

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Rep.n.1603

(Provincia di Roma)

del 14.7.1984

OGGETTO: Convenzione, ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971, n.865, fra il Comune di Albano Laziale e la Cooperativa Edilizia "RINASCITA 1972" S.r.l. per la concessione in diritto di superficie di aree nel piano di zona di Albano Laziale Centro.

REPUBBLICA ITALIANA

- In nome della legge -

L'anno millenovecentottantaquattro, il giorno quattordici del mese di luglio, nella Residenza Municipale e nella Sala del Sindaco, avanti di me Giacchetta Dott.Nicola, Vice Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, sono personalmente comparsi:

1) Antonacci Mario, nato in Albano Laziale, il 16.3.1920, il quale interviene al presente atto quale Sindaco del Comune di Albano Laziale (codice fiscale n.82011210588) e non altrimenti, autorizzato alla stipula con deliberazione consiliare n.15 del 30.1.1984, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) Moroni Franco, nato in Albano Laziale l'11 novembre 1948, il quale interviene al presente atto

Handwritten signatures and official stamps, including a circular seal of the Comune di Albano Laziale and a rectangular stamp with the text 'UFFICIO COMUNALE DI ALBANO LAZIALE'.



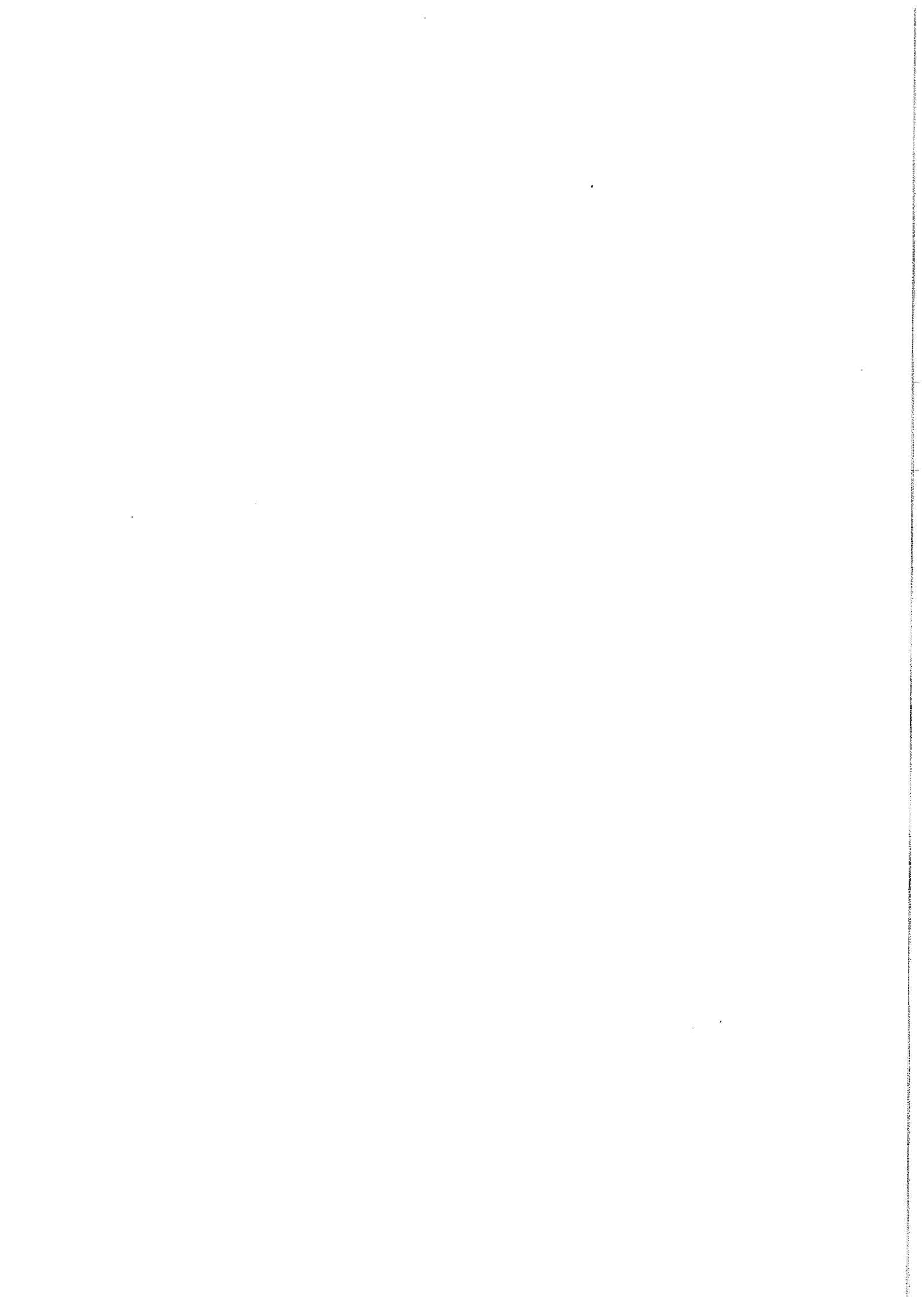
quale Presidente della Cooperativa Edilizia "LA RINASCITA 1972" S.r.l. (codice fiscale numero 02686790561) con sede in Ariccia, Corso Garibaldi n.38, giusto certificato del Tribunale Civile e Penale di Velletri - Sezione Commerciale - in data 30.3.1984, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Di comune accordo le parti sopra indicate, ne coconsenziente, della cui capacità giuridica ed identità personale lo Segretario rogante sono certo, rinunciano all'assistenza di testimoni.

