

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Rep. n. 1115

(Prov. di Roma)

del 3.10.81

OGGETTO: Convenzione, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, fra il Comune di Albano Laziale e la Cooperativa Edilizia "La Rinascita 1972" 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 millenovecentottantuno, il giorno

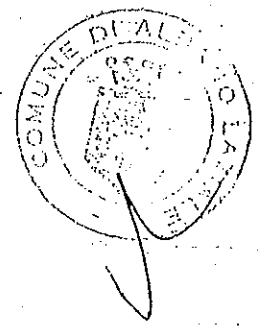
tre del mese di ottobre, nella Residenza Municipale o nella Sala del Sindaco, avanti di noi Trivul

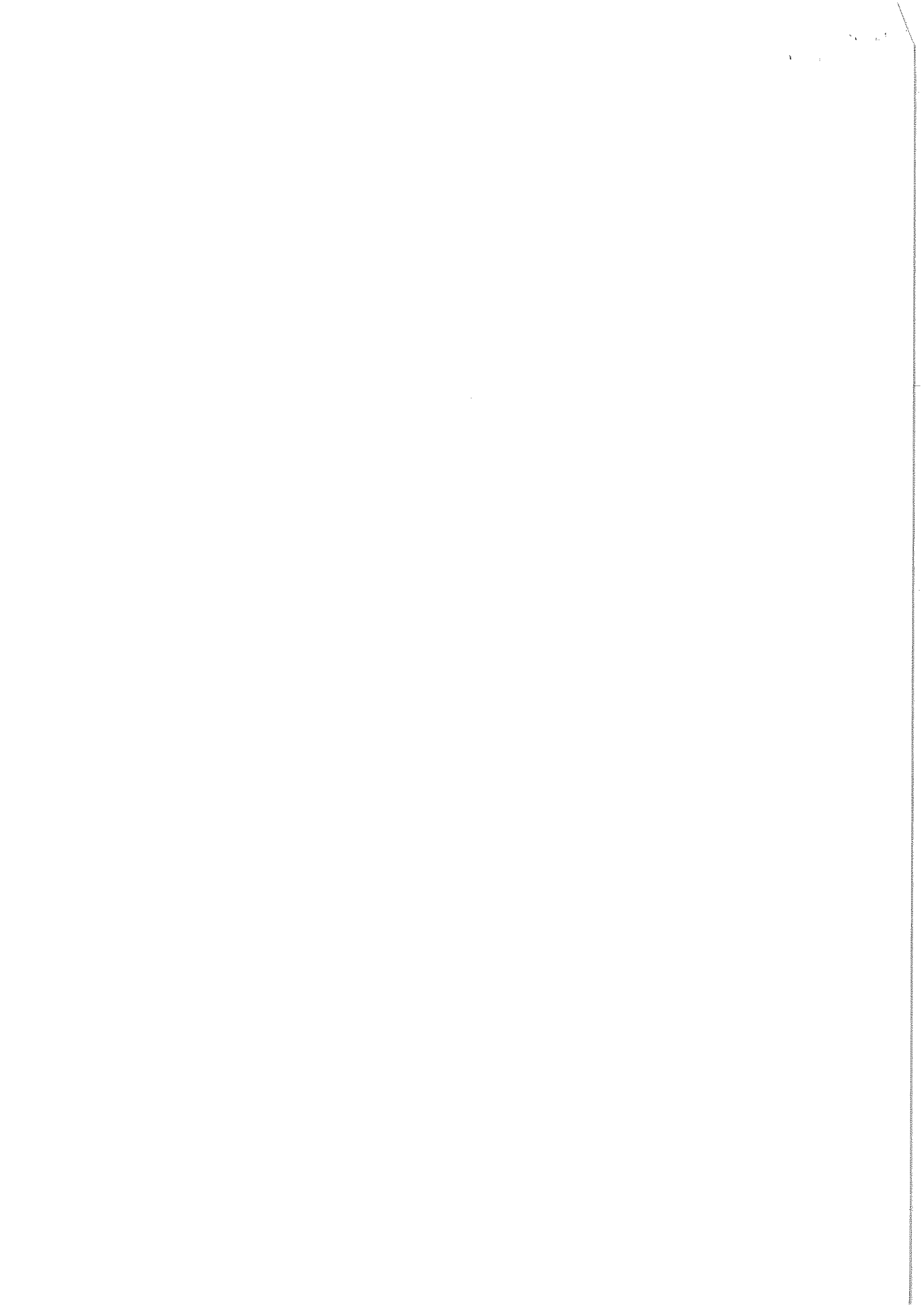
lioni Dott. Alberto Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, sono personalmente comparsi:

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 (codice fiscale numero 82011210588) e non altrimenti autorizzato alla stipula con deliberazione consiliare n. 279 del 27.3.1981, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) Moroni Franco, nato in Albano Laziale il 11.11.1948 ed ivi residente, il quale interviene al presente atto quale Presidente della Cooperativa Edilizia "La Rinascita 1972" s.r.l. (codice fiscale n. 02686790581)

| | |
|--------------------------|--------------------|
| COMUNE DI ALBANO LAZIALE | |
| 030590 | 26.NOV.81 |
| Municipal | CLAS.....FASC..... |





