
Ispezione telematica

Motivazione CTU ESEC. IMMOBILIARE	n. T1 172530 del 21/02/2023
	Inizio ispezione 21/02/2023 12:01:51
Richiedente DBLFNC per conto di 80255370589	Tassa versata € 3,60

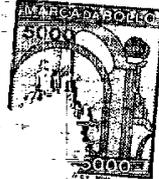
Nota di trascrizione

<i>Registro generale n.</i> 56743	<i>Data di presentazione</i> 14/07/1992
<i>Registro particolare n.</i> 33007	<i>Variata in data</i> 30/12/2008

La formalità è stata validata dall'ufficio

GIOVANNI UNGARI TRASATTI
NOTAIO

Via ... n. 16, piano 3°, int. 7 - 00132 ROMA
Tel. ... 8416812-8411009-8342459



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA I
NOTA PER TRASCRIZIONE

dell'atto a rogito del Notaio GIOVANNI UNGARI TRASATTI di Roma in data 10 luglio 1992, rep. 12558/5990 - in corso di registrazione

FAVORE E CONTRO

"I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a responsabilità limitata", con sede legale in Roma Via Sambuca Pistoiese n.73, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Roma al numero 1003/66, con capitale sociale di Lire 100.000.000 interamente versato, codice fiscale 00424230589;

"CDB - IMMOBILIARE COSTRUZIONI - Società per Azioni", con sede legale in Roma Via dei Gracchi n.91, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Roma al numero 4335/72, con capitale sociale di Lire 2.020.000.000 interamente versato, codice fiscale 00791420581.

CONTRO E A FAVORE

- COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Piazza Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586.

Con il succitato atto, che in copia autentica si unisce alla presente, è stato convenuto quanto risulta dal seguente estratto:

"PREMESSO

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

- che aree edificabili comprese nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" di detto Comune sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che lo schema della presente convenzione, comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui ai commi 7, 8 e 13 dell'art. 35 della legge 865/71, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 aprile 1983 n.1929, esecutiva a sensi di legge, modificata con deliberazione di Giunta Municipale n.5393 del 10 settembre 1990 e con atti consiliari n.150 del 17 maggio 1991 e n.390 del 13/14 novembre 1991;

- che da parte delle società "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" e "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI" è stata presentata istanza al Comune di Roma (prot. Ripartizione XVI rispettivamente n.851 del 25 gennaio 1988 e n.429 del 20 gennaio 1988) per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare;

- che con deliberazione di Giunta Municipale n.3975 del 12 luglio 1989, esecutiva a sensi di legge, ratificata con deli-

TRA

56743

14 LUG. 1992

033007

concessione
diritto di
superficie

39.500

00221015

[The text in this block is extremely faint and illegible, appearing as a series of horizontal lines and noise. It likely contains the main body of the document's transcription.]

berazione del Consiglio Comunale n.232 del 26 giugno 1991, sono state assegnate alle società "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" e "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI" le aree comprese nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" per la realizzazione di cubature residenziali, pari a metri cubi 8.532 effettivi progettati per ciascuna società, mentre il corrispettivo della concessione di cui all'art. 3 del presente atto, è stato calcolato sulla base dei metri cubi virtuali assegnati pari per ciascuna società a metri cubi 9.480, nonché per la realizzazione di cubature non residenziali pari a metri cubi 3.780 per ciascuna delle società "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" e "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI";

che le società medesime hanno altresì in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui all'art.36 della legge 457/78 da parte della Regione Lazio.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti, come sopra costituite, in esecuzione della deliberazione di Giunta Municipale n.3975 del 12 luglio 1989 sopraccitata, con la quale è stata autorizzata la concessione dell'area, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1. - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE -

