

OGGETTO: Convenzione, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 665, fra il Comune di Albano Laziale e la Cooperativa Edilizia "Primavera '64 Glaciale" 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 millenovecentottantadue, il giorno sette del mese di ottobre, 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) Lorenzetti Filippo, nato a Olimpia il 24 Febbraio 1924, il quale interviene al presente atto quale Assessore delegato del Comune di Albano Laziale (codice fiscale n. 82011210588) e non altrimenti, autorizzato all'a stipula con deliberazione consiliare n. 256 del 29.7.1980, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- 2) Pierbattisti Augusto, nato a Roma il 10.6.1936, il quale interviene al presente atto quale Presidente della Cooperativa Edilizia "Primavera '64 Glaciale"

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Circular stamp: COMUNE DI ALBANO LAZIALE]*



N 2212

Lib I 1982

1982

(codice fiscale n. 80125810582) con sede in Roma, via

degli Orti di Trastevere n. 24, giusto certificato

del Tribunale Civile e penale di Roma, Sezione Società

Commerciale in data 22.1.82, che in copia

è allegata

conforme si allega al presente atto sotto la lettera

"B".

1101 80.000

1101 20.000

9661 1.000

101.000

Di comune accordo le parti sopra indicate, me c

senziente, della cui capacità giuridica ed identità

personale io Segretario rogante sono certo, rinunci

no all'assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 1

del 17.12.1975, vistata dalla Competente Sezione

Regionale di Controllo nella seduta del 15.1.76, ve

bale n. 9, veniva approvato, ai sensi dell'art. 7 le

tera c), della legge regionale 18.6.75, 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 Se

zione Regionale di Controllo nella seduta del 15.1.

1976, verbale n. 9, venivano determinati, in esecuzi

one 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 conces-

sione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree espropriate nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18.4.1961, 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.256 del 29.7.80, divenuta esecutiva ai sensi di legge, modificata con deliberazione della Giunta Municipale n.225 del 17.3.1981, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ratificata dal Consiglio comunale con atto n.276 del 27.3.1981, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C", si concedeva nel piano di zona di Alano centro alla Cooperativa Edilizia "Primavera '64 Glaciale" s.r.l. in diritto di superficie il lotto edificabile n.1 della superficie complessiva di mq.1.590, confinante con via-

sita

ESSENZA 104000

2212

REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE

18 OTT. 1982

Mod. Vol.



IL DIRETTORE  
(Giuseppe Vitti)

sto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio  
7, particelle 350/p di mq. 1.246, 340/p di mq. 283,  
e 338/p di mq. 61, per l'attuazione di un programmi  
costruttivo di edilizia economica e popolare.

Tutto ciò premesso le costituite parti congono  
e stipulano quanto appresso:

ART. 1 - Presupposti e contenuto della convenzione.

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

- 1) Copia della deliberazione autorizzante la stipul  
azione (sall. "A");
- 2) Copia della planimetria indicante la localizza  
zione dell'intervento (all. "D").

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi  
dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, la con  
cessione del diritto di superficie in favore della  
Cooperativa Edilizia "Primavera '64 Glaciale" sull  
seguenti aree, di pertinenza del patrimonio indispo  
nibile del Comune di Albano Laziale, compresa nel  
piano di zona di Albano centro quali risultano  
nella planimetria di cui al precedente n. 2:

- area costituente il lotto edificabile n. 1 della  
superficie complessiva di mq. 1.590, distinta al  
nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale

al foglio 7, particelle 350/p di mq.1.246, 340/p di  
mq.283 e 338/p di mq.61.

Detto terreno è in corso di acquisizione al  
patrimonio indisponibile del Comune di Albano La-  
ziale, mediante esproprio, ai sensi della legge  
22.10.1971 n.865 e successive modifiche ed integra-  
zioni.

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 edili-  
zia economica e popolare previsto dal progetto ese-  
cutivo 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 delibera-  
zione consiliare n.132 del 17.12.1975.

ART.3 - Corrispettivo della concessione

In base agli elementi di stima dei costi glo-  
bali di attuazione del piano, il corrispettivo della  
concessione viene determinato in complessive Lire  
23.284.800 (ventitremilioniduecentottantaquattromila



*Amministratore*  
*Indirizzo*

(ottocento). Tale somma è stata corrisposta in un soluzione prima della stipula della presente conzione mediante versamento eseguito presso la Tesoreria del Comune di Albano Laziale con quietanza liberatoria n. 809 del 7.10.1982.

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 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 di 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 ed opera d'intesa con gli Enti erogatori, delle reti interne di allacciamento al servizio di cui sopra.

ART.7 - Ipotecabilità del diritto di superficie

Trà le parti si conviene che il diritto di superficie può essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti e di Istituto di credito per garanzia dei mutui che verranno concessi a finanziamento della realizza-



zione dei previsti fabbricati.