#### P R E M E S S E

- 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 giugno 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 applicare 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 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.15 del 30.1.1984, divenuta esecutiva ai sensi di legge, si concedeva nel piano di zona di Albano Centro alla Cooperativa Edilizia "LA RINASCITA 1972" S.r.l. in diritto di superficie il lotto edificabile n.8 della superficie complessiva di mq.2.130, confinante con viabilità di piano, lotto n.7 e proprietà private, per l'attuazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare.

Tutto ciò premesso le costituite parti convengo

no 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 " RINASCITA 1972" S.r.

1. 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.8 della superficie complessiva di mq.2.135,38, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 348/p di mq.1.586,38 e 340 di mq.548,67.

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

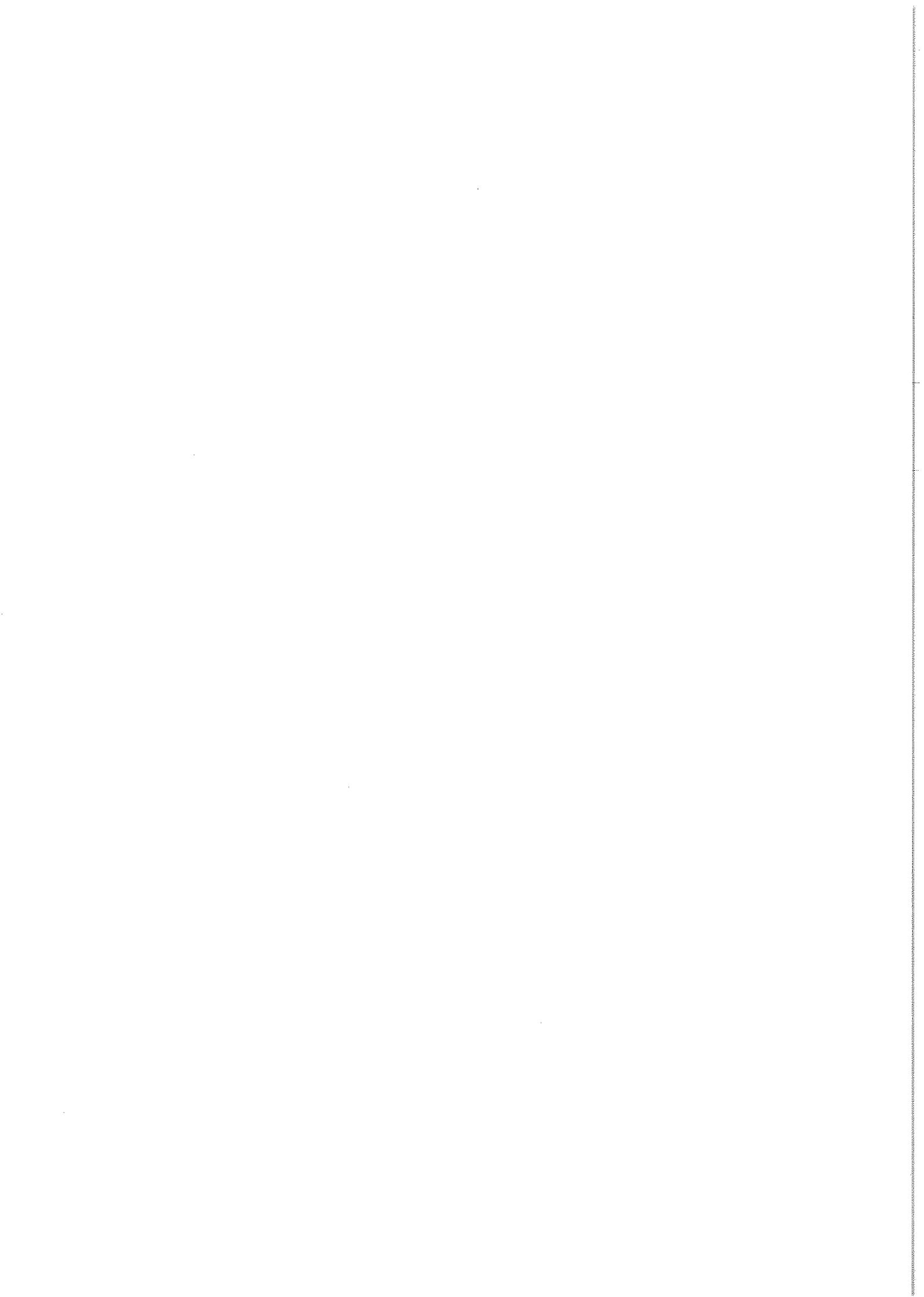
Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra, concede il terreno stesso alla Cooperativa Edilizia predetta, come sopra rappresentata, che accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona, alle condizioni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

