

ROMA



Protocollo RC n. 42837/2021

Deliberazione n. 10

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2022

VERBALE N. 11

Seduta Pubblica dell'1 febbraio 2022

Presidenza: CELLI

L'anno 2022, il giorno di martedì 1 del mese di febbraio, alle ore 14,09 nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Svetlana CELLI la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 28 Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Carpano Francesco Filippo, Celli Svetlana, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Di Stefano Marco, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Alemanni Andrea, Barbato Francesca, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Ciani Paolo, Cicculi Michela, De Gregorio Flavia, De Priamo Andrea, De Santis Antonio, Diaco Daniele, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Matone Simonetta, Meleo Linda, Mennuni Lavinia, Mussolini Rachele, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

La Presidente constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Velocchia Maurizio.

(OMISSIS)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Pietro Paolo MILETI.

(OMISSIS)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 162<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo così come emendato:

162<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. n. 133 del 16 dicembre 2021)

**Presa d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà.**

Premesso che

con la Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite è stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una Convenzione Integrativa a rimuoverlo;

l'Amministrazione capitolina, al fine di conformarsi alla Sentenza di cui al punto precedente, nel tempo, ha adottato le seguenti deliberazioni per regolamentare l'istituto dell'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze che di seguito si riportano:

- Deliberazioni del Commissario Straordinario n. 33/2015 e n. 40/2016;
- Deliberazioni di Giunta Capitolina n. 13/2016, n. 108/2016 e n. 95/2017;

- Deliberazioni di Assemblea Capitolina n. 37/2018 e n. 116/2018;

in particolare con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46 del 31 agosto 2017, Roma Capitale ha inteso l'orientamento giurisprudenziale nel senso di affermare che, in difetto della Convenzione Integrativa di rimozione dei vincoli prevista dall'art. 5, comma 3-bis della summenzionata Legge n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge n. 448/1998, e dall'art. 29, comma 16-undecies della Legge n. 14/2012), il vincolo massimo di prezzo è applicabile a tutti gli atti di alienazione, a titolo oneroso, intendendosi lo stesso come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso;

pertanto, in virtù del medesimo provvedimento sono stati parzialmente modificati gli Schemi di Convenzione di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003, n. 173 del 25 luglio 2005 e n. 31 del 22 febbraio 2007 e alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 60 del 18 settembre 2014, contemplanti le regole generali per la realizzazione e la fruizione degli interventi edilizi in regime di diritto di superficie/proprietà, ai fini dell'adeguamento della disciplina convenzionale contenuta negli stessi in coerenza con l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione con Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015, stabilendo sostanzialmente che i limiti convenzionali - in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione - sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3-bis, della Legge n. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge n. 448/1998) e come via via ulteriormente modificati;

conseguentemente, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, possono essere affrancati, decorsi i 5 (cinque) anni, mediante adesione alla procedura capitolina in materia di affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione vigente nel Comune; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate;

sempre in tale sede è stato altresì specificato che, nel caso di assegnazione convenzionale in diritto di piena proprietà - ovvero di successiva trasformazione del diritto di superficie così precedentemente convenzionato in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa da sottoscrivere ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998) - dopo 20 (venti) anni si sarebbero estinti tutti gli altri vincoli derivanti dalle convenzioni, a partire dalla stipula della prima Convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie, ma ciò fatta eccezione per il diverso vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione; in tal modo affermandosi la perpetuità solamente di tale vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate, ovvero trasformate in regime di piena proprietà e da ciò derivando la obbligatorietà della sottoscrizione di un separato e distinto atto di Convenzione Integrativa di affrancazione per la rimozione/liberazione da tali vincoli;

inoltre, con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018, esecutiva ai sensi di Legge, Roma Capitale ha deliberato - tra l'altro - di coordinare, sistematizzare e modificare i provvedimenti emanati in materia di trasformazione e

affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I e del II P.E.E.P., anche adeguando la formula di calcolo del corrispettivo di trasformazione e del canone di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e in tale provvedimento, nell'introdurre una soglia minima da versarsi a titolo di corrispettivo di affrancazione, ha ribadito la autonomia e perpetuità del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i casi di Convenzione diretta in diritto di piena proprietà, ovvero di trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà e ciò anche quando siano già trascorsi 20 (venti) anni dalla stipula della Convenzione di riferimento e, conseguentemente, risultino decaduti tutti gli altri vincoli convenzionali;

la Giunta Capitolina con Deliberazione n. 103 del 5 giugno 2020 ha individuato, e posto a regime, un quadro complesso ed articolato di semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex Lege n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2018 ed aveva anche espressamente stabilito che, al momento dell'emanazione ed entrata in vigore del prescritto - a tale momento ancora non emanato - Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, ovvero di altra normativa, sia di rango legislativo sia di altra fonte, anche amministrativa, la disciplina riguardante il tema della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione fosse automaticamente integrata ed allineata mediante provvedimenti ed atti di natura dirigenziale, trattandosi di adeguamenti alla normativa sopravvenuta non comportanti alcuna discrezionalità da parte di organi deliberanti;

in data 28 settembre 2020 è stato emanato il Decreto del M.E.F. n. 151 del 28 settembre 2020 (G.U. Serie Generale 10 novembre 2020, n. 280), prescritto dalla normativa di riferimento (comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 31 dicembre 1998 n. 448) e lo stesso Decreto del M.E.F. all'art. 3, comma 2, stabilisce espressamente anche che *“Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di Convenzione-tipo di rimozione dei vincoli”*;

in data 31 luglio 2021 è entrata in vigore la Legge 29 luglio 2021, n. 108 (G.U. n. 181 del 30 luglio 2021 - Suppl. Ordinario n. 26 la quale all'art. 22-bis *“Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”*) apporta una serie di imponenti modificazioni al precedente regime in materia di cui all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49-bis;

alla luce di quanto sopra, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con Determinazione Dirigenziale n. 1365 del 31 agosto 2021 ha, tra l'altro, stabilito di adeguare gli schemi convenzionali in materia attualmente in uso e secondo i moduli generali ivi contenuti, anche prevedendo modalità transitorie riguardo i calcoli, versamenti e rimborsi per i casi di corrispettivo di trasformazione e l'indennità/corrispettivo di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) avvenuti antecedentemente in assenza di riferimento anche ad uno solo dei seguenti parametri e precisamente:

