

**☒ S. P. Q. R.**  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 54

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2003

VERBALE N. 36

Seduta Pubblica del 31 marzo 2003

Presidenza : MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilatre, il giorno di lunedì trentuno del mese di marzo, alle ore 15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 28 marzo, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

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

Assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,30 – la Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 33 Consiglieri:

Alagna Roberto, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Fayer Carlo Antonio, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Madia Stefano, Marchi Sergio, Milana Riccardo, Orneli Paolo, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Smedile Francesco, Spera Adriana, Tajani Antonio, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

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

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Coratti Mirko, De Lillo Fabio, D'Erme Nunzio, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fioretti Pierluigi, Foschi Enzo, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Giansanti Luca, Laurelli Luisa, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Nitiffi Luca, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio e Sentinelli Patrizia.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, giustifica l'assenza dei Consiglieri Eckert Coen e Panecaldo.

La stessa PRESIDENTE nomina poi, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento, il Consigliere Fayer per l'espletamento delle funzioni di scrutatore, in sostituzione del Segretario non più in carica.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Cioffarelli Francesco e D'Alessandro Giancarlo.

La Presidente pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 8ª Proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

8ª Proposta (Dec. G.C. del 21 gennaio 2003 n. 8)

**Cessione in proprietà ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31 commi da 45 a 50 delle aree comprese nei Piani di Zona approvati in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865, art. 35, comma quarto.**

Premesso che la legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, comma da 45 a 50, prevede la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della legge n. 167/62, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della legge n. 865/71;

Che il comma 46 del succitato art. 31 prevede inoltre la possibilità di sostituire: "le Convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, con la Convenzione di cui all'art. 8, commi 1 – 4 e 5 della legge n. 28 gennaio 1977 n. 10 alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni delle legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
- b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della succitata legge n. 448/98;

Che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, avverrà a seguito di proposta da parte dell'Amministrazione Comunale e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, nonché degli assegnatari delle cubature non residenziali, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento del corrispettivo di cessione;

Che sono pervenute numerose richieste di acquisto della proprietà, ai sensi della legge n. 448/98, da parte dei concessionari di alloggi nei P.Z. n. 167/62;

Che, al fine di accertare la convenienza di avvalersi della facoltà di cedere la proprietà delle aree dei P.d.Z. di cui alla L. 167/62, già concesse in diritto di superficie, favorendo l'acquisizione di nuove entrate nel bilancio comunale, con D.D. n. 13/2000 e D.D. n. 271/2000 si è proceduto alla nomina di un Consulente incaricato di eseguire la stima del valore delle aree da cedere in piena proprietà;

Che il suddetto Consulente ha provveduto alla stima del valore di cessione delle aree di alcuni P.di Z. relativi al 1° e 2° P.E.E.P., interamente acquisiti al patrimonio comunale;

Che in applicazione dell'art. 31 comma 48 della succitata L. 448/98, nel determinare il valore di cessione, si è tenuto conto del principio secondo cui "il costo

delle aree così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”;

Che dalla cessione, determinata sulla base del valore di stima, dovranno essere detratti gli oneri versati al momento della stipula dell'atto notarile di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base delle variazioni ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, intervenute tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree in proprietà;

Che, ai sensi del comma 49 dell'art. 31 della L. 448/98, “è esclusa in ogni caso la retrocessione dai Comuni ai proprietari degli edifici di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48”;

Che, per i P.di Z. interessati dalla cessione in proprietà, l'Amministrazione Comunale deve preliminarmente determinare il conguaglio fra i costi effettivamente sostenuti per l'esproprio delle aree ed i costi applicati in via provvisoria in sede di stipula dell'assegnazione del diritto di superficie;

Che per i Piani di Zona, oggetto di stima da parte del citato Consulente, si è accertata la convenienza economica di procedere alla cessione in proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie, come descritta nelle tabelle allegate sub A) al presente provvedimento;

Che, pertanto, costituisce un indubbio interesse per l'Amministrazione Comunale promuovere ogni iniziativa per introitare le somme derivanti dalla cessione della proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, anziché mantenere all'attivo del proprio patrimonio le aree stesse, rinviando la possibilità di procedere all'accertamento delle suddette entrate alla scadenza dei 60 o 99 anni, tempo di validità del diritto di superficie, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione di assegnazione;

