

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

DIPARTIMENTO IX - U.O. III°  
Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica  
Viale Civiltà del Lavoro, 10  
00144 - ROMA

**GEMMA S.p.A.**

Via di Decima, 96/102 - 00144 Roma  
Tel. 06/ 52207335

RACCOMANDATA A.R.

<b>COMUNE DI ROMA</b>		
<b>DIPARTIMENTO IX</b>		
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N.	33608	
DEL	25/05/05	
U.O.	N. All.	N. Tav.

Sig. SALTUTTI FRANCESCO  
Via IGNAZIO SILONE n. 189 sc. A int. 6  
Municipio 12  
00143 ROMA

Oggetto: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:  
**RICHIESTA DI CONGUAGLIO**

Attuazione della Legge 18 aprile 1962 n.167, dell'Art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 art.31 co. da 45 a 50 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.03.2003.

Piano di Zona: 38-LAURENTINO

N° Pratica:D 091 0000000864

Cooperativa edilizia:COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI - C.M.B.

Edificio: VIA PREZZOLINI GIUSEPPE, n° 30-32(edif.N4/1), 00143 Roma

Gentile Signora/e:

- con Delibera n. 2340 del 8 /4 /1991 della Giunta Comunale, è stata assegnata alla Cooperativa COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI - C.M.B. l'area edificabile ricadente nel Piano di Zona 38-LAURENTINO per la realizzazione di un intervento di edilizia economica e popolare;
- in data 2 /8 /1993 , è stata stipulata la Convenzione n.3833 con il Comune di Roma per la Concessione di detto diritto di superficie a favore della Cooperativa suddetta, nella quale, tra l'altro, è stato determinato il corrispettivo provvisorio da versare relativo al costo dell'area, in complessive Lire 1.375.614.776, così ripartito:
  - Lire 185.111.576 quale acconto per la concessione del diritto di superficie;
  - Lire 1.190.503.200 quale contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il corrispettivo per l'acconto sul diritto di superficie di Lire 185.111.576 , rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo nel periodo compreso tra il 2 /8 /1993 e il 23 /5 /2005 , ammonta oggi a Lire 251.955.358 pari ad € 4,46 /mc;
- il costo effettivamente sostenuto dall'Amministrazione Comunale per gli espropri delle aree facenti parte del Piano di Zona 38-LAURENTINO , sulle quali sono stati realizzati gli interventi edilizi previsti dalla Legge 18 aprile 1962, n. 167, è pari ad Euro 12,89 /mc, come risulta dalla



Determinazione Dirigenziale della III U.O. del IX Dipartimento n.84 del 22 /4 /2002;

- la quantificazione del costo predetto si è resa possibile soltanto al termine delle operazioni di esproprio delle aree ricomprese nell'intero Piano Zona;
- art. 35, comma 12, della Legge n. 865/1971, stabilisce che *"i corrispettivi della concessione in superficie .....(omissis) devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962 n 167"*;

pertanto, in base a quanto stabilito dalla legge, l'Amministrazione Comunale deve richiedere il pagamento della differenza dovuta per il diritto di superficie, che per la Cooperativa COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI - C.M.B. o i suoi aventi causa (soci assegnatari o terzi acquirenti) ammonta ad Euro 8,43 /mc, pari ad un totale di Euro 245.978,97 .

Poiché detto importo deve essere ripartito per le **quote millesimali** desumibili dal regolamento di condominio tra tutti gli assegnatari degli alloggi, facenti parte del fabbricato realizzato dalla Cooperativa stessa, **La informiamo, che in base alla quota millesimale di Sua spettanza, la somma che Ella dovrà versare quale conguaglio per il diritto di superficie ammonta ad € 2.447,49 , che dovrà essere versata entro e non oltre gg 60 dal ricevimento della presente.**

Le rendiamo noto che:

