



Commissario Liquidatore:
Avv. Pietro Algieri

Tipologia immobiliare
Unità in Condominio

Destinazione
Misto

Regione

Lazio

Comune

Roma

Indirizzo

VIA RAFFAELLO LIBERTI n. 58

Coordinate

[41.903529, 12.674737](https://maps.app.goo.gl/Jtb9WuNT1NoYFbLV)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/Jtb9WuNT1NoYFbLV>

Tipologia Edilizia
Edificio plurifamiliare

Diritto in vendita:

Proprietà superficciaria 1/1

Provincia

RM

Localizzazione

Suburbana

Superficie Commerciale
mq **191**

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Tipologia Valutazione
Full

Data 1° sopralluogo

10/05/2025

Data 2° sopralluogo

-

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

Si

Prezzo di massima cessione
Euro **265.397**

Valore di Liquidazione

Euro **225.588**

Data Valutazione
03/06/2025

Data Rapporto

03/07/2025

Data Revisione

-

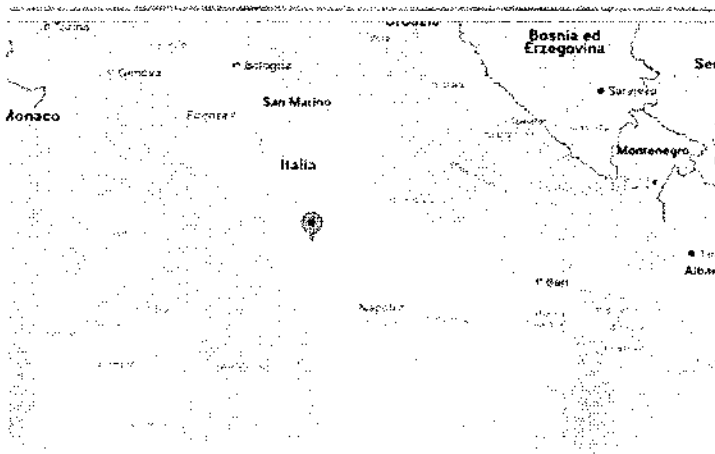
Criterio di stima

MCA

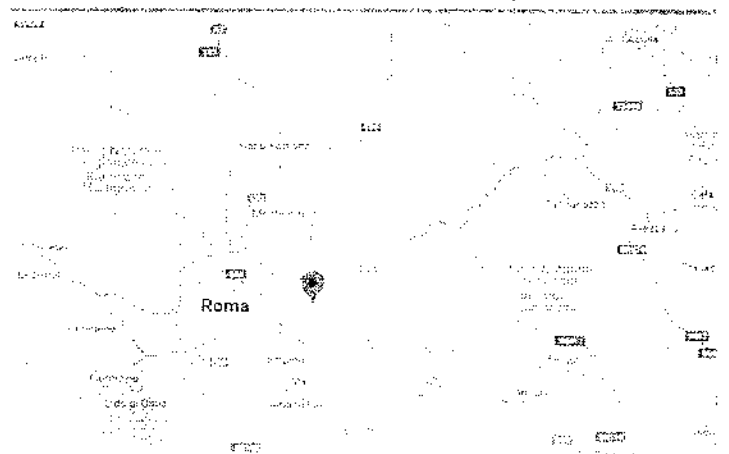
Stato di possesso

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) al n. 6646743, veniva nominato dal Commissario Liquidatore Avv. Pietro Algieri, quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

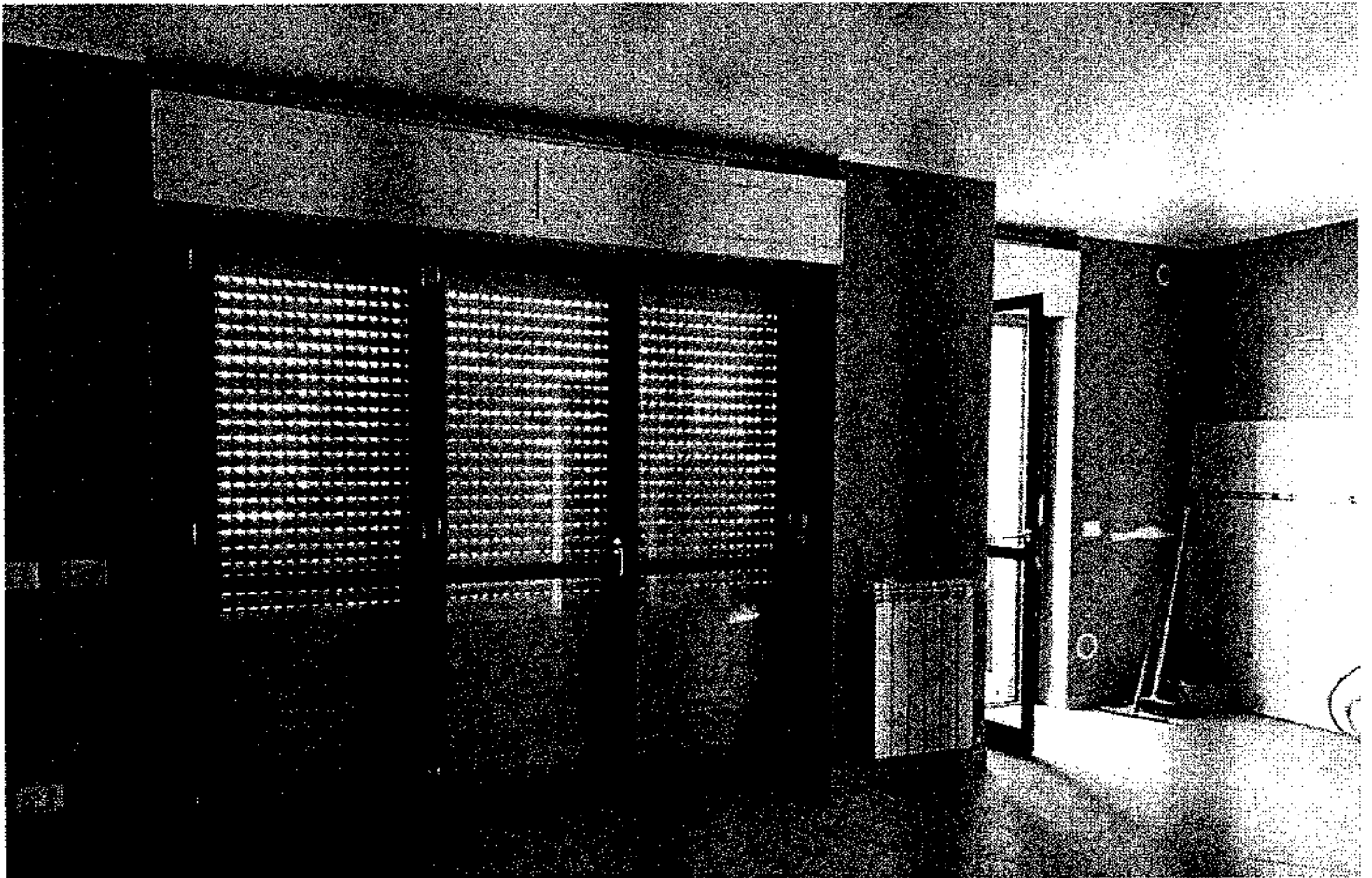
- unità immobiliari in Via Raffaello Liberti n. 48.

In applicazione alle Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee Guida ABI ed agli Standard RICS, lo scrivente dichiara:

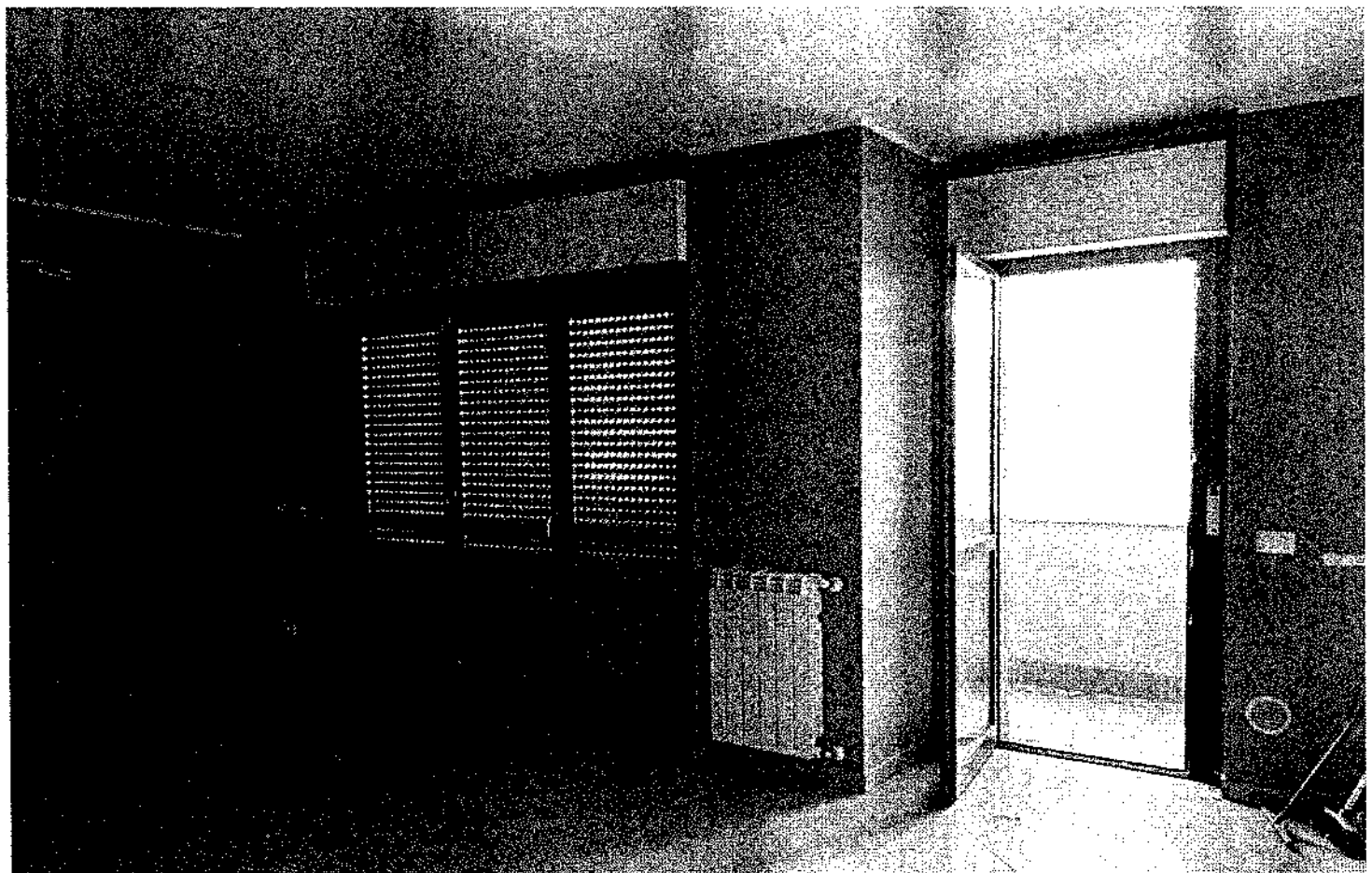
- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.



Foglio 669 p.lla 4906 sub.12 - soggiorno/angolo cottura



Foglio 669 p.lla 4906 sub.12 - soggiorno



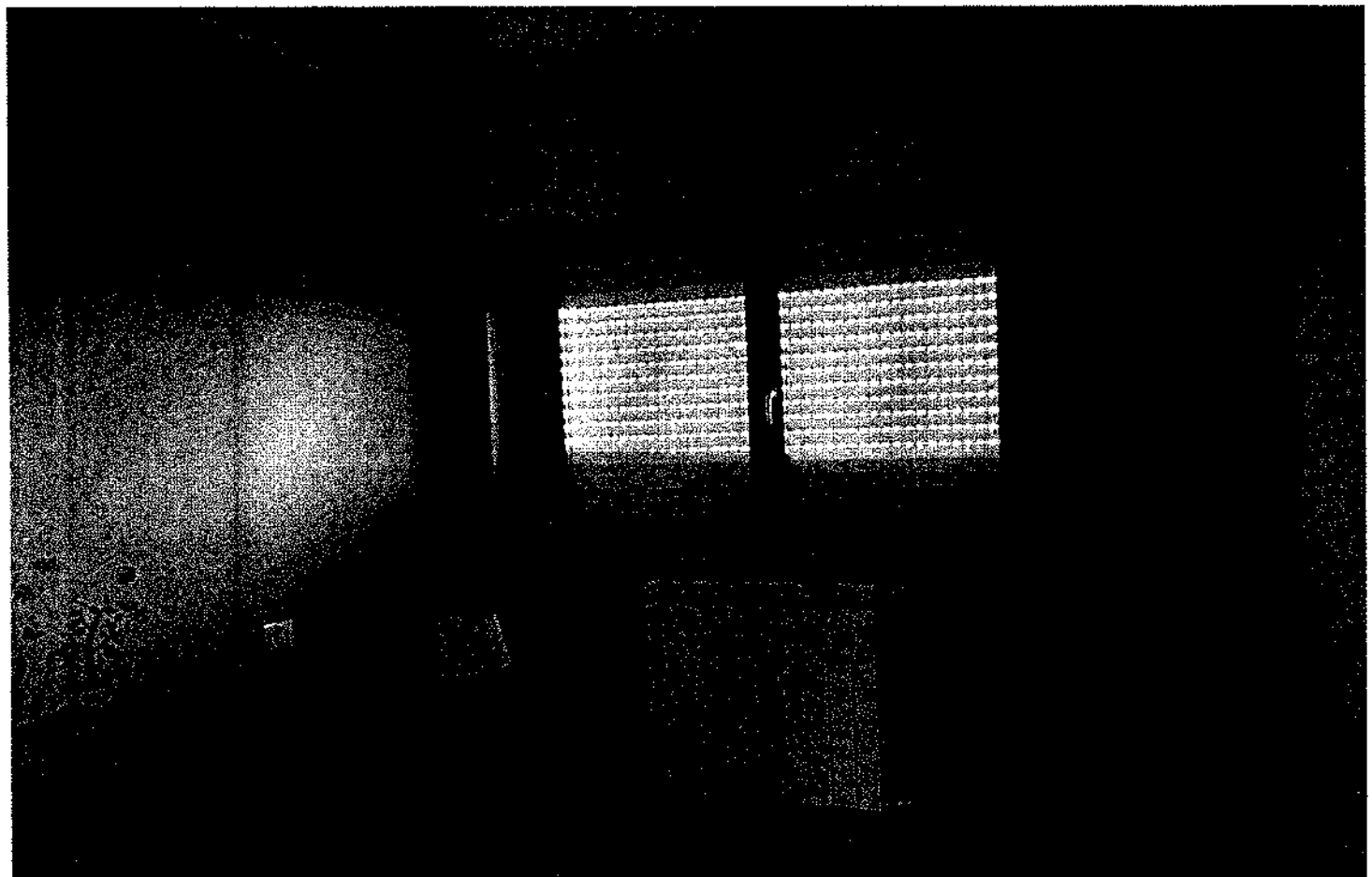
Foglio 669 p.lla 4906 sub.12 - soggiorno



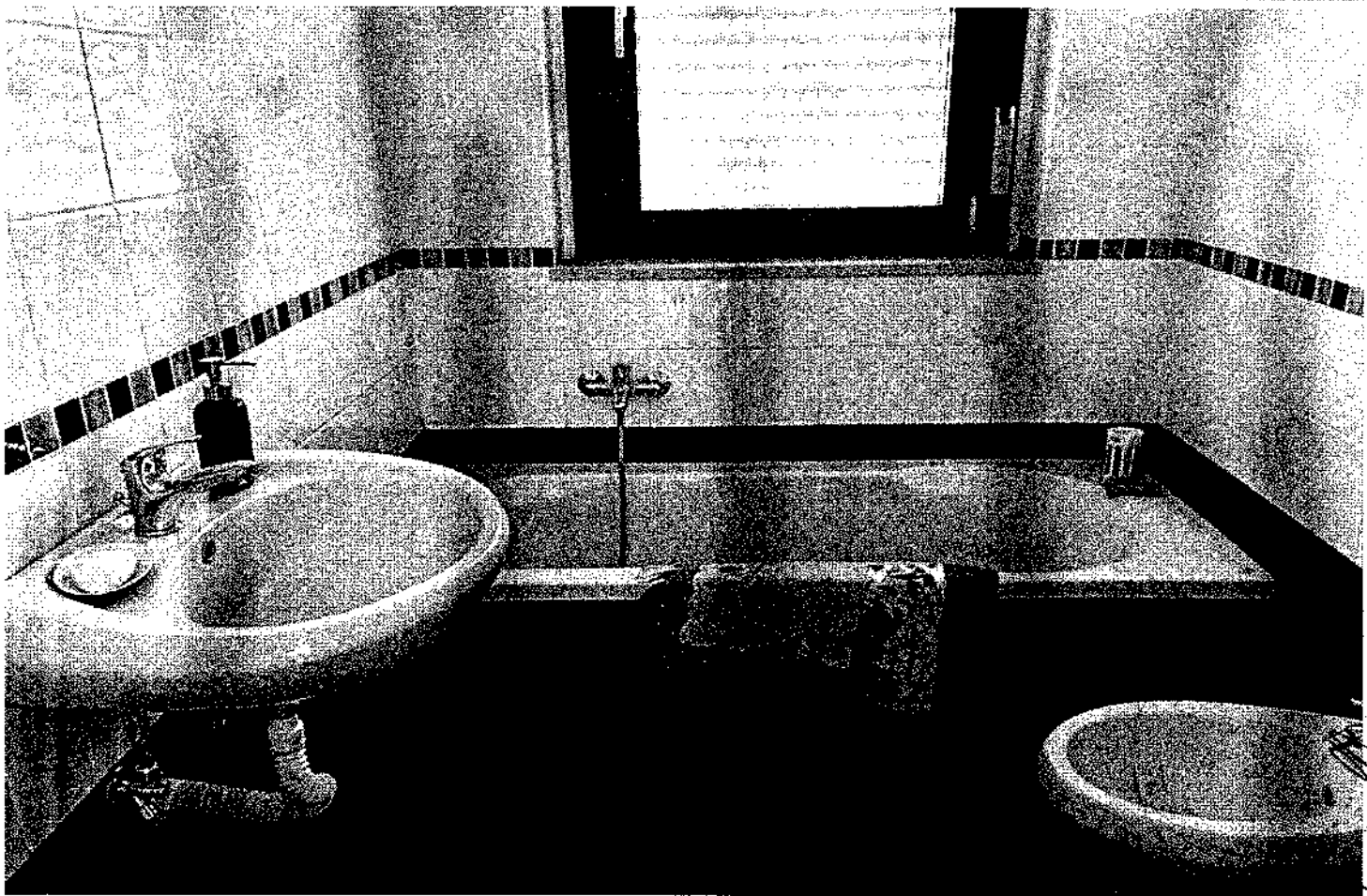
Foglio 669 p.lla 4906 sub.12 - bagno



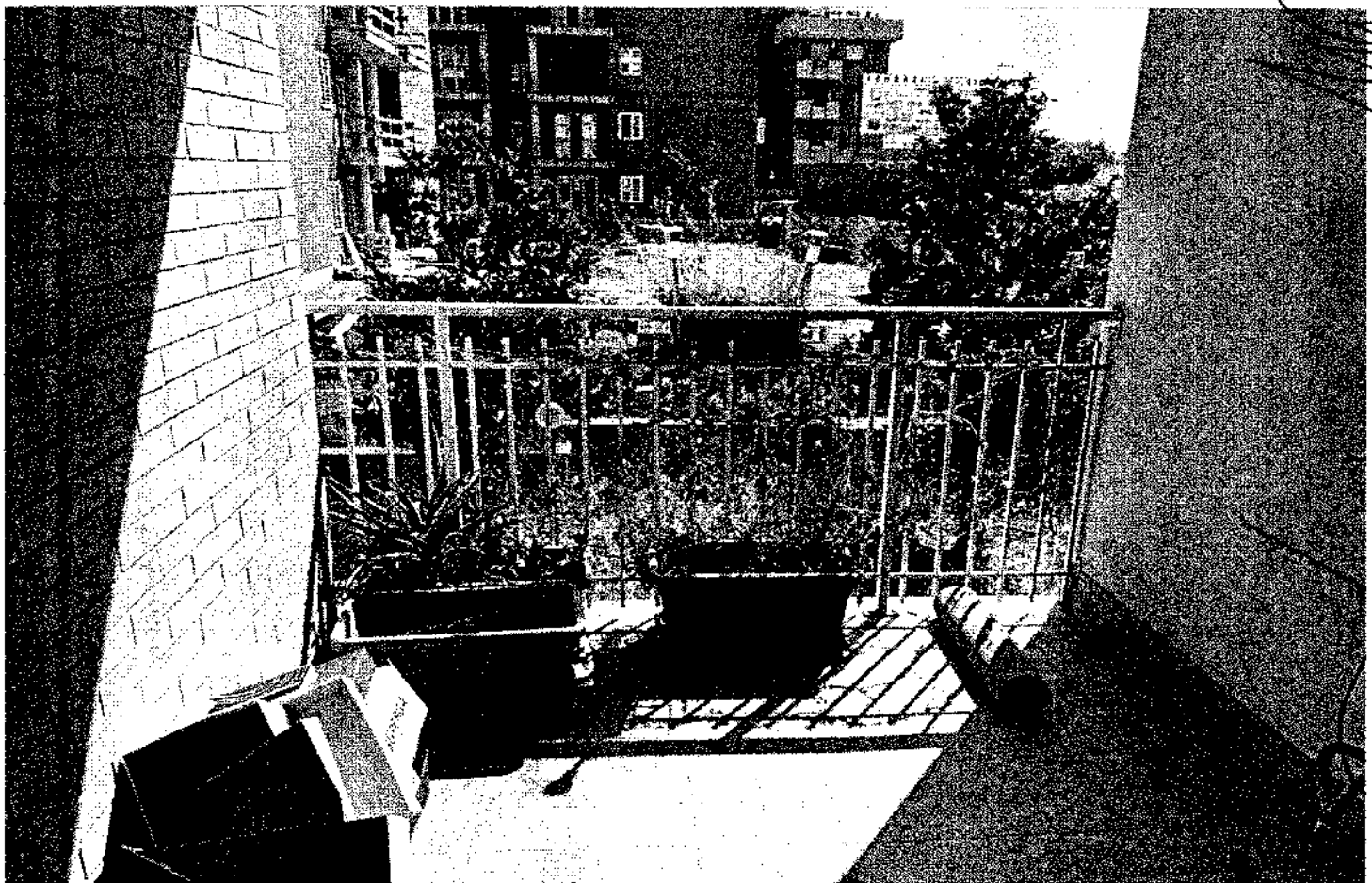
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.12 -camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.12 - camera



