

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Provincia di Roma)

Rep.n.999

OGGETTO: CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE del 18.2.80
22.10.1971 N.865, FRA IL COMUNE DI ALBANO LAZIALE E LA
COOPERATIVA EDILIZIA "EDERA" S.R.L. PER LA CONCESSIONE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE NEL PIANO DI ZONA DI
ALBANO CENTRO.

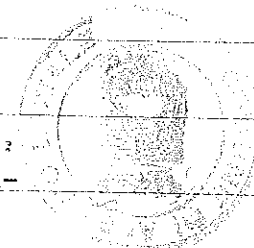
REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno millenovecentottanta il giorno 18

del mese di febbraio, nella Residenza Municipale e nella
sala del Sindaco, avanti di me Trivelloni Dott. Albertò Se-
gretario Generale del Comune di Albano Laziale, sono perso-
nalmente comparsi:

- 1) Antonacci Mario, nato in Albano Laziale, il 16 marzo 1920
ed ivi residente, il quale interviene al presente atto quale
Sindaco del Comune di Albano Laziale (codice fiscale numero
82011210588) 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) Leone Ettore, nato a Villaromagnano (AL) il 28.3.1926 resi-
dente in Albano Laziale, via Olivella, il quale interviene
al presente atto quale Presidente della Cooperativa
Edilizia "Edera" s.r.l. (codice fiscale n.01308780582) con sede
in Albano Laziale, Corso Matteotti n.85, giusto certificato



REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE Esatte L. 101.000.
il 21 FEB. 1980 529

Mod I Vol

Conto mortuario
CASSIERE
DIRETTORE
(Giovanni V. 1980)
Bruno Belgiojoso

del Tribunale civile e penale di Velletri - Sezione società commerciali in data 31.1.1980, 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 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 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 18.4.1962,n.167;

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

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 costruzioni 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 "Edera" s.r.l., in diritto di superficie parte del lotto n.13 della superficie complessiva di mq.600 confinante con viabilità di piano, via Trilussa e restante lotto n.13, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale, al foglio 7, particelle 648/p di mq.437 275/p di mq.23, 726/p di mq.64 e 280/p di mq.96, per la costruzione di n.12 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 sulle seguenti aree, di pertinenza del patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, compreso 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.600 distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7 particelle 648/p di mq.437, 275/p di mq.3, 726/p di mq.64 e 280/p di mq.96.

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, 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.

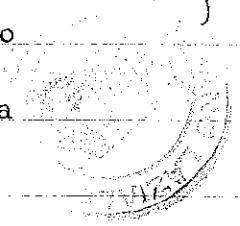
ART.2 - DURATA DELLA CONCESSIONE.

La concessione si 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.21.258.000 (ventunomilioniduecentocinquantottomila). 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.97 dell'11.2.1980.

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 Albano Laziale, per l'area oggetto della presente convenzione, dovesse pagare una somma maggiore.

UCC
Ston Lome n. 132


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 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 medesima.

ART.5 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE
DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE.

Sulle aree come sopra concesse la Cooperativa Edilizia "Edera" 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

CONFERIMENTO IN DOTAZIONE DI TERRENI COMUNALI A
TITOLO DI UTILITÀ.

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 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 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 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 Albano 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.

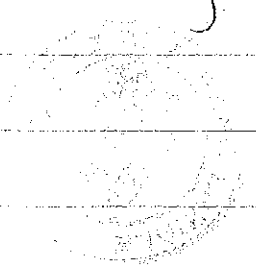
ART.11 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.

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

UR
PK

n. 9.

Stano
Luane



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 dei 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

1- all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

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

ART.13 - SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO.

tttera Qualora nell'ambito del piano di zona nel so-
i per prassuolo 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
de- assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro quota
nche fra tutti gli assegnatari in rapporto alla volumetria edifi-
va- cabili previste dal piano di zona.

mutò ART.14 - RINVIO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N.132

DEL17.12.1975.

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

del ART.1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE
:qua PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE NONCHE' PER LA DE-
ni TERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI,
nel 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 do-
i vrà essere approvato dal Comune e determinato con riferi-
va mento al corrispettivo versato per la concessione del dirit-

to 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 nonchè agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Il costo della costruzione sarà determinato tenuto conto dei costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica nonchè 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%

siano da 20 a 30 anni 20%
onario; oltre 30 anni 30%

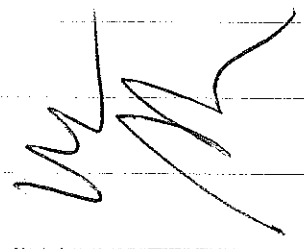
rese Tali percentuali potranno essere variate in con-
orta- siderazione dello stato di conservazione dell'edificio e del-
le eventuali opere di migliorie apportate dal proprietario.

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

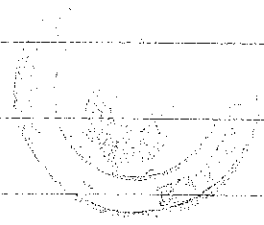
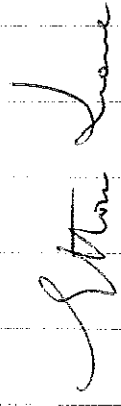
eristi- Il canone di locazione sarà determinato in base
agli indici periodicamente fissati dal Comune, in percen-
essione tuale del valore desunto dai prezzi stabiliti per la cessio-
vo di ne degli alloggi, in misura adeguata alla remunerazione
io della e ricostruzione degli investimenti, tenendo conto delle pe-
i pre- culiari caratteristiche dei mezzi con cui vengono finanziati
o tra gli interventi, nonché alla copertura delle spese di gestio-
imazio- ne e manutenzione degli immobili.

ngano La revisione periodica dei canoni di locazione
rminato degli alloggi sarà effettuata in rapporto alle valutazioni
to, ag- dell'indice generale del costo della vita e tenuto conto
ta e delle spese di manutenzione straordinaria e di migliora-
mento delle abitazioni.

o di ART.2 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPET-
TIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE LA CUI DU-
RATA NON PUO' SUPERARE QUELLA PREVISTA NELL'ATTO ORI-
GINARIO (ART.35 - COMMA 8° - LETTERA G DELLA LEGGE 22
OTTOBRE 1971 N.865).



n.p.



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 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 numero 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 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 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 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 sostitutamente 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

circa deliberazione.

ificate La risoluzione del contratto di concessione deri-
stituti- vante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere
ebbitan- h) e i) comporterà il ripristino del pieno possesso della
rivalsa area da parte del Comune, che acquisterà anche la pro-
lva prietà della eventuale costruzione già realizzata, salvo
iale il versamento in favore dei concessionari decaduto della
enuta minore somma tra le spese ed il migliorato.

ART.15 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

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

ART.16 - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE.

rio del La presente convenzione ai sensi dell'art.27,
rzi, comma 2°, della legge regionale 20.12.1978, n.78, è piena-
azione mente valida e produttiva di effetti per le parti.

ART.17 - SPESE CONTRATTUALI.

oncessio- Tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti
segunte e conseguenti alla stipulazione sono a carico del concessio-
gravi nario, che avrà facoltà di invocare tutte le agevolazioni
i previste dalla normativa in vigore.

iere Il presente atto scritto a macchina da persona
l'appli- di mia fiducia è contenuti in n.4 fogli di carta semplice,
e pagine 0 e righe 24 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

Leon & Thae n. q. *[Signature]*
J. H. H. H.