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

- 1) sub "A" - copia della deliberazione di Giunta Municipale n.3975 del 12 luglio 1989 di assegnazione dell'area ratificata con deliberazione consiliare n.232 del 26 giugno 1991 allegata come infra specificato;
- 2) sub "B" - copia della deliberazione consiliare n. 1929 dell'8 aprile 1983, modificata con deliberazione della Giunta Municipale n.5393 del 10 settembre 1990 e con atti consiliari n. 150 del 17 maggio 1991 e n.390 del 13/14 novembre 1991, allegati come in appresso specificato;
- 3) sub "C" - copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento;
- 4) sub "D" - il tipo di frazionamento catastale redatto su estratto di mappa n.83855/91, vidimato dalla Ripartizione XVI;
- 5) sub "E" - relazioni contenenti descrizione e caratteristiche degli interventi;
- 6) sub "F" - relazioni contenenti programmi e tempi di esecuzione delle residenze ed opere di urbanizzazioni di competenza del concessionario, ritenuti dagli Uffici competenti idonei a consentire una razionale ed equilibrata esecuzione degli edifici e delle eventuali opere di urbanizzazioni, in funzione delle esigenze dei futuri residenti.

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, la concessione del diritto di superficie disgiuntamente in favore delle società:

- 1) "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a re-

00221016

Il primo gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il secondo gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il terzo gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il quarto gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il quinto gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il sesto gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il settimo gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il ottavo gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il nono gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

Il decimo gruppo di persone che si è presentato all'abitazione di viale Mazzini n. 10, il 15/10/1992, è costituito da tre individui, uno dei quali si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile], che si presenta come il signor [nome illeggibile].

- "responsabilità limitata" con sede in Roma per una cubatura residenziale di metri cubi 8.532 (ottomilacinquecentotrentadue) effettivi ed una cubatura non residenziale di metri cubi 3.780 (tremilasettecentottanta);

2) "CDB - IMMOBILIARE COSTRUZIONI - Società per Azioni" con sede in Roma per una cubatura residenziale di metri cubi 8.532 (ottomilacinquecentotrentadue) effettivi ed una cubatura non residenziale di metri cubi 3.780 (tremilasettecentottanta);

sulle seguenti aree in via di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" di detto Comune costituenti i comparti "i" e "f" (nona e sesta lettera dell'alfabeto) del medesimo piano di zona quali risultano nella planimetria di cui al precedente numero 3) e riportate in Catasto Terreni con porzioni delle particelle 4 e 32 del foglio 1021 aventi la destinazione edilizia/urbanistica specificata nel certificato che, rilasciato da detto Comune ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, si allega al presente atto come appresso indicato, previa dichiarazione della parte cedente che dalla data di rilascio del medesimo a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, e precisamente ha per oggetto:

A) - la concessione del diritto di superficie in favore della società "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a responsabilità limitata" con sede in Roma, per l'edificazione delle cubature residenziale e non residenziale come sopra assegnate, sulla seguente area:

- area edificabile della superficie complessiva di mq. 2.721 (metri quadrati duemilasettecentoventuno) circa, costituente il comparto distinto con la lettera "i" per il quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi 8.532 effettivi e non residenziale di metri cubi 3.780, confinante con nuove vie di piano di zona per due lati, comparto "h" e verde pubblico, salvo altri, come risulta perimetrata in blu nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "C", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 1021, allegato 451, particelle frazionate:

- 3271 (già 32/c) di are 16,21, redditi dominicale L. 107.843 ed agrario L. 42.718;

- 3273 (già 4/b) di are 11,09, senza redditi;

B) - la concessione del diritto di superficie in favore della società "CDB - IMMOBILIARE COSTRUZIONI - Società per Azioni" con sede in Roma, per l'edificazione delle cubature residenziale e non residenziale come sopra assegnate, sulla seguente area:

- area edificabile della superficie complessiva di mq. 2.813 (metri quadrati duemilaottocentotredici) circa, costituente il comparto distinto con la lettera "f" (sesta lettera



dell'alfabeto) per il quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi 8.532 effettivi e non residenziale di metri cubi 3.780, confinante con nuove vie di piano di zona per due lati, verde pubblico e comparto "e", salvo altri, come risulta perimetrata in rosso nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "C", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 1021, allegato 451, particella frazionata:

- 3270 (già 32/b) di are 28.13, redditi dominicale L. 188.190 ed agrario L. 74.545.