- a) Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23 ottobre 2018;
- b) Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020;
- c) ovvero individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell'art. 31 comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, ad oggi vigente quale modificata dall'art. 22-bis della Legge 29 luglio 2021, n. 108;

anche in detti moduli convenzionali da ultimo posti in essere, tuttora sussistono le specifiche clausole in virtù delle quali, in caso di beni realizzati convenzionalmente in diritto di piena proprietà, ovvero di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa da sottoscrivere ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), e anche dopo trascorsi 20 (venti) anni, risultano estinti tutti i vincoli derivanti dalle Convenzioni a partire dalla stipula della prima Convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie, ma ciò fatta eccezione per il diverso vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione;

in tal modo si è affermata la perpetuità di tale vincolo riguardo unità immobiliari anche se realizzate sin dall'origine, ovvero trasformate in regime di piena proprietà, e da ciò derivando la obbligatorietà della sottoscrizione di un separato e distinto atto di Convenzione Integrativa di affrancazione per la rimozione/liberazione da tali vincoli.

Considerato, inoltre, che

il tema della sussistenza-permanenza di tale vincolo anche dopo la decadenza di tutti gli altri vincoli convenzionali, in caso di immobili realizzati o trasformati in regime di piena proprietà, è sempre stato molto controverso ed è stato uno dei motivi di Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica ove, in particolare, lo stesso ricorso ha posto in discussione tanto riguardo la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 2017, quanto la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 2018, poiché entrambe prevedono la rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione riguardo tali immobili ma esclusivamente mediante la procedura di affrancazione, decorsi cinque (5) anni dal primo atto di trasferimento;

sempre in tale ricorso si afferma che in ciò violerebbero la legge, in quanto avrebbero dovuto regolare l'istituto dell'affrancazione dal vincolo di prezzo massimo di cessione e locazione, sia garantendo il ricorso alla procedura di cui all'art. 31, comma 49-bis, della Legge n. 448/1998, sia assicurando - nel caso di già avvenuta trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà, oppure, nel caso di Convenzioni in diritto di proprietà stipulate successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 662/1996 (che ha modificato il comma 13 dell'art. 35 della Legge n. 865/1971) - la caducazione dei suddetti vincoli a seguito del semplice decorso del termine ventennale di cui all'art. 31, comma 46, della Legge n. 448/1998;

inoltre sempre secondo il suddetto ricorso, in ordine alla Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 18135/2015 - richiamata dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46/2017 - il Comune di Roma ne avrebbe dato un'interpretazione fuorviante rispetto al significato proprio, ricostruito dai ricorrenti, da riferirsi all'alienazione del diritto di superficie ceduto ab origine in virtù della

Convenzione P.E.E.P. ex art. 35 della Legge n. 856/1971 e mai modificata; con il passaggio dalla Convenzione P.E.E.P. alla “Convenzione ex Legge Bucalossi”, diventando il trasformante proprietario del bene, la permanenza in perpetuo sullo stesso bene, ceduto in proprietà a seguito della trasformazione, del vincolo di prezzo massimo di cessione rappresenterebbe una compromissione ingiustificata del diritto di proprietà e un ostacolo alla libera commercializzazione dello stesso, finalità questa perseguita del Decreto Legge n. 106/2011 con l'introduzione dell'art. 31, comma 49-bis, della Legge n. 448/1998;

anche sotto questo profilo, la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116/2018 non muterebbe in alcun modo l'illegittimo assetto di interessi e l'ingiusta disciplina dettata dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46 del 2017, deriverebbe da ciò l'illegittimità della Delibera-presupposto;

a riguardo il Consiglio di Stato - Sezione Prima nell'Adunanza di Sezione del 15 settembre 2021 (n. 01622/2021) ha dichiarato inammissibile il ricorso, trattandosi di materia riservata alla giurisdizione del Giudice ordinario e facendo salvi, ai sensi dell'art. 11 del Codice del processo amministrativo (C.P.A.), gli effetti della eventuale translatio iudicii in caso di riproposizione davanti a tale giudice;

da ultimo la Corte Costituzionale è stata investita del tema di legittimità costituzionale dell'art. 25-undecies del Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, in Legge 17 dicembre 2018, n. 136, e art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dal citato art. 25-undecies del Decreto Legge n. 119 del 2018;

il supremo Organo di Giurisdizione Costituzionale con la Sentenza n. 210 del 23 settembre 2021 ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale delle norme suddette sollevate, in riferimento agli artt. 3, 24, 42, 47, secondo comma, 77, secondo comma, 101, 102, 104, 111 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), firmata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata e resa esecutiva con Legge 4 agosto 1955, n. 848, nonché all'art. 1 del Protocollo Addizionale alla CEDU, firmato a Parigi il 20 marzo 1952, ma in particolare, al punto 9 di detta Sentenza, la Corte Costituzionale ha testualmente affermato che: *"Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente nell'art. 31, comma 49bis, della Legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3bis, del Decreto Legge n. 70 del 2011- si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione"*;



tale statuizione appare definitivamente dirimente circa il controverso tema della perpetuità-sussistenza o meno del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa da sottoscrivere ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), e anche dopo trascorsi 20 (venti) anni, occorre quindi adeguare in tali parti gli Schemi convenzionali tutt'ora in uso prendendo atto di tale principio di diritto e conseguentemente stabilendo che nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile o scrittura privata autenticata sono necessari nel caso sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione per la cessione in proprietà, ovvero in quella relativa alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in tal caso tutti i vincoli si intendono già cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi.

