

C.O.M.U.N.E. D I A L B A N O L A Z I A L E

(Prov. di Roma)

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE Rep.n.1001
22.10.1971 N.865, FRA IL COMUNE DI ALBANO LAZIALE E LA del 12.3.80
COOPERATIVA EDILIZIA "LA SERENA 76" S.R.L. PER LA
CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE NEL PIANO
DI ZONA DI ALBANO CENTRO.


REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno millenovecentottanta, il giorno dodici
del mese di marzo, nella Residenza Municipale e nella sala
del Sindaco, avanti di me Trivelloni Dott. Alberto Segretario
Generale del Comune di Albano Laziale, sono personalmente
comparsi:

1)Antonacci Mario, nato in Albano Laziale il 16.3.1920 ed
ivi residente, il quale interviene al presente atto quale
Sindaco del Comune di Albano Laziale(codice fiscale numero
32011210588)e non altrimenti autorizzato alla stipula con
deliberazione consiliare n.619 del 19.12.1979(che in copia
conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2)Durazzo Ciro, nato a Casola di Napoli il 8.5.1948
residente in Albano Laziale,, il quale interviene al pre-
sente atto quale Presidente della Cooperativa Edilizia
"La Serena 76" s.r.l.(codice fiscale n. 02652570587 con
sede in Albano Laziale, Borgo Garibaldi,269; giusto certi-

Trivelloni
Durazzo
Mario


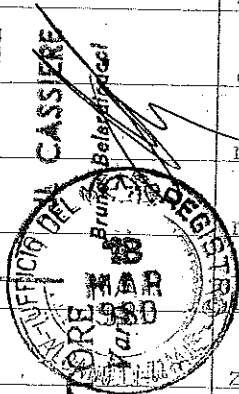
REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE Esatte 101.000.

il 18 MAR. 1980

Mod

V di

Centounomila-



ficato del Tribunale civile e penale di Velletri -
Sezione Società commerciali in data 8.2.1980 , che
in copia conforme si allega al presente atto sotto la
lettera "B".

Di comune accordo le parti sopra indicate,
me consenziente, della cui capacità giuridica ed iden-
tità personale io Segretario rogante sono certo rinun-
ciano all'assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.128
del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regio-
nale di Controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale
n.9, veniva approvato, ai sensi dell'art.7 (lettera
a), della legge regionale 18.6.1975,n.74, il piano di
zona per l'edilizia economica e popolare di Albano
centro, di cui alla legge 18.4.1962,n.167;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n.132
del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regio-
nale di Controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale
n.9, venivano determinati, in esecuzione alle prescri-
zioni di cui all'art.35, comma 14°, della legge
22.10.1971 N.865, i criteri generali da applicarsi a
tutte le convenzioni per la concessione del diritto di
superficie e per la cessione in proprietà delle
aree espropriate nell'ambito dei piani di zona di cui

alla legge 18.4.1962 n.167;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n.133 del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regionale di

Controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale n.9,

veniva approvato lo schema di convenzione ai sensi del

l'art.35 comma 7°, della legge 22.10.1971 n.365, per la

concessione del diritto di superficie su aree comprese nei

piani di zona di cui alla legge 18.4.1962 n.167, in favore

di Enti, Cooperative Edilizie e loro consorzi, imprese di

costruzione e loro consorzi;

che con la citata deliberazione n.619 del 19.12.1979,

divenuta esecutiva ai sensi di legge, integrata con delibe-

razione della Giunta Municipale n.146 del 12.2.1980, di

chiarata immediatamente eseguibile, che in copia conforme

si allega al presente atto sotto la lettera "C", si

concedeva nel piano di zona di Albano centro alla Coope-

rativa Edilizia "La Serena 76" s.r.l., in diritto di super-

ficie parte del lotto n.13, della superficie complessiva di

mq. 760 confinante con viabilità di piano e restante lotto

n.13, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di

Albano Laziale, al foglio 7, particelle 648/p di mq.36,

275/p di mq.263, 280/p di mq.48 e 803/p di mq.113, per

la costruzione di n.9 alloggi di edilizia agevolata

convenzionata, finanziati con legge 5.8.1978 n.457.

