/22247 (deriva dall'atto 10)

➤ **1. MATER AMABILIS - SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO**
(CF 08482030585)

sede in ROMA (RM)

📅 dal 27/06/2023

Diritto di: Proprieta' per 793/22247 (deriva dall'atto 11)

9. Atto del 12/04/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8431 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 41753.4/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 10/05/2023

10. Atto del 27/06/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8659 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 64544.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 11/07/2023

11. Atto del 27/06/2023 Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI CAMILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8660 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 64982.2/2023 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/07/2023

Legenda

a) <A5: Consorzio idraulico agro romano



N=11000

(Foglio 1003)

E=12200

18-Dic-2023 16.17.44

Protocollo pratica T299655/2023

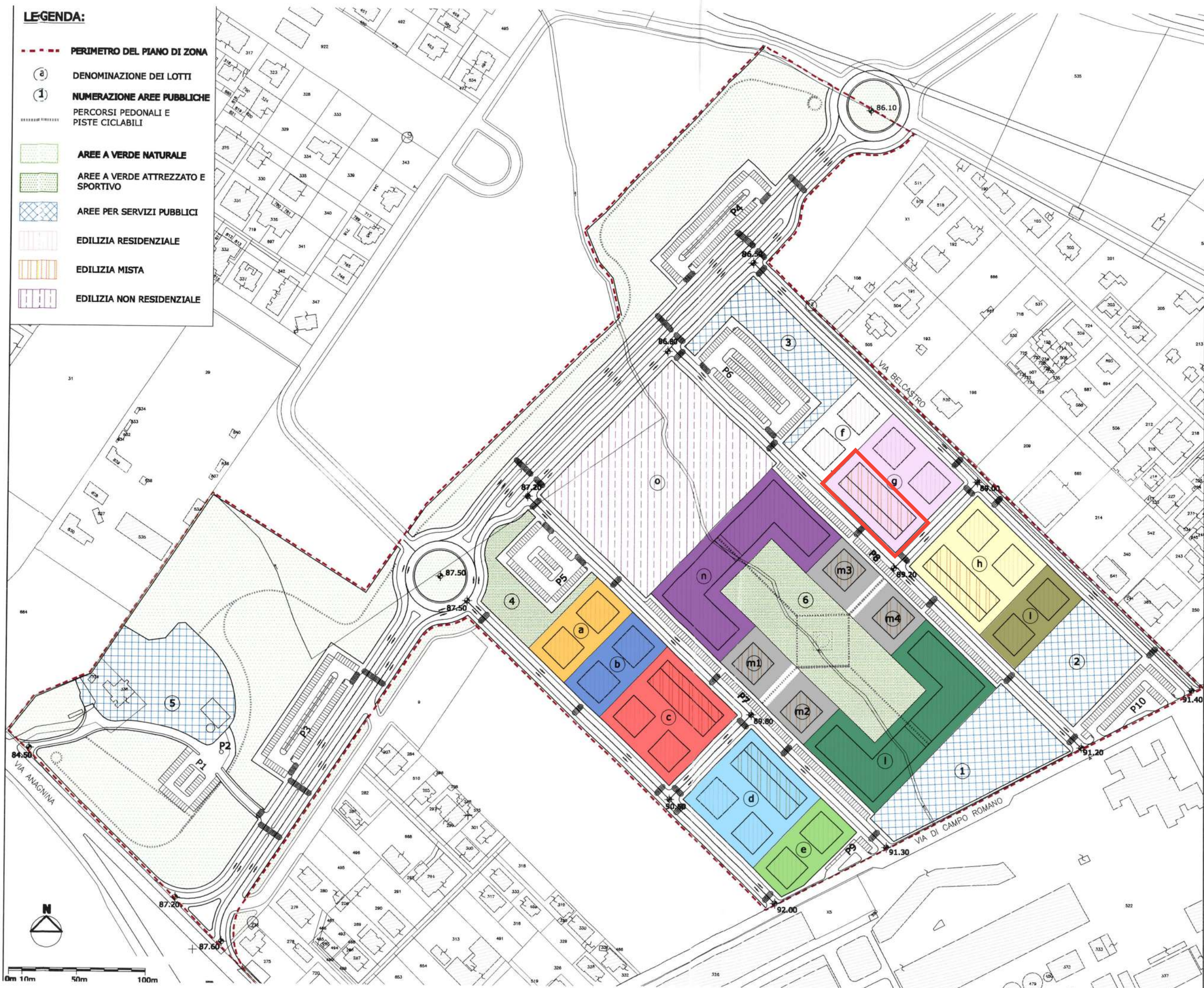
Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 1940 000 x 1380.000 metri

