

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Provincia di Roma)

Rep.n. 303

il. 30.11.1976

REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ALBANO LAZIALE
014279
PROT. N. 124
CLASSIFICA
-20 DIC. 1976

OGGETTO: Convenzione, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, fra il Comune di Albano Laziale e la Cooperativa Edilizia "Edera" S.r.l. per la concessione di diritto di superficie del lotto n. 20 nel piano di zona di Albano Centro.

REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno millenovecentosettantasei, addì trenta del mese di novembre, nella Residenza Municipale e nella Sala del Sindaco, avanti di me Dott. Alberto Trivelloni, Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, sono personalmente 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 e non altrimenti, autorizzato alla stipula con deliberazione consiliare n. 136 del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regionale di controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale n. 9.
- 2) Leone Ettore, nato a Villaromagnano il 28.3.1926 residente in Albano Laziale Via Olivella, il quale interviene al presente atto quale Presidente della

Cooperativa Edilizia "Edera" s.r.l. con sede in Albano Laziale, Corso Matteotti, giusto certificato del Tribunale di Velletri, datato 6/11/1976 (che si allega al presente atto formandone l'allegato A).

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.

PREMESSO

- che il Comune di Albano Laziale con deliberazione del Consiglio Comunale n.128 del 17.12.1975 (che si allega al presente atto formandone l'allegato B), vistata dalla competente sezione regionale di controllo nella seduta del 15.1.1976 verbale n.9, adottava e approvava 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 (che si allega al presente atto formandone l'allegato C), vistata dalla competente Sezione regionale di controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale n.9, sono stati determinati, in esecuzione delle prescrizioni di cui all'art.35, comma 14°, della legge 22.10.1974, 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 (che si allega al presente atto formandone l'allegato D), vistata dalla competente sezione regionale di controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale n.9, è stato 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 deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 14.5.76 (che si allega al presente atto formandone l'allegato E), vistata dalla Competente Sezione Regionale di controllo nella seduta del 18.6.76 verbale n.116, si concedeva nel piano di zona di Albano Centro alla Cooperativa Edilizia "Edera" s.r.l. con sede in Albano Laziale, Corso Matteotti, in diritto di superficie, il lotto n.20 della superficie complessiva di mq. 1.008, confinante con viabilità di piano, parco pubblico e proprietà privata, distinta

al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 277 rata, 371 rata, 281 rata, e 278 rata.

- che con deliberazione della Giunta Municipale n.1062 del 29.11.1976 (che si allega al presente atto formandone l'allegato F), dichiarata immediatamente esecutiva, il predetto lotto n.20, giusto frazionamento n.27501 dell'anno 1976, approvato preventivamente in data 26.11.1976 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma, (che si allega al presente atto formandone l'allegato G), veniva così individuato catastalmente:

IMMOBILE DISTINTO AL NC.T. DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE al

Foglio Mappale	Superficie Catastale	Redditi Catastali		
		Dominicale	Agrario	
7	1120	mq.294	6,76	2,35
7	1121	mq. 30	3,30	0,51
7	1122	mq. 1	0,11	0,02
7	1123	mq.653	68,30	11,27
Totale		mq.1.008		

Tutto ciò premesso, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Presupposti e contenuto della convenzione.

La premesse formano parte integrante e sostanziale della

le della

le della presente convenzione alla quale, per lo stesso titolo e previa accettazione, si allegano:

- 1) copia della deliberazione autorizzante la stipulazione (allegato E);
- 2) copia di planimetria indicante la localizzazione dell'intervento (Alleg. H);
- 3) descrizione e caratteristiche dell'intervento (Allegato I).

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, numero 865, la concessione del diritto di superficie in favore della Cooperativa Edilizia "Edera"s.r.l. 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 il lotto edificabile n.20 della superficie complessiva di mq. 1.008, confinante con viabilità di piano, parco pubblico e proprietà privata, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, mappale 1120, 1121, 1122, 1123.

Detto terreno è in corso di acquisizione, mediante esproprio da parte del concessionario per delega (deliberazione della Giunta Municipale n.131 del

10.2.1976, ratificata dal Consiglio Comunale con atto n.43 del 14.5.76) al patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n.865, e successive modifiche e integrazioni.

Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra concede il terreno stesso alla Cooperativa Edilizia "EDERA" s.r.l., 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 richiamato.

Art. 2 - Durata della concessione.

La concessione s'intende fatta per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del solo 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 20.139.700 (ventimilioneicentotrentanovemilasettecento) da corrispondersi in unica soluzione all'atto della prima erogazione del mutuo agevolato da conce

dersi alla predetta Cooperativa e comunque non oltre il 31.12.1976 mediante versamento da eseguirsi presso la Tesoreria del Comune di Albano Laziale, che rilascerà apposita quietanza liberatoria.

Sulle somme ammesse a ritardato pagamento decorreranno a partire dalla data di stipulazione interessi a favore del Comune in ragione del 5% annuo.