Tutto ciò premesso, le costituite parti convengono

e stipulano quanto appresso:

ART.1 - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, alla quale, per lo stesso titolo e previa accettazione si allegano:

- 1) Copia della deliberazione autorizzante la stipulazione (All. "A");
- 2) Copia di planimetria indicante la localizzazione dell'intervento (all. "D").

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, la concessione del diritto di superficie in favore della Cooperativa Edilizia "La Serena 76" s.r.l. sulle seguenti aree, di pertinenza del patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, compresa nel piano di zona di Albano Centro, quali risultano con perimetrazione nella planimetria di cui al precedente n. 2:

- a) area costituente parte del lotto edificabile n. 13 della superficie complessiva di mq. 460 distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 648/p di mq. 36, 275/p di mq. 263, 280/p di mq. 48 e 808/p di mq. 113.

Detto terreno è in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Alba-

no Laziale, mediante esproprio, ai sensi della legge
22.10.1971 n.865, e successive modificazioni ed integrazio-
ni.

Il Comune di Albano Laziale, in persona come
sopra rappresentato, ⁽¹⁾ che accetta, per la realizzazione del
programma costruttivo di edilizia economica e popolare
previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona,
alle condizioni di legge nello stesso richiamate.

ART.2 - DURATA DELLA CONCESSIONE.

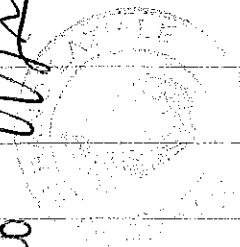
La concessione s'intende fatta per la durata
di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del
sodalizio concessionario alle condizioni di cui al seguente
art.9 ed a norma dell'art.2 della deliberazione consilia-
re n.132 del 17.12.1975.

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE.

In base agli elementi di stima dei costi
globali di attuazione del piano, il corrispettivo della
concessione viene determinato in complessive L.
15.943.500 (quindicimilioninovecentoquarantatremilacinque-
cento). Tale somma è stata corrisposta in unica soluzione
prima della stipula della presente convenzione mediante
versamento eseguito presso la Tesoreria del Comune di
Albano Laziale con quietanze liberatoria n.251 del 28.2.80.

Detto corrispettivo, a seguito della sentenza
della Corte Costituzionale, che ha dichiarato incostituzio-

Franco Bruno Alfieri
om. o. s. m. f.
Alfieri



nali le norme relative alle indennità di espropriazione delle aree, potrà subire degli aumenti qualora il Comune di Albano Laziale, per l'area oggetto della presente convenzione, dovesse pagare una somma maggiore.

ART.4 - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE.

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale per garanzia dell'adempimento contrattuale sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità, in ordine al reimpiego ed alla destinazione della somma ricavata per effetto della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata, avuto riguardo alle finalità dell'intervento, dall'intendimento della Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, ferma comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno della Cooperativa stessa, a norma del seguente art.14, qualora risulta inadempiente alle clausole contrattuali.

In caso di decadenza della concessione, il Comune concedente tratterrà a titolo di penale l'intero corrispettivo della concessione.

ART.5 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE

DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE.

Sulle aree come sopra concesse la Cooperativa Edilizia "La Serena 76" s.r.l. si obbliga a realizzare e mantenere case di abitazione di edilizia economica e popolare, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
E OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

Si dà atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria le cui opere verranno eseguite direttamente dal Comune di Albano Laziale in base ai tempi di attuazione del piano, su progetti esecutivi debitamente approvati e nei limiti delle effettive disponibilità degli insediamenti costruttivi.

Resta a carico del concessionario l'esecuzione a propria cura e spese e d'intesa con gli enti erogatori delle reti interne di allacciamento ai servizi di cui sopra.

ART.7 - IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie può essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti e di Istituti di credito per garanzia dei mutui che verranno concessi a finanziamento della realizzazione dei previsti fabbricati.