Comune: (RM) ROMA/C
Foglio: 1003

LEGENDA:

-  PERIMETRO DEL PIANO DI ZONA
-  DENOMINAZIONE DEI LOTTI
-  NUMERAZIONE AREE PUBBLICHE
-  PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI
-  AREE A VERDE NATURALE
-  AREE A VERDE ATTEZZATO E SPORTIVO
-  AREE PER SERVIZI PUBBLICI
-  EDILIZIA RESIDENZIALE
-  EDILIZIA MISTA
-  EDILIZIA NON RESIDENZIALE



COMUNE DI ROI

DIPARTIMENTO
PROGRAMMAZIONE E
ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA

COSTRUZIONE DELLE OO.I
NEL PIANO DI ZONA B45
"ANAGNINA 1"

**PROGETTO
PRELIMINARE**

A18
**PLANIMETRIA DELL
SISTEMAZIONE
SUPERFICIALE**

Scala

GRAFICA

Data

Novembre 2010

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. A. Bedoni

COORDINAMENTO DEL PROGETTO

Ing. M. Branca

REDAZIONE PROGETTUALE

Ing. M. Branca

Ing. E. Ingletti

Arch. A. Morille

Geom. D. A. De Maio

COLLABORATORI 1^a FASCIA

Dott. L. Lo Cicero

Geom. D. A. Silvaroli

COLLABORATORI 2^a FASCIA

Geom. A. Balocco

I.A. E. Grillo

I.A. G. Cenciotti

I.A. E. Conte

I.A. D. Steccoli

Tabella - 10 Prospetto "B"- dell'ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA
(seduta del 20 dicembre 2019) Deliberazione n. 303

Piano di Zona Anagnina 1

Operatore	Titolo di assegnazione	Comparto	Cubatura		Comp.	mc nr piastra	Corrispettivo OO.UU.
			mc. r.	mc. nr.			
Consorzio AIC	dir. propr.	D/p	1.291	0	O/p	182	103.828,05
Consorzio AIC	dir. sup.	D/p	2.444	0	O/p	671	225.027,63
Mater Amabilis (ex AIC)	dir. sup.	D/p	2.315	0		0	157.720,95
Mater Amabilis	dir. propr.	M 1-2-3-4	14.000	3.992		793	1.371.119,85
Archimede 2005 (ex AIC)	dir. sup.	D/p	4.570	0		0	311.354,10
Aquilina	dir. sup.	C/p	3.368	475		0	270.886,59
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	7.692	1.086		0	618.766,02
EDICO 2050 (ex DI COS)	dir. propr.	C/p	5.869	1.250		0	508.867,47
Edil Canneti 92	dir. propr.	G/p	1.426	0	O/p	201	114.682,59
Sarfo	dir. propr.	E/p	3.672	0	O/p	518	295.348,14
Cons. CESP	dir. propr.	E/p	5.162	0	O/p	729	415.263,15
Fallimento Ingg. Ettore e Guido Di Veroli-Impresa di Costruzioni S.r.l.	dir. propr.	I/p	5.698	0	O/p	805	458.408,79
Rocoama	dir. propr.	A/p	4.723	0	O/p	667	379.947,06
Dalia (ex DAE)	dir. propr.	H/p	2.553	400	O/p	360	240.215,49
Dino Penazzato	dir. propr.	O/p	0	0	O/p	1.238	107.965,98
Intercoim	dir. propr.	M 1-2-3-4	1.782	0	O/p	252	143.384,58
Euro	dir. propr.	A/p	4.497	0	O/p	0	306.380,61
Pratolungo Imm.re	dir. propr.	L/p	0	0	O/p	10.421	908.815,41
S. Cecilia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
S. Eufemia (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p	10.688	0		0	728.173,44
Residenziale Aniene Prima (ex Pratolungo Imm.)	dir. propr.	L/p			O/p	4.000	348.840,00
Seib	dir. propr.	L/p	5.642	0	O/p	0	384.389,46
Prima Roma Est (ex Dep.to Loc. Roma S. Lor.)	dir. propr.	D/p	4.453	1.250	O/p	0	412.395,39
Prima Roma Est	dir. propr.	D/p	985	0	O/p	0	67.108,05
Delle Statue	dir. sup.	H/p	13.599	850	O/p	0	1.000.628,37
Crar 80	dir. sup.	G/p	10.190	1.250	O/p	2.500	1.021.282,20
		I/p	4.184	0	O/p	0	285.655,92
Consorzio Tuscolano	dir. propr.	M 1-2-3-4	3.476	0	O/p	0	236.819,88
		N	25.840	0	O/p	0	1.760.479,20
		B	9.000	0	O/p	0	613.170
TOTALE			169.807	10.553		23.337	14.524.497,81

