

ARTICOLO 3 CONVENZIONE SOSTITUTIVA ED INTEGRATIVA TRASFORMAZIONE COMUNE DI ROMA

- Art.3 - Conguaglio riguardo il valore delle aree MARIO ROSSI conferma di essere a piena ed esatta conoscenza di risultare irrevocabilmente obbligato nei confronti di Roma Capitale, per se stesso e i propri aventi causa, a versare a Roma Capi tale, a semplice richiesta, un eventuale conguaglio relativo al corrispettivo di trasformazione dell'area in ragione di una diversa quantificazione del valore di trasformazione delle medesime aree come sopra ad oggi oggetto di specifico provvedimento e di chiara espressamente di rinunciare, come in effetti rinuncia, fin da ora ad opporre diritti e/o a proporre azioni a riguardo nei confronti di Roma Capitale ove tale corrispettivo di trasformazione di cui al presente atto dovesse mutare per tale ragione. 2. Inoltre le parti convengono e confermano, per quel che possa occorrere, l'eventualità di un diverso conguaglio, relativo al costo definitivo dell'area il quale riveste la natura giuridica di obbligazione propter rem* - e quindi gravante via via sui titolari di diritti reali sui beni - **quale derivante dalla legge l'art. 35, comma 12, L. n. 865/71**. In virtù di ciò ed in tale eventualità l'Amministrazione Capitolina avrà diritto di esigere la restituzione di ogni ulteriore importo che - a qualsiasi titolo (ed anche in assenza di un formale decreto di esproprio) - sia stato da essa corrisposto in applicazione della legge in favore di chi abbia perso il diritto di proprietà di aree poi dallo stesso Ente cedute in cessione ovvero concessione anche se in origine a titolo di diritto di superficie. Ciò perché i corrispettivi ed i prezzi delle aree cedute o con cessione in diritto di superficie devono, nel loro insieme, comunque comportare la copertura delle legittime spese sostenute **nessuna esclusa**** - dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese nel piano approvato, in base al criterio del perfetto pareggio economico.

* obbligazione che copre automaticamente atti anteriori all'acquisto della titolarità del possesso del bene.

** non contemplato nel comma 12 art.35 lg.865/71

Tratto da un atto notarile di compravendita.

sui beni, quale derivante dalla legge e dall'art.35, comma 12, Legge 865/71, che stabilisce che "I corrispettivi della concessione in superficie di cui all'ottavo comma lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962 n.167".

In virtù di ciò all'Amministrazione spetta la restituzione di ogni ulteriore importo che, a qualsiasi titolo (e anche in assenza di un formale decreto di esproprio) sia stato da essa corrisposto in applicazione della legge a chi abbia perso il diritto di proprietà di aree date in concessione, anche se a titolo di superficie. Pertanto i corrispettivi e i prezzi delle aree cedute o concesse in diritto di superficie devono, nel loro insieme, comportare la copertura delle spese sostenute, nessuna ~~esclusa, dal Comune per~~ l'acquisizione delle a-

▶ **Art. 35 l. 865/71, comma 12:**

" 12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), **ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune** o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167.

DELIBERA N.54 2003 «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.»

Pagina n.3

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;