La facoltà del Comune di ottenere la dichiarazione di nullità del diritto del presente contratto ver-

rà eventualmente esercitata tenendo conto delle condizioni di cui sopra, al fine di rilevare l'Ente o Istituto mutuante della minore somma tra le spese ed il migliorato, con perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Sarà in facoltà del Comune di subentrare nello acollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente la costruzione.

ART.8 - RINNOVO DELLA CONCESSIONE.

La presente concessione potrà essere rinnovata su istanza del concessionario presentata almeno un anno prima della scadenza in base alle norme vigenti all'epoca del rinnovo.

Al termine della concessione e nel caso di mancato rinnovo della stessa, il Comune di Albano Laziale diviene proprietario degli edifici, alloggi ed opere e ne acquista la proprietà.

La devoluzione "ipso iure" salvo indennizzo a favore del proprietario da calcolarsi ai sensi dell'art.16 comma 5°, della legge 22.10.1971 n.865.

I locatari degli alloggi conservano tale loro condizione anche nei riguardi del Comune, sotto l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

ART.9 - REQUISITI DEI SOCI.

La cooperativa come sopra rappresentata,

dichiara che i propri soci hanno i requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari a norma delle vigenti disposizioni.

ART.10 - IMPIANTI ELETTRICI, DI ACQUA E GAS.

La fornitura di acqua potabile quanto per la costruzione del fabbricato e per altro uso qualsiasi è riservato al Comune di Albano Laziale che è l'unico ente cui compete la fornitura nel territorio del comune stesso.

Analoga disciplina varrà per la fornitura di energia elettrica, sia per l'illuminazione che per la forza motrice, il cui Ente competente è l'ENEL.

In ogni caso il concessionario è vincolato alla costruzione sotto i fabbricati e nel lotto di pertinenza, della cabina di trasformazione della 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 Albano Laziale.

Sul terreno concesso, è altresì consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali.

Per quanto riguarda gli eventuali impianti di gas resta inteso che sono a carico del Comune di Alba-

Manzoni
P. M. 33
Or

no Laziale 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.

ART.11 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno concesso e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Albano Laziale, avessero valore artistico, storico 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 darne partecipazione per lettera raccomandata al Comune di Albano Laziale 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 ecc. per ogni effetto di diritto anche nel riguardo degli operai dipendenti. Nel caso di ritrovamento di cose di pregio il Comune potrà assegnare, tenuto conto delle circostanze, premi agli inventori secondo equità e senza diritto a reclamo.

ART.12 - DISPENSA DA RESPONSABILITA'.

La concessione si intende 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 la eventuale presenza in esso di acqua e di altre situazioni 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.

Le clausole del presente articolo e del seguente art.13 vengono espressamente approvate dal concessionario.

ART.13 - SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO.

Qualora nell'ambito del piano di zona nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche e telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogna ecc.gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite per quota fra tutti gli assegnatari in rapporto alla volumetria edificabile prevista dal piano di zona.

ART.14 - RINVIO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N.132

DEL 17.12.1975.

Il concessionario formalmente dichiara di accettare le seguenti condizioni generali previste dalla deliberazione consiliare n.132 del 17.12.1975.

ART.1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE QUESTA SIA CONSENTITA (ART.35 - COMMA 8° LETTERA E) DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865).

A) Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione dell'alloggio dovrà essere approvato dal Comune e determinato con riferimento al corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie, al valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente realizzate a cura e spese del concessionario; al costo della costruzione, alle spese generali, comprese quelle di progettazione nonché agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Il costo della costruzione sarà determinato tenuto conto dei costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica nonché delle particolari e specifiche caratteristiche dell'intervento.

E' consentita una revisione del prezzo di cessione relativamente alla quota non afferente

al corrispettivo di concessione, sulla base delle variazioni del Bollettino della Commissione Provinciale Prezzi applicati ai parametri previsti per l'edilizia abitativa per il periodo compreso tra la data di stipula della convenzione e quella di ultimazione dei lavori.