Cod.	Denominazione del PdZ	Tipo	RESIDENZIALE Euro/mc	NON RESIDENZIALE Euro/mc
10V	Acilia	1 PEEP	107,24 €	62,42 €
79	Acilia- Casette Pater	1 PEEP	72,81 €	90,70 €
B36	Acilia Saline	2 PEEP	95,82 €	108,09 €
12V	Acqua Acetosa	1 PEEP	160,40 €	167,55 €
67	Acqua Traversa Sud	1 PEEP	263,26 €	217,37 €
B45	Anagnina 1	2 PEEP	88,33 €	106,58 €
B37	Anagnina 2	2 PEEP	100,72 €	82,89 €
18	Arco di Travertino	1 PEEP	268,74 €	255,93 €
C25	Borghesiana Pantano	2 PEEP	65,78 €	44,04 €
B43	Borgo dei Pescatori	2 PEEP	88,28 €	156,32 €
C14	Casal Boccone	2 PEEP	210,27 €	168,58 €
C8	Casal Brunori	2 PEEP	74,38 €	96,79 €
10/11	Casal de' Pazzi - Nomentano	1 PEEP	94,05 €	145,24 €
C20	Casal Fattoria	2 PEEP	162,04 €	102,56 €
D1	Casal Monastero	2 PEEP	118,53 €	67,93 €
4V	Casale Caletto	1 PEEP	72,81 €	57,48 €
D4	Casale di Castellaccio	2 PEEP	247,85 €	207,56 €
C22	Casale Nei	2 PEEP	194,90 €	153,31 €
B34	Casale Rosso	2 PEEP	115,19 €	98,96 €
B46	Casale Rosso 2	2 PEEP	125,79 €	108,87 €
82	Casette Pater 1 e 2	1 PEEP	72,81 €	90,70 €
23	Casilino	1 PEEP	114,63 €	141,20 €
1	Castel Giubileo	1 PEEP	203,40 €	133,66 €
B4	Castelverde	2 PEEP	66,56 €	39,48 €
35	Cecafumo	1 PEEP	247,01 €	187,82 €
C5	Cecchignola Sud	2 PEEP	86,01 €	142,42 €
B23	Cecchina	2 PEEP	189,59 €	198,95 €
B24	Cerquetta	2 PEEP	74,38 €	98,83 €
B20	Cesano	2 PEEP	61,88 €	72,05 €
34	Cinecittà	1 PEEP	114,41 €	159,59 €
1V	Cinquina	1 PEEP	121,35 €	121,71 €
B48	Colle Fiorito	2 PEEP	105,11 €	107,39 €
60	Colli Portuensi Nord	1 PEEP	169,43 €	170,98 €
59	Colli Portuensi Sud	1 PEEP	127,93 €	154,36 €
70	Cortina d'Ampezzo	1 PEEP	157,66 €	205,03 €
61	Corviale	1 PEEP	120,73 €	125,25 €
11V	Dragoncello	1 PEEP	65,00 €	92,44 €
37	Ferratella	1 PEEP	199,20 €	207,22 €
3	Fidene 2	1 PEEP	237,46 €	157,01 €
2	Fidene I	1 PEEP	200,43 €	129,77 €
25	Fontana Candida	1 PEEP	69,69 €	35,89 €