Atteso che

in data 14 dicembre 2021 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. (approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.), si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.”

Il Direttore

F.to: C. Esposito;

in data 14 dicembre 2021 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi - come da dichiarazione in atti - la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto onerale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Esposito;

in data 20 dicembre 2021 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui in oggetto, in considerazione di quanto riportato nel dispositivo in merito alla compatibilità del presente provvedimento con le previsioni di entrata dello schema di Bilancio 2022 - 2024 (Decisione di Giunta Capitolina n. 131 del 14 dicembre 2021) relativa ai canoni di affrancazione dai prezzi massimi di cessione nei Piani di Zona.”

Il Ragioniere Generale

F.to: A. Guiducci.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta del 26 gennaio 2022, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

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

Visti i pareri di regolarità tecnica del Dirigente responsabile del Servizio e di regolarità contabile del Dirigente della 1<sup>a</sup> U.O. - Controllo atti Dipartimenti - della Ragioneria Generale, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000 ess.mm.ii.) in ordine agli emendamenti approvati.

Per tutto quanto sopra premesso,

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

di prendere atto dei principi di diritto contenuti nella Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021 e conseguentemente riconoscere che il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva;

di stabilire che, per gli effetti di cui al punto precedente, ai fini dell'individuazione concreta della durata di ciascuna Convenzione, si farà riferimento ai seguenti criteri:

- a) riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si farà riferimento alla durata stabilita nella Convenzione medesima;
- b) nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione trasformata è stabilita in anni 20 (venti) quali derivanti dall'applicazione del comma 46, lettera a), dell'art. 31 delle Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., norma che a riguardo stabilisce la suddetta durata di 20 (venti) anni; detta durata è da computarsi diminuendo del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione dell'atto di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà;

di dare mandato al Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di comunicare sul sito di Roma Capitale, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione della presente deliberazione, l'iter secondo il quale saranno trattate le istanze già presentate di affrancazione, a seguito dell'approvazione della presente deliberazione;

di stabilire che, in tali casi, nessun procedimento di affrancazione e nessun relativo atto notarile-negoziale in qualunque forma sono necessari ove sia già trascorsa la scadenza specificata nella Convenzione; in tali casi tutti i vincoli si intendono già cessati per effetto del decorso del tempo e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili



senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi ove derivanti da Convenzione;

di adeguare in tali parti gli Schemi convenzionali tuttora in uso in tale senso ed in particolare inserendo una clausola, a sostituzione di quelle precedentemente in essere, del seguente tenore e precisamente attestante che allo scadere della Convenzione tutti i vincoli convenzionali si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dalla Convenzione stessa;

di conferire espresso mandato agli Uffici del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica affinché possano modificare e adeguare di volta in volta gli Schemi convenzionali in uso in caso di sopravvenute modificazioni normative che non comportino la spendita di discrezionalità amministrativa di competenza degli organi deliberanti;

di stabilire che, poiché il presente provvedimento modifica/integra Schemi di Convenzione a carattere generale e quindi costituisce atto di indirizzo di natura regolamentare, è pienamente compatibile con le previsioni di entrata del Bilancio 2022 – 2024 relative ai canoni di affrancazione dai prezzi massimi di cessione nei Piani di Zona.

Si allegano, per far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- sub "A" nuova versione dell'art. 4 degli atti convenzionali (anche congiunti ad affrancazione) portanti “Trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie, già concesso ex art. 35 comma 8 della Legge 865/1971, su aree del P.d.Z. ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448”;
- sub "B" nuova versione dell'art. 2 della “Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007 di approvazione dello Schema di Convenzione per la cessione del diritto di proprietà”;
- sub "C" nuova versione dell'art. 11 del "Disciplinare Generale di Norme, Patti Oneri e Condizioni della Convenzione per la cessione del diritto di proprietà allegato allo Schema di Convenzione di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007 di approvazione dello Schema di Convenzione per la cessione del diritto di proprietà”;
- sub "D" nuova versione dell'art. 6 dello Schema di Convenzione approvato con la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 60/2014, di approvazione dello Schema di “Convenzione, per la cessione del diritto di proprietà relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.”;
- sub "E" nuova versione dell'art. 8 del “Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà concesso e regolamentato ex art. 35 L. 865/1971 come allegato alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 60/2014, di approvazione dello Schema di Convenzione, per la cessione del diritto di proprietà relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.”;

- sub "F" nuova versione dell'art. 12 del “Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà concesso e regolamentato ex art. 35 L. 865/1971 di cui alla Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 60/2014, di approvazione dello Schema di Convenzione, per la cessione del diritto di proprietà relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.”.

