

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Prov. di Roma)

Rep. 1007

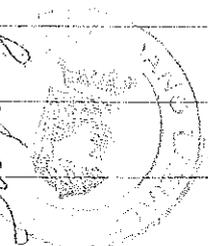
OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE del 19/3/1980  
22.10.1971 n. 865, FRA IL COMUNE DI ALBANO LAZIALE E  
LA COOPERATIVA EDILIZIA "UNA CASA INSIEME" S.R.L. PER  
LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE NEL  
PIANO DI ZONA DI ALBANO CENTRO.

REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno millenovecentottanta, il giorno diciannove  
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  
82011210583) e non altrimenti autorizzato alla stipula con  
deliberazione consigliere n. 619 del 19.12.1979, che in copia  
conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- 2) Agliocchi Luigi, nato in Albano Laziale il 22.5.1949 ed  
ivi residente, il quale interviene al presente atto quale  
Presidente della Cooperativa Edilizia "UNA CASA INSIEME"  
s.r.l. (codice fiscale 03088410588) con sede in Albano Laziale,  
Corso Matteotti n. 160, giusto certificato del Tribunale

*Trivelloni Alberto*  
*Luigi Agliocchi*  


REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE

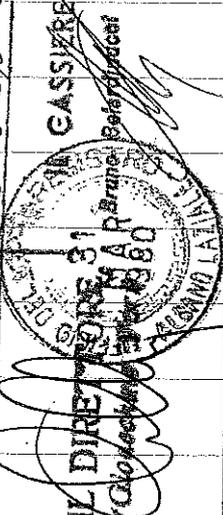
Esatte L. 101000

il 31.3.80

844

Leontomus

Mod. I Vol.



civile e penale di Velletri, Sezione società commerciali  
in data 16.1.1980, che in copia conforme si allega al pre-  
sente 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 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 Regionale di  
Controllo nella seduta del 15.1.1976 verbale n.9, veniva  
approvato, ai sensi dell'art.7(lettera c), della legge re-  
gionale 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 gene-  
rali da applicarsi a tutte le convenzioni per la concessio-  
nedel 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.619 del 19.12.1979, divenuta esecutiva ai sensi di legge, integrata con deliberazione della Giunta Municipale n.146 del 12.2.1980, dichiarata 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 Cooperativa Edilizia "Una Casa Insieme" s.r.l., in diritto di superficie parte del lotto n.13 della superficie complessiva di mq.542 confinante con viabilità di piano e restante lotto n.13, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale, al foglio 7, particelle 275/p di mq.21, 808/p di mq.231 e 527/p di mq.290, per la costruzione di n.10 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, finanziati con legge 5.3.1978 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 sostan-

ziale 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."B").

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 con perimetrazione nella planimetria di cui al precedente n.2;

a)area costituente parte del lotto edificabile n.13 della superficie complessiva di mq.542 distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 275/p di mq.21, 303/p di mq.231 e 527/p di mq.290.

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

Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra rappresentata, <sup>(1)</sup> 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 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 L.17.715.000(diciasettemi-  
lionisettecentoquindicimila). 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.103 del 12.2.1980.

Detto corrispettivo, a seguito della sentenza  
della Corte Costituzionale che ha dichiarato incostituzionali  
le norme relative alle indennità di espropriazione delle  
aree, potrà subire degli aumenti qualora il Comune di Al-  
bano 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 rap-

*Albano*  
*17/12/75*  
*M*

presentato, 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 ai 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 "Una Casa Insieme" 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

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 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 nello accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamen-

te 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 dello 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 - IMPIANTO 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'ob-  
bligo di assumere i relativi oneri e secondo le indicazioni  
che verranno fornite dall'ente erogatore e dal Comune di  
Albano Laziale.

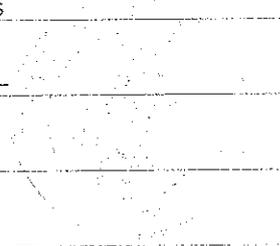
Sul terreno concesso, è altresì consentito l'even-  
tuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di  
qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti uffi-  
ci comunali.

Per quanto riguarda gli eventuali impianti di gas  
resta inteso che sono a carico del Comune di Albano Laziale  
le gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese re-  
lative alla rete di distribuzione saranno sostenute diretta-  
mente dal complesso di utenze servite in base ai regola-  
menti aziendali.

#### ART.11 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti  
che si rinvenissero in occasione di scavi, demolizioni, co-

*Aut.*  
*cripto*



struzioni 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 urbaniz-

inque zazione della zona.

bile Inoltre il Comune è esonerato dall'obbligo di  
ves- consegnare al concessionario la documentazione relativa  
all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

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

a ART.13 - SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO.

à Qualora nell'ambito del piano di zona nel so-  
prassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche  
re e telefoniche, tubazioni di acqua e gas; nonchè fogna ecc.  
gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno  
assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro quota  
fra tutti gli assegnatari in rapporto alla volumetria edifi-  
cabile prevista dal piano di zona.

tori ART.14 - RINVIO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N.132  
DEL 17.12.1975.

tato Il concessionario formalmente dichiara di accet-  
tare le seguenti condizioni generali previste dalla delibe-  
razione consiliare n.132 del 17.12.1975.

le ART.1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE  
PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE NONCHE' PER LA DE-  
TERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE  
- QUESTA SIA CONSENTITA (ART.35 - COMMA 5° 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 cor-

rispettivo 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 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.

*Amministratore*  
*Luisi Spauri*

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 della 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 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

P- di tre mesi decorrenti dalla data di approvazione tutoria  
J- del contratto di concessione. Qualora il progetto della  
costruzione no 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 e così pure  
nel caso occorra un terzo ed ultimo progetto;  
a c)penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di  
nica ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato  
lla rispetto al termine di tre mesi dalla data di rilascio  
di. della licenza di edificazione.  
A d)penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di  
ZIO ritardo nella ultimazione della costruzione del fabbricato  
SER rispetto al termine di due anni decorrenti dall'inizio  
dei lavori;  
A e)penale di L.0,50 per metro cubo per ogni giorno di  
RT. ritardo nella ultimazione della costruzione del fabbricato  
365) stesso al termine di due anni decorrenti dall'inizio dei  
o lavori;  
o- 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  
ri- sarà applicata al superficiario inadempiente una penality  
convenzionale in misura variante da tre a cinque volte  
mine 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 questi 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.

*Luigi Spavanti*  
*[Signature]*

pagine 1 e righe 1 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

*U. S. ...*

*Luigi ...*

*M*

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

*U. S. ...*

*Luigi ...*

*M*