La facoltà del Comune di ottenere la dichiarazione

di nullità del diritto del presente contratto ve-

eventualmente esercitata tenendo conto della con-

zione di cui sopra, al fine di rilevare l'Ente o

tuto mutuante della minore somma tra le spese ed

il migliorato, con perizia dell'Ufficio Tecnico

comunale.

Sarà in facoltà del Comune di subentrare nell'ac-

to del mutuo qualora ritenga di proseguire diret-

mente la costruzione.

ART. 6 - Rinnovo della concessione -

La presente convenzione potrà essere rinnovata su

istanza del concessionario presentata almeno un a-

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 op-

e ne acquista la proprietà.

La devoluzione avrà luogo "Ipso iure" salvo inden-

nizzo 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 con-

dizione anche nei riguardi del Comune, sotto l'os-  
servanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

ART.9 - Requisiti dei soci.

La Cooperativa come sopra rappresentata, dichiara  
che i propri soci hanno i requisiti per essere as-  
segnatari 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 costru-  
zione dei fabbricati e per altro uso qualsiasi è  
riservata al Comune di Albano Laziale, che è l'uni-  
co Ente cui compete detta fornitura, nel territorio  
del Comune stesso.

Analoga disciplina verrà 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 co-  
struzione, sotto i fabbricati e nel lotto di perti-  
nenza, della cabine 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 dallo  
Ente erogatore e dal Comune di Albano Laziale.

Sul terreno concesso è altresì, consentito l'even-  
tuale passaggio di canalizzazione di pubblici ser-

*Handwritten signatures:*  
1. *Antonio...*  
2. *...*  
3. *...*



vizi di qualsiasi specie previa autorizzazione  
dei competenti uffici comunali.

Per quanto riguarda gli eventuali impianti del  
resta inteso che sono a carico del Comune di Albano  
Laziale gli oneri di adduzione, mentre le spese  
relative alle note di distribuzione saranno soste-  
nute direttamente dal complesso di utenze servite  
in base ai regolamenti aziendali.

#### ART. 11 - Ritrovamenti archeologici

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti,  
che si rinverranno 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 storico  
artistico e da altre leggi, il concessionario sarà  
tenuto, appena convenuto 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 par-  
tecipate ai vari imprenditori delle opere di scavi  
demolizioni, costruzioni ecc. per ogni effetto di  
diritto anche nel riguardo degli operai dipendenti.  
Nel caso di ritrovamento di cose di pregio il Co-

ne potrà assegnare, tenute conto delle circostanze, pregi 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 o telefoniche, tubazioni di acqua e gas nonché sogne 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.  
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 NONCHÉ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOVE QUESTA SIA CONSENTITA (ART. 35 COMMA 8° LETTERA 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 finanziamenti.

Il costo della costruzione sarà determinato tenuto conto degli interventi di edilizia residenziale pubblica nonché delle particolari e specifiche cara

ristiche dell'intervento.

È consentita una revisione del prezzo di cessione  
relativamente alla quota non afferente al corrispet-  
tivo di concessione, sulla base delle variazioni del  
Bollettino della Commissione Provinciale Prezzi appli-  
cati 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 determi-  
nato 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 deprez-  
zamento in base all'età dell'edificio come appresso  
indicato:

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

Tali percentuali potranno essere variate  
in considerazione dello stato di conservazione dello  
edificio e delle eventuali opere di migliorie appor-  
tate dal proprietario.

B) Determinazione e revisione dei canoni di locazione

*Handwritten signatures and a circular stamp.*  
The stamp is circular and contains the text "COMUNE DI LAZIEL" around the perimeter and "COM" at the bottom. There is a star symbol on the right side of the stamp.

degli alloggi.

Il canone di locazione sarà determinato in base agli indici periodicamente fissati dal Comune, 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, ed alla copertura delle spese di gestione e manutenzione degli immobili.

La revisione periodica dei canoni di locazione di alloggi sarà effettuata in rapporto alle variazioni dell'indice generale del costo 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 NELLO STATUTO (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'effettiva utilità economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stimolo

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 CONCESSIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (ART. 35 - COMMA 6° LETTERA F) DELLA LEGGE N. 23.10.1971 (N. 865).

Sananno 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 cessione.
- 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 delle licenze di edificazioni;

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 o 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 i corrispettivi da richiedere in base alla presente deliberazione e quello effettivamente richiesto, in avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, al canone annuo;

f) 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 sulla ga-

ranzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti sulla spesa sostenuta e la richiesta 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 concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione della 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 dei diritti di superficie, nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare ~~XXXX~~ 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 let-

tere 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 deceduta della minore somma tra le spese ed il migliorato.

ART. 15 - Inscrizione 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 ~~è~~ ai sensi dello art. 27 comma 2° della legge regionale n. 74 del 20.12.1976, è pienamente valida e produttiva di effetti per le parti fin d'ora e non necessita di visto di esecutività.

ART. 17 - Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti alla stipulazione sono a carico del concessionario, che avrà la 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 uso bollo, pagine 1 e righe 24 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

*Luigi Sestini*  
*Wanda Sestini*

