

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

Rep.n. 1606

(Provincia di Roma)

del 26/7/1984

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART.35 DELLA
LEGGE 22/10/1971, N.865, FRA IL COMUNE DI ALBANO
LAZIALE E LA COOPERATIVA EDILIZIA "UNA CASA IN-
SIEME" S.R.L. PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE DI AREE NEL PIANO DI ZONA DI ALBANO
CENTRO.

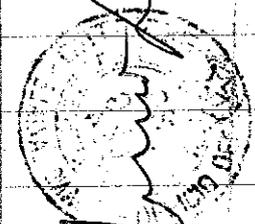
REPUBBLICA ITALIANA

- In nome della legge -

L'anno millenovecentottantaquattro, il gior-
no ventisei del mese di luglio, nella Residenza
Municipale e nella Sala del Sindaco, avanti di
me Giacchetta Dott. Nicola, Vice Segretario Gene-
rale del Comune di Albano Laziale, sono personal-
mente comparsi:

1) Antonacci Mario, nato in Albano Laziale il 16
marzo 1920, il quale interviene al presente atto
quale Sindaco del Comune di Albano Laziale (codi-
ce fiscale n.82011210588) e non altrimenti, auto-
rizzato alla stipula con deliberazione consiliare
n.11 del 30/1/1984 che in copia conforme si allega
al presente atto sotto la lettera "A";

2) Agliocchi Luigi, nato in Albano Laziale il 22
maggio 1949, il quale interviene al presente atto

Handwritten signature

Handwritten signature

Esatte a 201.000
Costo immobiliare



REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE

il 30 LUG. 1984 al n. 2410

Mod. 2 Vol.

IL DIRETTORE
(Giacchino Vart)

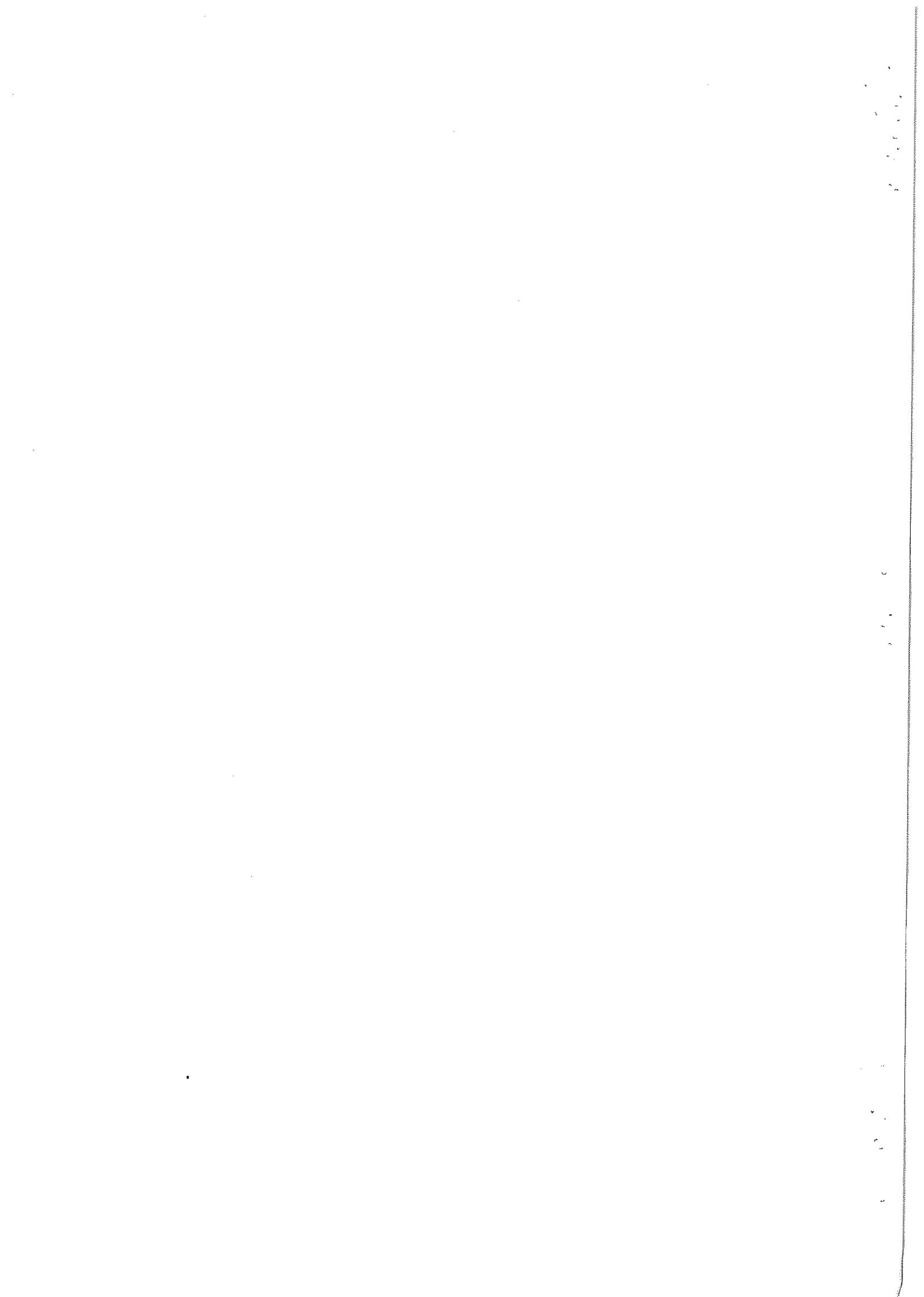
quale Presidente della Cooperativa Edilizia "Una casa insieme" S.r.l. (codice fiscale n.03088410588 con sede in Albano Laziale, Corso Matteotti n.160, giusto certificato del Tribunale Civile e Penale di Velletri - Sezione Commerciale - in data 9/4/84 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Di comune accordo le parti sopra indicate, me consenziente, della cui capacità giuridica ed identità personale io Segretario rogante sono certo, rinunciano all'assistenza di 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 Regionale di Controllo nella seduta del 15/1/1976, verbale n.9, veniva approvato, ai sensi dell'art.7, lettera c), 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 Regionale di Controllo nella seduta del 15/1/1976, verbale n.9, venivano determinati, in esecuzione alle prescrizioni 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 marzo 1961, 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 dell'art.35, comma 7°, della legge 22/10/1971, n.865 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.11 del 30/1/1984, divenuta esecutiva ai sensi di legge, si concedeva nel piano di zona di Albano Centro alla Coop.Edilizia "Una casa insieme" S.r.l. in diritto di superficie il lotto edificabile n.6, confinante con viabilità di piano e lotti n.1 e n.2, distinto al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle

n.340/p di mq.506,48 e 1255/p di mq.392,87 per l'attuazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare.

Tutto ciò premesso le costituite parti vengono 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 della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento (All. "C").

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 "Una casa insieme" S.r.l; sulle seguenti aree, di pertinenza del patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, comprese nel piano di zona di Albano Centro quali risultano nella planimetria di cui al precedente n.2:
- area costituente il lotto edificabile n.6 della superficie complessiva di mq.899,35, distinta

al nuovo catasto terreni del Comune di Albano .2.
Laziale al foglio 7, particelle 340/p di mq. 506,48
e 1255 di mq. 392,87.

Detto terreno è in corso di acquisizione
al patrimonio indisponibile del Comune di Albano
Laziale, mediante esproprio, ai sensi della leg-
ge 22/10/1971, n.865 e successive modifiche ed
integrazioni.

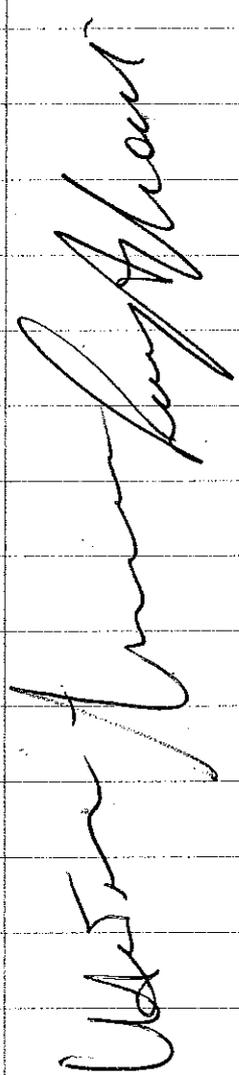
Il Comune di Albano Laziale, in persona
come sopra, concede il terreno stesso alla Coope-
rativa Edilizia predetta, come sopra rappresenta-
ta, che accetta, per la realizzazione del program-
ma costruttivo di edilizia economica e popolare
previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico
della zona, alle condizioni di legge nello stesso
richiamate.

ART.2 - Durata della concessione

La concessione s'intende fatta per la dura-
ta 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 consiliare 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 corrispetti-



vo della concessione viene determinato in complessive L. 16.279.200 (sedicimilioniduecentosettantanovemiladuecento). 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 quietanza liberatoria n.505 del 19/7/1984.