Che al fine di incentivare l'adesione, da parte di possibili richiedenti, anche in considerazione dell'interesse pubblico esistente a introitare in maggior misura le somme, derivanti dall'operazione, e nel più breve tempo possibile, somme, peraltro, da destinare in parte all'acquisizione di nuove aree da utilizzare per la realizzazione di nuovi Piani di Zona, e in parte a risolvere il rilevante contenzioso, tutt'oggi esistente, con i proprietari espropriati, si ritiene opportuno incentivare l'iniziativa facilitando il ricorso a forme di credito agevolato con Istituti Bancari;

Che, nel dare corso alle attività preliminari, finalizzate a definire il quadro di riferimento economico-finanziario della trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sono state peraltro riscontrate notevoli difficoltà nell'individuare i costi storici di acquisizione delle aree in alcuni P.d.Z. a causa dell'esistenza di un cospicuo contenzioso, dovuto alla mancata accettazione delle indennità di esproprio, stabilite dagli Uffici a ciò competenti, che hanno portato, in sede giurisdizionale, a far lievitare in molti casi i costi di acquisizione;

Che per tali casi, per i quali non si è potuto accertare la convenienza economica alla cessione in proprietà, l'Amministrazione si determinerà con separato provvedimento, dopo il completamento dell'istruttoria d'ufficio;

Che relativamente ai piani oggetto di stima, di cui alle tabelle allegate Sub “A” al presente provvedimento, piani per i quali sono già noti i costi complessivi sostenuti per l'acquisizione delle aree, è stato possibile determinare, nel caso di completa adesione alla trasformazione da parte di tutti i superficiali interessati, il volume complessivo delle possibili entrate che possono derivare al bilancio comunale, dalla cessione in proprietà delle aree, come di seguito indicato:

PROGRAMMA	CUBATURA RESIDENZIALE	IMPORTO COMPLESSIVO
	MC.	€
1° P.E.E.P.	1.741.851	26.351.302,73
2° P.E.E.P.	1.433.600	17.334.015,85
<b>TOTALI</b>	<b>3.175.451</b>	<b>43.685.318,58</b>

Che sulla base degli elementi esposti nella precedente tabella risulta pertanto conveniente avvalersi della possibilità prevista dall'art. 31 commi da 45 a 50 e quindi autorizzare la cessione della proprietà delle aree, comprese nei P.d.Z. di cui alla L. 167/62 già concesse in diritto di superficie nonché la sostituzione delle Convenzioni, stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche e precedenti all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, con le Convenzioni di cui all'art. 8 commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10 alle condizioni previste all'art. 31 comma 46 della L. 448/98 per la durata di 20 anni dalla stipula della Convenzione di assegnazione del diritto di superficie;

Considerato che in data 7 gennaio 2003 il Direttore della III U.O. – Attuazione Edilizia Residenziale Pubblica e P.E.E.P. del Dipartimento IX, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Andreangeli”;

Che in data 13 gennaio 2003 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere di regolarità contabile favorevole della proposta di deliberazione in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: A. Marconi”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

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

Vista la legge n. 865/71;

Vista la legge n. 179/92;

Vista la legge n. 448/98;

Atteso che la VI Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 26 febbraio 2003, ha espresso parere favorevole unanime;

Che la II Commissione Consiliare Permanente non ha fatto pervenire alcun parere in ordine alla proposta entro il termine prescritto;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine all'emendamento approvato;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

per le motivazioni di cui in premessa:

**DELIBERA**

1. di avvalersi della facoltà di attuare il disposto dell'art. 31 commi 45 – 50 della L. 448/98 e di autorizzare, previa emanazione di apposito bando pubblico, la cessione in proprietà delle aree comprese nei PP. di ZZ., di cui alla L. 167/62, a suo tempo concesse in diritto di superficie sia relative alle cubature con destinazione residenziale che alle cubature con destinazione non residenziale.
2. di autorizzare, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della L. 448/98, la sostituzione delle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, e precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, con la Convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10 alle seguenti essenziali condizioni:
  - a) per una durata pari a 20 anni, prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
  - b) in cambio di un corrispettivo per alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 della succitata L. 448/98;
3. di approvare le stime già eseguite dal Consulente di cui in premessa, relative alle aree di alcuni Piani di Zona da cedere in proprietà, come indicato a fianco dei P.d.Z. sottoelencati:

**PIANI DI ZONA I PEEP**

**STIMA Res.**

· Laurentino	€/mc. 29,05
· Acilia	€/mc. 27,11
· Palocco	€/mc. 29,04
· Dragoncello	€/mc. 27,11
· Ostia Lido Nord	€/mc. 23,43

**PIANI DI ZONA II PEEP**

**STIMA Res.**

Torresina	€/mc. 28,09
Rocca Fiorita	€/mc. 25,18
Torraccia	€/mc. 25,18
Selva Nera	€/mc. 27,11

4. di approvare gli Schemi di Convenzione allegati al presente provvedimento sotto la lettera B e C;

5. di rinviare a successivi provvedimenti l'approvazione delle stime, per i Piani di Zona non ancora sottoposti all'esame del Consulente incaricato della valutazione delle aree.