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n° 1



foto n° 2



foto n° 3



foto n° 4



foto n° 5



foto n° 6



foto n° 7



foto n° 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n° 9



foto n° 10



foto n° 11



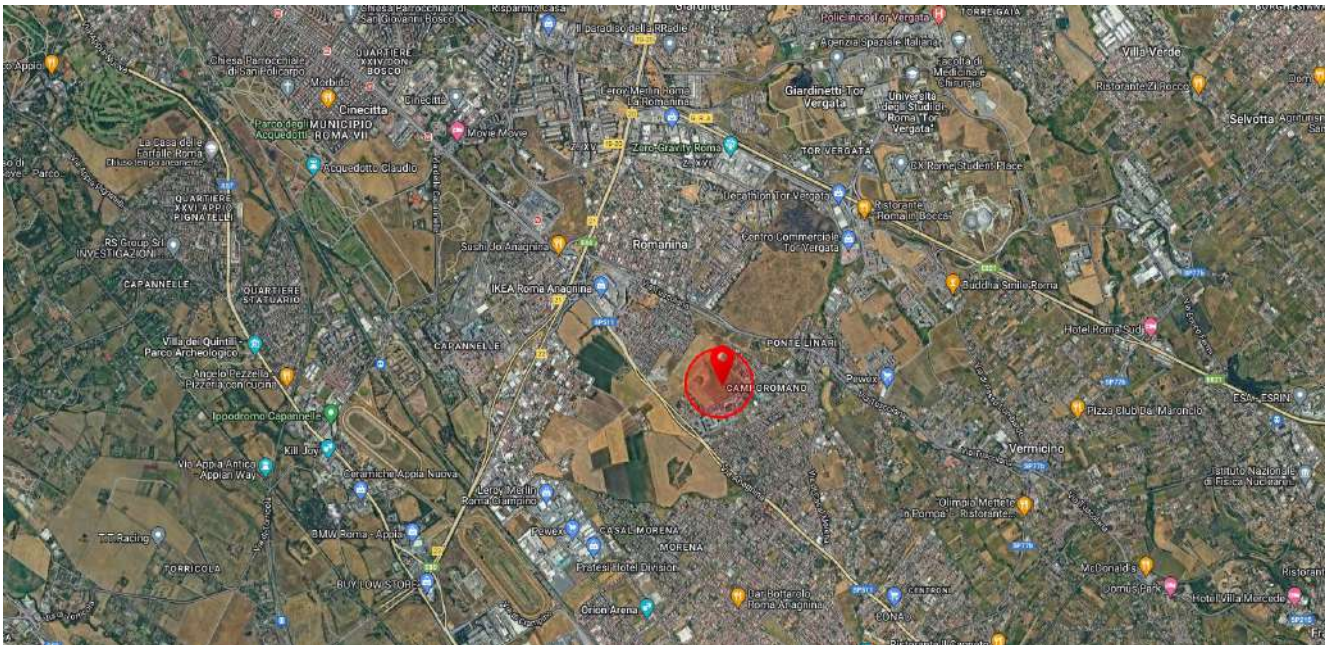
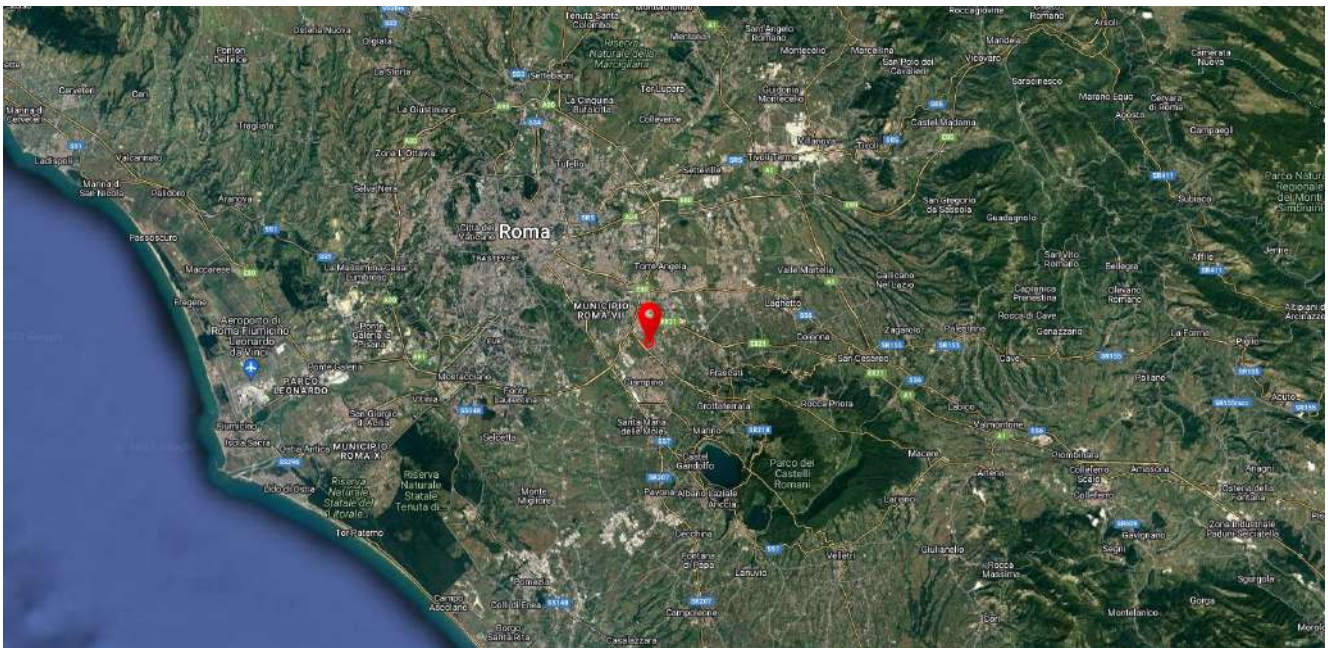
foto n° 12



foto n° 13

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO AEREE CON SOVRAPPOSIZIONE RETICOLO CATASTALE