Le particelle frazionate sopradette sono derivate dai corrispondenti numeri, di cui all'indicato certificato di destinazione urbanistica, in forza del tipo di frazionamento n. 7793/91 redatto dal geom. Sergio Barboni su estratto di mappa n. 83855 rilasciato il 14 novembre 1991, approvato dall'U.T.E. di Roma in pari data prot. 83856, dichiarato tuttora valido dal Comune di Roma Ripartizione XVI in data 30 giugno 1992 e allegato al presente atto sotto la lettera "D", mentre le stesse particelle originarie sono riportate in Catasto Terreni a partita n. 2731 intestata alla ditta Reaci Sebastiano nato a Priolo l'11 maggio 1919, come risulta dal certificato catastale che sarà unito alla domanda di voltura di quest'atto.

Detti terreni sono in corso di acquisizione da parte del Comune di Roma.

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

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

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

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

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del conces-

sionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

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

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planovolumetrico per il lotto assegnato;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

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

In caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata dall'originario atto, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Alla scadenza della concessione, ove non sia stato richiesto il rinnovo, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati sul terreno, alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

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

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

ARTICOLO 3. - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE -

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo di concessione viene determinato, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 13/14 novembre 1991 n.392, e in base ai metri cubi virtuali assegnati come dalla deliberazione di Giunta Municipale n.3975 del 12 luglio 1989, come segue per ciascun concessionario, comprensivo sia di quanto dovuto per la cubatura residenziale sia di quanto dovuto per la cubatura non residenziale:

- 1) - per la "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" in Lire



00221019

1.511.246.400 (unmiliardocinquecentoundicimilioniduecentoquarantaseimilaquattrocento), di cui Lire 852.000.000 (ottocentocinquantaduemilioni) quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area comprensivo dell'indennità presunta di occupazione pari al 5% annuo e per cinque anni, e Lire 659.246.400 (seicentocinquantanovemilioniduecentoquarantaseimilaquattrocento) quale contributo per le opere di urbanizzazione;

2) - per la "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI" in Lire 1.511.246.400 (unmiliardocinquecentoundicimilioniduecentoquarantaseimilaquattrocento), di cui Lire 852.000.000 (ottocentocinquantaduemilioni) quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area comprensivo dell'indennità presunta di occupazione pari al 5% annuo e per cinque anni, e Lire 659.246.400 (seicentocinquantanovemilioniduecentoquarantaseimilaquattrocento) quale contributo per le opere di urbanizzazione.

Si dà atto che ciascun concessionario ha già provveduto, giusta quietanza in atti del Comune rispettivamente n.4756 dell'8 luglio 1992 e n.4914 del 9 luglio 1992 della Tesoreria Comunale, al pagamento dell'80% (ottanta per cento) della quota inerente al corrispettivo per l'acquisizione dell'area, pari per la "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" e per la "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI" a Lire 681.600.000 (seicentotantunomilioneiseicentomila) ciascuna (oltre I.V.A. al 19% per Lire 129.504.000) sulla precitata somma di Lire 852.000.000 inerente alla quota del corrispettivo per l'acquisizione dell'area.

Il restante 20% (venti per cento), pari per ciascuna società "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" e "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI" a Lire 170.400.000 (centosettantamilioniquattrocentomila) della predetta quota del corrispettivo per l'area, dovranno essere versate da ciascuna società con pagamento dilazionato in due rate semestrali di eguale entità, con scadenza, la prima entro e non oltre sei mesi, e la seconda entro e non oltre un anno dalla stipula medesima e nel caso di credito agevolato, all'atto della prima erogazione del mutuo, con intervento in quietanza del Tesoriere Comunale, e comunque con le modalità sopraindicate.