- il pagamento dovrà essere effettuato presso la **Cassa dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio Via di Decima 96/102 00144 – Roma**, in contanti o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tesoreria del Comune di Roma";
- per ottemperare a quanto richiesto, è possibile ricorrere a **forme vantaggiose di prestito** bancario con le Banche indicate nelle note informative allegate;
- in caso di errata valutazione dei presupposti e/o degli elementi fondamentali del calcolo, ovvero qualora gli importi richiesti siano stati corrisposti in tutto o in parte in data anteriore alla notifica del presente provvedimento, potrà essere presentata una **richiesta motivata di riesame, entro 30 gg. dalla notifica della presente.**

Le ricordiamo inoltre che, contestualmente o successivamente al pagamento del conguaglio, versando, in base alla quota millesimale di Sua spettanza, la somma di Euro 4.691,75, **Lei potrà procedere alla "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà"** dell'area di sedime su cui è stato costruito il fabbricato, sempre per la quota millesimale di sua spettanza, acquisendo, in tal modo, la piena proprietà dell'immobile, oggi in diritto di superficie, secondo l'offerta economica formulata dal Comune di Roma.

La Gemma SpA, affidataria dei compiti relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in forza della Deliberazione della Giunta Comunale n. 506 del 28 agosto 2003, è a sua disposizione per ogni chiarimento.

Ci corre l'obbligo, infine, informarla, che in caso di inottemperanza a quanto richiesto a titolo di conguaglio, l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere a procedure di riscossione coattiva previste dalla Legge, per il recupero della somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

Il presente provvedimento è stato emanato sul presupposto della Legge 18 aprile 1962 n.167, dell'Art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 art.31 commi da 45 a 50, posti a base dei seguenti atti istruttori e dei relativi procedimenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003;
- Convenzione N.3833 del 2 /8 /1993;
- Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma Dipartimento IX – III U.O. n.84 del 22 /4 /2002.

Avverso il presente provvedimento è possibile promuovere ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento stesso, ai sensi dell'art.21 della Legge n.1034 del 6 dicembre 1971 e successive modificazioni.

Unitamente alla presente, Le inoltriamo note informative. Cordialmente La salutiamo.

Il Direttore della III U.O. - IX Dipartimento  
Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica

(ing. Marcello Andreangeli)

GEMMA S.P.A.  
Il Responsabile del Servizio

(dott.ssa Rosa Muscente)

*Avvertenze: La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del Funzionario Responsabile ai sensi dell'art. 6 quater del D.L. 12 gennaio 1991, n.6 così come modificato con Legge n.80 del 15 marzo 1991.*



**TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE****- STAMPA CALCOLI -**

- Data elaborazione: 23/05/2005 Ore: 12.10.51 Operatore: sanguigni  
- Piano di zona: 38-LAURENTINO Cooperativa: COSTRUZIONI CIVILI E  
COMMERCIALI - C.M.B.  
- Numero di pratica assegnatario/proprietario: 864 Millesimi di proprietà: 9,95

**1 - ATTI ELABORATI**

■ Lettera richiesta conguaglio:	prot. N.	Notificata il
■ Lettera richiesta trasformazione	prot. N.	Notificata il
■ Lettera richiesta conguaglio e trasformazione	prot. N.	Notificata il

**2 - DATI GENERALI**

A - Cubatura assegnata:	mc	29179
B - Corrispettivo per diritto di superficie:	Euro	95602,15 data pag.: 02/08/1993
D - Costo unitario:	$D=B/A$ (Euro/mc)	3,28
E - Costo rivalutato:	$E=D*\text{Coeff. Istat}$ (Euro/mc)	4,46
F - Costo esproprio rivalutato (da D.C.C):	Euro	12,89
H - Stima di cessione (da D.C.C):	Euro	29,05

**3 - CALCOLO COOPERATIVA / CONDOMINIO**

Cco - Conguaglio complessivo cooperativa:	$Cco=(F - E)*A$ (Euro)	245.978,97
Tco - Trasformazione diritto di superficie cooperativa:	$Tco=(H - F)*A$ (Euro)	471.532,64