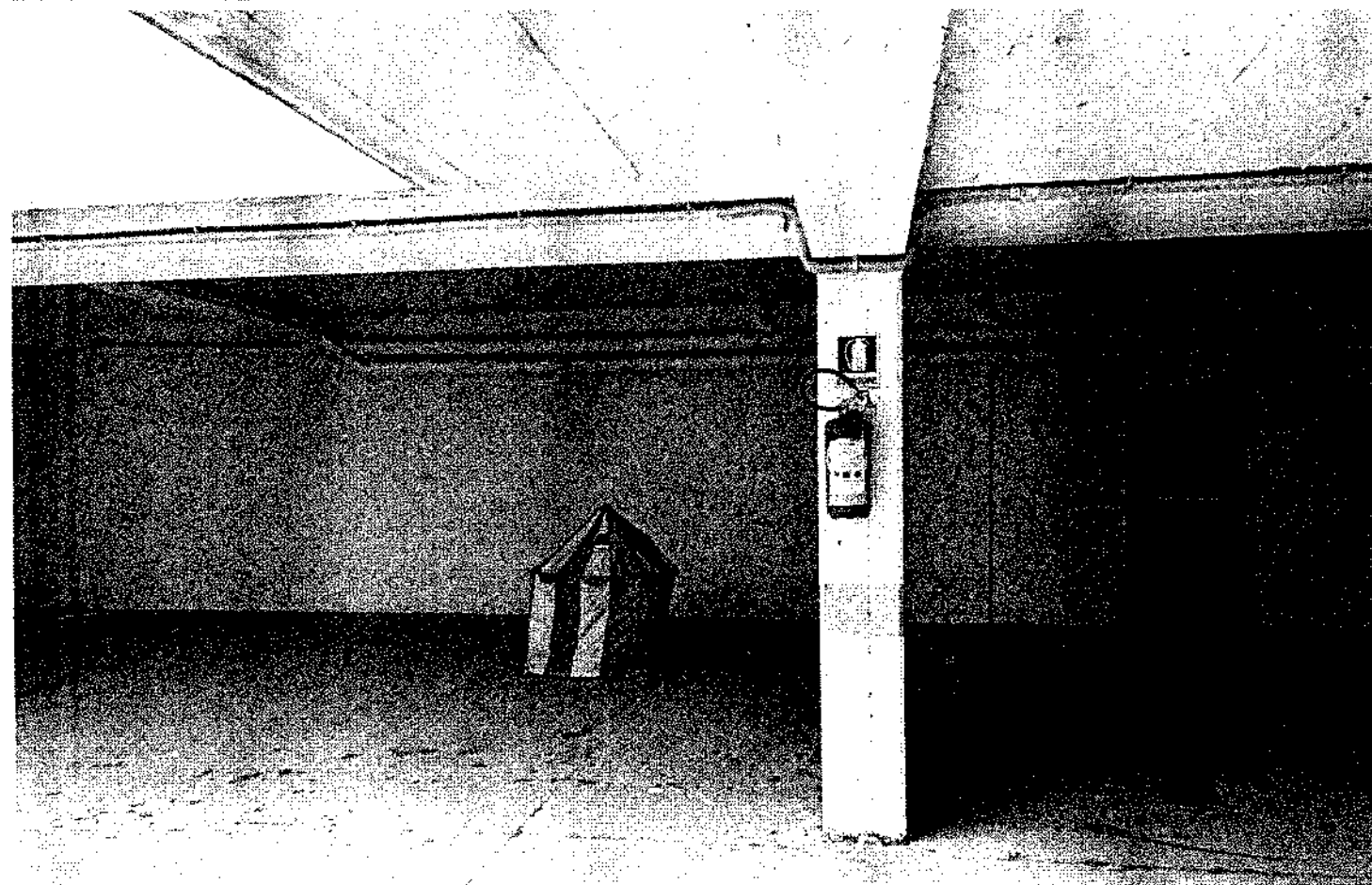
Foglio 669 p.Ila 4906 sub.12 - bagno



Foglio 669 p.Ila 4906 sub.12 - balcone



Foglio 669 p.lla 4906 sub.49 - posto auto n. 1C



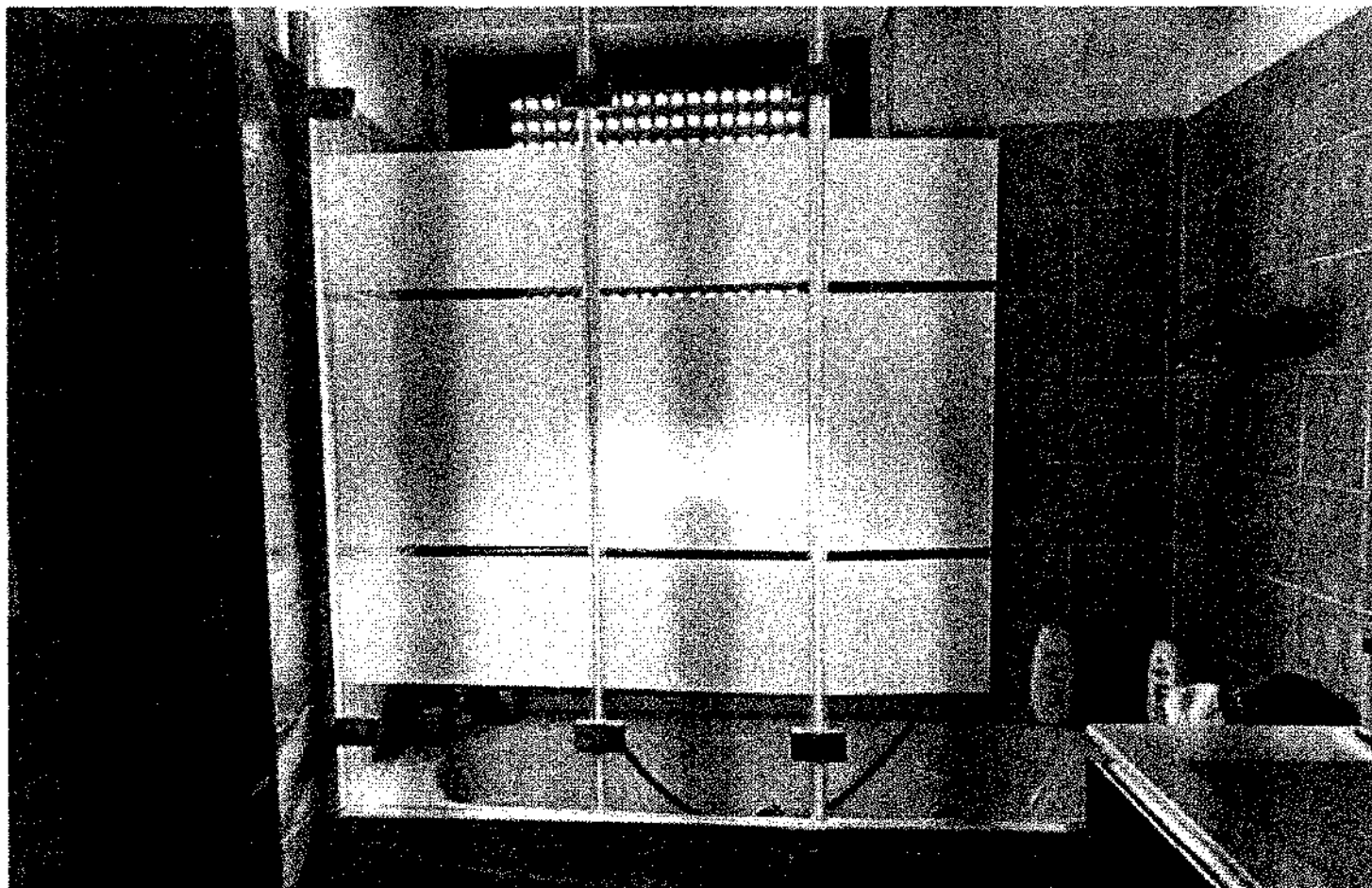
Foglio 669 p.lla 4906 sub.49



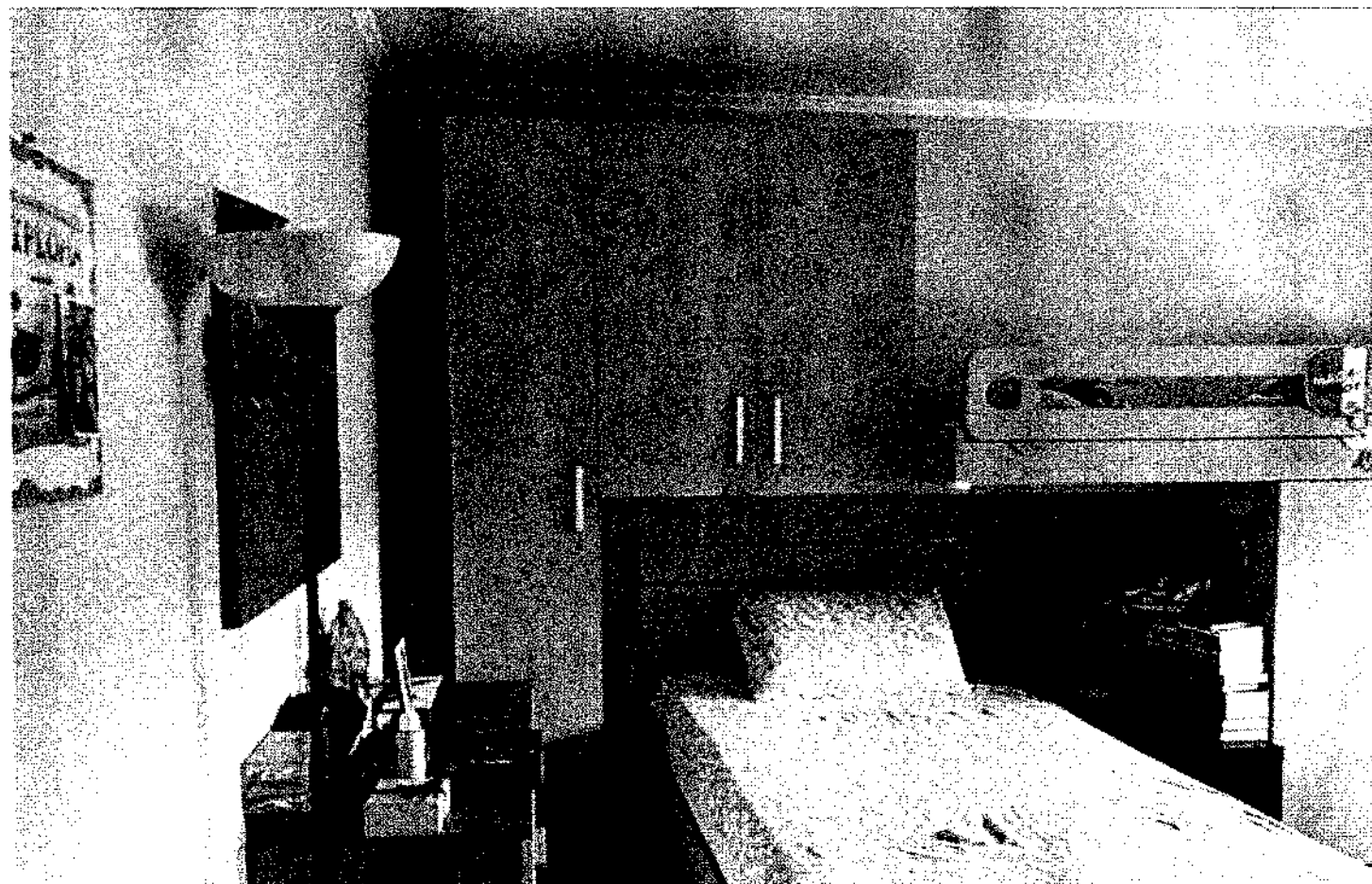
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.27 - soggiorno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.27 - cucina



Foglio 669 p.lla 4906 sub.27 - bagno



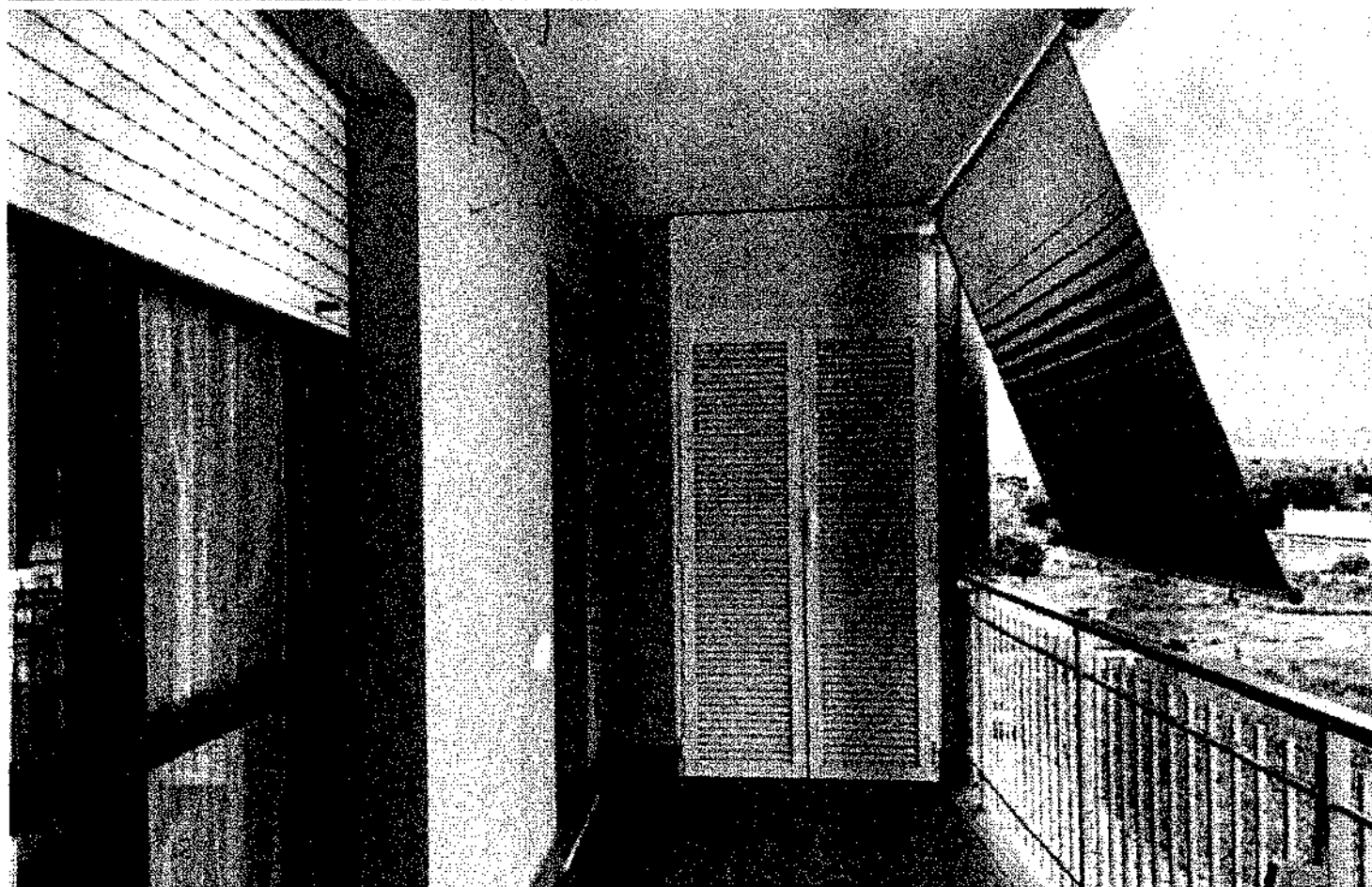
Foglio 669 p.lla 4906 sub.27 - camera



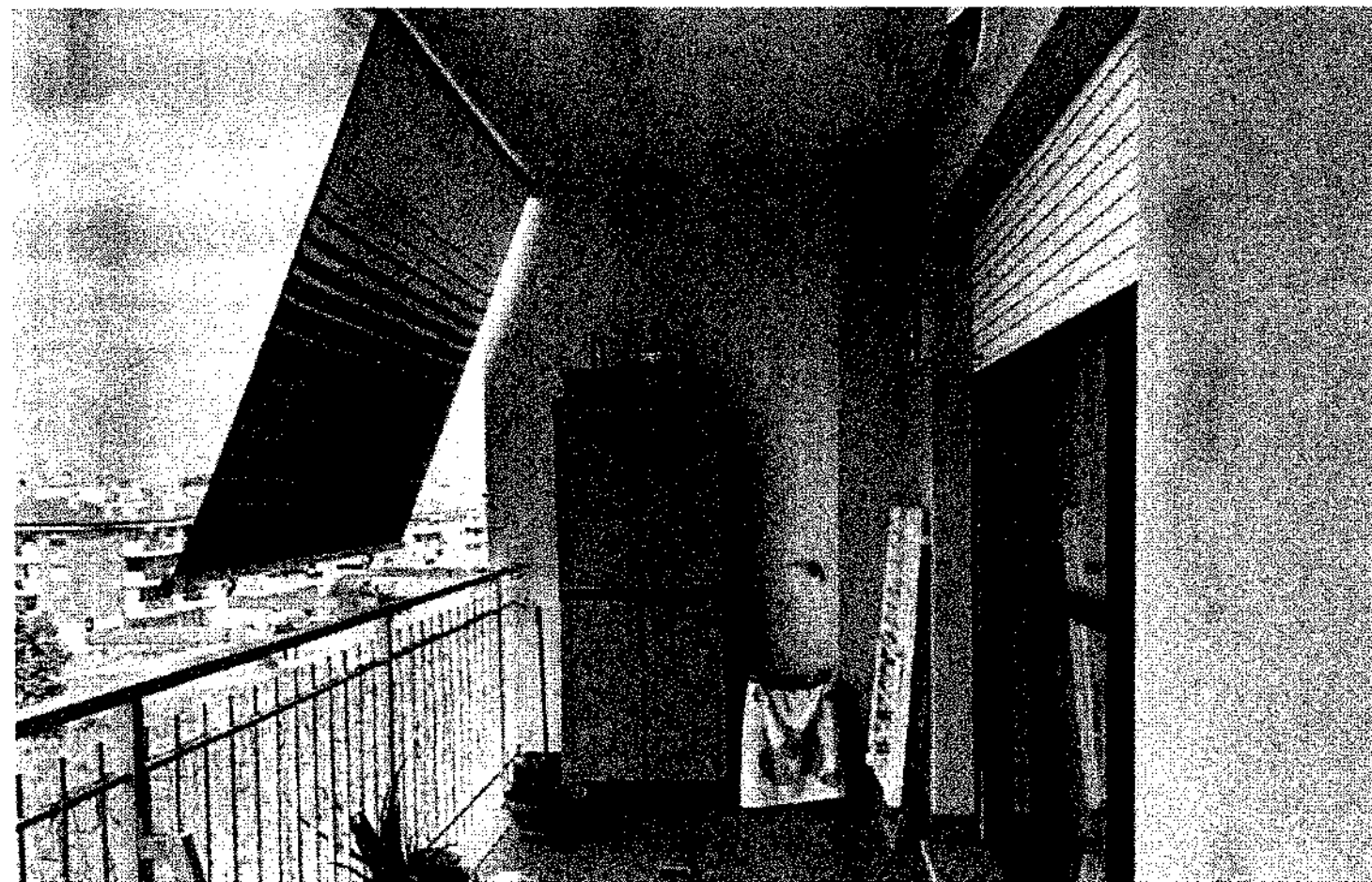
Foglio 669 p.Ila 4906 sub.27 - camera



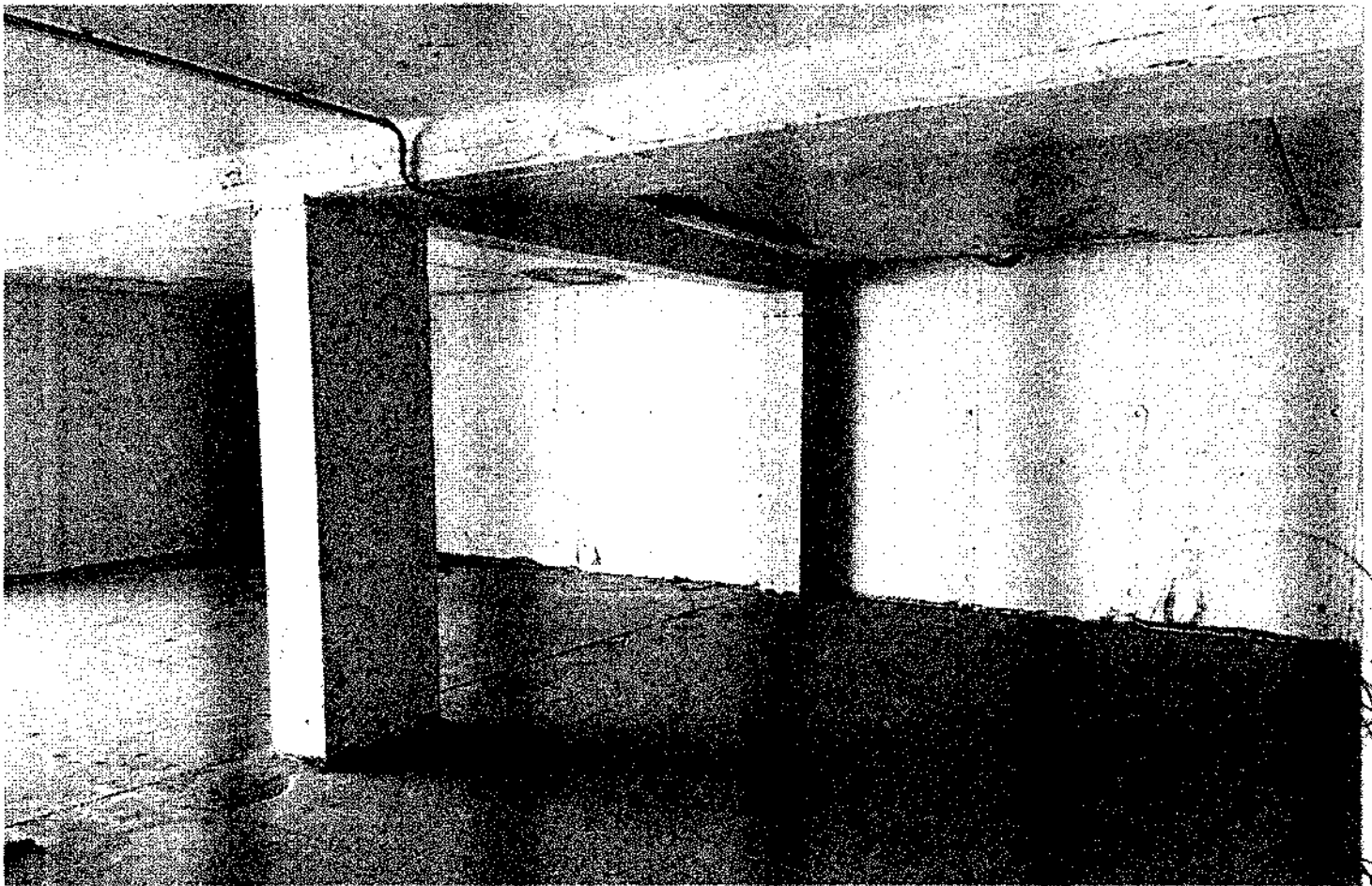
Foglio 669 p.Ila 4906 sub.27 - bagno



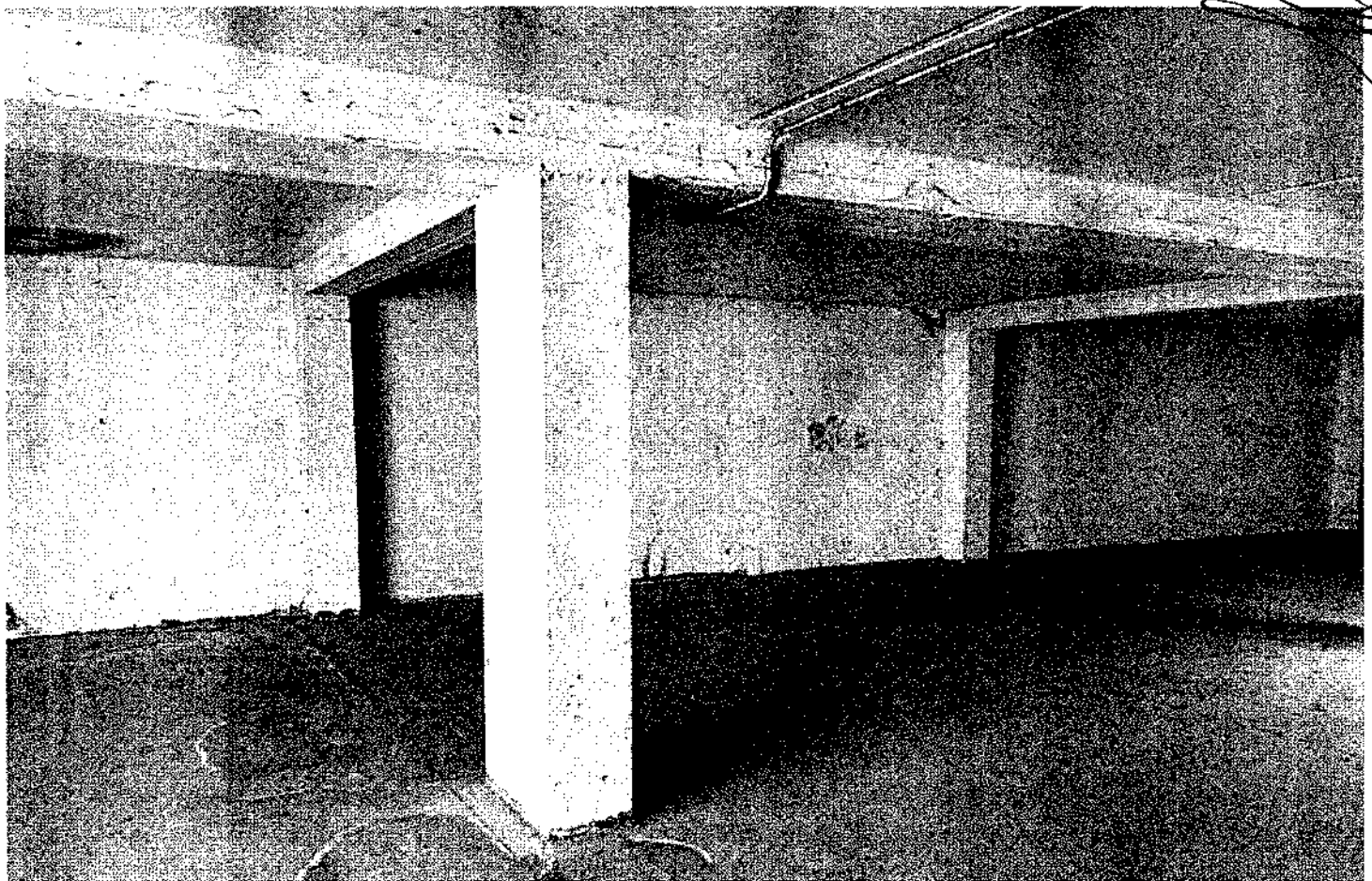
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.27 - balcone



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.27 - balcone



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.41 - posto auto n.7A



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.41 - posto auto n.7A

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in via Raffaello Liberti n. 58, in zona periferica di Roma.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 20 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e anche con mezzi privati.