Quanto al contributo per opere di urbanizzazione dovuto al Comune di Roma da ciascuna società concessionaria è pari per la "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi" e per la "CDB - Immobiliare Costruzioni" a Lire 659.246.400 (seicentocinquantanovemilioniduecentoquarantaseimilaquattrocento) lo stesso dovrà essere versato in unica soluzione dalle Società medesime prima del rilascio delle concessioni edilizie, salvo che l'Amministrazione non intenda delegare ai predetti concessionari l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo.

Su tali somme decorreranno a favore del Comune di Roma a

partire dalla data di stipula della convenzione e fino alla scadenza dei predetti periodi, interessi, in misura pari al tasso ufficiale di sconto vigente alla predetta data.

Qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che fissino in misura diversa l'indennità di espropriazione, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si impegnano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le relative eventuali differenze a semplice richiesta della parte interessata ed entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla richiesta stessa. Il ritardo nel pagamento della somma aggiuntiva di cui al presente comma, comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura indicata nel comma precedente.

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

A garanzia del pagamento, ciascuna società concessionaria consegna al rappresentante del Comune, fidejussione come segue:

1) - la società "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" polizza fidejussoria rilasciata dalla RAS - Riunione Adriatica di Sicurtà S.p.A. - Sede di Roma in data 7 luglio 1992 n.31222827.1, dell'importo di Lire 187.029.173 (centottantasettemilioneventinovemilacentosettantatre) pari al relativo corrispettivo di concessione come sopra stabilito, maggiorato per Lire 16.629.173 (sedecimilioneiseicentoventinovemilacentosettantatre) per interessi calcolati come previsto al comma 1 del presente articolo;

2) - la società "CDB -IMMOBILIARE COSTRUZIONI" polizza fidejussoria rilasciata dalla detta RAS in data 7 luglio 1992 n.31222385.0 dell'importo di Lire 187.029.173 (centottantasettemilioneventinovemilacentosettantatre) pari al relativo corrispettivo di concessione come sopra stabilito, maggiorato per Lire 16.629.173 (sedecimilioneiseicentoventinovemilacentosettantatre) per interessi calcolati come previsto al comma 4 del presente articolo.

Si dà atto che tali garanzie prevedono la clausola che impegna il fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

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



00221021

strale. In quest'ultimo caso è in facoltà dell'Amministrazione revocare la concessione qualora il fidejussore escusso risulti inadempiente.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui la concessione del diritto di superficie venga rinnovata a favore di un terzo e comunque entro tre anni dalla revoca della concessione.

In caso di mancato accordo i tecnici verranno nominati dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 310 C.P.C..

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

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

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

A garanzia dell'esatta esecuzione dell'intervento ed, in particolare, della corretta utilizzazione del finanziamento regionale ciascun concessionario consegna, altresì, al rappresentante del Comune fidejussione come segue:

1) - la società "I.C.B.-Impresa Costruzioni Baldesi" polizza fidejussoria rilasciata dalla detta RAS in data 7 luglio 1992 n.31222826.3 dell'importo di Lire 280.000.000 (duecentoottantamiloni).

2) - la società "CDB-IMMOBILIARE COSTRUZIONI" polizza fidejussoria rilasciata dalla RAS in data 7 luglio 1992 n.31222384.3 dell'importo di Lire 280.000.000 (duecentoottantamiloni).

Il tutto secondo quanto indicato dalla Regione Lazio. Detta garanzia, su domanda del concessionario interessato, potrà essere liberata mediante invio di lettera di svincolo, a firma dell'Assessore preposto alla Ripartizione XVI, all'Istituto fidejubenente in relazione ai lavori eseguiti e nelle seguenti percentuali:

A) per il 50% (cinquanta per cento) quando il fabbricato è pervenuto a completa copertura e tamponatura;

B) per il restante 50% (cinquanta per cento) su presentazione dell'attestato regionale a seguito dell'ultimazione dei lavori (Mod. ATT 4/NC-CER).

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

00221022

SIONARIO -

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

ARTICOLO 5. - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE -

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

Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle finalità dell'intervento - dall'intendimento dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, salva comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno del concessionario, a norma del successivo articolo 15, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 6. - IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE -

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

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

La facoltà del Comune di ottenere la caducazione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici Tecnici Comunali.