PIANI DI ZONA I P.E.E.P.					
TABELLA ENTRATE DERIVANTI DALLA TRASFORMAZIONE					
CUBATURA RESIDENZIALE					
P.D.Z.	MC.	Costo €/mc.	Stima Area €/mc.	entrata complessiva dalla trasformazione (d - c x a)	
	a	b	d	e	€
Palocco	115.740	20,5	29,04	988.419,60	
Ostia Lido Nord	491.203	9,29	23,43	6.945.610,42	
Laurentino	617.349	12,89	29,05	9.976.359,84	
Dragoncello	86.654	22,97	27,11	358.747,56	
Acilia	430.905	proprietà 1932*	27,11	8.082.165,31	
<b>TOTALE</b>	<b>1.741.851</b>			<b>26.351.302,73</b>	

Prezzo Unitario Medio Euro 8.353

## PIANI DI ZONA I P.E.E.P.

### TABELLA ENTRATE DERIVANTI DAL CONGUAGLIO

#### CUBATURA RESIDENZIALE

P.D.Z.	cubatura a	entrata complessiva dal conguaglio (d - c x a) e
	mc.	€
Palocco	115.740	1.900.213,40
Laurentino	617.349	3.016.879,70
Dragoncello	86.654	1.565.341,51
<b>TOTALE</b>	<b>819.743</b>	<b>6.482.434,61</b>



II<sup>a</sup> P.E.E.P. : Entrate derivanti dalla trasformazione

Piano di zona	A		B		C		D		E		F		H		I	
	Cubatura residenziale		Costo totale		coefficiente istat		costo totale rivalutato		costo unitario rivalutato		Valore unitario stima		Valore totale		Importo trasformazione	
Rocca Fiorita	200.000		3.816.759,38		1,105	4.216.755,76		21,08		25,18		5.036.000,00		819.244,24		
Selva Nera	177.600		2.459.434,93		1,131	2.781.866,85		15,66		27,11		4.814.736,00		2.032.869,15		
Torraccia	800.000		8.027.683,72		1,112	8.926.784,30		11,16		25,18		20.144.000,00		11.217.215,70		
Torresina	256.000		3.718.489,67		1,056	3.926.353,24		15,34		28,09		7.191.040,00		3.264.686,76		
<b>Totale</b>	<b>1.433.600</b>		<b>18.022.367,70</b>			<b>19.851.760,15</b>						<b>37.185.776,00</b>		<b>17.334.016,86</b>		

L'ARCHITETTO  
 (Dr. Arch. *Arrioli*)

II^ P.E.E.P. Entrate derivanti da conguaglio

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L
Piano di zona	Cubatura residenziale	Costo totale	coefficiente istat	costo rivalutato	costo unitario rivalutato	Accertamento unitario	Rivalutazione istat	Accertamento unitario rivalutato	Accertamento totale rivalutato	Conguaglio
Rocca Fiorita (*)										
Selva Nera (*)										
Torraccia(*)										
Torresina	256.000	3.718.489,67	1,056	3.926.725,09	15,34	11,62	1,026	11,92	3.051.765,25	874.959,84
<b>Totale</b>	<b>256.000</b>	<b>3.718.489,67</b>		<b>3.926.725,09</b>					<b>3.051.765,25</b>	<b>874.959,84</b>

(\*) Non è previsto il conguaglio in quanto il corrispettivo unitario versato copre il costo di acquisizione del piano

L'ARCHITETTO  
 (Dr. Arch. C. Canniccioli)

**Trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie già concesso su aree del p.d.z..... ai sensi dell'art. 31 (commi da 45 a 49) della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ..... giorno .....del mese di ..... davanti a me Notaio  
Dr..... iscritto presso il  
Collegio Notarile ....., si sono personalmente costituiti :

**da una parte:**

“COMUNE DI ROMA”, con sede a Roma in P.zza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, C.F. 02438750586 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), in persona di ..... nato a ..... il ..... domiciliato in Roma ove sopra, nella sua qualità di ..... preposto al ....., nominato con ordinanza del Sindaco del Comune di Roma del ....., in forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente Statuto del Comune di Roma, ed in esecuzione della Deliberazione C.C. n..... del .... che si allega al presente atto sotto la lettera “A”;

**dall'altra parte:**

Il Sig. / La Signora .....,

Il Sig. / La Signora .....,

d'ora in avanti denominati anche Cessionari.

I Componenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi chiedono di far constare con il presente atto quanto segue:

**Premesso che**

- Con convenzione rep. .... del ..... ai rogiti del Notaio ..... registrato e trascritto .....il Comune di Roma cedeva in diritto di superficie, per la durata di 99 anni rinnovabili, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, alla Cooperativa / Impresa l'area acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Roma come da Decreto della Giunta Regione Lazio n..... del ...../ovvero con atto a rogito Notaio (indicare estremi titolo di

provenienza) ricadente nel p.d.z..... area costituente il lotto edificabile ..... della superficie di ..... confinanti con ..... censita al N.C.T. .... alla Sezione ..... fg..... con le particelle .....

- Con contratto a rogito Notaio rep. .... del .....registrato..... e trascritto ..... il Signor / la Signora ..... acquistava l'alloggio, con relative pertinenze in proprietà superficiale situato ..... , realizzato sul predetto lotto P.E.E.P. e individuato catastalmente ..... , per una quota millesimale di proprietà condominiale pari a .....millesimi come risulta dal regolamento di condominio del ..... registrato ..... e trascritto ..... per atto a rogito Notaio....., la sola tabella riportante le quote millesimali relative alla proprietà generale di ciascuna unità immobiliare si allega al presente atto sub..... ; alloggio con relative pertinenze che è tuttora nella sua piena ed esclusiva proprietà superficiale;
- Che il Comune di Roma con deliberazione di C.C. n..... del..... ha deliberato di cedere la piena proprietà delle aree di sedime e di pertinenza di detto edificio (ai condomini) che hanno accettato tale proposta;
- Con lettera datata ..... il Comune di Roma ha offerto in vendita la quota millesimale pari a ..... dell'area di sedime del suddetto lotto P.E.E.P. già concesso in diritto di superficie;
- In data ..... e in data ..... Il Signor / la Signora ha effettuato il versamento di Euro ..... richiesto dal Comune per l'acquisto della proprietà della quota millesimale di spettanza del lotto suddetto;

Quanto sopra premesso e ratificato che costituisce parte integrante sostanziale del presente atto, i nominati Componenti convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1**

##### TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune di ROMA, quale proprietario dell'area di sedime indicata in premessa, trasforma il diritto di superficie, spettante sulla stessa al Signor / alla Signora..... che accetta, in diritto di proprietà, per la quota di .....millesimi.

Le parti danno atto che a seguito della presente trasformazione il diritto di superficie già concesso dal Comune, con la convenzione citata in premessa, risulta estinto, relativamente alla quota di .....Millesimi , per confusione tra titolare della relativa quota del diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L. n. 47 del 28.02.1985 si allega al presente atto, sotto la lettera ..... il certificato rilasciato dal Comune di Roma relativo alla destinazione edilizia/urbanistica dell'area oggetto di cessione previa dichiarazione della parte cedente che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

## **ART.2**

### CORRISPETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE

Il Corrispettivo per la suddetta trasformazione, calcolato in conformità a quanto previsto dalla L. 23.12.1998 n. 448, è stabilito in forza di (indicare estremi del provvedimento) in € ....., già interamente versato al Comune di Roma che per il tramite del proprio Tesoriere né ha rilasciato ampia e liberatoria quietanza in quanto le aree dell'intero piano di zona, interessate dalla presente trasformazione, sono già state interamente e definitivamente acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in forza dei titoli di provenienza citati. Riguardo a tali aree non sono pendenti contenziosi di alcuna natura o specie volti ad una diversa valutazione dell'indennità o del corrispettivo dovuto ai soggetti già proprietari in ragione dell'avvenuto trasferimento della proprietà.