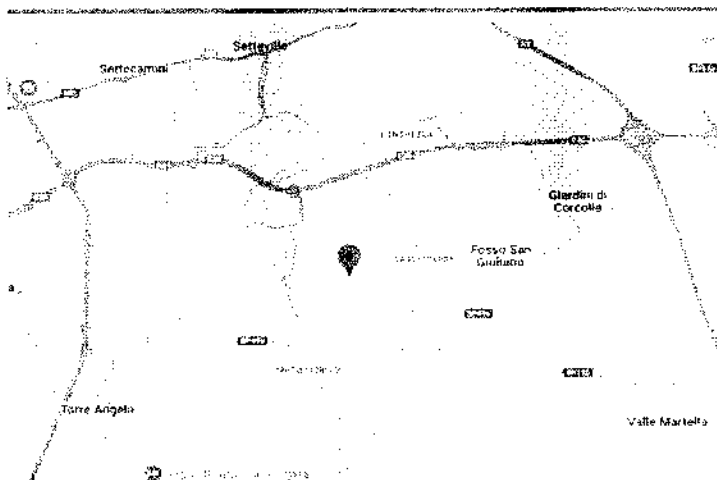
La zona risulta essere poco dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la via Prenestina a 2,5 Km; a seguire l'Autostrada A24 con il casello "Ponte di Nona" posto a 3 km di distanza. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione di Lunghezza posta a 3 Km e con la stazione di Roma Termini a 20 Km.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Ciampino a 20 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere lontane, ma sufficientemente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

I cespiti oggetto di analisi sono costituiti da 2 appartamenti ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in via Raffaello Liberti, zona periferica del Comune di Roma. Completano la proprietà 2 cantine e 2 posti auto coperti ubicate al piano seminterrato del fabbricato.

Lo stabile si articola su 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite a cortina ed intonaco civile tinteggiato. La copertura è piana e praticabile. Le aree di pertinenza risultano delimitate da recinzione metalliche.

Nello specifico i lotti di vendita sono così costituiti:

LOTTO 1) Appartamento, ubicato al piano primo della scala C, distinto con l'int.1 e censito al foglio 669, particella 4906, sub 12. L'appartamento nel suo insieme risulta composto da: soggiorno angolo cottura, due bagni, due camere e due balconi a livello. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo seminterrato, distinta con il n.1, ed un posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato, e censito al foglio 669, particella 4906, sub 49.

LOTTO 2) Appartamento, ubicato al piano terzo della scala A, distinto con l'int.7 e censito al foglio 669, particella 4906, sub 27. L'appartamento nel suo insieme risulta composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo seminterrato, distinta con il n.7, ed un posto auto coperto.

ubicato al piano seminterrato, e censito al foglio 669, particella 4906, sub 41.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Lo stato di manutenzione interno alle unità immobiliari è da ritenersi buono con finiture di sufficiente qualità.

La strada pubblica di accesso all'immobile si presenta dissestata e priva di manto stradale; il cancello di accesso all'autorimessa invece, risulta privo di apertura automatica in quanto i motori esistenti sono non più funzionanti.

Inoltre si desume dalla SCIA antincendio del 14/06/2012, prot.n.33866, e dal successivo verbale di sopralluogo prot.14824 del 11/02/2013 effettuato dal Comando dei Vigili del Fuoco, che al fine di rilasciare il predetto certificato dovranno essere eseguite le seguenti lavorazioni:

- alcuni posti auto presentano dei muretti di altezza ca. 40 cm, i quali devono essere rimossi e sostituiti con altri elementi di dissuasione più idonei e non costituenti pericolo;
- alcune porte REI d'ingresso alle zone filtro sono mancanti;
- alcune porte REI presentano sistemi di non facile apertura e non agevoli per l'esodo;
- le zone filtro devono presentare dispositivi di illuminazione di sicurezza;
- segnaletica di sicurezza risulta carente.



STATO OCCUPAZIONALE

Lotto 1: si desume dalla "comunicazione di recesso" del 31 Marzo 2025 che l'alloggio sarà restituito nello stato di fatto e libero dei mobili e arredi entro il termine perentorio del 15 Maggio 2025.

Lotto 2: si desume dalla "comunicazione di recesso" del 8 Maggio 2025 che l'alloggio sarà restituito nello stato di fatto e libero dei mobili e arredi entro il termine perentorio del 14 Maggio 2025.

ACCESSIBILITA'

L'accesso ai lotti avviene attraverso la strada comunale che si presenta dissestata, priva di manto stradale.

Per accedere alle unità immobiliari è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

Il lotto nel suo insieme confina con:

- nord: p.lla 5072;
- sud: p.lla 4410;
- est: p.lla 4998;
- ovest: p.lla 4553.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROMA

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq/vani]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	1	CF	669	4906	12	A/2	Abitazione di tipo civile	4,5	86,00	82,00	627,50
2	1	CF	669	4906	49	C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	13,0	13,00		44,98
3	2	CF	669	4906	27	A/2	Abitazione di tipo civile	5,50	94,00	88,00	766,94
4	2	CF	669	4906	41	C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	14,00	14,00		48,44

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 30/05/2025.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	1	669	4906	12	1	Abitazione Sc. C Interno 1	80,00	100%	80,00
1	1	669	4906	12	1	Balcone Sc. C Interno 1	16,00	30%	4,80
1	1	669	4906	12	S1	Cantina Sc. C Interno 1	5,00	25%	1,25
2	1	669	4906	49	S1	Posto auto coperto int. 1C	13,00	40%	5,20
3	2	669	4906	27	3	Abitazione Sc. A interno 7	87,00	100%	87,00
3	2	669	4906	27	3	Balcone Sc. A interno 7	20,00	30%	6,00
3	2	669	4906	27	S1	Cantina Sc. A interno 7	4,50	25%	1,13
4	2	669	4906	41	S1	Posto auto coperto int. 7A	14,00	40%	5,60
TOTALE							251,50		190,98

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
----------	-------	--------	-------	-----	-------	--------------------	-----------------------------	--------------------	-----------------------

1	1	669	4906	12	1/S1	Abitazione e cantina Sc.C int.1	86,05	1.860	160.053,00
2	1	669	4906	49	S1	Posto auto coperto int. 1C	5,20	1.860	9.672,00
3	2	669	4906	27	3/S1	Abitazione e cantina Sc.A int.7	94,13	1.860	175.072,50
4	2	669	4906	41	S1	Posto auto coperto int. 7A	5,60	1.860	10.416,00

TOTALE **190,98** **355.213,50**

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VDS unitario [€/mq]	VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE [€]
1	1	669	4906	12	1/S1	Abitazione e cantina Sc.C int.1	86,05	1.693	145.648,23
2	1	669	4906	49	S1	Posto auto coperto int. 1C	5,20	1.693	8.801,52
3	2	669	4906	27	3/S1	Abitazione e cantina Sc.A int.7	94,13	1.693	159.315,98
4	2	669	4906	41	S1	Posto auto coperto int. 7A	5,60	1.693	9.478,56

TOTALE **190,98** **323.244,29**

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI LIQUIDAZIONE

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VDL unitario [€/mq]	VALORE DI LIQUIDAZIONE [€]
1	1	669	4906	12	1/S1	Abitazione e cantina Sc.C int.1	86,05	1.179	107.565,95
2	1	669	4906	49	S1	Posto auto coperto int. 1C	5,20		
3	2	669	4906	27	3/S1	Abitazione e cantina Sc.A int.7	94,13	1.183	118.021,58
4	2	669	4906	41	S1	Posto auto coperto int. 7A	5,60		

TOTALE **190,98** **225.587,54**

FORMAZIONE DEI LOTTI

PREZZO DI MASSIMA CESSIONE

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	PMC unitario [€/mq]	PREZZO DI MASSIMA CESSIONE [€]
1	1	669	4906	12	1/S1	Abitazione e cantina Sc.C int.1	86,05	1.387	126.548,18
2	1	669	4906	49	S1	Posto auto coperto int. 1C	5,20		
3	2	669	4906	27	3/S1	Abitazione e cantina Sc.A int.7	94,13	1.392	138.848,92
4	2	669	4906	41	S1	Posto auto coperto int. 7A	5,60		

TOTALE **190,98** **265.397,10**

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Convenzione urbanistica	Rogante:	Notaio Federico Bissi	
Data atto:	10/12/2009	Repertorio:	672	Raccolta: 499
Intestatario:	DECIMA II SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.	Diritti ed Oneri reali:	Diritto di Proprieta' superficiaria 1/1	
n.d.r.				

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	------------------------------------------	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che tutte le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.469 prot.n. 29841 del 19/04/2006 per l'esecuzione di un edificio residenziale e commerciale, in Roma, P.d.Z. B/4 Castelverde Comparto R, Municipio VII;
- DIA in Variante prot.n. 24040 del 26/03/2012 al permesso di costruire n.469 del 19/04/2006;
- SCIA prot.n. 112869 del 13/09/2012: cambio di destinazione d'uso di locali tecnici in cantine e installazione impianto fotovoltaico in copertura;
- Fine Lavori depositato in data 21/09/2012 prot.CH 116396
- CILA prot.n. 129758 del 11/10/2012;
- Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità prot.14824 del 11/02/2013: a seguito dell'accesso agli atti del 07/12/2022 è stato riscontrato che il Comune di Roma non ha effettuato alcuna richiesta di documentazione integrativa.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme all'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio: CILA prot.n. 129758 del 11/10/2012.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	SI
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che alcune cantine sono occupate da beni mobili che saranno rimossi a cura e spese degli Agiudicatari.

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Alla data del sopralluogo non è stato possibile reperire i riferimenti dell'Amministratore né eventuali arretrati condominiali.

Strumento urbanistico vigente: 'P.R.G. del Comune di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008.

Sistema insediativo: "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" della "Città della Trasformazione", disciplinati dall'Art. 62 delle N.T.A.

Stralcio PRG



Legenda

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati

con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE DEL 10/12/2009 A ROGITO DEL NOTAIO FEDERICO - REPERTORIO n. 672-RACCOLTA n. 499 - per la concessione del diritto di superficie in Roma, piano di zona B4 CASTELVERDE Comporto R/parte dal COMUNE DI ROMA in favore della Società Cooperativa a Responsabilità Limitata DECIMA II - (PROGRAMMA 20.000 ALLOGGI IN AFFITTO - LOCAZIONE PERMANENTE):

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

La concessione viene effettuata per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

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

Art.3 – CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

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

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

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

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

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

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

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

Esclusivamente nel caso di mancata o incompleta notificazione degli atti di trasferimento come sopra stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia estinto (scioglimento, fallimento ecc.) la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa dall'originario titolare del diritto di superficie e comunque fermo restando il disposto di cui all'art.11 del disciplinare allegato alla presente convenzione.”

ALLEGATO B AL N.499 DI RACCOLTA: DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX.ART.35 LEGGE 865/71:

“Art.2 - IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

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

Art.5 - REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

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

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n.1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

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

La cooperativa è tenuta a trasmettere - al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica - l'elenco dei soci assegnatari. Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

Art.6 - CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE

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

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

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

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

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

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. Il medesimo termine di trenta giorni di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che essa non possa acquisire autonomamente.

Lo stesso termine di trenta giorni, qualora sia stato interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi. Il concessionario, in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi recedenti da parte del concessionario, o suoi aventi causa,

comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera 1) del successivo articolo 15 a carico del concessionario stesso o dei suoi aventi causa.

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

Copia autentica di qualunque atto di cessione - sia di assegnazione da Cooperativa che di vendita da parte di impresa - ovvero di ogni ulteriore atto di cessione tra privati successiva alla prima, dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro trenta giorni dalla trascrizione. Solamente nel caso in cui il concessionario sia destinatario di contributi da concedersi da parte della Regione Lazio, lo stesso si obbliga a cedere gli alloggi con priorità alle persone soggette a procedimenti o provvedimenti di sfratto oppure soggette a revoca di alloggio A.T.E.R. (ex IACP).

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

Su tale avviso, in particolare, dovrà essere specificato che il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato previa verifica dell'Amministrazione Comunale. Le richieste di acquisto dovranno essere rivolte all'impresa entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del predetto avviso e l'incontro delle volontà dovrà determinarsi non oltre i successivi 60 (sessanta) giorni.

Trascorsi inutilmente tali termini viene meno l'obbligo di cui sopra, posto a carico del concessionario. Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

Art.11 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE

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

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

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

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

ATTO D'OBBLIGO

Atto d'obbligo, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti, del 17/01/2014 rep.n. 48119, racc. n.26803:
per la locazione a venticinque anni di alloggi di edilizia agevolata da parte della "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata", per i beni a Roma in località "CASTELVERDE".

- ARTICOLO 1. -

1. - Gli alloggi realizzati saranno concessi in "locazione non inferiore a 25 (venticinque) anni".

2. - Gli alloggi saranno concessi in locazione a soggetti che hanno i seguenti requisiti soggettivi:

a) abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata;

b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o da altro Ente pubblico;

c) le abitazioni saranno concesse in "locazione non inferiore a 25 (venticinque)" in via prioritaria a:

1) nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;

2) nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;

3) famiglie di nuova formazione;

4) studenti universitari fuori sede;

5) altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità.

3. - Il contratto di locazione non può avere durata inferiore a quanto previsto dall'art.2 della Legge n.431/1998. Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione nel rispetto della legislazione vigente.

4. - La cessione a terzi, in tutto od in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente atto d'obbligo può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione. In tale ipotesi, il vincolo sarà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

Nessuna cessione, vendita o assegnazione di alloggi può essere compiuta prima della scadenza del periodo fissato per la locazione se non è trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma e il vincolo locatizio contenuto nel presente atto d'obbligo e non siano stati notificati, a cura del soggetto attuatore, alla Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, i prezzi massimi di cessione convenzionali;

5. - Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6. - Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "concertato" all'articolo 2, comma 3 della Legge del 9 dicembre 1998 n.431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi della stessa Legge n.431/1998, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in Comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'articolo 5, comma 1, punto 3 del Decreto Ministeriale.

7. - Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

8. - Il prezzo di cessione dell'alloggio sarà quello fissato da Roma Capitale secondo quanto stabilito nella Convenzione o atto d'obbligo.

9. - In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del conduttore le spese di amministrazione, quelle relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, secondo le vigenti disposizioni di Legge, nonché del deposito cauzionale e le eventuali imposte di legge.

10. - Sono a carico dell'eventuale soggetto acquirente gli oneri concernenti le variazioni catastali e relativi frazionamenti, le spese notarili di trasferimento della proprietà dell'alloggio e gli oneri derivanti da eventuale accollo di mutuo e relativo frazionamento, l'I.V.A. e gli oneri fiscali.

11. - Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6 della Legge n.392/1978 cui si rinvia.

12. - In considerazione di quanto disposto al punto 5.4.1 del bando di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n.527/2003, è riservato alle categorie nella medesima elencate il 25% (venticinque per cento) degli alloggi finanziati.

- ARTICOLO 2. -

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 a favore della REGIONE LAZIO (codice fiscale numero 80143493581) ed a carico della "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio.

La società è a conoscenza che la mancata attuazione da parte dell'operatore delle priorità e degli obblighi assunti con la domanda di partecipazione al bando e di quest'atto d'obbligo, comporta l'automatica revoca del contributo stesso e la restituzione delle somme erogate.

Per quanto occorra, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 come integrato dall'art.19, comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78:

A) - (Coerenza Oggettiva) la "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" intestataria del fabbricato e delle porzioni immobiliari citate in premessa dichiara che le planimetrie catastali rappresentative di dette porzioni immobiliari sopra descritte che si trovano depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali ed i dati catastali sopra enunciati sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

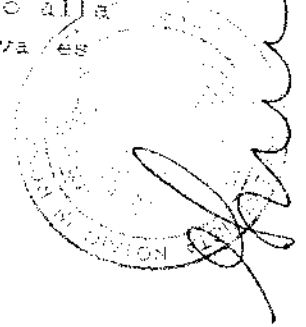
B) - (Coerenza Soggettiva) la medesima "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" dichiara inoltre, come io Notaio ho potuto riscontrare effettuando i necessari accertamenti, che l'intestazione della ditta catastale - relativamente a quanto di spettanza della medesima società - coincide attualmente con le risultanze dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

Il presente atto d'obbligo sostituisce il precedente altro atto d'obbligo a rogito del Notaio Federico Bissi del 9 dicembre 2009 rep.n.569/497 registrato il 22 successivo al n.43091 e trascritto il 23 desti al n.93474 di formalità, perchè relativo alla "locazione permanente".

Le spese di quest'atto ed ogni altra inerente e conseguente, anche per la sua registrazione e trascrizione sono a carico della cooperativa che chiede l'applicazione delle norme di favore previste per gli atti delle società Cooperative in particolare quelle portate dal D.L. n.361/1993 convertito nella Legge 29 ottobre 1993 n.427, ivi compresa l'esenzione del bollo, ricorrendone tutti i presupposti di fatto e di diritto.

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà della comparente.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici e sensi di legge sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, viene da me letto alla comparente che da me interpellata lo conferma ed approva essendo le ore diciassette e minuti trenta.



A handwritten signature in black ink.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio plurifamiliare	Misto	Buono	Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	2.100,00	euro/mq	e	2.190,00	euro/mq
per i transati	tra	1.400,00	euro/mq	e	1.800,00	euro/mq
per le aste:	tra	1.210,00	euro/mq	e	1.422,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una buona liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

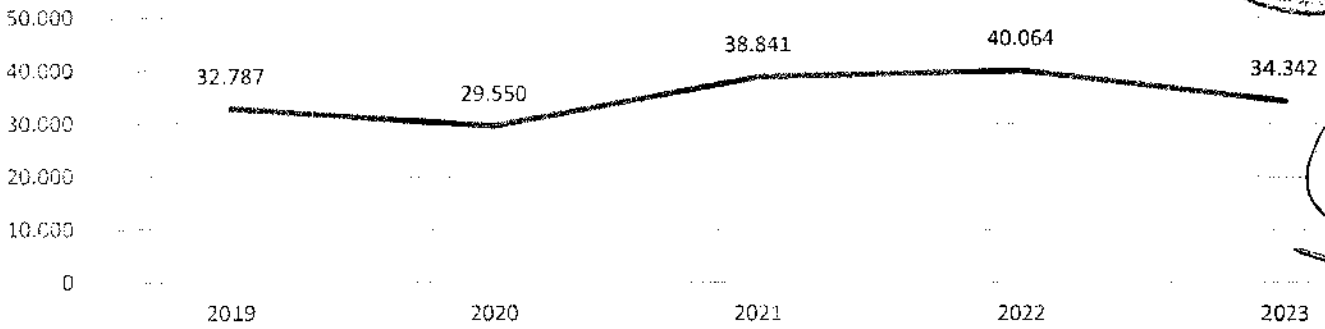
OMI Semestre 2023/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	E53	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.350		1.300		
Max - €/mq		2.400		1.900		
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		70		108		
Max - €/mq anno		124		156		
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		5,16%	-	8,31%	-	-
Max		5,15%	-	8,21%	-	-

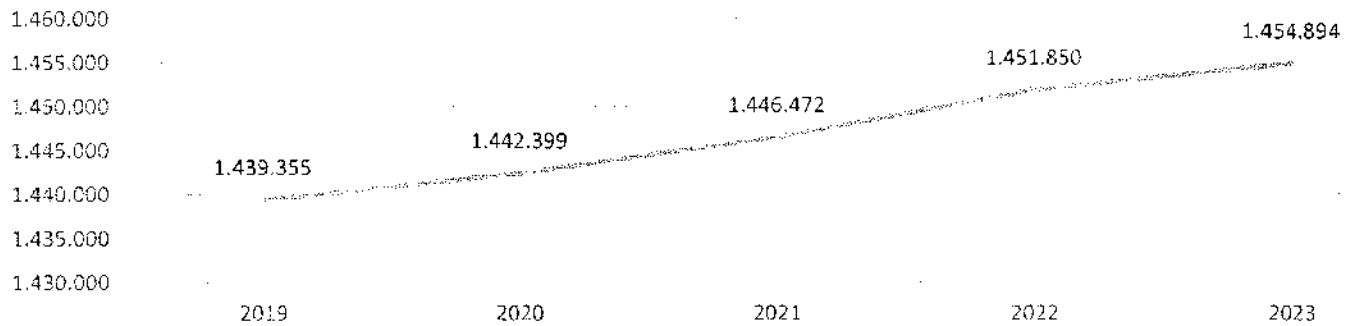
Segmento di Mercato Residenziale

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Roma						
NTN	Totale	32.787	29.550	38.841	40.064	34.342
	%	-	-9,9%	31,4%	3,2%	-14,3%
STOCK	Totale	1.439.355	1.442.399	1.446.472	1.451.850	1.454.894
	%	-	0,2%	0,3%	0,4%	0,2%
IMI	Totale	2,3%	2,0%	2,7%	2,8%	2,4%
	%	-	-10,1%	31,1%	2,8%	-14,5%

NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



La valutazione dell'asset è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare frazionato, considerando le unità immobiliari libere e immediatamente disponibili, non locate, con l'assunzione speciale che a seguito delle comunicazioni di recesso tutte le unità immobiliari siano state effettivamente restituite nello stato di fatto e libero dei mobili e arredi entro i termini indicati nella sezione "stato occupazionale".

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Procedimento di stima:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L'analisi è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla tipologia “appartamenti” nel Comune di Roma ed ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo “buono” e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni.

Sì evidenzia, infine, che tutti i prezzi offerta sono stati scontati in misura pari al 10% .

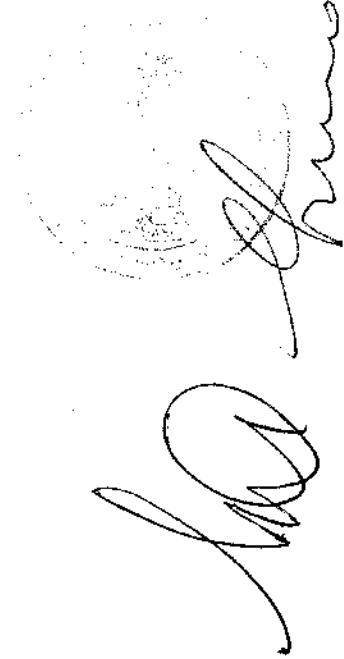
Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.860 euro/mq.

Il valore del diritto di superficie è stato determinato sulla scorta dei coefficienti rideterminati a seguito dell'aumento del tasso di interesse legale come definito dal decreto del 29 novembre 2023 del Ministro dell'Economia e delle Finanze e pari al 2,5%.

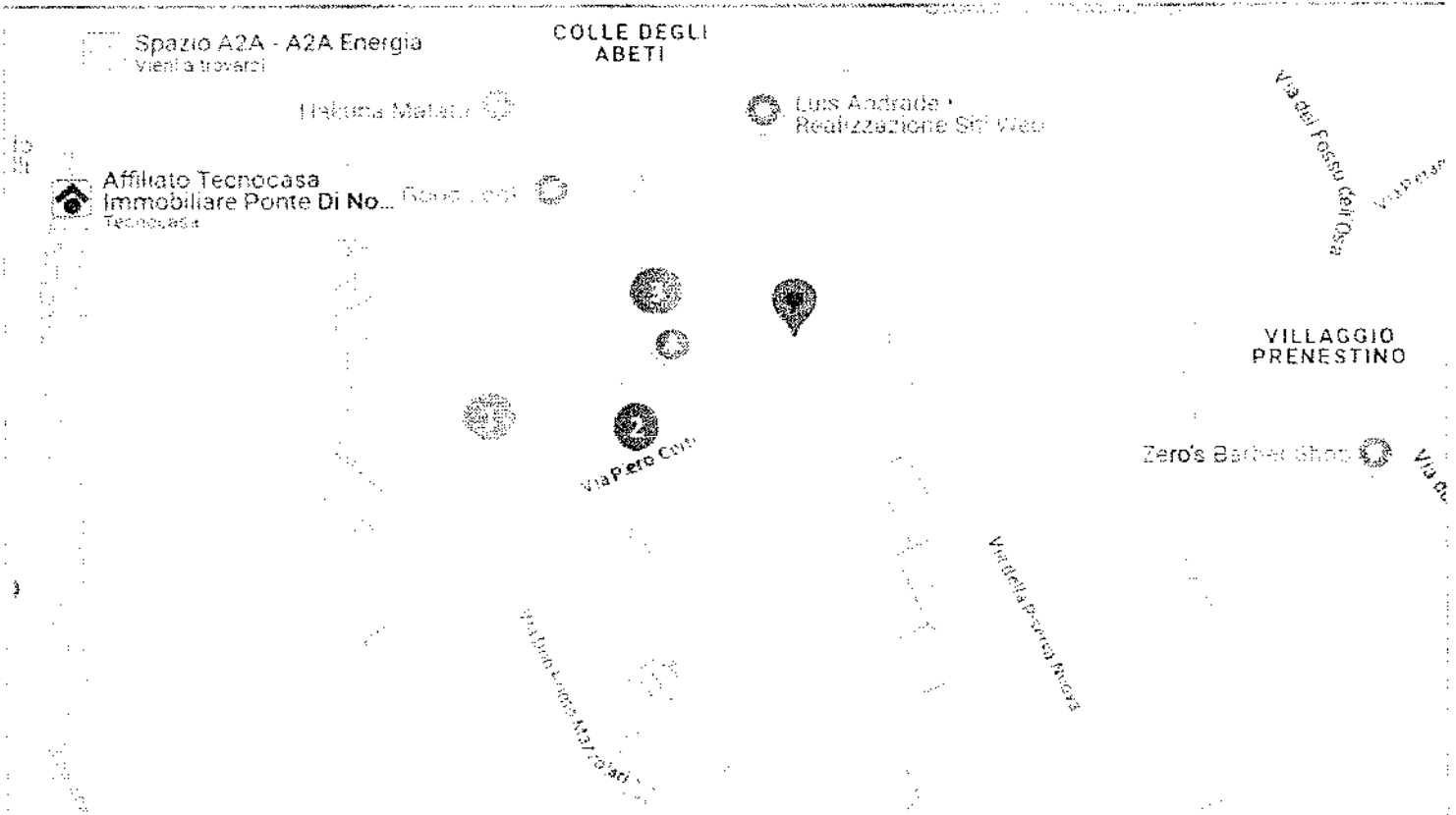
Considerando che sono trascorsi 15 anni a partire dalla data della sottoscrizione della convenzione urbanistica, la quale

ha una durata di 99 anni a partire dal 10/12/2009, il valore del diritto di superficie è stato determinato scontando il Valore di Mercato del 9,1%.