Allegato A

L'art. 4 degli atti convenzionali (anche congiunti ad affrancazione) portanti:

**Trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie, già concesso ex art. 35 comma 8 della Legge 865/71, su aree del p.d.z..... ai sensi dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n.448.**

è sostituito come segue:

*"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 + 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 e dal valore catastale rivalutato.*

*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.18 del D.P.R. n. 380/01, 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 anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.*

*I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/1998) e **successive modificazioni ed integrazioni**. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione al/a procedura di cui alle deliberazioni del Commissario Straordinario assunte con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33/2015 e 40/2016, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate.*

*Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, **compreso quello** del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie.*

***Allo scadere della convenzione tutti vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo.***

*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. 28.01.1994 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 capitolino.*

*E' necessario in ogni caso il possesso dei seguenti requisiti:*

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



## ALLEGATO B

L'art.2 della **Convenzione per la cessione in diritto di proprietà di cui alla Deliberazione C.C. n. 31/07 di approvazione dello schema di convenzione per la cessione del diritto di proprietà** è così sostituito:

*“ARTICOLO 2 ( parte modulare)*

**CONTENUTO DELLA CESSIONE. TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI. VINCOLI-DURATA**  
*Il diritto di proprietà sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.*

*I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro .... giorni dal rilascio del permesso di costruire ( ovvero entro i diversi termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro ... mesi decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi. Eventuali proroghe a tali termini saranno regolate in base alle norme di cui all'art. 3 del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle*

*convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art. 35 legge 865/71, disciplinare che, già allegato al presente atto. sub , fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione.*

*Ai sensi dell'art. 18 - 1 ° comma del D.P.R. 380/01 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 11 del disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.*

*I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e **successive modificazioni ed integrazioni**. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione al/a procedura di cui alle deliberazioni del Commissario Straordinario assunte con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33/2015 e 40/2016, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate.*

*Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, **compreso quello del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione**, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie.*

***Allo scadere della convenzione tutti vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo.***

*(Comma da inserire nell'eventualità di atto che sia di cessione volontaria + cessione del diritto di proprietà)*

*Il presente atto di cessione del diritto di proprietà è negozialmente e funzionalmente collegato alla cessione volontaria di aree sottoposte a procedimento espropriativo di cui al Capo .....*

*In ordine a detti separati negozi giuridici e rapporti tra le parti le stesse intendono specificare e convenire espressamente che il presente atto nella propria interezza, contiene due trasferimenti di diritti reali tra loro distinti e separati anche per quanto riguarda la regolamentazione economica dei medesimi, anche se uniti dalla finalità volta all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano delle Zone di Edilizia Economica e Popolare.”*

**ALLEGATO C.**

**L'art. 11 del Disciplinare Generale di Norme, Patti Oneri e Condizioni della Convenzione per la cessione del diritto di proprietà allegato allo schema di convenzione di cui alla Deliberazione C.C. n. 31/2007 di approvazione dello schema di convenzione per la cessione del diritto di proprietà.**

è così modificato:

**“ARTICOLO 11****CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLA LEGGE N. 865/71 E ART. 8 COMMI 1.4 E 5 DEL D.P.R. 6.6.2001 N. 380**

*Corrispettivo massimo di cessione degli alloggi*

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

- a) costo delle aree di cui all'art. 3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;*
- b) contributo per opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;*
- c) costo di costruzione, determinato sulla base dello specifico provvedimento amministrativo e comprensivo delle spese generali anche relative alla progettazione nonché oneri di preammortamento e finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati.*

*Il costo di costruzione di cui sopra potrà essere eventualmente incrementato qualora, per la natura del terreno, si rendano indispensabili fondazioni indirette. Il maggiore onere di realizzazione dovrà essere documentato mediante perizia giurata che individui fra le categorie dei lavori le fondazioni e la relativa incidenza percentuale della stessa rispetto al costo dell'opera ( escluse le sistemazioni esterne e gli allacci). L'incremento applicabile sarà quello determinato dalla perizia, al netto del costo di una fondazione diretta - valutata al 2% (due per cento) del Costo di costruzione totale - fino ad un massimo del 4% (quattro per cento) del costo di costruzione totale.*

*Pertanto il costo di costruzione di cui alla lettera c) da prendere a base per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, viene determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 30 giugno 2006 (in analogia per uniformità ai parametri attualmente previsti ed applicati nel calcolo dei prezzi massimi di cessione di alloggi realizzati in regime di diritto di superficie) in Euro 1.643,46 al metro quadrato convenzionale.*

*Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi, è fissato in Euro 1.430,77 al metro quadrato convenzionale alla data medesima; tale corrispettivo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78.*

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

*La quota parte del corrispettivo di cui al 1 ° comma lettera c) sarà aggiornata, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del primo gennaio 2005 e quella dell'inizio lavori. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, l'aggiornamento del corrispettivo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un*

*andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il cessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi. Il predetto corrispettivo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:*

- a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;*
- b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;*



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

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

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b ), c) e d) verranno valutate ai fini della determinazione del corrispettivo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento). Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a). Le ulteriori porzioni immobiliari, da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate - oltre a quelle obbligatoriamente

previste dagli standards urbanistici - sulle aree concesse in diritto di proprietà, previo regolare titolo amministrativo, potranno essere cedute, ovvero alienate, anche a soggetti che non siano proprietari di cubature residenziali o commerciali (e quindi non accessorie) all'interno del condominio che si costituirà rispetto al fabbricato realizzato nell'esercizio del diritto stessa ma purchè lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del piano di zona medesimo.

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

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

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

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

Il concessionario, su richiesta espressa in forma scritta dal primo acquirente/assegnatario, potrà inoltre apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare, opere migliorative il cui corrispettivo non dovrà superare il 10% (dieci per cento) della quota di cui al comma 1 lettera e) del presente articolo.