## **ART. 3**

### EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è fatta ed accettata pro-quota millesimale a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'area interessata si trova, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza e secondo la misura stessa derivante dalle tabelle millesimali di proprietà attestate nel regolamento di condominio vigente per l'intero fabbricato, già parte integrante e sostanziale dell'atto di acquisto/assegnazione. Gli effetti attivi e passivi della trasformazione decorrono dalla data del presente atto.

## **ART. 4**

### CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona PEEP di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO

(prezzo convenzionale unitario x sup. convenzionale + miglione) x (adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) x (-coefficiente di vetustà).

Il prezzo di vendita massimo consentito è il maggiore tra quello stabilito da ciascuna convenzione ed il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata.

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato entro il massimale calcolato come sopra, da un tecnico iscritto in albo professionale;

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore su base annua al 4% del prezzo di vendita come sopra specificato.

Ai sensi dell'art.8 ultimo comma della legge n.10/1977 ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

Il Concessionario sottoscrive il presente articolo ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Le limitazioni stabilite dal presente articolo avranno efficacia fino al .....(venti anni a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa / Impresa ).Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviate al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del Notaio rogante.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro trenta giorni dalla stipula , a cura del proprietario.

Con riferimento alle unità immobiliari fruente di contributi pubblici, secondo la normativa vigente in materia di edilizia agevolata-convenzionata con particolare riferimento all'art. 20 della L. 17.02.1992 n. 179 come modificato dall'art. 3 della L. 28.1.1994 n. 85 il componente si obbliga a non alienare o locare l'alloggio di sua proprietà prima che siano decorsi 5 anni dall'assegnazione o dall'acquisto (salvo l'ottenimento della preventiva autorizzazione della Regione quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi) e comunque a favore di soggetti che siano in possesso dei medesimi requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro.

Per le vendite successive alla prima di alloggi e relative pertinenze non fruente di contributo pubblico gli acquirenti devono risultare non proprietari, né loro medesimi, né i componenti del nucleo familiare di abitazione adeguata alle esigenze del nucleo nell'ambito del territorio comunale; E' necessario in ogni caso il possesso dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o ad essa equiparata,
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma,
- non aver ottenuto altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni Comunali o altro Ente Pubblico o costruiti con il contributo o il concorso dello Stato.

**ART. 5**

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria del Registro Immobiliare competente per la parte relativa alla trasformazione dei diritti reali;

Il Comune di \_\_\_\_\_ rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore del Registro Immobiliare da ogni responsabilità. Le ipoteche sul diritto di proprietà e quelle sul diritto di superficie continuano a gravare separatamente;

**ART. 6**

ONERI INERENTI LA CONVENZIONE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della parte proprietaria della porzione immobiliare realizzata nell'esecuzione del diritto di superficie ed il cui regime giuridico viene modificato in forza del presente atto, la quale chiede i benefici fiscali di cui alla legge n.865 / 1971 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente assegnazione di area in diritto di proprietà non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A. , ai sensi del comma 19 bis dell'art. 36 del D.L. 30/8/1993 n.331 convertito con L. 29/10/1993 n. 427.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3, comma 81, della L. n. 549/95, integrato dall'art. 3, comma 60, della L. n. 662/96, il presente atto comporta registrazione a tassa fissa e non costituisce per il cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

**Schema Di Convenzione “Modifica della convenzione di Cessione in Proprietà dell’area inserita nel p.d.z. .... stipulata antecedentemente all’entrata in vigore della L. 179/92.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L’anno ..... giorno .....del mese di ..... davanti a Me Notaio Dr..... iscritto presso il Collegio Notarile ....., si sono personalmente costituiti :

**da una parte:**

“COMUNE DI ROMA”, con sede a Roma in P.zza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, C.F. 02438750586 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), in persona di ..... nato a ..... il ..... domiciliato in Roma ove sopra, nella sua qualità di ..... preposto al ....., nominato con ordinanza del Sindaco del Comune di Roma del ....., in forza dei poteri che gli derivano dall’art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente Statuto del Comune di Roma, ed in esecuzione della Deliberazione C.C. n..... del .... che si allega al presente atto sotto la lettera “A”;

**dall’altra parte:**

Il Sig. / La Signora .....,

Il Sig. / La Signora .....,

d’ora in avanti denominati anche Cessionari.

I Comparenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi chiedono di far constare con il presente atto quanto segue:

**Premesso che**

- Con convenzione rep. .... del ..... ai rogiti del Notaio ..... il Comune di Roma cedeva in diritto di proprietà ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71 alla Cooperativa / Impresa ..... l’area acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Roma come da Decreto ...../Atto di cessione a rogito Notaio (indicare estremi del titolo di provenienza)....., ricadente nel comparto..... del Piano di Zona..... della superficie di .....confinata



con.....censita al N.C.T. .... alla  
Sezione.....Foglio.....Part.....

- che nella succitata convenzione, stipulata precedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/92 sono riportate clausole limitative alla facoltà di disposizione e locazione degli alloggi previste dai commi 15 - 16 - 17 - 18 e 19 dell'art. 35 della L. 865/71;
- che la L. del 17.02.1992 n. 179 all'art. 23 comma 2 ha disposto l'abrogazione dei succitati commi 15 - 16 - 17- 18 e 19 dell'art. 35 della L. 865/71.
- che le clausole riportate nella suddetta Convenzione risultano essere più vincolanti di quelle previste nell'ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 45 e segg. della L. 448/98;
- che il Comune di Roma al fine di rendere omogeneo il regime giuridico delle aree cedute in proprietà ha ritenuto di poter offrire a coloro che hanno stipulato convenzioni di assegnazioni del diritto di proprietà contenenti le clausole limitative di cui sopra, la possibilità di stipulare una nuova convenzione secondo lo schema previsto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, alle stesse condizioni economiche applicate per quest'ultima e con deliberazione del Consiglio Comunale n. ha autorizzato la modifica delle convenzioni di cessione in proprietà di aree inserite nei piani di zona stipulate antecedentemente all'entrata in vigore della L. 179/92;
- Con contratto, a rogito notaio .....rep. .... del ....., registrato il....., trascritto....., il Signor / la Signora..... acquistava l'alloggio con relative pertinenze situato ..... , realizzato sul predetto piano di zona..... e individuato al N.T.C. del Comune di Roma con i seguenti dati:
  - Foglio .....particella subalterno
  - Foglio .....particella subalterno
  - Foglio .....particella subalterno
- per una quota millesimale pari a....., come risulta dal regolamento di condominio del .....registrato ..... e trascritto ..... per atto a rogito Notaio.....; la sola tabella riportante le quote millesimali relative alla proprietà generale di ciascuna unità immobiliare si allega al presente atto sub..... ; alloggio con relative pertinenze che è tuttora nella sua piena ed esclusiva proprietà;
- che con lettera datata ..... il Signor ha richiesto la modifica della convenzione stipulata a rogito Notaio .....in data ..... rep. n..... con la quale il Comune di Roma ha ceduto il diritto di proprietà sull'area all'Impresa/Cooperativa.....;

- In data ..... e in data ..... Il Signor / la Signora ha effettuato il versamento richiesto dal Comune ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. 448/98 di €.....; Quanto sopra premesso e ratificato, che costituisce parte integrante sostanziale del presente atto, i nominati Comparenti convengono e stipulano quanto segue:

### ART. 1

#### MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI CESSIONE DELLA PROPRIETA' (RINVIO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 980 DEL 12.6.1973)

Il Comune di Roma, aderendo alla richiesta del Signor/Signora..... proprietario/a dell'unità immobiliare con relative pertinenze ed accessori di cui in premessa per la quota di millesimi .....insistente sull'area costituente il comparto.....del piano di zona....., rinuncia a far valere le limitazioni contrattuali, tuttora vigenti in quanto di natura pattizzia, alla facoltà di disposizione dell'immobile previste ai succitati commi 15-16-17-18-19 dell'art. 35 della Legge 865/71 ora abrogati, ed autorizza la sostituzione parziale della convenzione di cessione del diritto di proprietà con quella di cui all'art. 8 commi 1-4-5 della L. 10/77, per la durata di 20 anni, diminuita del tempo trascorso dalla convenzione di cessione del diritto di proprietà e la data di stipulazione della nuova convenzione e a seguito del versamento del corrispettivo di €.....calcolato ai sensi dell'art. 31, commi 45 e segg. della Legge 448/98;

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 31 comma 46 della L. 448/98 e dell'art. 8 commi 1-4-5 della L. 10/77, la modifica della convenzione di cessione del diritto di proprietà, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.71 n. 865 e successive modifiche, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 17.2. 92 n. 179, con la Soc./ Coop..... dell'area indicata di cui in premessa per la quota di millesimi ..... di spettanza del Sig..... ceduta per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economico e popolare previsto nel progetto esecutivo planivolumetrico della zona;