Si evidenzia che i valori sopra determinati, ossia il valore di mercato ed il valore del diritto di superficie, sono maggiori rispetto ai prezzi di massima cessione indicati nella tabella prot.n.120411, approvata in data 04/08/2014, pertanto il valore di liquidazione, è stato stimato applicando al prezzo di massima cessione uno sconto pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi.



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	via Giuseppe De Piro 22	via Piero Corti 83	via Raffaello Liberti 117	VIA RAFFAELLO LIBERTI n. 58
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana	Suburbana
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/121008138/	https://www.immobiliare.it/annunci/114955009/	https://www.immobiliare.it/annunci/118245929/	
Data (mesi)	0,00	2,00	1,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 183.000	€ 168.000	€ 219.000	-
* Sup. commerciale [mq]	86	80	100	94
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.128	€ 2.100	€ 2.190	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 164.700	€ 151.200	€ 197.100	-
* Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
* Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
* Servizi igienici	1	1	2	2
* Ascensore	presente	presente	presente	presente
* Livello piano	1	2	3	3
* Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	2	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 164.700	€ 151.200	€ 197.100	-
Sup.commerciale [mq]	86	80	100	94
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.915	€ 1.890	€ 1.971	-
Stato di manutenzione [n]	2	2	2	2
Dotazione impiantistica [n]	2	2	2	2
Servizi igienici [n]	1	1	2	2
Livello Piano [n]	1	2	3	3
Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.890,00	Data	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	8.000,00
	Vita utile (n)	24		24
	Vetustà (t)	12		12
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto	presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	100,00	Box / Posto auto	10.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data (mesi) [n]	274,50	252,00	328,50	-
Prezzo unitario (€/mq)	1.915,12	1.890,00	1.971,00	-
Stato di manutenzione [n]	100,00	100,00	100,00	-
Dotazione impiantistica [n]	4.000,00	4.000,00	4.000,00	-
Servizi igienici [n]	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Livello Piano [n]	1.647,00	1.512,00	1.971,00	-
Box/posto auto [n]	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-

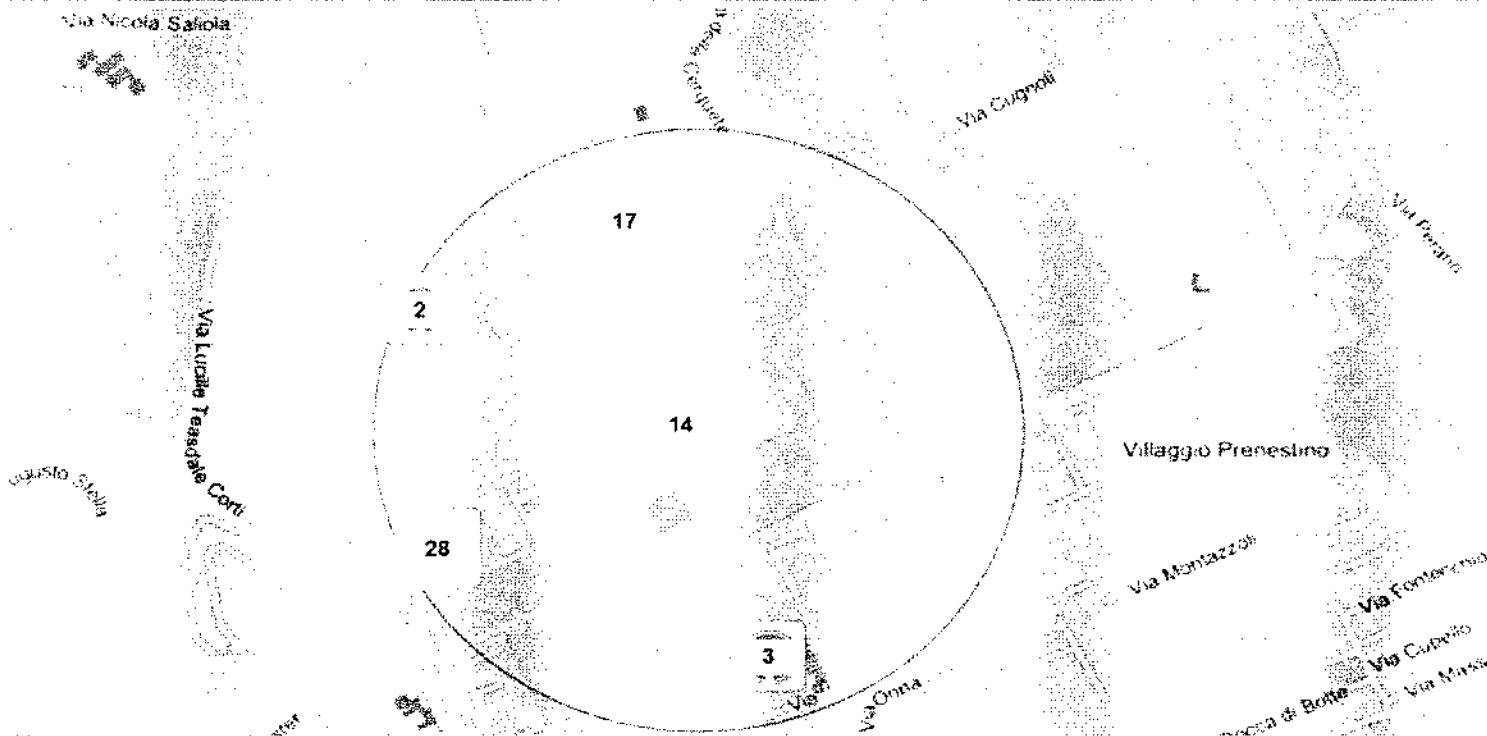
Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	504,00	0,00	-
Prezzo unitario (€/mq)	15.356,25	26.696,25	-11.103,75	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	2.500,00	2.500,00	0,00	-
Livello Piano (n)	3.294,00	1.512,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-
Prezzi corretti	175.850,25	172.412,25	175.996,25	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	175.996,25	Minimo	172.412,25	2,1%
---------	------------	--------	------------	------

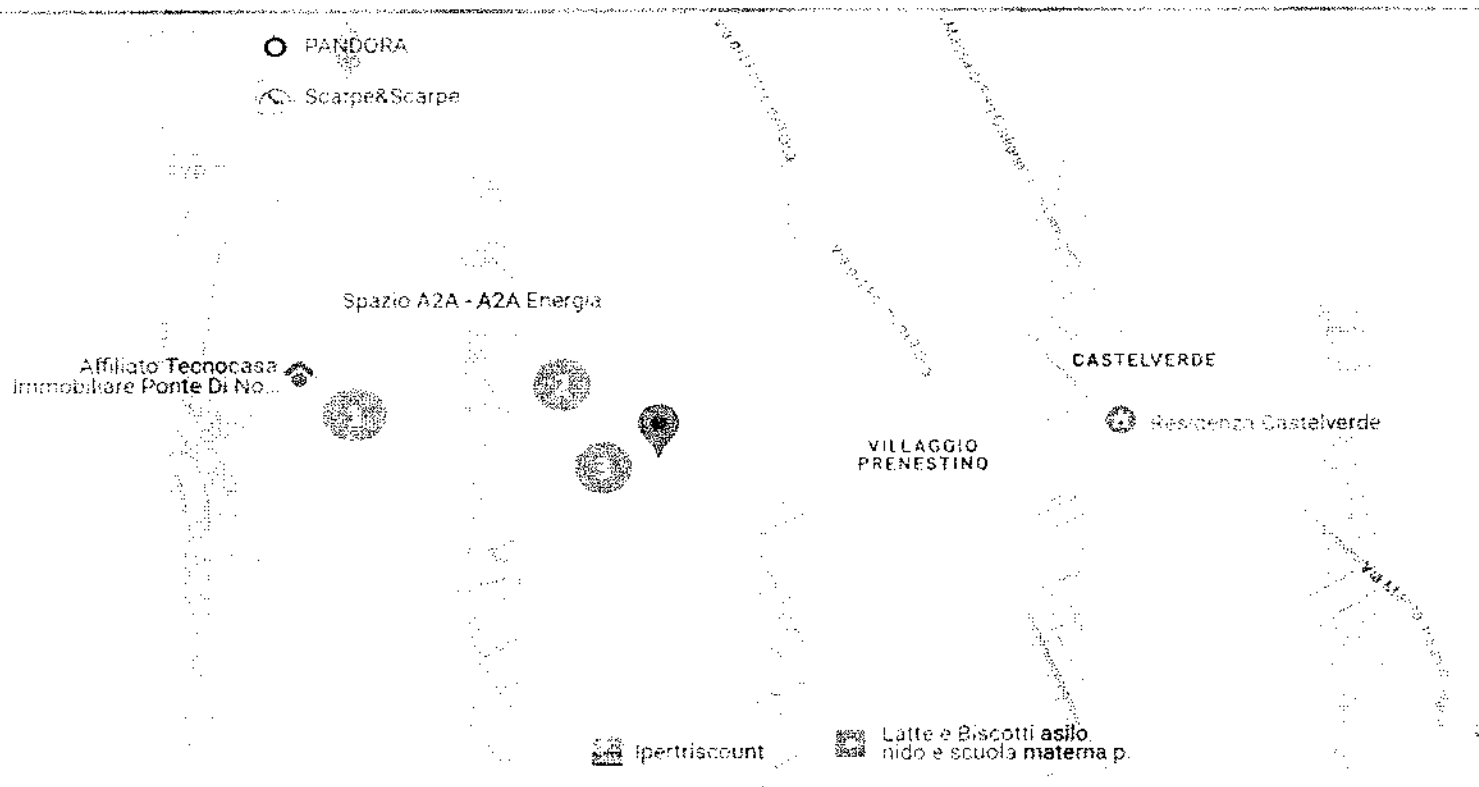
Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	174.862,65
Valore di Mercato Unitario	1.860,00



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	apr-24	Roma	E53	residenziale		100	155.000	1.558
2	mag-24	Roma	E53	residenziale		100	177.000	1.779
3	apr-24	Roma	E53	residenziale		67	114.000	1.701
4	apr-24	Indirizzo	E53	residenziale		81	113.000	1.404
							MINIMO	1.400
							MEDIA	1.600
							MASSIMO	1.800

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma	via Raffaello Liberti	Appartamento	3	87	€ 123.740,00	1.422	https://www.immobiliare.it/annunci/117377821/
2	Roma	viale Francesco Caltagirone	Appartamento	1	94	€ 113.733,33	1.210	https://www.immobiliare.it/annunci/118206885/
3	Roma	via Massa di San Giuliano	Appartamento	3	65	€ 81.600,00	1.255	https://www.immobiliare.it/annunci/118217805/
							MINIMO	1.210
							MEDIA	1.296
							MASSIMO	1.422

VALORI DI MERCATO E VALORI DI LIQUIDAZIONE

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

QUOTA IN VENDITA: Proprieta' superficiaria 1/1

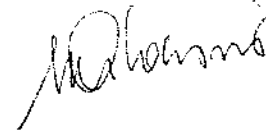
VALORE DI MERCATO	355.213,50 €	1.860,00 €/Mq	190,98 Mq
PREZZO DI MASSIMA CESSIONE	265.397,10 €	1.389,70 €/Mq	190,98 Mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-39.809,57 €	-208,45 €/Mq	190,98 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CAPEX	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
VALORE DI LIQUIDAZIONE		225.587,54 €	1.181,24 €/Mq	190,98 Mq

Roma, li 03/07/2025

L'Esperto Stimatore
 Arch. Marco Iacovissi, MRICS




ALLEGATI

1	Convenzione urbanistica	Convenzione urbanistica del 10/12/2009
2	Estratto di mappa	E.D.M. del 10/01/2023
3	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali
4	Atto d'Obbligo	Atto obbligo del 17/01/2014
5	Visure Catastali	Visura attuale per soggetto del 30/05/2025
6	Altro	Esposto VVFF del 22/04/2016
7	Altro	Elaborato planimetrico p.lla 4906
8	Altro	Tabella prezzo massimo cessione del 04/08/2014
9	Altro	Comunicazione recesso - sub.12_49
10	Altro	Comunicazione recesso - sub.27_41

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad

es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

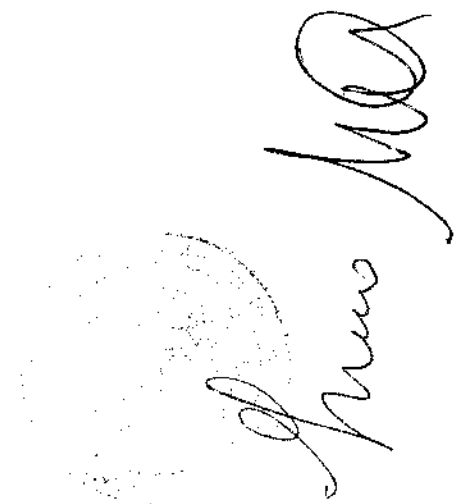
Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.



AVV. FEDERICO BISSI
 NOTAIO
 00195 - Via Ostiense, 12
 Tel. 06.3725043 - Fax 06.3725237
 Cod. Fisc. BSS FFC 65528 H223P
 Partita IVA 01455530973

Referente n. 572
 Raccolta n. 499

CONVENZIONE

(a) sensi dell'art. 35, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865) per la concessione del diritto di superficie in Roma, piano di zona B4 CASTELVERDE Comparto R/riante

dal COMUNE DI ROMA

in favore della

Società Cooperativa a Responsabilità Limitata DECIMA II - (PROGRAMMA 20.000

ALLOGGI IN AFFITTO - LOCAZIONE PERMANENTE)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilainove,

il giorno dieci

del mese di dicembre

in Roma, Via delle Vergini n. 18, in una sala della Direzione Contratti del

Segretariato Generale del Comune di Roma,

Avanti a noi, **AVV. FEDERICO BISSI**, Notaio in Roma con studio in Via Carlo Roma

n. 2, iscritto nei Rappresentanti Notarili Rioni di Roma, Velletti e Civitavecchia

sono intervenuti:

il **COMUNE DI ROMA**, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo

Senatore, codice fiscale 02436750566 (che in seguito potrà essere più

semplicemente denominata **COMUNE**), in persona di

ANDREAFANELLI MARCELO, nato a Roma il 1° gennaio 1943,

dotto per la carica in Roma, ove sopra, nella sua qualità di Direttore preposto

al VI Dipartimento - Partecipazione e Attivazione Urbansuica - Edilizia

Residenziale Pubblica nominato con Ordinanza del Sindaco n. 200 del 23/10/2009 in

forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107.3 comma lettera c del Decreto Legislativo

del 16 agosto 2009 n. 267 e dall'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma ed in situazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 19.01.2006

allegata come infra specificato,

la signora **GENTILE ANNA MARIA**, nata a Foggia il 20 luglio 1937, domiciliata per la

carica ove appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua

qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della:

"DECIMA II SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA'

LIMITATA" con sede in Roma, via Vincenzo Brunacci n. 37, C.F. e numero

iscrizione al Registro Imprese di Roma 02359030588 P.Iva 01048231003 in forza di

poteri ad essa spettanti dallo Statuto e dalla delibera del Consiglio di

Amministrazione del 14 settembre 2009.

I componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, lo Notaio sono certo, che

intervengono in rappresentanza come sopra indicato, mi dichiarano di far constare

con il presente atto quanto segue.

PRELIMINARMENTE

Il legale rappresentante della società sopra indicata, nella qualità sopra indicata,

dichiara, anche ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.L. 28 dicembre 2002 n. 445,

sotto la responsabilità personale dello stesso, consapevole delle conseguenze

riguardo dichiarazioni rese, contenenti dati riguardanti, relativi o non più conformi al

vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da impedire l'applicabilità dell'art. 32

quater del Codice Penale, così come da ultimo modificato con la legge n. 461 del 15

novembre 1993,

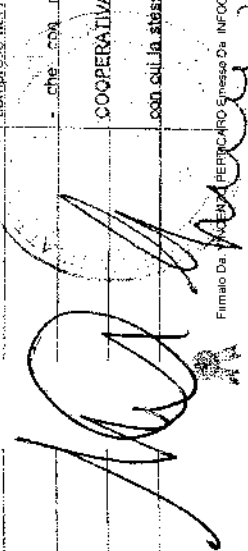
I componenti, nella dichiarata loro qualità, sopra indicati, mi dichiarano di far constare

con il presente atto quanto segue:

PREMESSO



<p>- che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1937, esecutiva in data 13 gennaio 1988, è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare, predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge 18 aprile 1962 n. 167, prorogato con Decreto del Presidente G. R. Lazio n. 10606 del 24/11/2005 tra cui è compreso il Piano di Zona B4 CASTELVERDE.</p> <p>- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 184 del 20 novembre 2000 è stata adottata la variante bis al Piano di Zona B4 Castelverde e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 23 settembre 2002 la medesima variante è stata approvata ai sensi della legge regionale n. 36/87.</p> <p>- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 del 21 luglio 2005 è stata approvata la variante ter al p.z. B4 Castelverde.</p> <p>- che la stipula di questa convenzione relativamente a detto piano di Zona, è legittimata dalle prescrizioni di cui all'art. 6 - bis del D.L. 27 maggio 2005, n. 86 convertito nella Legge 26 luglio 2005, n. 148 al quale decreto si fa espresso riferimento e finiva come se sul di seguito fosse stato integralmente trascritto:</p> <p>- che ogni abitabile costruito nel P.z. B4 Castelverde di detto Comune sono, stabe equamente, di pertinenza inalienabile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.</p> <p>- che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Decreto Ministeriale n. 2523 del 27 dicembre 2001 ai sensi dell'art. 3, commi 1, 2, 3 e 4, ha variato il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" che prevede, tra l'altro, da parte della Regione, la predisposizione di un apposito Piano Operativo Regionale.</p> <p>- che con la successiva deliberazione G.R.L. del 28 ottobre 2004 n. 1012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 20 dicembre 2004, è stato modificato il Piano Operativo</p>	<p>Regionale, individuando gli interventi ammessi al finanziamento concesso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e quelli non coperti da tale finanziamento ma da altro, erogato direttamente dalla stessa Regione Lazio, che avrebbe trovato copertura finanziaria nell'ambito delle disponibilità regionali, previa variazione del bilancio;</p> <p>- che con la successiva deliberazione G.R.L. n. 136 del 14 febbraio 2005, pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 30 marzo 2005, è stata approvata l'utilizzazione delle risorse disponibili per la realizzazione degli ulteriori interventi del programma creati, non coperti dai finanziamenti ministeriali;</p> <p>- che pertanto occorre procedere alla concessione in diritto di superficie, sullo area di cui alla Legge n. 197/82, necessaria alla realizzazione degli interventi costruttivi finanziari in favore delle imprese e cooperative individuate con la suddetta deliberazione della G.R.L. n. 1012 del 28 ottobre 2004;</p> <p>- che la Coop. "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" è stata ammessa al finanziamento con Deliberazione G.R. LAZIO n. 155 del 14/2/2005 (interventi non coperti da finanziamento ministeriale)</p> <p>- che con la deliberazione della Giunta Comunale n. 516 del 12 ottobre 2005, in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 dell'11 marzo 2004 sono state definite le aree su cui localizzare i detti finanziamenti e sono stati individuati i criteri e la modalità di applicazione per la assunzione della area sottoposta nei Piani di Zona sopra specificati;</p> <p>- che con nota Prot. n. 81922 del 6/12/2005 la "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ha presentato istanza con cui la stessa chiedeva all'Amministratore Comunale l'assegnazione di un'area in</p>	<p>che con nota Prot. n. 81922 del 6/12/2005 la "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ha presentato istanza con cui la stessa chiedeva all'Amministratore Comunale l'assegnazione di un'area in</p>	<p>che con nota Prot. n. 81922 del 6/12/2005 la "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ha presentato istanza con cui la stessa chiedeva all'Amministratore Comunale l'assegnazione di un'area in</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 26 del 20 settembre 2006).
	- che i soci destinatari degli alloggi realizzati dalla Cooperativa fruente di finanziamenti a sensi del D.M. 2523 del 27 dicembre 2001 e dell'art. 3 della legge 21/2001, giusta dichiarazione in atti del Comune, sono in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per ottenere in locazione alloggi di edilizia residenziale economica e popolare.
	TUTTO CIO' PREMesso
	Tra le parti, come sopra costituite in attuazione della deliberazione sopracitata, con la quale è stata autorizzata la concessione in diritto di superficie dell'area, si conviene e si stipula quanto segue:
	ARTICOLO I PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE
	Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione alla quale, per lo stesso titolo e previa accettazione si allegano:
	1) sub " A " - copia conforme all'originale della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 19 gennaio 2006 di assegnazione dell'area;
	2) sub" B " - disciplinare generale di norme, patii, oneri e condizioni relative alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71;
	2 bis) rispettivamente sub " C, D ed E " copie conformi all'originale della Determinazione Dirigenziale n. 1783 del 14 dicembre 2006 (recepite dirittive G.R.L. n. 489 del 3 agosto 2006), Determinazione Dirigenziale n. 1887 del 9 dicembre 2006 (precisazione allegato " A " Dello Consiglio Comunale n. 173 del 25/7/2005); e copia della Determinazione Dirigenziale n. 1622 del 15/10/2005;
	3) sub" F " - copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento;
	4) sub" G " - tipo di frazionamento catastale risultante sul estratto di mappa D.
	RM0884615 dell'anno 2006, ultimato dal competente IX Dipartimento Ufficio Edilizia

Firmato Da VINCENZO PERTICARO E-Visso FIRMA QUALIFICATA 2 54447 11605

	diritto di superficie in quanto titolare di un finanziamento regionale di cui alla già citata delibera G.R. Lazio n. 102/2004;
	il Comune di Roma, con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 19.1.2006, esecutiva ai sensi di legge ha individuato quale soggetto idoneo all'assegnazione in diritto di superficie la società comparsa su area del p.z. B4 Castelverde comparto R/P, per la realizzazione di complessivi metri cubi residenziali virtuali 9029 (novecentoventinove) pari a metri cubi effettivi progettati 8.126 (ottomilacentotrentasei) e metri cubi non residenziali 583 (cinquecentotrentatré), in base ai quali è stato calcolato il corrispettivo della concessione di cui all'art. 3 del presente atto ed ha conseguentemente disposto l'assegnazione del diritto di superficie alla "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA";
	che lo schema della presente convenzione, comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui all'art. 35 della legge 865/71 e normative ad esso connesse, e richiamate, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 23 luglio 2005;
	che la Cooperativa "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA", ha quindi, in forza della indicata deliberazione della Giunta Regionale n. 136, 10/12/2000 e G.R.L. n. 136 del 14.2.2005 in corso di ottemperamento i benefici contributivi di cui al D.M. 2523 del 27 dicembre 2001, da parte della Regione Lazio, in base alla quale gli alloggi ricompresi nel fabbricato edificato di sua detto, comparto 5600, concessi in "locazione permanente" ed è soggetta alle disposizioni di cui al D.M. 2523 del 27 dicembre 2001, e al comma 1° dell'art. 1 della legge n. 21/2001, nonché alle direttive datate, dalla Regione Lazio, in materia di edificazione della Giunta Regionale Lazio n. 483 del 3 agosto 2006.

Firmato Da VINCENZO PERTICARO E-Visso FIRMA QUALIFICATA 2 54447 11605

Residenziato Pubblica.

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

Tutti i diritti allegati ed in particolare il disciplinare penuriale di norme, patti, oneri e condizioni, relativamente alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 885/71, fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione, completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati, deve essere sottoposta a conoscenza ed espressamente accettata e a cura di ciascuno, nel caso rogato - in tutti gli atti portanti a qualsiasi titolo, costituzione, concessione o trasferimento di diritti, reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto.

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione del diritto di superficie in favore della "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Roma, via Vincenzo Buonaiuti n. 37, via

la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi effettivi 8.126 (ottomilaseicentotrentasei), pari a metri cubi 8.029 (ottomilaventicinque), virtuali al fine del consolidativo ai metri cubi non residenziali 583 (cinquecentottantatré), sulla seguente

area acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel p.z. di detto Comune, costituenti i comparti del medesimo piano di zona ed aventi la destinazione edilizia urbanistica meglio specificata in seguito e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

area edificabile della superficie complessiva di metri quadrati 4.624 (quattromilaseicentotrentaquattro) circa, costituente porzione del comparto sopradetto distinto con la lettera "R" individuata come comparto "R/parte" (o "R/p") per la quale è prevista la realizzazione dell'edificio 5 (cinque) di detto comparto per una cubatura residenziale di metri cubi 8.126 (ottomilaventicinque) effettivi (pari a metri cubi virtuali 9.029 (nove milaventicinove) ai fini del corrispettivo) e di una cubatura non residenziale di metri cubi 583 (cinquecentottantatré), confinante con nuova via di

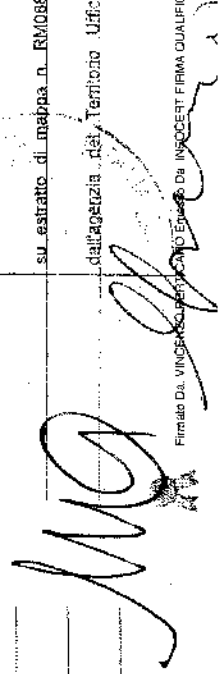
Piano di Zona, parcheggio pubblico, porzione del comparto R, assegnata alla Soc. EDILPOOL S.r.l. (edif. 4) e altra porzione del comparto R, assegnata alla Soc. Coop. Edil. CRAR s.r.l. (edif. 6), nuova via di Piano di Zona e area a verde lungo limite del

Piano di zona, salvo altri, come risulta contenuta in bolata, rossa, nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "E" e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sazione C, al Foglio 669, allegato 760, particella frazionata 4275 (già 4270b) di a. 46.24 (area quarantasei centiare ventiquattro) redditi dominicali Euro

41,84 ed agrario Euro 17,91, già introdotte nei registri catastali, con i dati soprariportati, intonati in dita del Comune di Roma, come risulta dalla relativa agenziazione catastale, a quale derivata

della particella 4275 dall'originaria 4270 del foglio 669, n. conto 760, in base al tipo di frazionamento n. 884679 dell'anno 2006, redatto dal Geom. Sergio Cruciani di Roma,

su estratto di mappa n. RM0884615 rilasciato il 9 novembre 2006, e approvato dall'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma in peritale protetto


Firmato DA VINCENTO PELLICANO - n. 11/06

responsabilità in ordine a quanto previsto nel precedente capoverso.