**4 - CALCOLO ASSEGNATARIO / PROPRIETARIO**

Cas = Conguaglio dovuto dall'assegnatario/proprietario:	$Cas = Cco*mm/1000$ (Euro)	2.447,49
Tas - Importo Trasformazione diritto di superficie:	$Tas=Tco * mm/1000$ (Euro)	4.691,75
Ias - Importo complessivo:	$Ias=Cas + Tas$ (Euro)	7.139,24

**5 - PAGAMENTI EFFETTUATI**

Tipo pagamento	Data	Importo	Titolo
----------------	------	---------	--------

**6 - QUADRO RIEPILOGO**

- Totale importo da pagare a titolo di conguaglio:	Euro	2.447,49
- Totale importo da pagare a titolo di trasformazione del diritto di superficie:	Euro	4.691,75

**AVVERTENZE**

(richiesta di conguaglio)

**1. GLI ORARI DEGLI UFFICI SONO I SEGUENTI:**

- a) **Sportello** presso Gemma, via di Decima n° 96/102, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00;
- b) **Cassa** presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio - via di Decima 96/102, dal lunedì al venerdì dalle ore 8,15 alle ore 16,30;
- c) **Call Center** n° 06.52.20.73.35 - 06.52.90.492 dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00;

**2. INDIRIZZI E RECAPITI:**

- a) **Uffici** - presso Gemma, via di Decima n° 96/102 - 00144 Roma;
- b) **Fax** - numero 06.52.90.378;
- b) **Sito Internet** - [www.gemmaspa.it](http://www.gemmaspa.it);

**3. PAGAMENTI:**

Il pagamento delle somme da corrispondere, sia a titolo di conguaglio che a titolo di acquisizione del diritto di proprietà, dovrà effettuarsi in contanti o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a *Tesoreria del Comune di Roma - Dipartimento IX U.O. III°* presso la cassa dell'Ufficio Speciale Condoni Edilizio - via di Decima 96/102.

**4. Rateizzazioni:**

E' possibile richiedere la rateizzazione dell'importo di conguaglio.

**5. FINANZIAMENTI:**

E' possibile ricorrere a forme vantaggiose di prestito bancario con le banche di seguito elencate:

- Banca di Roma;
- Banca di Credito Cooperativo di Roma;
- UniCredit;
- San Paolo IMI

**6. TRASFORMAZIONE DEL "DIRITTO DI SUPERFICIE" IN "DIRITTO DI PROPRIETÀ":**

Successivamente o contestualmente al pagamento del conguaglio, è possibile trasformare il "diritto di superficie" con l'acquisizione totale della "piena proprietà" dell'area secondo l'offerta economica formulata da Gemma S.p.A. sulla base delle indicazioni del Comune di Roma.

La proposta di adesione al programma di acquisto della piena proprietà dovrà essere formulata compilando l'allegato modulo di pre-adesione (*Mod. ade 0104*) e fatto pervenire alla società Gemma p.A.



ART. 4

CRITERI E MODALITÀ' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO

DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze

non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona

P.E.E.P. di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti

criteri:

PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO :

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

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

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze  
dovrà essere asseverato entro il massimale calcolato come so-  
pra, da un tecnico iscritto all'albo professionale.

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

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

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze, sino alla scadenza della convenzione.

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

Le limitazioni stabilite dal presente articolo avranno efficacia fino al 2 (due) agosto 2013 (duemilatredici).

Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

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

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

Dalla predetta data del 2 agosto 2013, non saranno applicabili alle unità immobiliari in oggetto le seguenti disposizioni: con riferimento alle unità immobiliari fruente di contributi pubblici, secondo la normativa vigente in materia di edilizia agevolata-convenzionata con particolare riferimento all'art. 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, come modificato dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1994 n.85, i proprietari degli alloggi si obbligano a non alienare o locare l'alloggio di loro rispettiva proprietà prima che siano decorsi 5 (cin-