### ART.2

#### CORRISPETTIVO DELLA MODIFICA DELLA CONVENZIONE

Il Corrispettivo per la suddetta cessione, calcolato in conformità a quanto previsto dalla L. 23.12.1998 n. 448, è stabilito in forza di (indicare estremi del provvedimento) in € ....., già interamente versato al Comune di Roma che per il tramite del proprio Tesoriere né ha rilasciata

ampia e liberatoria quietanza in quanto le aree dell'intero piano di zona, interessate dalla presente trasformazione, sono già state interamente e definitivamente acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma in forza dei titoli di provenienza citati. Riguardo a tali aree non sono pendenti contenziosi di alcuna natura o specie volti ad una diversa valutazione dell'indennità o del corrispettivo dovuto ai soggetti già proprietari in ragione dell'avvenuto trasferimento della proprietà;

### ART. 3

#### CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona PEEP di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

#### PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO

(prezzo convenzionale unitario x sup. convenzionale + migliorie) x (adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) x (-coefficiente di vetustà).

Il prezzo di vendita massimo consentito è il maggiore tra quello stabilito da ciascuna convenzione ed il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata.

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato entro il massimale calcolato come sopra, da un tecnico iscritto in albo professionale;

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore su base annua al 4% del prezzo di vendita come sopra specificato.

Ai sensi dell'art.8 ultimo comma della legge n.10/1977 ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

Il Concessionario sottoscrive il presente articolo ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Le limitazioni stabilite dal presente articolo avranno efficacia fino al .....(venti anni a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie alla Cooperativa / Impresa ).Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviate al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del Notaio rogante.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro trenta giorni dalla stipula , a cura del proprietario.

Con riferimento alle unità immobiliari fruente di contributi pubblici, secondo la normativa vigente in materia di edilizia agevolata-convenzionata con particolare riferimento all'art. 20 della L. 17.02.1992 n. 179 come modificato dall'art. 3 della L. 28.1.1994 n. 85 il compratore si obbliga a non alienare o locare l'alloggio di sua proprietà prima che siano decorsi 5 anni dall'assegnazione o dall'acquisto (salvo l'ottenimento della preventiva autorizzazione della Regione quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi) e comunque a favore di soggetti che siano in possesso dei medesimi requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro.

Per le vendite successive alla prima di alloggi e relative pertinenze non fruente di contributo pubblico, gli acquirenti devono risultare non proprietari, né loro medesimi, né i componenti del nucleo familiare di abitazione adeguata alle esigenze del nucleo nell'ambito del territorio comunale; E' necessario in ogni caso il possesso dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o ad essa equiparata,
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma,
- non aver ottenuto altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni Comunali o altro Ente Pubblico o costruiti con il contributo o il concorso dello Stato.

#### **ART. 4**

##### TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria del Registro Immobiliare competente per quanto possa occorrere;

Il Comune di.....rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore del Registro Immobiliare da ogni responsabilità. Le ipoteche sul diritto di proprietà e quelle sul diritto di superficie continuano a gravare separatamente;

#### **ART. 5**

##### ONERI INERENTI LA CONVENZIONE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della parte proprietaria della porzione immobiliare realizzata nell'esecuzione del diritto di superficie ed il cui regime giuridico viene modificato in forza del presente atto, la quale chiede i benefici fiscali di cui alla legge n.865 / 1971 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente assegnazione di area in diritto di proprietà non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A. , ai sensi del comma 19 bis dell'art. 36 del D.L. 30/8/1993 n.331 convertito con L. 29/10/1993 n. 427.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3, comma 81, della L. n. 549/95, integrato dall'art. 3, comma 60, della L. n. 662/96, il presente atto comporta registrazione a tassa fissa e non costituisce per il cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza del Segretario e dello scrutatore, dichiara che la proposta risulta approvata con 29 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Baldi, Malcotti, Marchi, Marsilio e Prestagiovanni.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Baldi, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Cirinnà, Cosentino, Dalia, De Luca, Della Portella, Di Francia, Fayer, Foschi, Galeota, Galloro, Gasparri, Giulioli, Laurelli, Madia, Malcotti, Marchi, Marsilio, Milana, Orneli, Poselli, Prestagiovanni, Sabbatani Schiuma, Sentinelli, Smedile e Spera.

La presente deliberazione assume il n. 54.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
G. MANNINO – M. CIRINNA'

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  
**31 marzo 2003.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....