Qualora sorgesse la necessità per i concessionari (dello stesso comparto) di modificare la esatta individuazione dell'area di sedime interessata alla cubatura assegnate all'interno del comparto previsto dal piano volumetrico del piano di zona di Comune di Roma, all'interno del comparto previsto dal piano volumetrico del piano di zona, presta sin d'ora il proprio consenso affinché i concessionari interessati possono intervenire direttamente tra loro alle necessarie rettifiche ed integrazioni, fermo restando sia la cubatura assegnata che il perimetro esterno del detto comparto.

Le eventuali variazioni, integrazioni o rettifiche di cui al comma precedente dovranno essere notificate all'Ufficio preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica e comunque non dovranno compromettere in alcun modo la concreta esecuzione delle opere di urbanizzazione riguardanti il Piano di Zona secondo i progetti approvati. Le parti inoltre confermano che tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto "R" di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto di servizi pubblici a iniziativa realizzatrice di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti che i piani terreni ed interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni dei pubblici servizi in favore delle esigenze cubature sull'intero comparto "R" il tutto da associarsi nei fogli di carta definiti dai processi di costituzione degli atti di concessione approvati a iniziativa dell'ente di coordinamento.

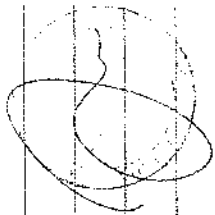
Al sottile n. paroli etti dall'art. 30 del T.U. sull'edilizia e i piani di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento all'art. 18 della legge 47/1985, la parte concordata anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, scito in sua personale responsabilità, armonizza a scos di legge.

RM08284879, e allegato, ai soli fini della continuità storica, al presente atto sotto la lettera "C", facendosi menzione che l'indicata particella originaria 4270 è derivata in base al tipo di frazionamento n. 952654/12006 alliberto nei registri catastali il 31 ottobre 2006 prot. n. RM08292954 dalla particella 4250 di ha 5.29.81, derivata nella sua estensione dall'accorpamento della particella 956 di a. 0.35 con quella particella 4250 di ha 5.29.46 la quale a sua volta ha avuto origine in forza del tipo di frazionamento n. 829973/12006 alliberto nei registri catastali il 26 ottobre 2006 prot. n. RM0829973 dalla particella primitiva 1484 (come da richiesta del certificato di destinazione urbanistica o come da atto di cui appresso).

Detto terreno è pervenuto al Comune in forza di acquisto conseguente a procedura espropriativa di cui all'atto a rogito del Notaio Giovanni Fiorini di Roma del 20 gennaio 2005 (sp. 144349583) registrato il 20 gennaio 2005 e trascritto il 27 gennaio 2006 al n. 5188 di formalità (per la particella 1484 del foglio 669 all. 760 a carico di Agricola Lista S.p.A. con sede in Roma).

A norma della deliberazione della Giunta Municipale n. 5387 del 7 luglio 1981, esecutiva ai sensi di legge, si precisa e si conviene fra le parti che la concessione del diritto di superficie sull'area sopra descritta in favore della "DECIMA II - Società Cooperativa Edilizia e r.l.", con sede in Roma per l'edificazione della cubatura residenziale, parti a mc. s. 126 effettivi (virtuali mc. 9.029) e non residenziali di mc. 593 come sopra assegnate, è effettuata in concessione tra gli operatori interessati al comparto su esplicita richiesta del concessionario stesso, sulla base del citato frazionamento catastale già allegato a quest'atto sotto la lettera "G" trattato dal concessionario ed approvato dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Comune di Roma viene espressamente esonerato dal concessionario da



oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi a quanto sopra, documenti che si allegano a quest'atto come in soprassu indicato.

Il Comune di Roma, in persona come sopra concesso e costituisce il diritto di superficie sui terreni sopradescritti alla cooperativa suddetta, la quale, come sopra rappresentata, accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate e meglio descritte nella presente convenzione e in tutti gli atti alla stessa allegati ovvero richiamati nella medesima.

E' fatto divieto al concessionario di occupare aree del Piano di Zona, non oggetto della presente convenzione. Qualora per comprovati motivi, si rendesse necessario l'occupazione temporanea di aree configure, la relativa autorizzazione potrà essere concessa dal IX Dipartimento, Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, d'intesa con gli altri Uffici Comunali direttamente competenti, con l'obbligo del concessionario di rendere l'area medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

L'area interessata dalla presente convenzione è stata consegnata al concessionario in data 18 aprile 2006 mediante verbale di consegna Dipartimento IX Prot. 30642 del 20 aprile 2006.

ARTICOLO 2 - CONTENUTO DELLA CONCESSIONE

TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI VINCOLI DURATA

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantenne) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa, presentata almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con la modalità fissate dalla presente convenzione dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi

dichiarata che in data 12 settembre 2005 con prot. 58694 è stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, si da allegare al presente atto ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001:

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

è dichiarato ai sensi dello stesso art. 30 D.P.R. 380/2001 in sostituzione del certificato stesso, sulla base della relazione del suo tecnico incaricato sottoscritta, che l'area oggetto di quest'atto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Roma e in base alle previsioni del Piano Regolatore approvato con D.P.R. 15 dicembre 1965 e secondo la deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1987, di approvazione del Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (il P.E.E.P. ex lege 167/62 prorogato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio n. 10605 del 24 novembre 2005) e successiva, variata bis adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 del 20 novembre 2000 e approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 122 del 23 settembre 2002, e successiva variante per approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 184 del 21 luglio 2005, e secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolatore della "Città di Roma" adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20 marzo 2003, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2009, nonché nell'ambito del Piano di Zona B4 "Cassavetere" (il P.E.P.),

e si fa fine produrre la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata a detto Dipartimento IX del Comune di Roma, nonché la relazione redatta dal competente Ufficio Comunale del Dipartimento IX - 3° Unità Organizzativa Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, alla data del 19 novembre 2009, previa deliberazione che da tale data ad

Stampa circolare con sigla "S.P.A." e data "11/11/09".

Firma manoscritta.

Firmato Da: VINCENZO PERTICARO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial: 11065

generali e le norme vigenti in materia.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro

20 (venti) mesi decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R. Lazio del

provvedimento di rimodulazione del Piano Operativo Regionale per gli interventi

finanziati con fondi regionali di cui alla deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 136

del 14 febbraio 2005 ed essere ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori

pre-detti - coincidento lo stesso, secondo quanto indicato dalle Direttive della

Regione Lazio D.G.R. n. 489 del 3 agosto 2003, con quello del permesso di

costruire ai sensi dell'art. 15, 2° comma del D.P.R. n. 380/2001.

Eventuali proroghe a tali termini saranno reprobate in base alle norme di cui all'art. 3

del disciplinare generale di norme, patto, oneri e condizioni relativo alle convenzioni

per la concessione del diritto di superficie ex art. 35, legge 865/71, disciplinare che

è allegato al presente atto, sub. " B " fa parte integrante e sostanziale della

presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 18, ultimo comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessazione o di

cessazione o, allegato per un corrispettivo superiore a quello determinato, secondo i

criteri di cui agli articoli 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le relative

petizioni, saranno ritenute nulle, per la parte,ecedente, ai corrispettivi, ovvero ai

criteri approvati dall'Amministrazione Comunale.

Il programma costruttivo oggetto del presente atto, finalizzato alla realizzazione di

edilizia, non-privilegiata, destinata a categorie sociali, finalitate, in dato

l'art. 23, nell'assegnazione al Comune, di un terreno pubblico ed è stato, ed è, fatto, causa

legittimata, della, assegnazione, della, area, in, questione, deliberata, dal, Comune, di

Roma, sulla, base, di, tali, presupposti.

La Società concessionaria dichiara e garantisce che, sia, la, totalità, dei, diritti, edificatori

oggetto del presente atto e sia consequenzialmente, in superficie utile lorda, derivante

dalla loro edificazione, saranno vincolati ed utilizzati, esclusivamente e senza riserva

alcuna, alle finalità e con gli strumenti giuridici previsti e che hanno dato luogo al

programma di finanziamento.

Ciò, più in particolare, mediante il consensuale riferimento ad accettazione dei

"Criteri applicativi del regime convenzionale riguardante alloggi, sociodati, quelli

finanziati" di cui alla determinazione dirigenziale del Dipartimento IX - 3° U.O. n.

4622 del 15 ottobre 2008, come sopra allegata al presente atto per la parte

integrante e sostanziale.

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo

di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi della Determinazione

Dirigenziale n. 1152 del 19.9.2005, per la parte relativa all'indennità di esproprio,

nonché ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 23.12.2002

per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione, ed in base ai criteri

virtuali, assegnati come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 11, del

19.1.2005, sostanzialmente, sia di quanto dovuto per la categoria, sostanziale, che, di

quanto dovuto per la categoria, non residenziale, in Euro 777.390,53

(settecentosettantasettemilatrecentonovanta, virgola, cinque, e, quarantatré)

di cui, Euro 320.734,70 (trecentoventimilasettecentotrentaquattro, virgola, settanta)

quale quota, provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per

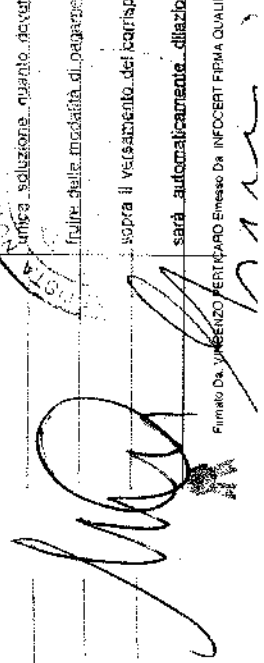
l'acquisizione dell'area, relativo all'indennità provvisoria di esproprio, e, Euro

456.655,83 (quattrocentocinquantaesattremilatrecentocinquantesette, virgola,

ottantatré) quale quota, per oneri, di urbanizzazione, in quanto dichiarata nel camasso, di

costituisce, n. 462 del 20.4.2006.

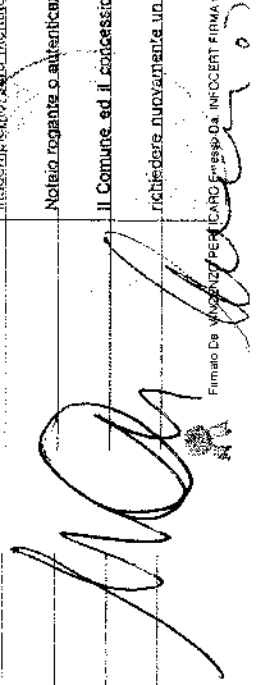
<p>Il concessionario prende atto ed espressamente accetta che, all'atto del presente decreto che determina l'identità provvisoria di esproprio e anche qualora l'identità definitiva non venga scottata dalla volontà dei proprietari delle aree, tutti i decisori del piano di zona dovranno corrispondere pro-quota, entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a ciascuno assegnata, un' somma provvisoria determinata sulla base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere ai proprietari accellenti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 35, 12° comma della Legge 865/71</p>	<p>stessa non intenda affidare al concessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scoppio di detto contributo, previo espletamento da parte del concessionario medesimo delle procedure pubbliche di affidamento del relativo appalto ai sensi del Decreto Legislativo 163 del 2006.</p>
<p>Detto versamento, al fine di poter corrispondere ai proprietari accellenti quanto agli stessi dovuto, sarà effettuato da ciascun concessionario, secondo le modalità previste nel presente articolo e fatti sempre salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero piano di zona, come previsto nei commi successivi.</p>	<p>Trattandosi di intervento relativo ad alloggi da concedersi in locazione permanente ai sensi della legge n. 21/2001 o del Decreto Ministeriale n. 2623 del 27.12.2001 l'obbligazione al versamento del corrispettivo - esclusivamente relativamente alla sola quota afferente l'acquisizione delle aree ed ammontante ad euro 320734,70 (trecentoventimila settecento trentaquattro virgola settanta) di cui sopra, inizierà a decorrere otto scade da primi 5 (cinque) anni decorso la data di stipulazione della presente convenzione.</p>
<p>La somma definitivamente dovuta al Comune di Roma a titolo di acquisizione di area, ai sensi del art. 35, 12° comma della Legge 865/71, dovrà essere corrisposta entro e non oltre, 10 (dieci) giorni dalla richiesta del Comune di Roma, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale.</p>	<p>E, in facoltà del concessionario, procedere al pagamento in una unica soluzione del corrispettivo - relativamente alla sola quota afferente l'acquisizione delle aree concesse in diritto di superficie - allo scadere dei primi cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione. In tal caso, il concessionario sarà obbligato a corrispondere il costo iniziale dell'area maggiorato dei soli interessi sostenuti dall'Amministrazione Comunale in misura corrispondente all'applicazione del Tasso Europeo di Riferimento. A pagamento avvenuto si terrà luogo lo scatto definitivo della polizza fidejussoria prestata a garanzia di tale dilazione.</p>
<p>Su tali somme, decorreranno a favore del Comune di Roma, a partire dalla data del ricevimento della richiesta di pagamento e, fino al giorno dell'effettivo pagamento, interessi in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento vigente alla data della Le somme spettanti quale nulla per oneri di urbanizzazione e pari a Euro 450.655,83 (quattrocentocinquantesimilaseicentocinquantequattro e centatré) dovranno essere versate in una soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, salvo che l'Amministrazione sarà automaticamente dilazionata e dovrà essere effettuato in 20 (venti) rate</p>	<p>Qualora allo scadere del termine di cinque anni di cui sopra, concordati nella stipulazione della presente convenzione il concessionario non verserà all'Amministrazione Comunale in unica soluzione quanto dovuto, come stabilito al paragrafo precedente, ma desideri fruire della modalità di pagamento dilazionato, a partire dalla scadenza del termine di cui sopra il versamento del corrispettivo, come sopra calcolato, debbitamente maggiorato, sarà automaticamente dilazionata e dovrà essere effettuato in 20 (venti) rate</p>


 Firmato Da: VINCENZO FERTICARO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Servizi 11005

<p>semestrali di buona vita e quindi per la durata di anni 10 (dieci).</p> <p>Il calcolo del piano economico finanziato di tipo vita deve essere basato su un valore iniziale pari al costo dell'area aumentato degli interessi sopportati dall'Amministrazione Comunale nei primi cinque anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione, dette rate dovranno essere comprensive del capitale iniziale degli interessi già maturati ed anche degli ulteriori interessi, tutti calcolati applicando il Tasso Europeo di Riferimento vigente, anno per anno, comprensivo delle spese e delle anticipazioni sostenute dall'Amministrazione.</p> <p>A garanzia di tali modalità di versamento differente, il concessionario ha già presentato presso il Dipartimento VI U. O. Edilizia Residenziale Pubblico, polizza fidejussoria rilasciata da VITTORIA ASSICURAZIONI in data 14/7/2009, polizza n.6380730070907491, per un importo complessivo di euro 329.734,70 (trentadue milioni e settantatré mila e quattrocento e settanta) di cui sopra, inizierà a decorrere allo scadere dei primi 5 (cinque) anni decorrenti dalla stipulazione della presente convenzione.</p> <p>Allo scadere dei cinque anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione, dovrà essere restituito come sopra indicato, la originaria garanzia dovrà essere sostituita da una ulteriore garanzia fidejussoria, con validità triennale rinnovabile anno per anno al funzionario del capitale residuo.</p> <p>A copertura del saldo residuo e relativi interessi come sopra calcolati la garanzia dovrà essere finanziata con un assegno n. 3 (tre) mila prima della scadenza della stessa.</p> <p>Ciascuna garanzia non sarà vincolata prima della prescrizione di nuova idonea garanzia ovvero di pieno e totale adempimento delle obbligazioni garantite.</p>	<p>In caso di mancata sostituzione, il Comune di Roma avrà piena facoltà di richiedere direttamente alla Compagnia Assicuratrice il versamento di quanto ancora da corrispondere sia a titolo di capitale che di interessi come sopra calcolati.</p> <p>Tali vincoli dovranno essere accettati quali condizioni particolari di contratto del soggetto che rilascerà le medesime garanzie.</p> <p>Il concessionario si impegna altresì ad adeguare il piano di restituzione del costo dell'area, e la relativa polizza fidejussoria, in ragione di eventuali variazioni del Tasso Europeo di Riferimento.</p> <p>Resta inteso che le stesse garanzie fidejussorie cessano di efficacia esclusivamente con la emanazione di provvedimento che costituisca espressa dichiarazione di svincolo della medesima.</p> <p>Il concessionario inoltre si obbliga eventualmente ad integrare ciascuna garanzia fidejussoria a semplice richiesta dell'Amministrazione di relazione alle mutate condizioni finanziarie.</p> <p>La garanzia fidejussoria potrà, previo consenso espresso del Comune, essere sostituita ovvero ridotta proporzionalmente ed in relazione al versamento dello rate semestrali di cui sopra.</p> <p>Si dà atto che la garanzia fidejussoria di cui sopra già consegnata al Comune di Roma prevede oltre ai patti come sopra stabiliti, la clausola per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fidejussore fino ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Roma e che il fidejussore stesso si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1244 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1967 del Codice Civile e senza attendere la prescrizione del credito.</p> <p>In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167/62, modificato dalla legge</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	disciplinare allegato alla presente convenzione.		
Poiché ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art. 30 della L. 999/85/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale, sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi - sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.	previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni 10 (dieci) stabilito dal comma precedente. Il ritardo nel pagamento del conguaglio di cui al presente comma comporterà comunque, salvo l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 110/85, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del Tasso Europeo di Riferimento vigente alla data della richiesta di conguaglio.	La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di speltanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata al Comune di Roma ai sensi dell'art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione ovvero	Resta inteso che il conguaglio derivante al quasi-sui titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico dei titoli di beni realizzati (anche eventualmente parzialmente) nell'assunzione del diritto di superficie, ovvero del diritto di proprietà sulla area del piano di zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi.
In caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di possesso di cui all'art. 11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.	Data richiesta di conguaglio sarà rivolta preliminarmente verso il soggetto titolare (acquirente/assegnatario) in caso di acquisto trasferimento, ovvero originario, concessionario, se la porzione immobiliare (non è stata ancora trasferita) della porzione immobiliare interessata in forza della convenzione ed in forza dell'avvuta notificazione, al Comune (e relativi) atti con le modalità previste dall'art. 10 del	Qualora il valore di tali quote siano in seguito eventualmente variate, in seguito a modificazioni della consistenza immobiliare originaria - ferma restando l'oggettività della somma da versarsi al Comune di Roma - il conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della richiesta dello stesso.	Qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato regolarmente notificato all'Amministrazione Comunale, il concessionario, ovvero il suo avente causa inadempiente, sarà ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido con il Notario rogante o autenticante le sottoscrizioni.
Il Comune ed il concessionario, comunque, convengono che il Comune stesso potrà richiedere nuovamente un ricalco completo e dettagliato dei trasferimenti già avvenuti			


 Firmato Da: VINCENZO PIERLUIGIARO
 INFOCENT FIRMA QUALIFICATA 2 Serie# 11005

	medesime, nonchè in caso di eventuale necessità del conguaglio suddetto, le modalità di versamento.
	Al sensi e per gli effetti di cui all'art. 35, Commi 22 e 23 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n. 248, e sostituito in parte con l'art. 27 dicembre 2006 art. 1 comma 48, i rappresentanti del Comune di Roma da una parte e del concessionario dall'altra, a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false, contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano ciascuno per quanto di propria competenza:
	- di non essersi avvalsi per quanto in contratto dell'attività di un mediatore;
	- che il corrispettivo della convenzione è stato o verrà pagato come sopra specificato e quindi secondo le disposizioni vigenti del Comune di Roma; nel rispetto delle modalità seguite dalla competente Tesoreria Comunale, mediante forma di pagamento nel rispetto della richiamata normativa e in particolare di quanto già concesso con riferimento alle giudicate nelle quali si trova
	ARTICOLO 4. CLAUSOLA DI GARANZIA ED IPOTECA LEGALE
	Il Comune di Roma, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali sollevando il Conservatore dei Registri dall'obbligo di provvedere al giudizio e da ogni responsabilità in ordine al passaggio ed alla destinazione della somma ricavata, per effetto della presente.
	Tale rinuncia deve intendersi motivata avuto riguardo alla finalità dell'intervento dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costitutivo della comunità, pertanto la facoltà del



	corredato, anche con gli estremi delle avvenute trascrizioni, nonchè delle avvenute notificazioni.
	Esclusivamente nel caso di mancata od incompleta notificazione degli atti di trasferimento come sopra stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia stato (volontariamente, fallimento ecc.) la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa dall'originario titolare del diritto di superficie e comunque fermo, restando il disposto di cui all'art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione.
	Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo, così immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie.
	Si da atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo del contributo di cui al comma 1° del presente articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui opere verranno eseguite direttamente dal Comune di Roma in base ai tempi di attuazione del Piano, ovvero, se il Comune stesso, delegerà in tal senso, saranno eseguite direttamente dal concessionario, ovvero dai concessionari del Piano, e coordinati esclusivamente tra loro con la forma consorzi o societaria, che il Comune riterrà più idonea, a scorporo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente a dette opere e comunque salvo eventuale conguaglio in favore del Comune di Roma riferito al valore delle opere effettivamente realizzate, il tutto previo espletamento da parte del concessionario, in esecuzione delle procedure pubblicistiche di affidamento del lavoro, ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006.
	Nel caso previsto dal comma precedente, con successivo provvedimento saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità ed i tempi di esecuzione, dalla



<p>Comune di procedere in danno del concessionario, a nome dell'art. 12 del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relative alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, allegato al presente atto, qualora risulti inadempiente alle circostanze contrattuali.</p>	<p>Tutte le spese contrattuali e fiscali, incuriti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio di numero quattro copie autentiche di cui una in bolso (ovvero richiesto dalle norme in vigore), per il Comune di Roma, sono a carico del concessionario che invoca tutti le agevolazioni previste dalla normativa in vigore, con particolare riguardo a quelle portate dall'art. 74 della legge 865/71 e dall'art. 32 del D.P.R. 601/73.</p>
<p>ARTICOLO 5. TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta a cura del notaio rogante. Si approvano espressamente ai sensi degli art. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorre, le clausole di cui al disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relative alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie, ex art. 35 legge 865/71, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "B" ed in particolare gli articoli: 1 (durata e contenuto della concessione), 2 (ipotocabilità del diritto di superficie), 3 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici residenziali o misti), 4 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici non residenziali), 5 (requisiti per le assegnazioni a soci di cooperativo o loro consorzi), 6 (criteri per la vendita in caso di impresa), 7 (impianti elettrici, acqua e gas), 8 (trattamenti archeologici), 9 (sospensione da responsabilità), 10 (coprassoio e sottosuofo), 11 (criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi), 12 (criteri per la determinazione e revisione dei canoni di locazione), 13 e 14 (rimborso e rimborsi) e specifiche discipline di finanziamento) e 15 (sanzioni).</p>	<p>ARTICOLO 8. - ALTRI ALLEGATI - Al presente atto vengono inoltre allegati: - sub " L " e " L " rispettivamente la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata al Dipartimento del Comune di Roma per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 del D.P.R. n. 390/2001, e la relazione redatta dai competenti Tecnico Comunale del Dipartimento Unità Organizzativa Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Comune, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto.</p>
<p>ARTICOLO 6. ESECUZIONE DELLA CONVENZIONE. La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.</p>	<p>- sub " M " l'esatto da me Notario autenticato in data odierna, del del Verbale del Consiglio di Amministrazione della cooperativa. - sub " N " copia conforme all'originale dell'atto di obbligo unilaterale sottoscritto dalla Cooperativa "DECIMA IL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" il previsto dalle disposizioni regolanti per la " locazione permanente " del programma "20.000 alloggi in affitto".</p>
<p>ARTICOLO 7. SPESE CONTRATTUALI. La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.</p>	<p>Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà del contraente che dichiara di ben conoscere il contenuto. Il presente atto, scritto a macchina a norma del legge da persona di mia fiducia e per il resto a mano da me, Notario, sul solito foglio occupati per verticibus, fasciati sin dal verso, tra impilato ai contraenti, i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà e</p>

[Handwritten signature]

Firmato Da: VINCENZO PERTICARO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serie# 11005

Allegato B al n. 499 di raccolta 21

Veneranda sollecitazione agli eredi e parenti minori

Firmato: MARCELLIO ANDREANGELI Anna Maria GENTILE, Federico BISSI, Notario

COMUNE DI ROMA - CANTIERE

M. Andreangeli



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

ARTICOLO 1

CONTENUTO ED ESERCIZIO DEL DIRITTO - DURATA DEI VINCOLI CONVENZIONALI

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

Il diritto è esteso:

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

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

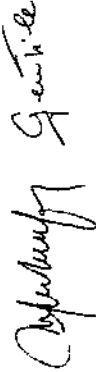
Deve intendersi quale cessione del diritto di superficie qualsiasi trasferimento ed a qualunque titolo del diritto reale, concesso con l'atto di convenzione stipulata tra il Comune di Roma ed il concessionario, che intervenga prima della "dichiarazione di fine lavori" risultante dal libretto di cantiere.

