

11, qualora, nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc. gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota tra tutti gli eventuali consegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal Piano di Zona.

ARTICOLO 14

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE (articolo 35 comma 8 lettera E della legge n. 865/71)

A) PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentita, è determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 1 ottobre 1982 in Euro 438,99 (quattrocentotrentotto virgola novantanove) al m.q. convenzionale.

Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il prezzo massimo di cessione degli alloggi, ove consentita, è fissata in Euro 382,18 (trecentottantadue virgola diciotto) al m.q. convenzionale alla data del 1 ottobre 1982;

Tale prezzo è stato desunto con i criteri e nella misura fissati a norma dell'articolo 4 lettera G della legge 457/78 e dal Decreto del Ministero dei LL.PP. per l'edilizia agevolata-convenzionata.

Il prezzo di cui sopra è inoltre, suscettibile di maggiorazione in dipendenza ed in egual misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione, quale determinato dalla deliberazione n. 4235 del 12 ottobre 1982.

Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, 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 ottobre 1982 e quella dell'inizio dei lavori.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente superiori a tre mesi eventualmente concessi dall'Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo 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 prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma

delle superfici seguenti:

- a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;
- b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;
- c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);
- d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile.

Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva dell'organismo abitativo. Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno rivalutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento).

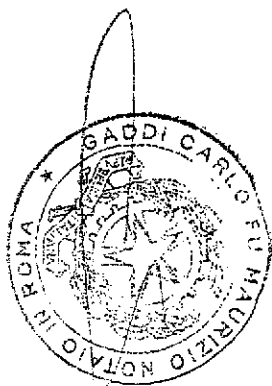
Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso; entro il 45% della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il Concessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Settore III) una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati:

- a) ripartizione millesimale;
- b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;
- c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Detta tabella, approvata entro 45 giorni dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui al comma 4 e/c 5 del presente articolo.

I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione, ecc. tra il 10% in più o il 10% in meno



rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al mq. convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal concessionario.

B) DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche.

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dalla ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo 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 concessione, 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%.
- superiore 30 anni = 30%.

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

ARTICOLO 15

SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (articolo 35 comma 8° -lettera f) della legge n. 865).

Saranno applicate a carico del Concessionario le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi contrattuali:

- a) fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3 - 6° comma, l'interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al tasso ufficiale di sconto in vigore alla data di scadenza maggiorato di 2 (due) punti;
- b) penale di euro 0,26 (zero virgola ventisei) per ogni 100 (cento) mc. per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il Concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dal precedente articolo 7.

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