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

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

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



goli alloggi non sia superiore a mq. 95 (metri quadrati novantacinque).

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

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

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

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

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

Ove ricorrano valide circostanze, l'Assessore preposto alla Ripartizione XVI, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere deroga dall'obbligo di cui sopra ed in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dagli altri assegnatari. Qualora questi, formalmente invitato, ometta di adempiere a tale formalità, e nel caso in cui non si addivenga ad un accordo bonario fra le parti è fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di revoca del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio, con determinazione rimessa al giudizio dell'Amministrazione, alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali, in base ai quali le medesime vennero assegnate.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro 45 (quarantacinque) giorni dal rilascio della concessione edilizia (o entro i termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi. Nel caso di intervento da realizzare mediante finanziamento pubblico, l'inosservanza dei termini di inizio, ove comporti la decadenza del finanziamento in base al quale l'area è stata concessa, comporterà anche la decadenza della presente concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie. Dell'avvenuta decadenza l'Amministrazione darà comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'ap-

plicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 15.

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

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sue cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche ed ogni altra necessaria per la individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori. Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano dichiarate e denunciate, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendono consentibili, potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe all'inizio e/o alla fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tale caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo articolo 15.

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

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

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

(Precisato che ciascuna società concessionaria non è una società cooperativa cioè con scopo mutualistico e conseguente assegnazione degli alloggi ai propri soci, diviene operante il successivo articolo 9; si riporta comunque il testo dell'art.8 quale parte integrante della delibera consiliare 1929 /83).

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



00221025

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non sia proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento, nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico.

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

La cooperativa si impegnerà a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

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

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

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

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

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

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

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

Il concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà

00221026

La Repubblica Italiana, nel nome del popolo
italiano, ha approvato la Costituzione della
Repubblica Italiana, che ha dato vita a
una nuova democrazia, fondata sui principi
di libertà, giustizia e solidarietà.
Il popolo italiano ha scelto la via della
democrazia, e ha affidato il suo futuro
a una classe politica che si è impegnata
a realizzare i programmi di sviluppo
economico e sociale, e a garantire
la libertà e la giustizia per tutti.
Il popolo italiano ha scelto la via della
democrazia, e ha affidato il suo futuro
a una classe politica che si è impegnata
a realizzare i programmi di sviluppo
economico e sociale, e a garantire
la libertà e la giustizia per tutti.
Il popolo italiano ha scelto la via della
democrazia, e ha affidato il suo futuro
a una classe politica che si è impegnata
a realizzare i programmi di sviluppo
economico e sociale, e a garantire
la libertà e la giustizia per tutti.
Il popolo italiano ha scelto la via della
democrazia, e ha affidato il suo futuro
a una classe politica che si è impegnata
a realizzare i programmi di sviluppo
economico e sociale, e a garantire
la libertà e la giustizia per tutti.

inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

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

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

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

Ciascun concessionario si obbliga a cedere gli alloggi con priorità alle persone soggette a procedimenti o provvedimenti di sfratto oppure soggette a revoca di alloggio IACP.

A tal fine ciascun 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, dando di ciò immediata comunicazione al Comune - Ripartizione XVI.

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

Fermo quanto previsto dalla legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni, l'Amministrazione potrà assegnare la nuda proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, con preferenza a favore di enti pubblici e società di assicurazione che acquistino la proprietà di interi edifici realizzati dalle imprese assegnatarie e che si obbligino a concedere in locazione gli alloggi realizzati per un periodo non inferiore a 12 (dodici) anni, a soggetti aventi i requisiti previsti dal precedente articolo 8 ai canoni risultanti dall'applicazione della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.



ARTICOLO 10. - IMPIANTI ELETTRICI DI ACQUA E GAS -

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 11. - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI -

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

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

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, si potranno assegnare - tenuto conto delle circostanze - premi agli inventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

ARTICOLO 12. - DISPENSA DA RESPONSABILITA' -

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

Inoltre, il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia, salvo il rimborso del corrispettivo di concessione nel caso in cui l'area risulti inidonea alla edificazione.