**ART.2 - Durata dalla 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 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 corrispettivo della concessione viene determinato in complessive lire L.25.223.200 (venticinquemilioniduecentoventitremiladuecento). Tale somma è stata corrisposta in unica soluzione prima della stipula della presente con



venzione mediante versamento eseguito presso la Tesoreria del Comune di Albano Laziale con quietanza liberatoria n.483 del 10.7.1984.

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 al 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 concessi 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 - Impotecabilità 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 verrà eventualmente esercitata tenendo conto delle condizioni di cui sopra, al fine di rilevare lo Ente e 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 almeno 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 22.10.71, 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 per 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 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 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.

*M. Obere Jones*

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 rivenissero 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 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 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.

La 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 elet

triche 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 numero 132 del 17.12.75

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 NONCHÉ 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

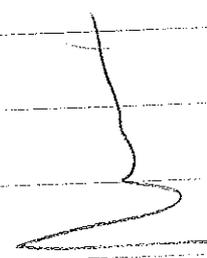
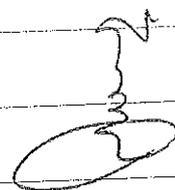
costruzione, alle spese generali, comprese quelle di progettazione nonché agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Il costo della costruzione sarà determinato tenuto conto 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 dall'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 di deprezzamento in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

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



da	20	30	anni	20%
oltre	30		"	30%

Tale 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 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 QUEL-

LA PREVISTA NELL'ATTO ORIGINARIO (ART.35  
- COMMA 8°- LETTERA G) DELLA LEGGE 22 OT-  
TOBRE 1971, N.865).

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

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 COMPOR-  
TI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA  
CONSEQUENTE 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 pagamen-  
to 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 edificazione.

d) Penale di L. 0,50 per metro cubo per ogni giorno di ritardo nell'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'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 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 sostitutivamente 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 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 fin quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune.

h) In caso di inosservanza da parte del concessio-

nario 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 decurtato 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'art.27, comma, comma 2°, della legge R.20.12.78, n.743, 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 in invocare tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore.

Il Presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia è contenuto in n.5 fogli di carta uso bollo, pagine n.18 e righe n.13 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

*U. W. ...*  
*Nicola Finelli*