Per le opere di cui al comma precedente è fatto salvo il diritto di recesso, eventualmente da esercitarsi dal primo acquirente/assegnatario con le forme e le modalità previste dal Codice Civile. Tale diritto di recesso potrà essere esercitato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla richiesta e comunque non oltre l'ultimazione delle opere in cemento armato.

Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare a Roma Capitale (U.O. Edilizia Sociale) la seguente documentazione:

- a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato virtuale dell'intero intervento;
- al) per le cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzi i costi collegati con il corrispettivo massimo di cessione;
- b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati;



c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate, resa sia riguardo al progetto approvato che alle opere compiute nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b);

d) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, già depositata presso il Notaio qualora il rogito sia già intervenuto;

Il termine di cui sopra potrà essere prorogato solo con motivato provvedimento dell'Amministrazione Capitolina. Qualora tale termine non venga rispettato e non venga concessa la proroga di cui sopra, al cessionario inadempiente verrà applicata la sanzione di cui all'art. 12 lettera n).

La tabella di cui al punto b), approvata entro i termini di legge dai competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina, dovrà - sotto la responsabilità del Notaio rogante - essere allegata (e non solamente richiamata) in ciascun singolo atto di trasferimento, anche successivo al primo ma nei limiti temporali di cui all'art. 2, comma 3 della convenzione cui il presente disciplinare è allegato, delle unità immobiliari realizzate, anche al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo secondo i criteri di cui al presente articolo.

I corrispettivi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare sia in relazione alle tabelle millesimali di cui sopra tra il 10% in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa dal cessionario.

Il corrispettivo, come sopra determinato, deve intendersi al netto dell' I.V.A. e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere maggiorato, a carico di questi ultimi (acquirenti/assegnatari), aggiungendo - a qualunque titolo - eventuali oneri di intermediazioni o complementari alla stessa.

In relazione a quanto sopra, qualora trattasi di intervento realizzato mediante contributo pubblico ai sensi dell'art. 4 della legge 23 marzo 1982 n. 94 come eventualmente specificato nelle premesse dell'atto di convenzione, si richiama per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi anche quanto disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale con circolare del 3 settembre 1990 (prot. Ripartizione XVI n. 7223 del 13 settembre 1990) relativamente all'attuazione dei programmi di edilizia agevolata ai sensi di detta legge, secondo la quale nelle

convenzioni cx art. 35 legge 865/71 dovrà farsi constare che: "il prezzo di prima cessione degli alloggi fruente del contributo ai sensi della legge 94/82 è determinato detraendo dal prezzo fissato dal Comune per l'edilizia agevolata-convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal C.E.R.. Ne risulterà che anche il prezzo di cessioni successive, nei limiti e con le modalità fissate per l'edilizia agevolata da indirizzare secondo le disposizioni della convenzione è quello al netto del contributo C.E.R..".

Il corrispettivo massimo di prima cessione che intervenga, tra cessionario del diritto di proprietà e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0-5 anni = 0%

da 5-10anni= 5%

da 0-20 anni = 10%

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

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra il primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Capitolino preposto all'Edilizia Sociale, salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (in caso di finanziamento pubblico).

Nel caso in cui l'intervento edilizio non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Capitolino preposto all'Edilizia Sociale, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza della cessione.

Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti a riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/1998) e **successive modificazioni ed integrazioni**. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione al/a procedura di cui alle deliberazioni del Commissario Straordinario assunte con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33/2015 e 40/2016, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate.

Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, **compreso quello** del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie.

**Allo scadere della convenzione tutti vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo."**



## ALLEGATO "D"

l'art 6 dello schema di convenzione approvato con la

**Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la cessione del diritto di proprietà relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.**

è così sostituito:

*"Art.6 ( parte modulare )*

**CORRISPETTIVO DI CESSIONE - CANONE DI LOCAZIONE - DEGLI ALLOGGI**

*Fatti salvi eventuali finanziamenti pubblici, la cui rilevanza ai fini del presente articolo è di seguito regolamentata, il corrispettivo di cessione - esclusivamente degli alloggi realizzati nel regime giuridico dell'intervento di cui alla presente convenzione, approvato dall'Amministrazione Capitolina - è formato:*

*a) dal corrispettivo per la concessione del diritto di superficie oggetto del presente atto, determinato ai sensi dell'art. 4 della presente convenzione e ivi determinato in Euro ..... oltre ad eventuali oneri fiscali ove consentito dalla Legge;*

*b) dal contributo per opere di urbanizzazione come calcolato e da assolversi con le modalità di cui all'art. 5 della presente convenzione e ivi determinato in Euro ..... ;*

*c) dal costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Capitolina n ..... del. .... , determinato in Euro ..... al metro quadrato convenzionale, con possibilità di adeguamento secondo i parametri di cui al successivo comma 6 e dell'art. 8 comma 4 del Disciplinare allegato alla presente convenzione e tiene conto delle spese tecniche e generali, quali progettazione, oneri di preammortamento, finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati, costo delle reti di distribuzione luce e gas, nonché delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nei progetti presentati dalla comparente privata.*