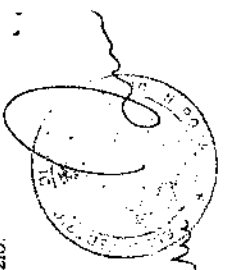
In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto con conseguente automatica risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione e senza diritto ad alcun indennizzo o compenso per il concessionario stesso.

ARTICOLO 2

POTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

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





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

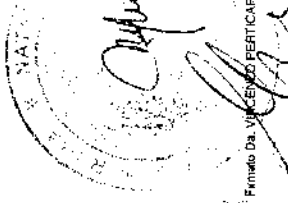
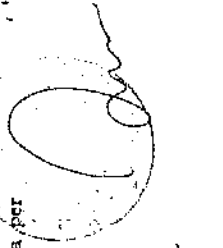
Ove ricorrano valide circostanze, il Direttore preposto al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere deroga dall'obbligo di cui sopra ed in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dagli altri assegnatari. Qualora questi, formalmente invitati, omettano di adempiere a tale formalità, e nel caso in cui non si addivenga ad un accordo bonario fra le parti e fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di risoluzione, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio, con determinazione rimessa al giudizio dell'Amministrazione, alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali in base ai quali le medesime vennero assegnate.

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

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

Nel caso di risoluzioni della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, le opere parzialmente realizzate saranno indenizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale computata da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la concessione del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni dalla risoluzione della convenzione. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art.810 C.p.c.

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche ed ogni altra necessaria per



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

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

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

ARTICOLO 3
REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI -
PROROGHE AL TERMINE DI INIZIO E FINE DEI LAVORI
 (se del caso)

Sulle aree concesse il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o miste, conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Roma, nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli art.48 e 49 del T.U. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a metri quadrati 110 (centodieci) ovvero salvo quanto disposto dalle leggi di finanziamento.

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

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

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

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

Nel caso in cui le norme tecniche di attuazione del piano di



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

Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano dichiarate e denunciate, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendono consentibili, potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe all'inizio e/o alla fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tal caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo art. 12.

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

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

ARTICOLO 4

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

[se del caso]

Sulle aree come sopra concesse, il concessionario si obbliga a realizzare cubature non residenziali conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

I relativi progetti edilizi preventivamente concordati con gli Uffici Tecnici Comunali dovranno essere presentati all'approvazione comunque non oltre quattro mesi dalla stipula dell'atto di convenzione.

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente al progetto planovolumetrico, nonché alle prescrizioni del Piano di Zona e realizzate nel rispetto dei permessi di costruire che verranno rilasciati dal Comune.

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

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

unitamente agli altri assegnatari interessati.

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

L'inizio dei lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovrà avere luogo entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del permesso di costruire. Il termine per l'ultimazione dei lavori medesimi non potrà essere superiore a tre anni rispetto alla data di inizio.

L'inosservanza dei termini di inizio e/o fine lavori, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 12.

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

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sue cura e spese, tutte le indagini necessarie per la individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori.

Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano rilevati e denunciati, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendono consentibili, potranno essere concesse, ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe all'inizio e/o alla fine lavori.

Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tale caso non si applicherà la



Giuseppe Guicciardi
19

sanazione prevista dall'ottavo comma del presente articolo.

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

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

**ARTICOLO 5
REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O
LORO CONSORZA.**

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

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

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n.1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

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

La cooperativa è tenuta a trasmettere - al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica - l'elenco dei soci assegnatari.

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

ARTICOLO 6

CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il concessionario, in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature: *Alphonsus G... 21*

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

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

Sul terreno concesso in diritto di superficie è altresì consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali.

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

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

ARTICOLO 8

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che venissero rinvenuti in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che venissero eseguite in qualunque tempo, sul terreno concesso e che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Roma avessero valore storico, artistico, od altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla legge sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, o da altre leggi, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a dare partecipazione per lettera raccomandata al Comune di Roma, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

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

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

ARTICOLO 9



Handwritten signature and date: 23



eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 7

IMPIANTI ELETTRICI DI ACQUA E GAS.

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

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



DISPENSA DA RESPONSABILITA'

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

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

ARTICOLO 10

SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 3, comma 11, qualora, nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fognie, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota fra tutti gli eventuali coassegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

ARTICOLO 11

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE

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

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

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

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

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

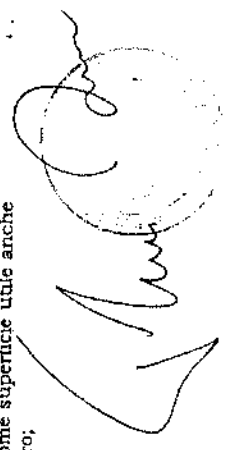
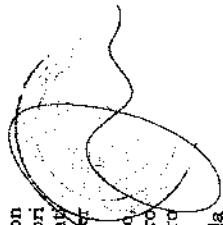
Nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico, il costo di costruzione massimo degli alloggi, è fissato in Euro 1.320,94 (milletrecentoventi e centesimi novantaquattro) al metro quadrato convenzionale alla medesima data del 1 gennaio 2005.

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

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

La quota parte del corrispettivo di cui al 1° comma lettera c) sarà aggiornata, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del 1 gennaio 2005 e quella dell'inizio dei lavori. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, l'aggiornamento del corrispettivo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi. Il predetto corrispettivo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

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



Alfonso Quintile 25



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 millimetrata (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 pulizia, 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 standard urbanistici - sulle aree concesse in diritto di superficie, previo regolare titolo amministrativo, potranno essere cedute, ovvero locate, anche a soggetti che non siano proprietari di cubature residenziali o commerciali (e quindi non accessori) all'interno del condominio che si costituirà rispetto al fabbricato realizzato nell'esercizio del diritto stesso, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del piano di zona medesimo.

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

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

Il Comune di Roma ed il concessionario concordano e

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

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

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

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

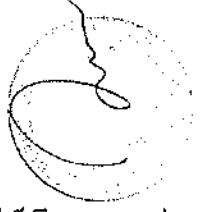
Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il concessionario, sia cooperativa che impresa - che entrambe aderiscono ed accettano convenzionalmente e senza riserva alcuna i criteri di calcolo ed applicativi del corrispettivo massimo di cessione di cui al presente disciplinare e quindi alla convenzione ove lo stesso è allegato - dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione:

a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato virtuale dell'intero intervento;

aj) per le cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo massimo di cessione;

b) tabella ripilogativa 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



Opferhoff Quintile
27

precedente punto b);

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

Il termine di cui sopra potrà essere prorogato solo con motivato provvedimento dell'Amministrazione Comunale. Qualora tale termine non venga rispettato e non venga concessa la proroga di cui sopra, al concessionario inadempiente verrà applicata la sanzione di cui all'art. 15 lettera n)

La tabella di cui al punto b), approvata entro i termini di legge dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà - sotto la responsabilità del Notaio rogante - essere allegata (e non solamente richiamata) in ciascun singolo atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate, anche al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo secondo i criteri di cui al presente articolo.

I corrispettivi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle tabelle millesimali di cui sopra, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

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

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

In relazione a quanto sopra, qualora trattasi di intervento realizzato mediante contributo pubblico ai sensi dell'art.4 della legge 23 marzo 1982 n.94 come eventualmente specificato nelle premesse dell'atto di convenzione, si richiama per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi anche quanto disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale con circolare del 3 settembre 1990 (prot. Ripartizione XVI n.7223 del 13 settembre 1990) relativamente all'attuazione dei programmi di edilizia agevolata ai sensi di detta legge, secondo la quale nelle convenzioni ex art.35 legge 865/71 dovrà farsi constare che: "il prezzo di prima cessione degli alloggi fruente del contributo a sensi della legge 94/82 è determinato detrando dal prezzo fissato dal Comune per l'edilizia agevolata-convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal C.E.R. Ne risulterà che anche il prezzo di cessioni successive, nei limiti e con le modalità fissate per l'edilizia agevolata da indirizzare secondo le disposizioni della

convenzione è quello al netto del contributo C.E.R."

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

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

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

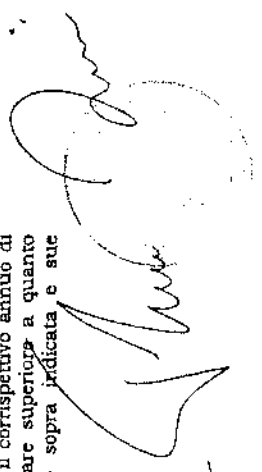
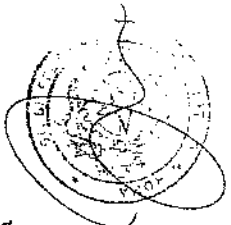
Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano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

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

Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti a riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero da sopravvenienti disposizioni in materia.

**ARTICOLO 12.
DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL
CANONE DI LOCAZIONE.**

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 convengono che - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultime collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche - il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicata e sue



Off. Ufficio Provinciale



eventuali modificazioni ed integrazioni.

In caso di intervento consequenziale a partecipazione a bandi regionali, dovrà farsi riferimento alle norme ed ai provvedimenti riguardanti i programmi medesimi (ai quali si fa pieno ed espresso rinvio) e, con riferimento al prezzo di cessione, a quanto stabilito dal Comune ai sensi del presente articolo con il quale sono determinate altresì le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione medesimo - anche in relazione agli indici ufficiali I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione - per il periodo di validità dei vincoli della presente convenzione.

Il soggetto concessionario - che in tale fattispecie assumerà la veste di locatore - è tenuto altresì a comunicare formalmente all'Amministrazione Comunale l'adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo.

In particolare il concessionario/locatario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale, l'elenco delle porzioni immobiliari residenziali locate e l'elenco dei relativi locatari riferiti a ciascuno dei medesimi con correlativa dichiarazione del canone di locazione che ciascuno dei medesimi si è obbligato a corrispondere.

ARTICOLO 13 **RINVIO E RECEPIMENTO DI NORME DI PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO**

Qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è patizionalmente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali - sin da ora - si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione.

ARTICOLO 14 **SANZIONI**

Saranno applicate a carico del concessionario - o dei suoi aventi causa ove responsabili di violazioni - le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi convenzionali:

a) decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli ai sensi dell'art. 3 della convenzione e il fidejussore escusso: risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie al sensi dell'art. 1456 del Codice Civile - con conseguente estinzione del diritto di superficie medesimo, fatto salvo quanto previsto dal medesimo art. 3, relativamente all'interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al Tasso Europeo di Riferimento in vigore alla data di scadenza, maggiorato a titolo di interessi moratori come stabilito dalle norme vigenti al

momento della richiesta;

b) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione.

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

c) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione e salvo l'applicazione - di quanto previsto al comma 10 dell'art.3 del presente disciplinare;

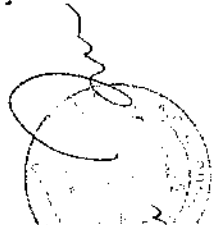
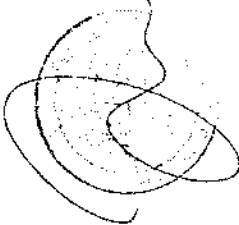
d) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di 18 mesi (fino mc. 10.000), di 24 mesi (fino a mc. 20.000) e di 30 mesi (oltre mc. 20.000) decorrenti dall'inizio dei lavori. Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori; ovvero

e) penale del 3% (tre per cento) o del 5% (cinque per cento), da calcolarsi sull'importo convenzionale del programma ammesso a finanziamento pubblico, per i ritardi, rispettivamente, fino a 45 (quarantacinque) giorni e oltre 45 (quarantacinque) giorni nell'ultimazione della costruzione del fabbricato sociale rispetto ai termini di 14 (quattordici), 18 (diciotto) e 20 (venti) mesi decorrenti dall'inizio dei lavori. Tali indicazioni sono desunte dalla nota di comunicazione del 5 aprile 1984 della Regione Lazio.

Oltre all'applicazione delle penali, qualunque ritardo, che non sia giustificato da forza maggiore verificata in contraddittorio con i competenti Uffici del Comune di Roma ovvero che non sia frutto di accordo con il Comune stesso al fine di ovviare a problematiche imprevedibili sorte durante l'esecuzione di lavori, comporta comunque anche la esclusione dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art. 11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di ISTAT di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

f) nel caso di cessione o di locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare allegato alla convenzione, le patruzioni medesime saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale;

g) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la



Calderoli
31
Guarile

costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune potrà intervenire sostitutamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al Tasso Europeo di Riferimento e di maggiori danni;

h) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune; tale sospensione dei lavori non potrà influire sul calcolo dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art.11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di ISTAT di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di trasferire a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

l) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie ovvero prima dell'effettuazione di quanto previsto all'art.6 del presente disciplinare sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

m) si avrà, inoltre, una sanzione giornaliera di Euro 1000 (mille) al giorno qualora il ritardo ad uno qualsiasi dei termini di cui alle lettere b), c), d) ed e) superi complessivamente un anno;

L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, le sanzioni di cui al punto d) del presente articolo, maggiorate del 100% (cento per cento), determinando altresì il termine inderogabile di ultimazione dei lavori, decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile;

n) in caso di ritardo nella presentazione di tutta la documentazione prevista al precedente art.11, necessaria per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione di Euro 250 (duecentocinquanta) per ciascun giorno di ritardo compreso tra il primo ed il quarantacinquesimo; per i ritardi

compresi tra il quarantaseiesimo giorno ed i sei mesi verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione giornaliera di Euro 500 (cinquecento) al giorno; per ritardi ulteriori e nei casi di gravi e ripetute violazioni delle modalità di determinazione dei prezzi di cessione ovvero dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dalla applicazione dei criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare, il Comune di Roma, oltre ad applicare le sanzioni predette nella misura massima anche oltre i termini suddetti, potrà esercitare la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

La risoluzione del contratto di concessione, ove previsto nei casi di cui alle precedenti lettere, comporterà -oltre alla retrocessione del diritto di superficie al Comune di Roma - anche il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune stesso che, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, diverrà automaticamente proprietario anche dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

In nessun caso qualunque somma corrisposta a titolo di sanzione potrà essere calcolata o computata nei corrispettivi massimi di cessione o locazione delle porzioni immobiliari realizzate in forza della presente convenzione.

In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale del concessionario (per impresa o cooperativa di produzione e lavoro), l'Amministrazione potrà dichiarare la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile della concessione del diritto di superficie e sarà tenuta a corrispondere un indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi. Questi ultimi avranno in ogni caso diritto di acquistare gli alloggi compromessi in vendita, accollandosi anche la spesa per l'eventuale completamento dei medesimi.

Nel caso si verificassero uno o più dei casi di risoluzione sopra elencati il Comune di Roma emanerà uno specifico provvedimento amministrativo che stabilisca la risoluzione della convenzione, eventualmente anche parziale, relativamente esclusivamente alle parti inadempienti. Detto provvedimento amministrativo verrà annotato a margine della nota per trascrizione della convenzione ed il tutto con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 2645 e 2655 del Codice Civile.

Stefano Gentile



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1095644del 14/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Raffaello Liberti

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 669
Particella: 4906
Subalterno: 12

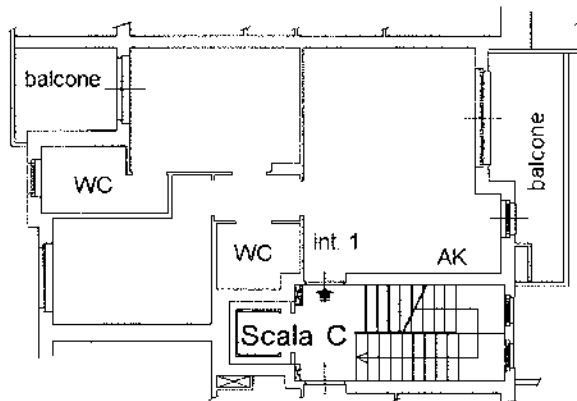
Compilata da:
Cruciani Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

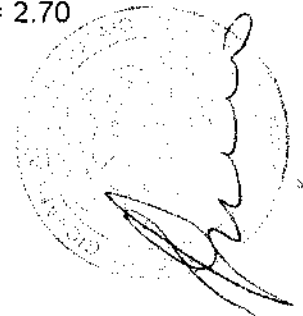
N. 07423

Scheda n. 1 Scala 1: 200

abitazione
scala D Int. 5

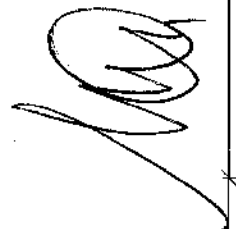


Piano Primo
Scala C
Abitazione int. 1
H= 2.70

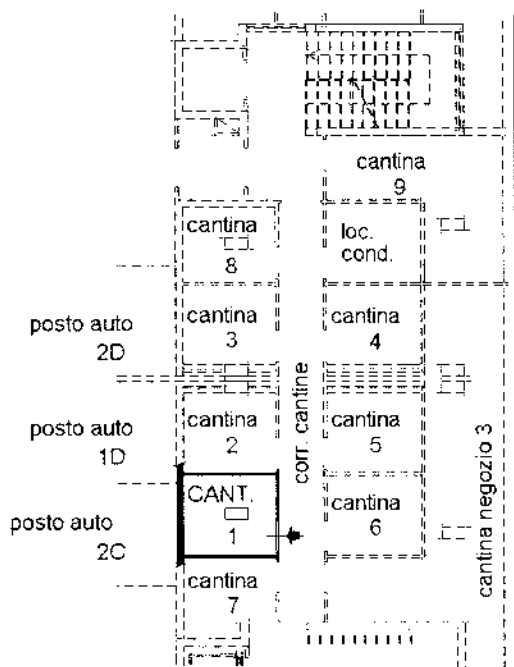


abitazione
scala C Int. 2

distacco su Via Raffaello Liberti



Piano S1
Scala C
Cantina n. 1
H= 3.00



Ultima planimetria in atti

Calasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 669 - Particella 4906 - Subalterno 12 >
VIA RAFFAELLO LIBERTI - 50 Scala C Int. 1 - 12

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RMT095644 del 14/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Raffaello Liberti

civ. 68

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 669
Particella: 4906
Subalterno: 27

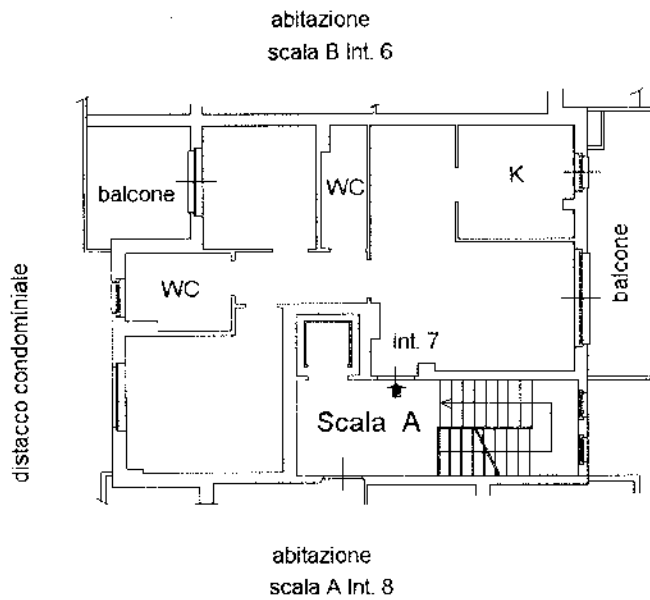
Compilata da:
Cruciani Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

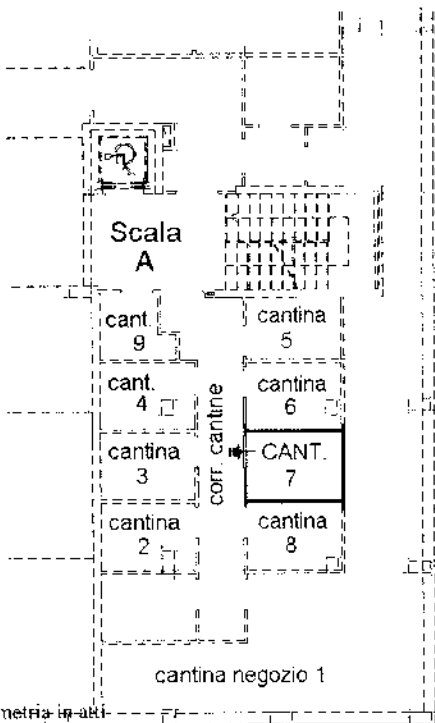
N. 07423

Scheda n. 1 Scala 1:200

**Piano Terzo
Scala A
Abitazione int. 7
H= 2.70**



**Piano S1
Scala A
Cantina n. 7
H= 3.00**



10ma planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1095644del 14/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Raffaello Liberti

civ. 74

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 669

Particella: 4906

Subalterno: 41

Compilata da:

Cruciani Sergio

Iscritto all'albo:

Geometri

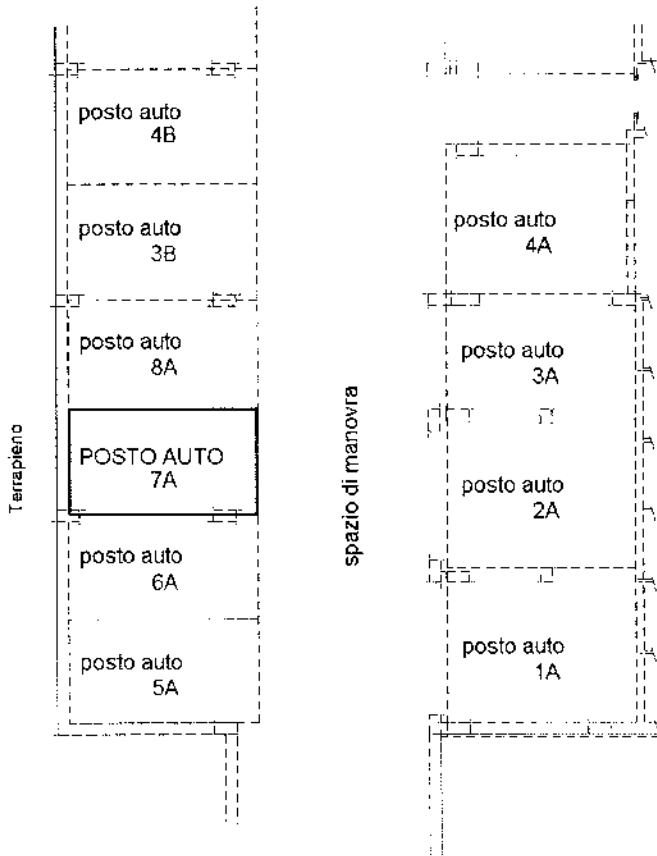
Prov. Roma

N. 07423

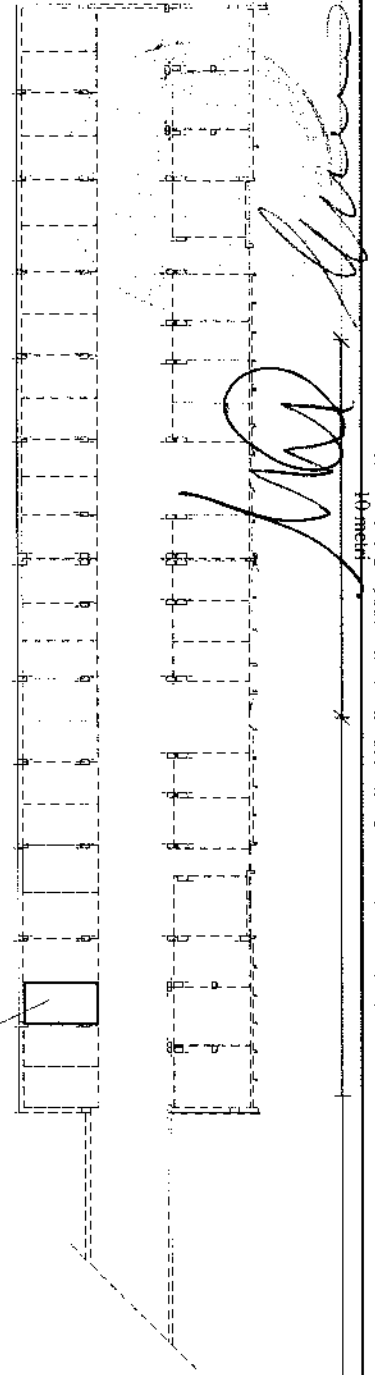
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano S1
Posto auto coperto n. 7A
H autorimessa 2.40



Posto auto coperto n. 7A
(vedi sviluppo a lato 1:200)



Planimetria generale



Ultima planimetria in archivio

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1095644 del 14/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Raffaello Liberti

civ. 74

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 669
Particella: 4906
Subalterno: 49

Compilata da:
Cruciani Sergio

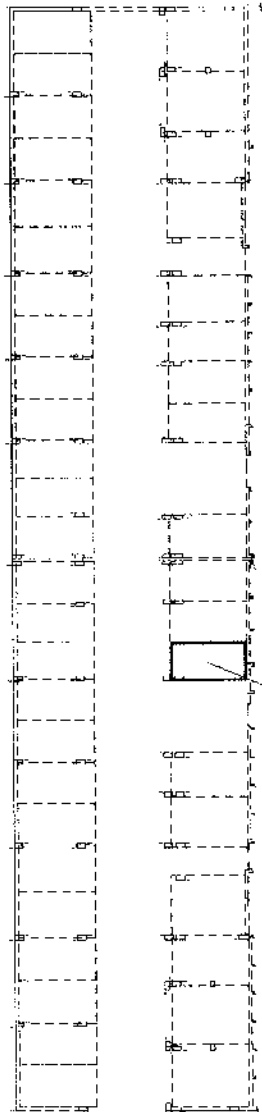
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 07423

Scheda n. 1

Scala 1:200



Posto auto coperto n. 1C
(vedi sviluppo a lato 1:200)

Piano S1
Posto auto coperto n. 1C
H autorimessa 3.00

posto auto
6C

posto auto
5C

posto auto
4C

spazio di manovra

posto auto
2C

**POSTO AUTO
1C**

cantina
7C
ascens.
sc. B

posto auto
2B

Planimetria generale



Ultima planimetria in atti

ATTO D'OBBLIGO

- per la LOCAZIONE A VENTICINQUE ANNI di alloggi di edilizia agevolata di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n.2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto";

- da parte della "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" con sede a Roma,

- per beni a Roma, in località "CASTELVERDE".