ART.4 - Clausola di garanzia e ipoteca legale

Il Comune di Albano Laziale come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla 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 delle somme ricavate per effetto della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata, avuto riguardo alle finalità dell'intervento, dall'intendimento dell'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 medesima.

ART.5 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare.

Sulle aree come sopra concesse la Cooperativa Edilizia interessata si obbliga a realizzare e mantenere case di abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica e popolare in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART.6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed 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 opere e d'intesa con gli

enti erogatori, delle reti interne di allacciamento ai servizi di cui sopra.

ART.7 - Ipotecabilità 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 e finanziamento della realizzazione dei previsti fabbricati.

La facoltà del Comune di ottenere la dichiarazione di nullità del diritto del presente contratto verrà 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 nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente la costruzione.

ART.8 - Rinnovo della concessione.

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

Al termine della concessione o 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 avrà luogo "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 - Impianti elettrici, di acqua e gas.

La fornitura di acqua potabile quanto per la costruzione del fabbricato e per altro uso qualsiasi è riservata 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'E.N.E.L..

In ogni caso il concessionario è vincolato alla costruzione, sotto i fabbricati e nel lotto di pertinenza, della cabina di trasformazione dell'energia elettrica (sia per uso priva-

Ubertini

to 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 ai pubblici servizi di qualsiasi specie previa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali.

Per quanto riguarda gli eventuali impianti del gas, resta inteso che sono a carico del Comune di Albano Laziale gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese relative alla rete di distribuzione saranno sostenute direttamente dal complesso di utenza servito 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 o 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 storico, artistico e da altre leggi, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne partecipazione per let-

tera 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 responsabilità.

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 di 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 del soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche e 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 assegnatari in rapporto alla volumetria edificabile prevista dai piani 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 dicembre 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.

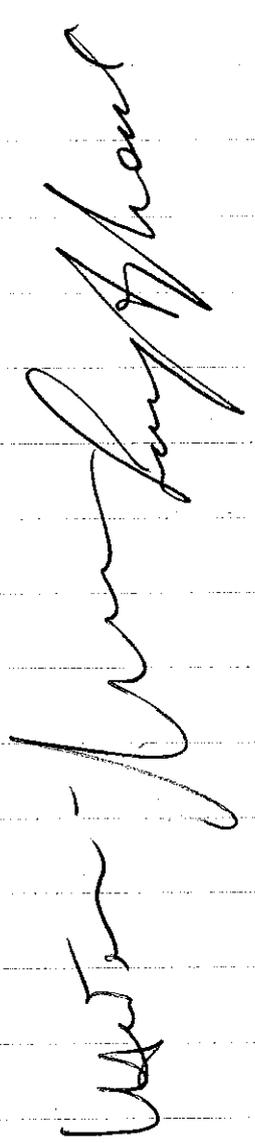
.4.

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 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 intervengono dopo un anno dalla ultimazione dei lavori

A large, handwritten signature in black ink, written vertically on the right side of the page. The signature is highly stylized and appears to be a personal name, possibly starting with 'M' and ending with 'A'.

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 di deprezzamento in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

da	0	5	anni	0%
"	5	10	"	5%
"	10	20	"	10%
"	20	30	"	20%
oltre	30		"	30%

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria 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 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 manutenzio-

ne 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 22/10/71, 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 CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CON-

SEGUENTE 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 tutoria del contratto di concessione. Qualora il progetto della costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune la stessa penale sarà dovuta per il ritardo rispetto al termine di due mesi comunicato per la presentazione di un secondo progetto 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 fabbricato rispetto al termine di tre mesi dalla data di rilascio della licenza di costruzione.

cenza di edificazione.

.5.

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) Nel caso di cessione e di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'articolo 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 la ipotesi di locazione, al canone annuo.

f) Nel 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 sostituitivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finan-

ziarie da questi prestate salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti sulla spesa sostenuta e le richieste di maggiori danni.

g) In caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici din quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune.

h) 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.

i) Si avrà inoltre decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo 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 dell'area da parte del Comune, che acquisterà anche la proprietà della eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore dei concessionari decurtata 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 - Esecutività della convenzione.

La presente convenzione ai sensi dell'articolo 27, comma 2°, della L.R. 20/12/1978, n.74, 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.15³ fogli carta uso bollo, pagine n.18 e righe 25 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

Mario Anselmi

Cooperativa "Una Casa insieme" s.r.l.
Il Presidente

Luigi Anselmi

Nicola Sacchetti