*2. Riguardo il valore finale da approvarsi e, conseguentemente, da considerarsi a qualunque effetto quale "corrispettivo di cessione degli alloggi", sia da parte dell'Amministrazione Capitolina ovvero da parte dell'operatore interessato, si specifica che l'Amministrazione Capitolina si limiterà a verificare ed approvare valori esclusivamente riferiti ed in coerenza con i precedenti punti a), b) e c). Sarà cura di ciascun operatore ottenere e consegnare ai competenti uffici di ROMA CAPITALE, anche in copia conforme all' originale e comunque contestualmente alla presentazione per l'approvazione all'Amministrazione Capitolina della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" che sarà allegata a ciascun atto di alienazione ovvero da prendere a tassativo riferimento riguardo ciascun contratto di locazione, una formale comunicazione attestante le modalità di fruizione e calcolo di tali finanziamenti anche riguardo l'inserimento ed il computo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione. Pertanto sarà esclusiva responsabilità di ciascun "Ente finanziatore" indicare i concreti effetti applicativi scaturenti dalle regole vigenti per ciascuna normativa di finanziamento ed in particolare, riguardo il presente intervento a quelle indicate nel. ... .. (indicare il provvedimento/norma di finanziamento del caso di specie).*

*(eventuale, per le società cooperative si inseriranno i 2 comma successivi, fermo il resto).*

*3. La comparente privata che abbia forma di società cooperativa, conviene e si obbliga convenzionalmente ed irrevocabilmente, in virtù del condiviso e riconosciuto interesse pubblico sottostante alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare in regime di Legge 1671762 ed art. 35 della Legge 865/71, a non approvare piani finanziari (comunque denominati) e conseguentemente a non richiedere ai propri soci un corrispettivo, comunque denominato (rifusione costi sociali, oneri ecc), per l'assegnazione degli alloggi che possa in qualunque modo risultare superiore al corrispettivo di cessione determinato ai sensi del presente articolo.*

*4. Pertanto e coerentemente a quanto sopra, la Cooperativa comparente si impegna, altresì, a non richiedere ai propri soci alcun importo a titolo di redistribuzione o ripetizione degli oneri sostenuti dalla Cooperativa a qualsiasi titolo per la realizzazione del programma sociale. In caso contrario,*

oltre alla sanzione di cui all'articolo 13 del Disciplinare già allegato sub "B" per far parte integrante e sostanziale del presente atto, potrà applicarsi rispetto alla concessione del diritto di superficie in favore della comparente privata la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE.

5. Conclusi i lavori e comunque, entro i sei mesi successivi, la comparente privata è tenuta a presentare al competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina la seguente documentazione- tutta autenticata ai sensi del D.P.R.445/2000- al fine di ottenere i necessari ed opportuni consensi amministrativi per il primo atto di trasferimento:

a) in caso di imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo di cessione al metro quadrato dell'intero intervento edificatorio;

a.1) in caso di cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo di assegnazione;

b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione/assegnazione di ciascuna unità immobiliare secondo i criteri di cui alle lettere a) b) e c) del comma 1 del presente articolo;

c) indicazione in misura percentuale da parte del Direttore dei Lavori dell'incidenza del costo della manodopera impiegata per la realizzazione dell'intervento;

d) attestazione portante le modalità di fruizione e calcolo dei finanziamenti pubblici riguardanti l'intervento edilizio in questione anche ad effetto dell'inserimento ed il computo del finanziamento medesimo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione.

e) perizia di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento al progetto approvato che alle opere computate nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b)

f) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, comunque da depositarsi formalmente presso Notaio.

6) Ulteriori elementi oggettivamente riconoscibili quali cause di legittime maggiorazioni del "costo di costruzione", che possano derivare in ragione di sopravvenute imprevedibili ed imponderabili ragioni tecniche. quali a titolo esemplificativo la necessità di fondazioni indirette, ovvero anche storico-archeologiche, saranno valutati ed eventualmente riconosciuti dall'Amministrazione, mediante formale provvedimento antecedente o contestuale all'approvazione finale dei prezzi massimi di cessione;

7) Ai fini dell'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" dovranno inoltre essere presentati ai competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina:

I) formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione integrativa;

II) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun consorziato al Consorzio stesso esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione integrativa.

8) Entrambi detti elementi costituiscono - congiuntamente ed indissolubilmente tra loro - "conditio sine qua non" per l'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione"

9) La tabella riepilogativa della determinazione immobiliare a destinazione residenziale, successivamente all'approvazione da parte del corrispettivo di alienazione/assegnazione ovvero conseguentemente di locazione di ciascuna unità del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, che, anche meramente, recepisca ai fini applicativi e di calcolo gli indirizzi applicativi esterni formalizzati ed attestati dall'Ente erogatore del finanziamento - dovrà essere - a cura di ciascun Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - allegata in ciascun atto (non essendo



ammesso il mero rinvio ad una prima allegazione) di trasferimento ( ovvero anche di locazione ) di tali unità immobiliari realizzate, al fine di verificare la correttezza iniziale nonché - se consentiti - l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo di cessione ovvero del canone di locazione.

10) Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il corrispettivo di cessione ovvero il canone di locazione, è nulla - per violazione di legge – per la parte eccedente.

11) Più definiti e compiuti criteri applicativi, aventi efficacia e cogenza vincolanti ed inderogabili, parimenti alle norme di cui al presente atto, sono contenuti all'art.8 del "Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso ex art. 35 della Legge 865/71" come già allegato al presente atto sub "B" anche avuto riguardo ai contenuti e limiti imposti dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 che qui si intendono integralmente riportati e trascritti.

12) I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e successive modificazioni ed integrazioni. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione all'a procedura di cui alle deliberazioni del Commissario Straordinario assunte con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33/2015 e 40/2016, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, compreso quello del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie. **Allo scadere della convenzione tutti vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo."**

13) A riguardo si specifica che l'art. 35 comma 11 della Legge 865/71 richiama in applicazione i contenuti di cui all' art. 8 comma primo, quarto e quinto della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. A sua volta detto art. 8 della Legge 10/77, in forza dell'art. 138 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è risultato abrogato. Sempre detto articolo, a far data dal 30 giugno 2002 ha sostituito – senza soluzione di continuità - il predetto articolo 8 della legge 10/77 e ciò come anche risulta espressamente dalla relativa "Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia" del Decreto medesimo (G.U. n. 245 del 20. I 0.200 I - Suppl. Ordinario n. 239)".