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno diciassette del mese di gennaio (17 gennaio 2014) a Roma, nel mio studio.

Innanzi a me GIOVANNI UNGARI TRASATTI Notaio in Roma con studio in Viale Liegi n.16 iscritto nel Collegio Notarile di Roma, ricompreso nell'ambito Territoriale del Distretto della Corte d'Appello di Roma, interviene al presente atto per mezzo di rappresentante infraindicata la:

- "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" con sede a Roma in Via Vincenzo Brunacci n.37, avente iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 02359030588 e nell'Albo Società Cooperative con il n.A112905 in data 7 marzo 2005 (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente "DECIMA II"), in persona di ANNA MARIA GENTILE nato a Foggia il 20 luglio 1937, domiciliata per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa, legittimata a quest'atto in forza dei poteri che le derivano dalla legge e dallo statuto sociale ed in esecuzione della delibera consiliare del 25 novembre 2013 il cui verbale in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La comparente che interviene in rappresentanza come sopra specificato della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di far constare con il presente atto quanto segue.

PREMESSO CHE:

- in forza della deliberazione della Giunta Regionale n.527 del 20 giugno 2003 ed a seguito della domanda dell'operatore che in copia si allega a quest'atto sotto la lettera "B", la Regione Lazio assegnava contributi pubblici di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n.2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto", per la realizzazione di un intervento "residenziale" composto da numero 30 (trenta) alloggi, numero 30 (trenta) cantine e numero 30 (trenta) posti auto a Roma, nel Piano di Zona B4 "CASTELVERDE" della Legge n.167/1962, comparto "R/P";

- la "DECIMA II" usufruente del contributo stesso ha sottoscritto i seguenti atti a rogito del Notaio Federico Bissi di Roma:

1) d'obbligo unilaterale del 9 dicembre 2009 rep.n.669/497 registrato il 22 successivo al n.43091 e trascritto il 23 detti al n.93474 di formalità, nei confronti della Regione Lazio come dalla stessa richiesto per la "locazione permanente" di detto intervento obbligandosi al rispetto delle disposizioni di legge e di quelle emanate dalla Regione stessa in adempimento al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n.2523;

2) di convenzione del 10 dicembre 2009 rep.n.672/499 registrato il 28 successivo al n.44163 e trascritto il 29 successivo al n.94750 di formalità, per la concessione del diritto di superficie da parte dell'allora Comune di Roma (ora Roma Capitale) sull'area sita a Roma, nel Piano di Zona B4 "CASTELVERDE" costituente porzione del comparto "R" (sedicesima lettera dell'alfabeto) estesa metri quadrati 4.624 (quattromilaseicentoventiquattro), confinante con Nuova Via di Piano di Zona, parcheggio pubblico, restante porzione del comparto assegnata ad altri operatori o loro aventi causa, Nuova Via di Piano di Zona, area a verde, salvo altri e distinta in Catasto Terreni al foglio 669, particella frazionata 4275 (già 4270/b);

- la Regione Lazio con Determinazione Direttoriale n.A05128 del 18 giugno 2013 ed in attuazione dell'articolo 70 della Legge Regionale del 24 dicembre 2008 n.31, ha autorizzato la trasformazione di detto vincolo da "locazione permanente" a "locazione non inferiore a venticinque anni" e pertanto occorre procedere alla relativa modifica in tal senso del precedente atto d'obbligo a rogito del Notaio Federico Bissi di Roma del 9 dicembre 2009 rep.n.669/497 di cui sopra;

- in forza del citato atto di convenzione è stato realizzato il relativo programma edilizio, costituito da un fabbricato composto dalle indicate porzioni immobiliari - unitamente a maggior consistenza non oggetto del finanziamento Regionale e pertanto esclusa dal suddetto vincolo, quale rappresentata in Catasto Fabbricati al foglio 669, particella 4906 subalterni da 1 a 4 compresi e da 65 a 85 compresi - meglio rappresentate graficamente nelle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio Catastale a corredo delle singole denunce di accatastamento e individuate attualmente, in detto Catasto Fabbricati di Roma, al foglio 669, particella 4906, subalterni:

. da 5 a 34 compresi (gli appartamenti e le annesse cantine);

. da 35 a 64 compresi (i posti auto coperti);

intestati alla ditta del COMUNE DI ROMA con sede in Roma proprietà per l'area e della DECIMA II SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma proprietà superficiaria 1/1;

- la fruizione dei benefici contributivi di cui al Decreto

del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n.2523 denominato "20.000 abitazioni in affitto" concessi dalla Regione Lazio, comporta che gli alloggi ricompresi in detto intervento finanziato devono essere concessi in "locazione non inferiore a 25 (venticinque) anni" e che inoltre la destinazione degli alloggi finanziati da detto Decreto non può mai essere variata;

- la Regione Lazio al fine di cui sopra ha richiesto alla "DECIMA II" usufruttrice del contributo regionale (come da Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 n.2523) e proprietaria superficaria dell'area su cui insistono le descritte porzioni immobiliari (come detto unitamente a maggior sopraindicata consistenza), la presentazione di un atto d'obbligo unilaterale modificativo del precedente menzionato Atto d'Obbligo e da considerare come facente parte integrante e sostanziale della Convenzione Comunale suddetta, mediante il quale essa si obblighi irrevocabilmente nei confronti della Regione Lazio al pieno rispetto delle disposizioni emanate dalla Regione stessa in adempimento del citato Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, secondo lo schema-tipo del relativo atto d'obbligo predisposto.

CIO' PREMESSO

desiderando la "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" uniformarsi a quanto autorizzato e richiesto dalla Regione Lazio, con il presente atto per sé, successori ed aventi causa, a mezzo del proprio legale rappresentante sopraindicato, dichiara che è a conoscenza della normativa in vigore e si obbliga irrevocabilmente e definitivamente a sottoporre le porzioni immobiliari, alloggi ed accessori facenti parte dell'intervento edilizio come sopra finanziato citato in premessa, alle disposizioni della Regione Lazio come segue.

- ARTICOLO 1. -

1. - Gli alloggi realizzati saranno concessi in "locazione non inferiore a 25 (venticinque) anni".

2. - Gli alloggi saranno concessi in locazione a soggetti che hanno i seguenti requisiti soggettivi:


a) abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata;

b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o da altro Ente pubblico;

c) le abitazioni saranno concesse in "locazione non inferiore a 25 (venticinque)" in via prioritaria a:

1) nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;

2) nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere archi-

A circular stamp is visible on the right side of the page, partially overlapping the handwritten signature. The signature is written in black ink and appears to be 'Luca' or similar. The stamp is mostly illegible due to the signature and the quality of the scan.

tettoniche;

- 3) famiglie di nuova formazione;
- 4) studenti universitari fuori sede;
- 5) altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità.

3. - Il contratto di locazione non può avere durata inferiore a quanto previsto dall'art.2 della Legge n.431/1998. Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione nel rispetto della legislazione vigente.

4. - La cessione a terzi, in tutto od in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente atto d'obbligo può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione. In tale ipotesi, il vincolo sarà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

Nessuna cessione, vendita o assegnazione di alloggi può essere compiuta prima della scadenza del periodo fissato per la locazione se non è trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il vincolo locatizio contenuto nel presente atto d'obbligo e non siano stati notificati, a cura del soggetto attuatore, alla Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, i prezzi massimi di cessione convenzionali;

5. - Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6. - Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "concertato" all'articolo 2, comma 3 della Legge del 9 dicembre 1998 n.431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi della stessa Legge n.431/1998, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in Comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'articolo 5, comma 1, punto 3 del Decreto Ministeriale.

7. - Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

8. - Il prezzo di cessione dell'alloggio sarà quello fissato da Roma Capitale secondo quanto stabilito nella Convenzione o atto d'obbligo.

9. - In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del

conduttore le spese di amministrazione, quelle relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, secondo le vigenti disposizioni di Legge, nonchè del deposito cauzionale e le eventuali imposte di legge.

10. - Sono a carico dell'eventuale soggetto acquirente gli oneri concernenti le variazioni catastali e relativi frazionamenti, le spese notarili di trasferimento della proprietà dell'alloggio e gli oneri derivanti da eventuale accollo di mutuo e relativo frazionamento, l'I.V.A. e gli oneri fiscali.

11. - Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonchè la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6 della Legge n.392/1978 cui si rinvia.

12. - In considerazione di quanto disposto al punto 5.4.1 del bando di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n.527/2003, è riservato alle categorie nella medesima elencate il 25% (venticinque per cento) degli alloggi finanziati.

- ARTICOLO 2. -

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 a favore della REGIONE LAZIO (codice fiscale numero 80143490581) ed a carico della "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio.

La società è a conoscenza che la mancata attuazione da parte dell'operatore delle priorità e degli obblighi assunti con la domanda di partecipazione al bando e di quest'atto d'obbligo, comporta l'automatica revoca del contributo stesso e la restituzione delle somme erogate.

Per quanto occorra, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 come integrato dall'art.19, comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78:

A) - (Coerenza Oggettiva) la "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" intestataria del fabbricato e delle porzioni immobiliari citate in premessa dichiara che le planimetrie catastali rappresentative di dette porzioni immobiliari sopra descritte che si trovano depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali ed i dati catastali sopra enunciati sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

B) - (Coerenza Soggettiva) la medesima "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" dichiara inoltre, come io Notaio ho potuto riscontrare effettuando i necessari accertamenti, che l'intestazione della ditta catastale - relativamente a quanto di spettanza della medesima società - coincide attualmente con le risultanze dell'Agenzia

The right side of the page contains two handwritten signatures. The upper signature is written in dark ink and appears to be a cursive name. Below it is a circular stamp, possibly a notary seal, which is partially obscured by the signature. The lower signature is also in dark ink and is more stylized and less legible than the one above.

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di ROMA (H501) provincia ROMA
Soggetto individuato	DECIMA II SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (02359030588)

1. Immobili siti nel Comune di ROMA (Codice H501) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		669	4906	1	6		C/1	10	61m ²	Totale: 69 m ²	Euro 1.994,19	VIA RA: Piano T-: Variazioni visura de
2		669	4906	2	6		C/1	11	31m ²	Totale: 37 m ²	Euro 1.179,95	VIA RA: Piano T-: Variazioni visura de
3		669	4906	3	6		C/1	10	48m ²	Totale: 59 m ²	Euro 1.569,20	VIA RA: Piano T-: Variazioni visura de
4		669	4906	4	6		C/1	10	47m ²	Totale: 61 m ²	Euro 1.536,51	VIA RA: Piano T-: Variazioni visura de
5		669	4906	8	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 766,94	VIA RA: Interno 2: Variazioni visura de
6		669	4906	11	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 766,94	VIA RA: Interno 2: Variazioni visura de
7		669	4906	12	6		A/2	5	4,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 82 m ²	Euro 627,50	VIA RA: Interno 1: Variazioni visura de




Visura attuale sintetica per soggetto

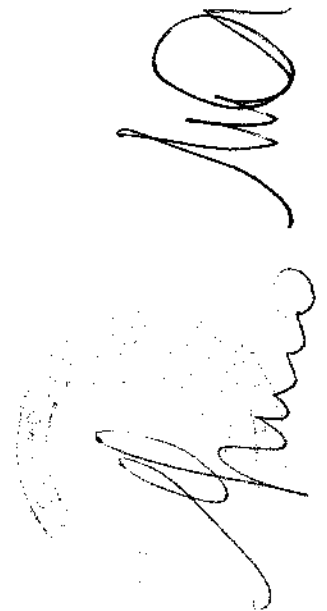
Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
8		669	4906	15	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 766,94	VIA RAJ Interno 4 Variazioni visura de
9		669	4906	21	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 766,94	VIA RAJ Interno 4 Variazioni visura de
10		669	4906	26	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 766,94	VIA RAJ Interno 8 Variazioni visura de
11		669	4906	27	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 766,94	VIA RAJ Interno 7 Variazioni visura de
12		669	4906	32	6		A/2	5	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 766,94	VIA RAJ Interno 6 Variazioni visura de
13		669	4906	33	6		A/2	5	6,5 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte**: 105 m ²	Euro 906,38	VIA RAJ Interno 5 Variazioni visura de
14		669	4906	36	6		C/6	11	19m ²	Totale: 19 m ²	Euro 65,74	VIA RAJ Piano S1 Variazioni visura de
15		669	4906	41	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazioni visura de

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
16		669	4906	44	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
17		669	4906	46	6		C/6	11	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 51,90	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
18		669	4906	49	6		C/6	11	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 44,98	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
19		669	4906	54	6		C/6	11	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 41,52	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
20		669	4906	58	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
21		669	4906	62	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
22		669	4906	63	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
23		669	4906	65	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
24		669	4906	66	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
25		669	4906	67	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
26		669	4906	68	6		C/6	11	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 51,90	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
27		669	4906	69	6		C/6	11	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 51,90	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
28		669	4906	70	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
29		669	4906	71	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
30		669	4906	72	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de
31		669	4906	73	6		C/6	11	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 48,44	VIA RAJ Piano S1 Variazio visura de

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
32		669	4906	74	6		C/6	11	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 51,90	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
33		669	4906	75	6		C/6	11	17m ²	Totale: 17 m ²	Euro 58,82	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
34		669	4906	76	6		C/6	11	17m ²	Totale: 17 m ²	Euro 58,82	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
35		669	4906	77	6		C/6	11	19m ²	Totale: 19 m ²	Euro 65,74	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
36		669	4906	78	6		C/6	11	20m ²	Totale: 20 m ²	Euro 69,21	VIA RAI Piano S1 Variazioni visura de
37		669	4906	79	6		C/2	7	3m ²	Totale: 3 m ²	Euro 8,83	VIA RAI Interno 5 Variazioni visura de
38		669	4906	80	6		C/2	7	10m ²	Totale: 11 m ²	Euro 29,44	VIA RAI Interno 1 Variazioni visura de
39		669	4906	81	6		C/2	7	4m ²	Totale: 5 m ²	Euro 11,78	VIA RAI Interno 7 Variazioni visura de

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
40		669	4906	82	6		C/2	7	5m ²	Totale: 5 m ²	Euro 14,72	VIA RAJ Interno 7 Variazioni visura de	
41		669	4906	83	6		C/2	7	5m ²	Totale: 5 m ²	Euro 14,72	VIA RAJ Interno 8 Variazioni visura de	
42		669	4906	84	6		C/2	7	13m ²	Totale: 14 m ²	Euro 38,27	VIA RAJ Interno 9 Variazioni visura de	
43		669	4906	85	6		C/2	7	3m ²	Totale: 3 m ²	Euro 8,83	VIA RAJ Interno 1 Variazioni visura de	

- Immobile 1:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- Immobile 2:** **Annotazione:** -classamento e rendita validati
- Immobile 3:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- Immobile 4:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- Immobile 5:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- Immobile 6:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- Immobile 7:** **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

Immobile 8:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
	Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 9:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
	Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 10:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
	Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 11:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
	Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 12:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
	Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 13:	Notifica:	Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
	Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 14:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 15:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 16:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 17:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 18:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 19:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 20:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 21:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 22:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 23:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 24:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 25:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 26:	Annotazione:	-classamento e rendita validati
Immobile 27:	Annotazione:	-classamento e rendita validati



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

Immobile 28: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 29: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 30: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 31: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 32: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 33: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 34: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 35: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 36: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 37: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 38: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 39: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 40: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 41: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 42: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. RM0176312 del 13/03/2014
 Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Immobile 43: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: vani 49,50 m² 575 Rendita: Euro 14.502,61

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	COMUNE DI ROMA	02438750586*
2	DECIMA II SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA	02359030588*
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/11/2012 Pratica n. RM1095644 in atti dal 14/11/2012 COSTITUZIONE (n. 13382.1/2012)

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2025

Totale Generale: vani 49,50 m² 575 Rendita: Euro 14.502,61

Unità immobiliari n. 43

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica



49208 - M. B. / T. X

Anno 2012 - R. 12



dipvvf.COM-RM.REGISTRO
UFFICIALE.U.0021388.11-04-2016

ROMA, li

**Comando Provinciale Vigili del Fuoco
Roma**

Polo Prevenzione-Tuscolano
Via Scribonio Curione, 70 Tel: 06 76980001/2/3
PEC: polotuscolano.roma@cert.vigilfuoco.it
Orari di apertura al pubblico: Lunedì e Giovedì dalle ore
9,00 alle 12,00 - dalle 14,45 alle 16,45

A Decima II - Società Cooperativa Edilizia a R.L.

Via Vincenzo Brunacci, 37

00146 Roma

decima.seconda@legalmail.it

info@studiogamberoni.it

Fasc. 62133/12838/tusc

Prot. N. _____ Allegati _____

OGGETTO: Esposto complesso immobiliare via R.Liberti, n. 48/72 - Piano di zona B4 "Castelverde,
Comune di Roma. Invito a comparire _____

Si riscontra la nota di pari oggetto ricevuta via raccomandata e protocollata in ingresso in data 10/02/2016 con prot. n. 7566. A seguito dell'esposto, personale del Polo di Prevenzione scrivente ha effettuato, in data 08 aprile u.s., un sopralluogo riscontrando l'assenza di SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 151/2011 per l'attività n. 75 - autorimessa - come da allegato I al DPR prima citato.

Per quanto sopra, personale di codesta Società e amministratore sono invitati a presentarsi il giorno 18 aprile alle ore 10.00 presso questo ufficio sito in Via Scribonio Curione, 70 - Roma dinanzi al sottoscritto ufficiale di P.G. per motivi di giustizia in relazione all'esposto prima citato.

Si avverte che, non comparendo senza addurre un legittimo impedimento si procederà nei loro confronti a norma dell'art. 650 del c.p.

L'incaricato del procedimento
DVD Ing. Salvatore Corrao
Consulente

Handwritten notes and signatures:
1/2 PA
Eugenio
1/15/16

p. II COMANDANTE PROVINCIALE
DVD Arch. Giorgio Orfino

Handwritten: 45/11/16

Handwritten: Corrao

Handwritten: 10/04/16

Handwritten: 1/15/16

Off. Pratica VV.F. n. _____

AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO

ROMA
provincia

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' AI FINI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO

(ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)



SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'
ai fini della sicurezza antincendio

Il sottoscritto **GENTILE** **ANNAMARIA**
Cognome Nome

domiciliato in _____ n. civico _____ c.a.p. _____ comune _____
indirizzo _____

provincia _____ telefono _____ C.F. **G N T N M R 3 7 L 6 0 D 6 4 3 0**
codice fiscale della persona fisica

tel/fax _____ indirizzo di posta elettronica _____ indirizzo di posta elettronica certificata _____

nella sua qualità di **PRESIDENTE**
qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, procuratore, amministratore, proprietario, gestore, etc.)

della **SOC. COOP. ED. DECIMA II (Seconda) A.R.L.**
ragione sociale ditta, impresa, ente, società, associazioni, etc.

con sede in **Via Brunacci** _____ n. civico **37d** c.a.p. **00100**
indirizzo _____

Roma _____ provincia **Rm** telefono _____
comune _____ indirizzo di posta elettronica _____ indirizzo di posta elettronica certificata _____

consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi nonché della sanzione penale prevista dall'art. 19 comma 6 della l. 241/90

SEGNALA

ai sensi dell'art. 4 comma 1 del DPR 01/08/2011 n. 151

l'inizio dell'esercizio dell'attività **AUTORIMESSA (<1000 mq)**
tipo di attività (albergo, scuola, etc.)

sita in **P. di Z. Castelverde B4 - Variante Ter - Comp R/p** _____ n. civico _____ c.a.p. _____
indirizzo _____

ROMA _____ provincia **RM** telefono _____
comune _____

individuata⁽¹⁾ al n./cat. **75/A** del DPR 01/08/2011 n. 151 e comprendente anche le attività di cui ai numeri/cat. _____ del decreto medesimo.

(1) riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n. 151

Spazio riservato al Comando Provinciale

RICEVUTA PRESENTAZIONE SCIA

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DPR 01/08/2011 n. 151, lo sottoscritto _____
addetto incaricato con qualifica di _____ rilascio ricevuta dell'avvenuta presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio
Attività ai fini della sicurezza antincendio o dei relativi allegati, avendone verificato la completezza formale.

Il Comando Provinciale effettuerà, con le modalità previste nell'articolo 4 del DPR 01/08/2011 n. 151, i controlli di competenza volti ad accertare il
rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi, nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.

Le verifiche o la manutenzione dei prodotti, elementi costruttivi, materiali, impianti, componenti di impianto, dispositivi, attrezzature rilevanti ai fini della
sicurezza antincendio, debbono essere effettuati in conformità ai piani di uso e manutenzione previsti ed alle disposizioni vigenti applicabili.

Data _____ Firma _____



CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO

COMANDO PROVINCIALE DI ROMA

DIVISIONE I - PREVENZIONE INCENDI

Ufficio TUSCOLANO. Fascicolo 49288/11800/TUSC

Roma, li

All'Amministratore pro tempore

Sig. Gamberoni Danilo

Condominio Via R. Liberto, 48/72

00132 Roma

studio.gamberoni@pcc.it

daniilo.gamberoni@studiogamberoni.it

OGGETTO:

Progetto: **Autorimessa primo piano interrato**
Ubicazione: **Via R. Liberti, 48/72 (ex P. di Z. "Castelverde" B4 – Variante Ter – Comp R/p) - 00132 Roma**
Titolare: **Condominio**
Attività principale: **75.1.A dell'allegato I del D.P.R. 151 del 01/08/2011**
SOPRALLUOGO DI PREVENZIONE INCENDI

- vista l'istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prodotta in data 14/06/2012 prot. 33866;
- poiché durante il sopralluogo, a seguito di esposto, effettuato in data 08/04/2016 dal funzionario DVD S. Corrao sono state rilevate le seguenti principali difformità alle norme di prevenzione incendi ed ai criteri tecnici di cui all'art. 15 del D.Lgs 139/2006 e al D.M. 01/02/1986:
- alcuni posti auto presentano dei muretti di altezza ca. 40 cm, i quali devono essere rimossi e sostituiti con altri elementi di dissuasione più idonei e non costituenti pericolo;
- alcune porte REI d'ingresso alle zone filtro sono mancanti;
- alcune porte REI presentano sistemi di non facile apertura e non agevoli per l'esodo;
- le zone filtro devono presentare dispositivi di illuminazione di sicurezza;
- segnaletica di sicurezza carente;

Infine, il titolare dovrà presentare dichiarazione di voltura (artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000) presso questo Polo scrivente per l'attività soggetta.

Per quanto succitato, l'eventuale esercizio dell'attività, delle relative pertinenze impiantistiche, nonché l'osservanza delle disposizioni gestionali di sicurezza antincendio, ivi comprese quelle di tutela del personale dipendente e, in generale, del pubblico e dell'utenza, ricade sotto la diretta responsabilità del relativo titolare, nonché dei singoli datori di lavoro eventualmente interessati dall'utilizzo dei locali e degli impianti.

Ciò stante, in considerazione delle difformità sopra evidenziate codesta ditta, entro 45 giorni dalla ricezione della seguente nota, (in conformità all'art 4.2 del D.P.R. 1/agosto/2011 n° 151), dovrà realizzare gli interventi necessari a ricondurre la stessa nel pieno rispetto dei criteri di sicurezza antincendio e delle condizioni di cui al progetto approvato da questo Comando.

In attesa dei suddetti adeguamenti la segnalazione certificata di inizio attività rimane efficace quale titolo autorizzativo ai fini antincendio.