Il prezzo massimo delle cessioni che intervengano dopo un anno 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, come appresso indicato:

| | | | | |
|-------|---------|---|---------|-----|
| da | 0 | a | 5 anni | 0% |
| da | 5 | a | 10 anni | 5% |
| da | 10 | a | 20 anni | 10% |
| da | 20 | a | 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 migliorie apportate dal proprietario.

B) Determinazione e revisione dei canoni di locazione degli alloggi.

Il canone di locazione sarà determinato in base agli indici periodicamente fissati dal Comune, in percentuale del valore desunto dai prezzi stabiliti per

M...

F. M...

M...

la cessione degli alloggi, in misura adeguata alla remunerazione e ricostruzione degli investimenti, tenendo conto delle peculiari caratteristiche dei mezzi con cui vengono finanziati gli interventi, nonché alla copertura delle spese di gestione e manutenzione degli immobili.

La revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi sarà effettuata in rapporto alle valutazioni dell'indice generale del costo della vita e tenuto conto delle spese di manutenzione straordinaria e di miglioramento delle abitazioni.

ART.2 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE LA CUI DURATA NON PUO' SUPERARE QUELLA PREVISTA NELL'ATTO ORIGINARIO - ART.35 COMMA 8° LETTERA G) DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865).

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente, per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, con stima dell'Ufficio Tecnico comunale, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ART.3 - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONA-

RIO PER LA INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI
NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA'
IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA
DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE (ART.35 - COMMA 8° - LETTERA F)
DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865)

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

a)interesse del 10% annuo per il tardivo pagamento del
corrispettivo della concessione;

b)penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di
ritardo nella presentazione del progetto della costruzione
che il concessionario intende realizzare, rispetto al termine

di tre mesi decorrenti dalla data di approvazione tuto-
ria del contratto di concessione. Qualora il progetto della
costruzione no venga approvato dai competenti uffici tecni-
ci del comune la stessa penale sarà dovuta per il ritardo
rispetto al termine di due mesi comunicato per la presenta-
zione di un secondo progetto e così pure nel caso occorra
un terzo ed ultimo progetto;

c)penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di
ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbrica-
to rispetto al termine di tre mesi dalla data di rilascio
della licenza di edificazione.

d) penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di ritardo nella ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di due anni decorrenti dall'inizio dei lavori;

e) penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di ritardo nella ultimazione della costruzione del fabbricato stesso al termine di due anni decorrenti dall'inizio dei lavori;

f) nel caso di cessione e di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art.1 della presente deliberazione sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità convenzionale in misura variante da tre a cinque volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in base alla presente deliberazione e quello effettivamente richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, al canone annuo;

g) in caso di inadempienza e di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da que-

sti prestate, salva l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti sulla spesa sostenuta e la richiesta di maggiori danni;

h) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata, si avrà decadenza della concessione;*

l) si avrà inoltre decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare e mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art.1 della presente deliberazione.

La risoluzione del contratto di concessione derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere h) ed i) comporterà il ripristino del pieno possesso della area da parte del Comune, che acquisterà anche la proprietà della eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minore somma tra le spese ed il migliorato.

ART.15 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione sarà registrata per legge e trascritta in tutti i suoi articoli a cura del notaio rogante.

ART.16 - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE.

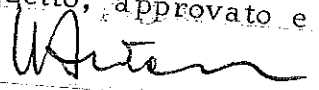
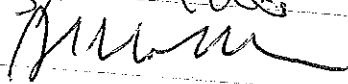
La presente convenzione ai sensi dell'art.27, comma 2° della legge regionale 20.12.1978 n.78, è pienamente valida e produttiva di effetti per le parti.

ART.17 - SPESE CONTRATTUALI.

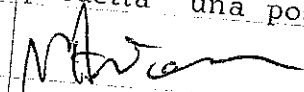
Tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti alla stipulazione sono a carico del concessionario, che avrà facoltà di invocare tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore.

Il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia è contenuto in n.4 fogli di carta semplice, pagine 2 righe 17 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.


Furzgo Piro


(1) aggiungi: "concede il terreno stesso alla Cooperativa predetta" una postilla letta ed approvata.


Furzgo Piro