ARTICOLO 13. - SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO -

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 7, comma 11, qualora, nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota fra tutti gli eventuali coassegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

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

A) Prezzo massimo di cessione degli alloggi.

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

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

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

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

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori,



La Commissione ha esaminato il ricorso presentato dal
signor [nome] contro la sentenza emessa dal Tribunale
di Roma il [data] in materia di [materia].
La sentenza impugnata ha accertato che [fatti].
La Commissione ritiene che [motivi].

Il ricorso è infondato e deve essere respinto.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

La Commissione ha ritenuto che [motivi].
La sentenza impugnata è fondata e deve essere confermata.
La Commissione ha ritenuto che [motivi].

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

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

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

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

c) superficie netta degli accessori indirettamente ammessi 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)

d) verranno rivalutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento).

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

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

a) ripartizione millesimale;

b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito

00221039

alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;

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

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

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

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

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

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

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

B) Determinazione e revisione periodica del canone di locazione.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche.

ARTICOLO 15. - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - ART. 35), COMMA 8 LETTERA F) DELLA LEGGE N. 865 -

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

a) fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, 9° comma, inte-



resse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al tasso ufficiale di sconto in vigore alla data di scadenza, maggiorato di due punti;

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

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

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

d) penale 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 giorni nell'ultimazione della costruzione del fabbricato sociale rispetto al termine di 18 mesi e ciò è desumibile dalle note di comunicazione del 25 maggio 1989 e del 21 giugno 1989 della Regione Lazio, decorrenti dall'inizio dei lavori.

Il pagamento della penale comporta la esclusione, per il relativo maggiore periodo di tempo, della revisione prezzi;

e) nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 14 della presente convenzione, sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità pari a quattro volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in base alla presente concessione e quello effettivamente richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, alla durata legale del contratto;

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

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

00221032

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

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

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

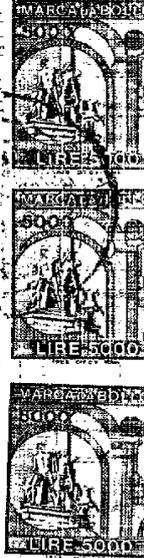
m) salvo quanto disposto al precedente punto l), qualora il ritardo nel rispetto dei termini di cui ai punti b), c) et d), del presente articolo superi complessivamente 18 (diciotto) mesi, si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie.

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

n) si avrà infine decadenza della concessione e conseguentemente estinzione del diritto di superficie, nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dalla applicazione dei criteri di cui all'art.14 della presente convenzione.

La risoluzione del contratto di concessione, derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere g), i), l), comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

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



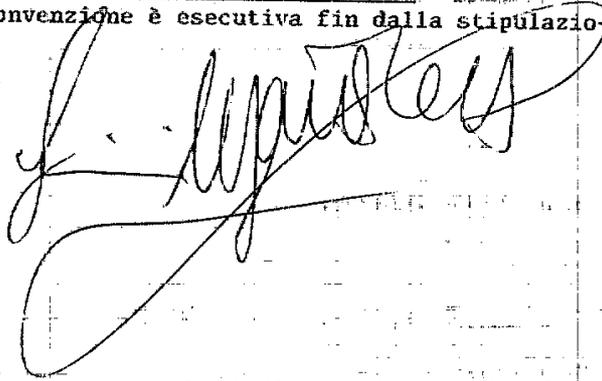
per l'eventuale completamento dei medesimi.

ARTICOLO 16 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE -

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

ARTICOLO 17 - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione".



Il presente documento è stato redatto in data 10/01/1992
- NOME COGNOME: [illegibile] - VIA: [illegibile]
C.A.P.: [illegibile] - C.T.: [illegibile] - C.C.: [illegibile]
- DATA: 10/01/1992 - ORE: [illegibile] - LUOGO: [illegibile]

[illegibile]