## ALLEGATO E

l'art. 8 del

**Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà concesso e regolamentato ex art.35 L.865/71 come allegato alla Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la cessione del diritto di proprietà relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.**

è così sostituito

**"ART.8**

**ULTERIORI CRITERI APPLICATIVI RIGUARDO IL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.**

*1. Fatto salvo quanto già sancito inderogabilmente all'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per parte integrante e sostanziale, si specificano i seguenti ulteriori criteri applicativi, anch'essi vincolanti ed inderogabili.*

*2. Il costo di costruzione tiene conto di tutta la disciplina normativa edilizia vigente in materia per la realizzazione a regola d'arte degli edifici, ivi comprese le disposizioni in tema di requisiti acustici, risparmio energetico, rendimento energetico ed in materia antisismica.*

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

*4. Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT nazionale per il costo delle costruzioni. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, tale aggiornamento verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT nazionale 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.*

*5. Il corrispettivo di cessione delle unità immobiliari è riferito ad una superficie complessiva costituita dalla somma delle seguenti:*

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

*b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'immobile, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantine, soffitte;*

*c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'immobile, 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'immobile 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% della superficie utile abitabile. Tale limite si intende non per singola unità immobiliare ma riferito alla superficie complessiva dell'organismo abitativo.*

*6. Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) sono valutate, ai fini della determinazione del corrispettivo di cessione, in misura non superiore al 60%.*

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

*7. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate, anche oltre a quelle previste normativamente o convenzionalmente, nonché altre unità immobiliari a carattere pertinenziale a qualunque uso esclusivo destinabili, potranno essere cedute, ovvero locate, con i medesimi corrispettivi, a soggetti proprietari di cubature residenziali o non residenziali localizzate all'interno del piano di zona. La comparente privata si obbliga a versare all'Amministrazione Capitolina il 15% del corrispettivo di cessione o canone di locazione (al netto delle imposte) di ciascuna porzione immobiliare entro trenta giorni dalla*

trascrizione dell'atto di cessione o registrazione del contratto di locazione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.

8. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad obblighi derivanti da normative sopravvenute alla data di approvazione del "costo di costruzione" per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma l lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

9. Comunque dovranno essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.

10. La componente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta del primo assegnatario ovvero acquirente dell'unità immobiliare, opere migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma l lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

11. Resta salvo, in ogni caso l'esercizio in capo al soggetto richiedente del diritto di recesso, secondo le regole del diritto comune da esercitarsi entro 60 giorni dalla formale richiesta.

12. I corrispettivi di alienazione/assegnazione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui all'art. 6 comma 5 lettera d) della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva e quindi il valore complessivo dell'intervento.

13. Il corrispettivo di alienazione/assegnazione si intende al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere in alcun modo maggiorato aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri - diretti o indiretti - di intermediazione, neanche su richiesta espressa della parte acquirente.

14. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento che intervenga, tra originario cessionario del diritto di proprietà e primo acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori (ed anche con riferimento ad alloggi precedentemente oggetto di contratto di locazione) sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in case 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%

15. Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario/concessionario purché debitamente documentate anche sotto il profilo fiscale.

16. ) I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e successive modificazioni ed integrazioni. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione al/a procedura di cui alle deliberazioni del Commissario Straordinario assunte con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33/2015 e 40/2016, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, **compreso quello del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie. Allo scadere della convenzione tutti vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo.**"



## ALLEGATO F

L'art 12 del

**Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà concesso e regolamentato ex art.35 L.865/71 di cui alla Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la cessione del diritto di proprietà relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.**

è così sostituito:

## "ART.12

**LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL CORRISPETTIVO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1) *Durante il quinquennio a far data dal primo atto di trasferimento dell'alloggio, l'assegnatario/acquirente dello stesso non può alienare o dare in locazione a terzi l'unità immobiliare se non per comprovati, gravi e sopravvenuti debitamente accertate dall'Amministrazione Capitolina, previa autorizzazione della stessa o, in caso di intervento finanziato, acquisito il Nulla Osta da parte dell'Ente erogante il finanziamento. In tal caso, l'unità immobiliare potrà essere eccezionalmente trasferita applicando il corrispettivo determinato secondo le modalità di cui al precedente articolo8.*

2) *In caso di locazione di unità immobiliare è fatto divieto al locatario di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione, oltre alle altre sanzioni stabilite all'articolo 13 del presente Disciplinare.*

3) *Nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione ha anche il diritto di rivalersi, verso il conduttore, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario o comunque fruente dell'alloggio.*

4) *L'art. 35 comma 1 della legge 865/71 richiama in applicazione i contenuti di cui all' art. 8 comma primo , quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10. A sua volta detto art. 8 della legge 10/77, in forza dell'art. 138 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 risulta abrogato. Detta norma ha stabilito come, sostanzialmente a far data dal 30 giugno 2002, l'art. 18 di detto ultimo D.P.R. 380/2001 ha sostituito - senza soluzione di continuità temporale i l predetto art. 8 della legge 10/77 con - e ciò come anche risulta espressamente dalla relativa " Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di edilizia" del Decreto medesimo ( G.U. n. 245 del 20-10-2001 -Suppl. Ord.n. 239).*