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 provvedersi d'ufficio e da ogni responsabilità, in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetto dalla 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 da Cooperativa Edilizia "EDERA" s.r.l. si obbliga a realizzare e mantenere case di abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica e popolare, in conformità delle prescrizioni dell'art. 5 della legge 2.7.1949 n.408 e dell'art.8 della legge 1.11.1965 n.1179.

Il relativo progetto edilizio è stato approvato dai competenti organi comunali.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Fa da atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo degli oneri per 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 della effettiva disponibilità degli insediamenti costruttivi.

Resta a carico del concessionario l'esecuzione, a propria cura e opera e d'intesa con gli Enti erogatori, delle reti interne di allacciamento ai ser-

vizi 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 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 della condizione di cui sopra, al fine di rilevare l'Ente o Istituto mutuante della minore somma tra le spese e il migliorato, con perizia dell'ufficio tecnico comunale.

Sarà in facoltà del Comune di subentrare nell'acquisto 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 degli edifici, alloggi ed

opere e ne acquista la proprietà.

La devoluzione avrà luogo "ipso jure", 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 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 riservata al Comune di Albano Laziale, che l'unico Ente cui compete della 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 o nel lotto di perti-

enza, della cabine di trasformazione dell'energia elettrica (sia per uso private 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 lo eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione del competente 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 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 indiscutibile dell'Amministrazione del Comune di Albano Laziale, avessero valore storico, artistico 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, premia gli 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 din esso di acqua o 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 all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

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

Art. 13 - Sottosuolo e soprassuolo.

Qualora, nell'ambito del piano di zona, nel 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 fra tutti gli assegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

Art. 14 - Rinvia alla deliberazione consiliare n. 132 del 17.12.75.

Il concessionario formalmente dichiara di accettare le seguenti condizioni generali previste dalla deliberazione consiliare n. 132 del 17.12.75.

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 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 la 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 intervenga no 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 è diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento 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 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.

ART. 2

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE, LA CUI DURATA NON PUO' ESSERE SUPERIORE A QUELLA PREVISTA NELLO ATTO ORIGINARIO (ART. 35 - COMMA 8° - LETTERA G), DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, n. 865.†

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente per la 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 E DI 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 ~~in~~ i casi di inosservanza degli obblighi contrattuali:

a) interessi del 10% annuo per il tardivo pagamento del corrispettivo della concessione;

b) penale di L.0,50 per mc. per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare, rispetto al termine di 3 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 mc. 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 mc. per ogni giorno di ritardo nella ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di due anni decorrenti dallo inizio dei lavori;

e) nel caso di cessione o di locazione di alloggio

per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo il criterio del cui all'art.1 della presente deliberazione sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità convenzionale in misura variabile 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;

f) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione di 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 la applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di 3 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
del
h) in
rari
cede
dell
fici
zial
cess
i) si
cons
nel
go d
dote
misu
di c
ne d
pres
del
che
cost
favc
som
Art.

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 o parzialmente 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 i prezzi di cessione ovvero di determinare e mantenere canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri§ di cui all'a t.1 della presente deliberazione.

la risoluzione del contratto di concessione derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere h, i, comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minore, somma tra lo speso 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, esecutiva fin dalla stipulazione per il concessionario, diventa pienamente valida e produttiva di effetti per il Comune di Albano Laziale dopo l'approvazione tutoria cui verrà sottoposta come per legge.†

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 fogli n.5 di carta semplice, pagine 20 e righe 493 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Antonacci Mario

IL PRESIDENTE

F.to Leone Ettore

IL SEGRETARIO ROGANTE

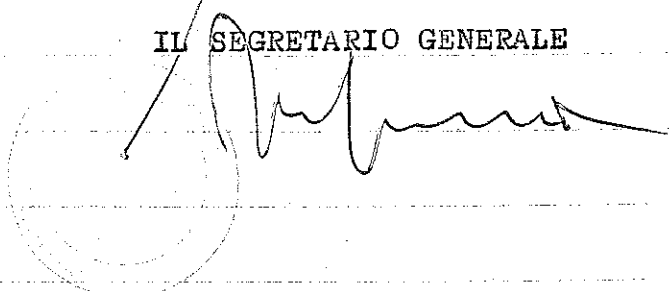
F.to Trivelloni Alberto

REVISIONE DEL LAZIO SEZIONE CONTROLLI ATTI BE. EL. PROVINCIA DI ROMA	VISTO: REBO ESECUTORIO nella seduta del 9.12.76 Verbale n. 226	IL PRESIDENTE F.to Leone Ettore
--	---	------------------------------------

Roma, 11/12/76
IL SEGRETARIO
F.to Trivelloni Alberto

P.C.C. Albano Laziale, addì 30/11/1976

IL SEGRETARIO GENERALE

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is cursive and appears to be 'M. ...'. The stamp is a faint, circular outline.