A lavori ultimati, dovrà essere presentata, allo scrivente Comando, la documentazione attestante gli interventi effettuati unitamente ad asseverazione del tecnico incaricato che tenga conto dell'eliminazione delle difformità riscontrate nel sopralluogo. La mancata comunicazione di quanto sopra, entro il termine massimo dei 45gg succitati, comporta la perdita di validità della SCIA, quale titolo autorizzativo ai fini antincendi e la chiusura del procedimento. Di ciò ne verrà data immediata comunicazione all'autorità competente, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 139/06, ai fini dei provvedimenti da adottare nei rispettivi ambiti.

FUNZIONARIO VERIFICATORE
DVD S. CORRAO

Corrao S.

per IL COMANDO

Daniilo Gamberoni

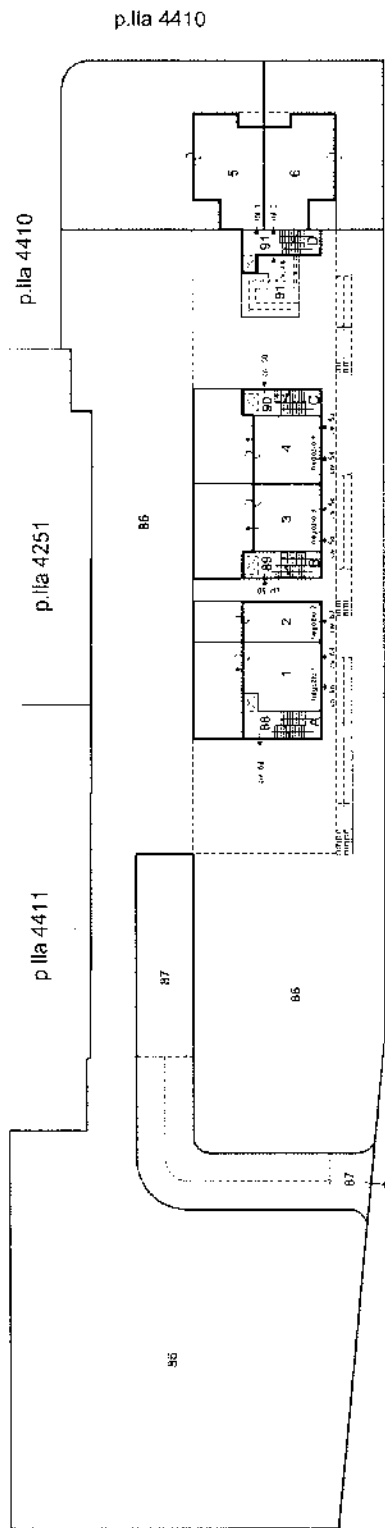
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

ELABORAZIONE PLANIMETRICO
Comune di Roma
Dimostrazione grafica dei subalterni

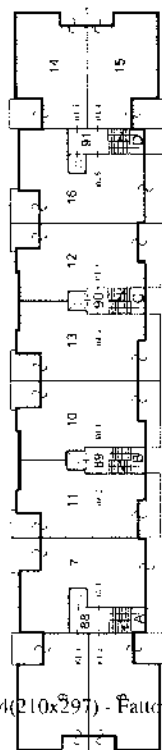
Completato da: Cruciani Sergio
Settore: Foglio: 669
Particella: 4906

Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Roma N. 07423

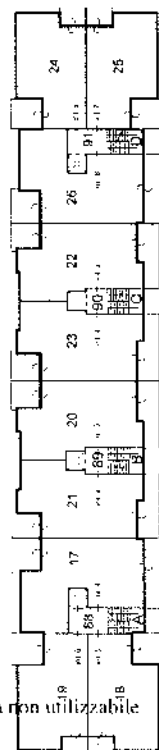
PRM/RP/RG/Agd
14/11/2012 del
Tipo Mappale n. 795036 del 19/07/2012 Scala 1 : 500



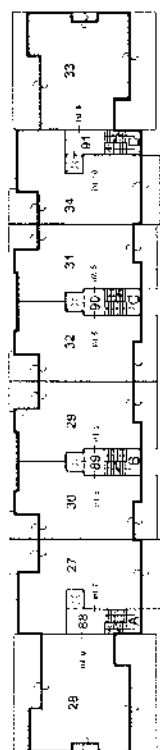
Piano Terra



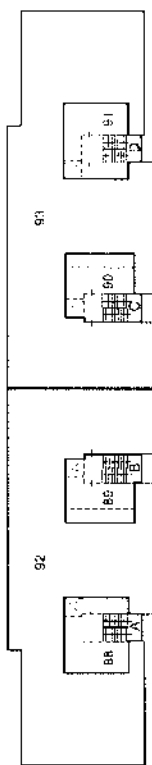
Piano Primo



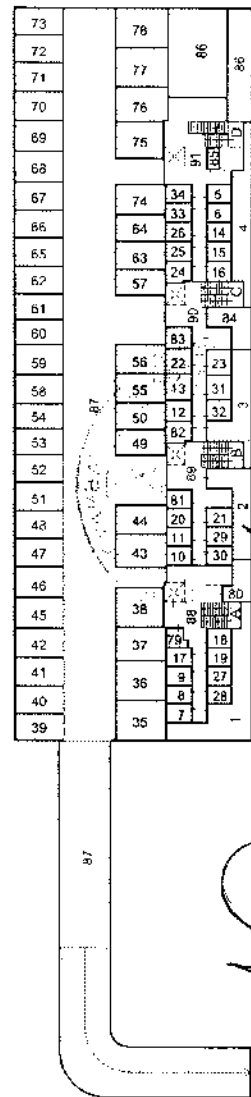
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



Piano S1

[Handwritten signature]

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL CORRISPETTIVO MA

EDILIZIA AGEVOLATA NUOVE COSTRUZIONI - DIRITTO DI SUPERFICIE

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n.2523 del 27/12/2001 - e al comma 1° dell'art. 1 del D.M. 14/01/2002
Programma sperimentale di Edilizia Residenziale denominato

LOCAZIONE PERMANENTE

Soc. Coop. Ed. DECIMA II
Sede legale Via Vincenzo Brunacci n.37

Roma

Asseg.ne nel **P.Z. B4 CASTELVERDE**

Comparto R/p

Metri Cubi Virtuali assegnati
Superficie SNR CONSENTITA

N. app. n.	Scala	Piano	Interno	Superficie Utile Appartamento	SUPERFICI DIRETTE				
					Balconi	Num.	Cantine	Locali Tecnici Uso esclusivo	
									b1
Totale				2021,26	468,43	180,65	0,00		
1	A	Primo	1	74,48	17,67	1	4,31	0	0,00
2	A	Primo	2	58,97	11,26	2	4,31	0	0,00
3	A	Primo	3	58,95	11,42	3	4,31	0	0,00
4	A	Secondo	4	74,42	17,67	4	4,31	0	0,00
5	A	Primo	5	58,90	11,26	5	4,21	0	0,00
6	A	Primo	6	58,95	11,42	6	4,51	0	0,00
7	A	Primo	7	74,35	18,45	7	4,51	0	0,00
8	A	Terzo	8	87,42	18,67	8	4,51	0	0,00
TOTALE SCALA A				546,43	147,82		35,00		0,00
9	B	Primo	1	67,94	14,54	1	4,36	0	0,00
10	B	Primo	2	67,56	13,88	2	4,36	0	0,00
11	B	Secondo	3	67,41	14,54	3	4,36	0	0,00
12	B	Secondo	4	67,22	13,88	4	4,56	0	0,00
13	B	Terzo	5	67,87	15,13	5	4,56	0	0,00
14	B	Terzo	6	67,22	14,43	6	4,56	0	0,00
TOTALE SCALA B				405,21	86,40		26,77		0,00
15	C	Terzo	1	67,75	13,88	1	5,09	0	0,00
16	C	Terzo	2	67,21	14,54	2	5,09	0	0,00
17	C	Terzo	3	67,57	13,88	3	5,09	0	0,00
18	C	Terzo	4	67,07	14,54	4	5,32	0	0,00
19	C	Terzo	5	67,57	14,43	5	5,32	0	0,00
20	C	Terzo	6	67,21	15,13	6	5,32	0	0,00
TOTALE SCALA C				404,39	86,40		31,21		0,00
21	D	Terra	1	58,95	0,00	1	4,56	0	0,00
22	D	Terra	2	58,93	0,00	2	4,56	0	0,00
23	D	Primo	3	58,98	11,42	3	4,56	0	0,00
24	D	Primo	4	58,93	11,26	4	4,56	0	0,00
25	D	Primo	5	74,80	17,67	5	4,56	0	0,00
26	D	Secondo	6	59,03	11,42	6	5,01	0	0,00
27	D	Secondo	7	59,09	11,26	7	4,36	0	0,00
28	D	Secondo	8	74,56	17,67	8	4,36	0	0,00
29	D	Terzo	9	87,42	18,67	9	4,36	0	0,00
30	D	Terzo	10	74,55	18,45	10	4,36	0	0,00
TOTALE SCALA D				665,23	147,82		45,27		0,00
TOT. Sc. A+B+C+D				2021,26	468,43		138,24		0,00
31	A	Cantina	A9			A9	3,00	0	0,00
32	A	Cantina	A10			A10	10,11	0	0,00
33	B	Cantina	B7			B7	4,36	0	0,00
34	C	Cantina	C7			C7	4,75	0	0,00
35	C	Cantina	C8			C8	4,80	0	0,00
36	C	Cantina	C9			C9	12,59	0	0,00
37	D	Cantina	D11			D11	2,81	0	0,00
TOT. Sc. A+B+C+D+ CANTINE				2021,26	468,43		180,65		0,00

Superficie Utile COMPLESSIVA REALIZZATA	Sup. spazi comuni Realizzati (Org. Abit.)	Logge piani terra	Sup. spazi comuni DI CONVENZIONE (Org. Abit.)	Totale SNR REALIZZATA (b1 + b2 + b3)	Totale SNR DI CONVENZIONE	P A Ac
a1	c		e1	c2	d	
2063,67	667,89	19,73	240,76	1336,70	909,57	
74,48	24,10		8,69	46,08	32,83	
58,97	19,08		6,88	34,66	25,99	
58,95	19,08		6,88	34,82	25,98	
74,42	24,08		8,68	46,06	32,80	
58,90	19,06		6,87	34,54	25,96	
58,95	19,08		6,88	35,01	25,98	
74,35	24,06		8,67	47,02	32,77	
87,42	28,29		10,20	81,47	38,53	
546,43	176,85		63,75	359,66	240,84	
67,94	21,99		7,93	40,89	29,94	
67,56	21,87		7,88	40,10	29,78	
67,41	21,82		7,86	40,72	29,71	
67,22	21,75		7,84	40,19	29,63	
67,87	21,97		7,92	41,66	29,91	
67,22	21,75		7,84	40,74	29,63	
405,21	131,14		47,27	244,31	178,60	
67,75	21,93		7,90	40,89	29,86	
67,21	21,75		7,84	41,38	29,62	
67,57	21,87		7,88	40,83	29,78	
67,07	21,71		7,83	41,57	29,56	
67,57	21,87		7,88	41,61	29,78	
67,21	21,75		7,84	42,20	29,62	
404,39	130,88		47,18	248,48	178,24	
58,95	19,08	9,99	6,88	33,63	25,98	
58,93	19,07	9,74	6,88	33,37	25,97	
58,98	19,09		6,88	35,07	25,99	
58,93	19,07		6,88	34,90	25,97	
74,80	24,21		8,73	46,43	32,97	
59,03	19,10		6,89	35,54	26,02	
59,09	19,12		6,89	34,75	26,04	
74,56	24,13		8,70	46,16	32,86	
87,42	28,29		10,20	81,32	38,53	
74,55	24,13		8,70	46,94	32,86	
665,23	215,29	19,73	77,61	428,11	293,20	
2021,26	654,16	19,73	235,82	1280,57	890,88	
3,00	0,97		0,35	3,96	1,32	
10,11	3,27		1,18	13,38	4,46	
4,36	1,41		0,51	5,77	1,92	
4,75	1,54		0,53	6,29	2,09	
4,80	1,55		0,56	6,35	2,11	
12,59	4,08		1,47	16,67	5,55	
2,81	0,91		0,33	3,71	1,24	
2063,67	667,89	19,73	240,76	1336,70	909,57	

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI DEL CALCOLO CANON

EDILIZIA AGEVOLATA NUOVE COSTRUZIONI - DIRITTO DI SUPERFICIE

PROGRAMMA COSTRUTTIVO CONVENZIONATO

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n.2523 del 27/12/2001 - e al comma 1° dell'art.3 della legge n. 21/2001 - in locazi
Programma sperimentale di Edilizia Residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto".

LOCAZIONE PERMANENTE TRASF. 25 A

Soc. Coop. Ed. DECIMA II

Asseg.ne n° P.Z. B4 CASTELVERDE

Sede legale Via Vincenzo Brunacci n.37

Roma

N. app.ti	Scala	Piano	Interno	Superficie Utile Appart.to	SUPERFICI DIRETTE				TOTALE SUPERFICI b1 + b2 + b3	Posto Auto Assegn.	POSTO AUTO coperto MQ d	SUPERFICIE SCOPERTA IN CODIMENTO ESCLUSIVO Giardini	TOTALE MILLESIMI ALLOGGIO	QUOTA VERDE CONDOMINIALE RIFERITA AI MILLESIMI DELL'ALLOGGIO	Interni
					Balconi	Num.	Locali Tecnici								
							b1	b2							
Totale				2021,26	488,16		180,64	0,00	689,12		655,20	0,00	2,251	983,44	
1	A	Primo	1	74,48	17,67	1	4,31	0,00	21,98	A1	20,55	0,00	32,49	31,95	A1
2	A	Primo	2	58,97	11,26	2	4,31	0,00	15,58	A2	19,50	0,00	33,49	32,94	A2
3	A	Primo	3	58,95	11,42	3	4,31	0,00	15,74	A3	16,70	0,00	34,49	33,92	A3
4	A	Secondo	4	74,42	17,67	4	4,31	0,00	21,98	A4	19,75	0,00	35,49	34,90	A4
5	A	Primo	5	58,90	11,26	5	4,21	0,00	15,47	A5	13,75	0,00	36,49	35,89	A5
6	A	Primo	6	58,95	11,42	6	4,51	0,00	15,94	A6	13,75	0,00	37,49	36,87	A6
7	A	Primo	7	74,35	18,45	7	4,51	0,00	22,96	A7	14,25	0,00	38,49	37,85	A7
8	A	Terzo	8	87,42	48,67	8	4,51	0,00	53,18	A8	14,25	0,00	39,49	38,84	A8
TOTALE SCALA A				546,43	147,82		35,00		182,82		132,50		287,92	283,15	
9	B	Primo	1	67,94	14,54	1	4,36	0,00	18,91	B1	16,85	0,00	41,49	40,80	B1
10	B	Primo	2	67,56	13,88	2	4,36	0,00	18,24	B2	14,50	0,00	42,49	41,79	B2
11	B	Secondo	3	67,41	14,54	3	4,36	0,00	18,91	B3	15,30	0,00	43,49	42,77	B3
12	B	Secondo	4	67,22	13,88	4	4,56	0,00	18,44	B4	15,30	0,00	44,49	43,75	B4
13	B	Terzo	5	67,87	15,13	5	4,56	0,00	19,69	B5	13,85	0,00	45,49	44,74	B5
14	B	Terzo	6	67,22	14,43	6	4,56	0,00	18,99	B6	13,85	0,00	46,49	45,72	B6
TOTALE SCALA B				405,21	86,40		26,77		113,17		89,65		263,94	259,57	
15	C	Terzo	1	67,75	13,88	1	5,09	0,00	18,96	C1	13,00	0,00	48,49	47,69	C1
16	C	Terzo	2	67,21	14,54	2	5,09	0,00	19,63	C2	13,50	0,00	49,49	48,67	C2
17	C	Terzo	3	67,57	13,88	3	5,09	0,00	18,96	C3	13,85	0,00	50,49	49,65	C3
18	C	Terzo	4	67,07	14,54	4	5,32	0,00	19,86	C4	13,85	0,00	51,49	50,64	C4
19	C	Terzo	5	67,57	14,43	5	5,32	0,00	19,74	C5	12,50	0,00	52,49	51,62	C5
20	C	Terzo	6	67,21	15,13	6	5,32	0,00	20,45	C6	12,50	0,00	53,49	52,60	C6
TOTALE SCALA C				404,39	86,40		31,21		117,60		79,20		305,94	300,87	
21	D	Terra	1	58,95	9,99	1	4,56	0,00	14,55	D1	13,50	250,00	55,49	54,57	D1
22	D	Terra	2	58,93	9,74	2	4,56	0,00	14,30	D2	14,50	115,00	56,49	55,55	D2
23	D	Primo	3	58,98	11,42	3	4,56	0,00	15,99	D3	13,00	0,00	57,49	56,54	D3
24	D	Primo	4	58,93	11,26	4	4,56	0,00	15,82	D4	14,25	0,00	58,49	57,52	D4

RESPONSABILE

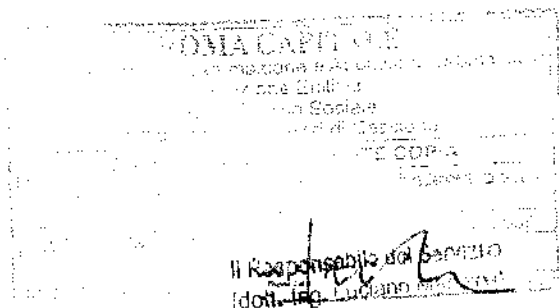
N. app.ti	Scala	Piano	Interno	Superficie Utile Appart.to	SUPERFICI DIRETTE				TOTALE SUPERFICI b1 + b2 + b3	Posto Auto Assegn.	POSTO AUTO coperto MQ d	SUPERFICIE SCOPERTA IN GODIMENTO ESCLUSIVO Giardini	TOTALE MILLESIMI ALLOGGIO	QUOTA VERDE CONDOMINIALE RIFERITA AI MILLESIMI DELL'ALLOGGIO	Interni
					Balconi b1	Num.	Cantine b2	Locali Tecnici b3							
a	b1	Num.	b2	b3											
25	D	Primo	5	74,80	17,67	5	4,56	0,00	22,23	D5	14,25	0,00	59,49	58,50	D5
26	D	Secondo	6	59,03	11,42	6	5,01	0,00	16,44	D6	12,50	0,00	60,49	59,49	D6
27	D	Secondo	7	59,09	11,26	7	4,36	0,00	15,63	D7	12,50	0,00	61,49	60,47	D7
28	D	Secondo	8	74,56	17,67	8	4,36	0,00	22,03	D8	13,85	0,00	62,49	61,46	D8
29	D	Terzo	9	87,42	48,67	9	4,36	0,00	53,03	D9	13,95	0,00	63,49	62,44	D9
30	D	Terzo	10	74,55	18,45	10	4,36	0,00	22,81	D10	13,00	0,00	64,49	63,42	D10
TOTALE SCALA D				665,23	167,55	0	45,27	0,00	212,82		45,27	365,00	599,90	589,97	
TOT. Sc. A+B+C+D				2021,26	488,16		138,24		626,41		346,62	365,00	1457,70	1433,56	
31	A	Cantina	A9	0,00	0,00	A9	3,00	0,00	3,00			0,00	67,49	66,37	
32	A	Cantina	A10	0,00	0,00	A10	10,11	0,00	10,11		0,00	0,00	68,49	67,36	
33	B	Cantina	B7	0,00	0,00	B7	4,36	0,00	4,36		0,00	0,00	69,49	68,34	
34	C	Cantina	C7	0,00	0,00	C7	4,75	0,00	4,75		0,00	0,00	70,49	69,32	
35	C	Cantina	C8	0,00	0,00	C8	4,80	0,00	4,80		0,00	0,00	71,49	70,31	
36	C	Cantina	C9	0,00	0,00	C9	12,59	0,00	12,59		0,00	0,00	72,49	71,29	
37	D	Cantina	D11	0,00	0,00	D11	2,81	0,00	2,81		0,00	0,00	73,49	72,27	
38	P1	P. Auto	P1	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P1	13,85	0,00	74,49	73,26	
39	P2	P. Auto	P2	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P2	13,85	0,00	75,49	74,24	
40	P3	P. Auto	P3	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P3	13,85	0,00	76,49	75,22	
41	P4	P. Auto	P4	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P4	15,30	0,00	77,49	76,21	
42	P5	P. Auto	P5	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P5	15,30	0,00	78,49	77,19	
43	P6	P. Auto	P6	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P6	14,25	0,00	79,49	78,17	
44	P7	P. Auto	P7	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P7	14,25	0,00	80,49	79,16	
45	P8	P. Auto	P8	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P8	13,75	0,00	81,49	80,14	
46	P9	P. Auto	P9	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P9	13,75	0,00	82,49	81,12	
47	P10	P. Auto	P10	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P10	15,35	0,00	83,49	82,11	
48	P11	P. Auto	P11	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P11	18,25	0,00	84,49	83,09	
49	P12	P. Auto	P12	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P12	17,25	0,00	85,49	84,07	
50	P13	P. Auto	P13	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P13	19,50	0,00	86,49	85,06	
51	P14	P. Auto	P14	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	P14	20,05	0,00	87,49	86,04	
Totali				2021,26	488,16		180,65	0,00	668,82	0,00	655,20	365,00			

IL DIRETTORE DEI LAVORI

0

IL RAPPRESENTANTE LEGALE

GENTILE Anna Maria



COMUNICAZIONE DI RECESSO

Spett.le DECIMA II Soc. Coop. a r.l.
c.a. Commissario liquidatore Avv. Pietro Algieri

Il sottoscritto Sig. **Fabrizio Streppone** (C.F. STRFZ79M25H501A) nato a Roma, il 25 agosto 1979 e residente in Via Raffaello Liberti n. 50 con la presente

COMUNICA

di recedere con effetto immediato dalla qualifica di socio della Cooperativa DECIMA II Soc. Coop. a r.l. e, pertanto, di rinunciare, all'assegnazione dell'alloggio sito a Roma, Via Raffaello Liberti n. 50, Scala Scala C - Piano 1 - Interno 1, con annessa cantina (foglio 669, part. 4906 sub 12) e del posto auto n. 1 (foglio 669, part. 4906 sub 49) esonerando la Cooperativa e il Commissario liquidatore da qualsiasi responsabilità.

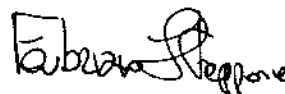
Al contempo chiedo la restituzione dell'importo corrisposto a titolo di acconto per l'assegnazione dell'alloggio pari ad € 41.282,50 come da ricevute di pagamento che allego.

Comunico inoltre che restituirò l'alloggio nello stato di fatto e libero dei mobili e arredi entro il termine perentorio del 15 maggio 2025.

Roma, 31 marzo 2025

In fede

Fabrizio Streppone



COMUNICAZIONE DI RECESSO

Spett.le DECIMA II Soc. Coop. a r.l.
c.a. Commissario liquidatore Avv. Pietro Algieri

La sottoscritta Tamara Biagetti (C.F. BGTTMR84B60H501U) nata a Roma il 20 febbraio 1984 residente a Roma, in via Monticchio 4, la quale

con la presente

COMUNICA

di recedere con effetto immediato dalla qualifica di socio della Cooperativa DECIMA II Soc. Coop. a r.l. e, pertanto, di rinunciare, all'assegnazione dell'alloggio sito a Roma, Via Raffaello Liberti n. 68 , Scala A Interno 7, Piano 3 con annessa cantina Foglio 669, p.la 4906, sub. 27) e del posto auto n. 7 (foglio 669, part. 4906 sub 41) e, al contempo, a qualsiasi pretesa risarcitoria connessa al presente recesso esonerando la Cooperativa e il Commissario liquidatore da qualsiasi responsabilità.

Rappresento di aver provveduto al pagamento degli oneri condominiali e bollette come da ricevute di pagamento allegate.

Comunico inoltre che restituirò l'alloggio nello stato di fatto e libero dei mobili e arredi entro il termine perentorio del 14 maggio 2025.

Roma, 8 maggio 2025

In fede

Tamara Biagetti





Natalia Sgromo
Notaio

N. 2247 di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno quattordici del mese di luglio

li 14.07.2025

In Roma, presso il mio studio

Innanzi a me NATALIA SGROMO, Notaio in Roma, con studio alla Via Ovidio n. 20,

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

E' PRESENTE:

- L'Arch. MARCO IACOVISSI, nato a Frosinone (FR) il 4 luglio 1976, domiciliato in Roma, Via Barberini n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) al n. 6646743, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la Relazione tecnica estimativa attestante la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Roma, Via Raffaello Liberti n. 48, relativamente ai diritti di spettanza della società "Decima II Società Cooperativa Edilizia a R.L." con sede in Roma, chiedendo di asseverarla con giuramento.

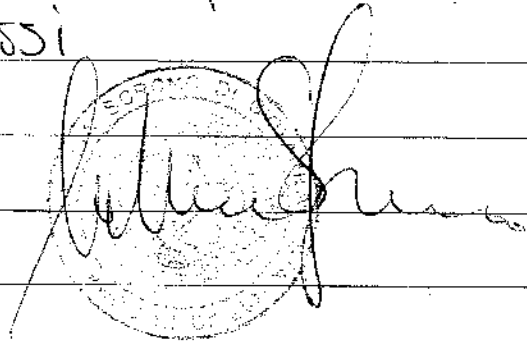
Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità."

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al comparente che lo
approva.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio, consta
questo atto di un foglio scritto su pagine intere *una e parte della seconda*

Milano
Milano



A handwritten signature in black ink, written over a circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO" and "MILANO". The signature is written in a cursive style.