5) *Stante la perpetuità connaturale al diritto di proprietà oggetto della presente convenzione, in cogenza della normativa di cui al comma precedente, si considerano obbligatoriamente inseriti nel presente rapporto convenzionale tutti i vincoli e i contenuti negoziali aventi fonte giuridica nonché causa e ragione nel disposto dell'art.18, 1 comma del D.P.R. n. 380/01 che qui si intendono integralmente riportati e trascritti e quindi recepiti per far parte integrante sostanziale del rapporto convenzionale.*

6) *I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e successive modificazioni ed integrazioni. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione al/a procedura di cui alle deliberazioni del Commissario Straordinario assunte con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33/2015 e 40/2016, completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, **compreso quello del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e del canone di locazione**, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie. **Allo scadere della convenzione tutti vincoli si intendono cessati e, quindi, gli immobili sono liberamente commerciabili senza alcuna limitazione di prezzo o altri vincoli soggettivi o oggettivi derivanti dal rapporto convenzionale medesimo.**"*

7) Ai sensi del medesimo art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, nel caso di contratti di cessione o di locazione di alloggio, posti in essere ovvero i cui contenuti siano in violazione della norma stessa, gli stessi saranno ritenuti nulli anche eventualmente per la sola parte eccedente tali contenuti e limiti.

8) Successivamente al quinquennio di cui al comma 1 e comunque fino al termine di venti anni dal primo trasferimento, gli alloggi realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione, potranno essere alienati solo ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge per l'accesso all'edilizia economica e popolare e nel rispetto dei limiti e contenuti imposti dalla legge e richiamati nei comma precedenti, da verificarsi dal competente Ufficio dell'Amministrazione, fatta salva, comunque, in materia di prezzo massimo di cessione, la possibilità di avvalersi della procedura di affrancazione, richiamata al precedente comma 6.

9) Decorsi tali periodi e completata la procedura di affrancazione di cui all'art.5, comma 3 bis del D.L. 70 del 13.05.2011, convertito in Legge 12.07.2011, n.106, l'immobile potrà essere alienato liberamente, per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, e sempre fatte salve le regole applicative via via vigenti riguardo ciascuna normativa di riferimento in tema di restituzione ovvero detrazione e calcolo in riduzione di ciascuna linea di "finanziamento pubblico", sia in conto interessi che in conto capitale ovvero riguardo altre modalità di erogazione rispetto al corrispettivo di alienazione .. Tali modalità saranno richieste dal soggetto privato interessato all'Ente titolare del finanziamento, preliminarmente alla sottoscrizione di ciascun atto di alienazione, ovvero eventualmente al notaio incaricato di rogare l'atto medesimo, e comunque dandone notizie degli esiti all'Amministrazione Capitolina che si limiterà a prenderne atto.

10) Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata a tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Ente erogatore del finanziamento, il corrispettivo di cessione e il canone di locazione potranno essere determinati secondo le regole del diritto comune.

11) Tutti gli atti di trasferimento ed i contratti di locazione aventi ad oggetto gli alloggi realizzati in forza della presente convenzione devono essere notificati alla comparente pubblica a cura del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, ovvero della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.

12) In tutti gli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, devono essere inserite le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi contenute nella presente convenzione, ivi compreso l'onere reale di versare eventuali conguagli. Dovrà essere, altresì, previsto l'obbligo di rispettare le obbligazioni discendenti dalle leggi di finanziamento.

13) Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui al comma precedente negli atti di trasferimento, costituisce violazione della presente convenzione ed è considerata legittima causa di risoluzione della medesima convenzione, anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

14) Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.

15) In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla presente convenzione.

16) Inoltre gli alloggi potranno anche essere ceduti a soggetti (persone fisiche o giuridiche) che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi, alle condizioni di legge, per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale periodo sarà calcolato - anche non continuamente - sulla base dell'effettiva occupazione da parte del locatario dell'immobile in base a contratto di locazione registrato a norma di legge.

17) Tale obbligo farà carico al primo acquirente - che comunque in questo caso non potrà in alcun modo fruire direttamente di detto bene - e comunque in caso di alienazione di detto bene entro il suddetto periodo di dodici anni, ferme restando le altre prescrizioni dettate a riguardo dalla legge e dalla presente convenzione, è sin da ora riconosciuta la prelazione in favore dei soggetti locatari purchè in possesso dei requisiti prescritti dal comma 1 dell'art. 11 del presente Disciplinare.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 39 voti favorevoli e l'astensione del Consigliere Di Stefano.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Barbato, Bonessio, Carpano, Caudo, Celli, Ciani, Cicculli, Converti, Corbucci, De Gregorio, De Priamo, De Santis, Diaco, Fermariello, Ferrara, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Matone, Meleo, Melito, Mennuni, Michetelli, Mussolini, Pappatà, Quarzo, Raggi, Santori, Stampete, Tempesta, Trabucco e Zannola.

La presente deliberazione assume il n. 10.

(OMISSIS)

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara all'unanimità, con 40 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Barbato, Battaglia, Bonessio, Carpano, Caudo, Celli, Ciani, Cicculli, Converti, Corbucci, De Gregorio, De Priamo, De Santis, Di Stefano, Diaco, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Matone, Melito, Mennuni, Michetelli, Mussolini, Nanni, Palmieri, Pappatà, Quarzo, Santori, Stampete, Tempesta, Trabucco e Zannola.

(OMISSIS)

LA PRESIDENTE  
S. CELLI

IL SEGRETARIO GENERALE  
P.P. MILETI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO  
G. VIGGIANO

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dall'8 febbraio 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 22 febbraio 2022.

Li, 7 febbraio 2022

SECRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to: A. Gherardi