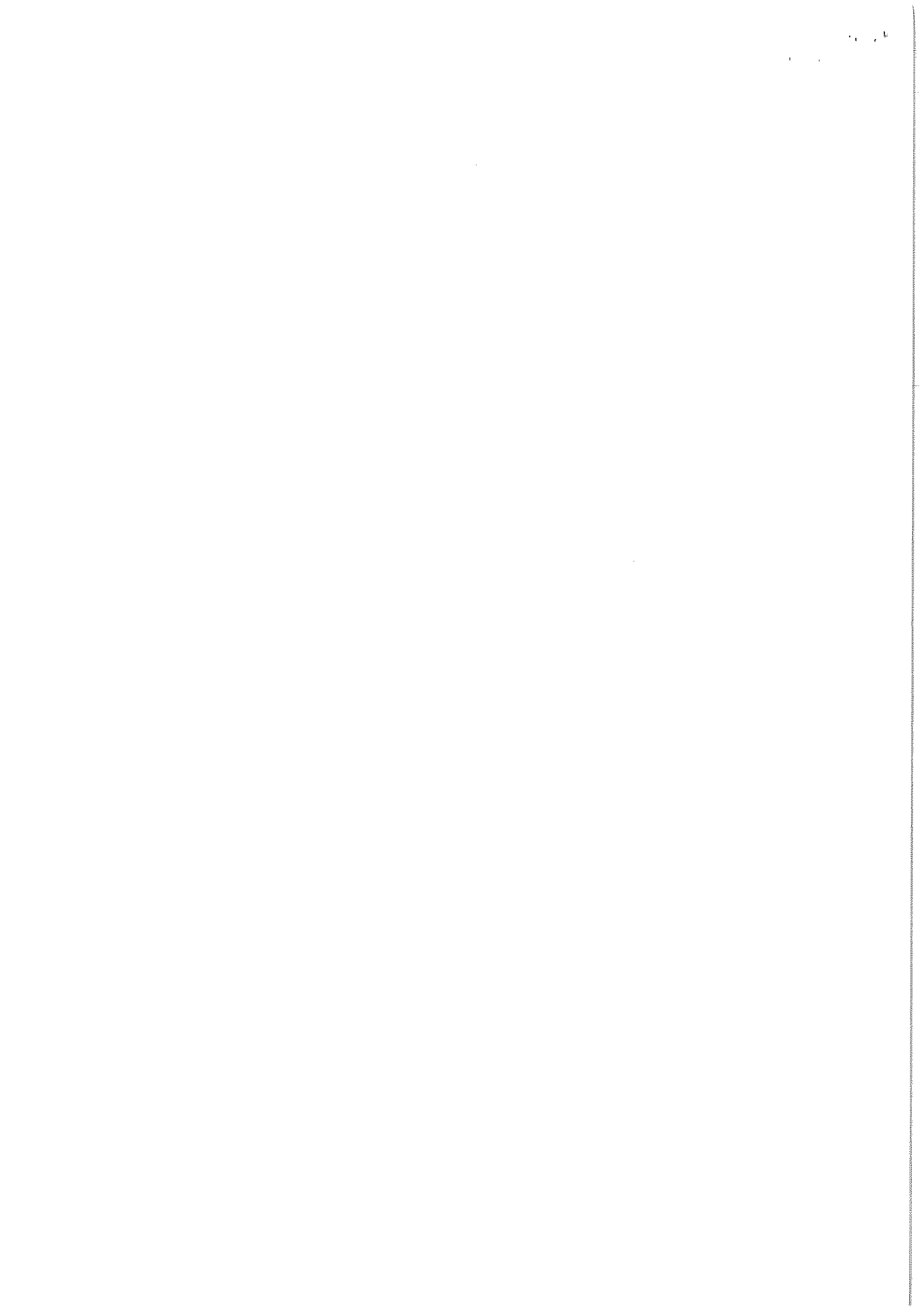
con sede in Ariccia, Corso Garibaldi n.35, giusto certificato del Tribunale civile e penale di Velletri, Sezione Commerciale, in data 14.9.1981, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B".

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

P R E M E S S O

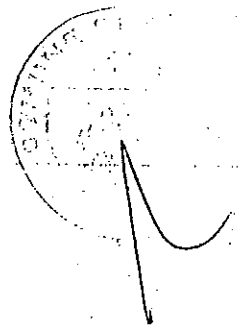
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.128 del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regionale di Controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale n.9, veniva approvato, ai sensi dell'art.7, lettera c), della legge regionale 18.6.1975 n.74, il piano di zona per l'edilizia economica e popolare di Albano centro, di cui alla legge 18.4.1962 n.167;

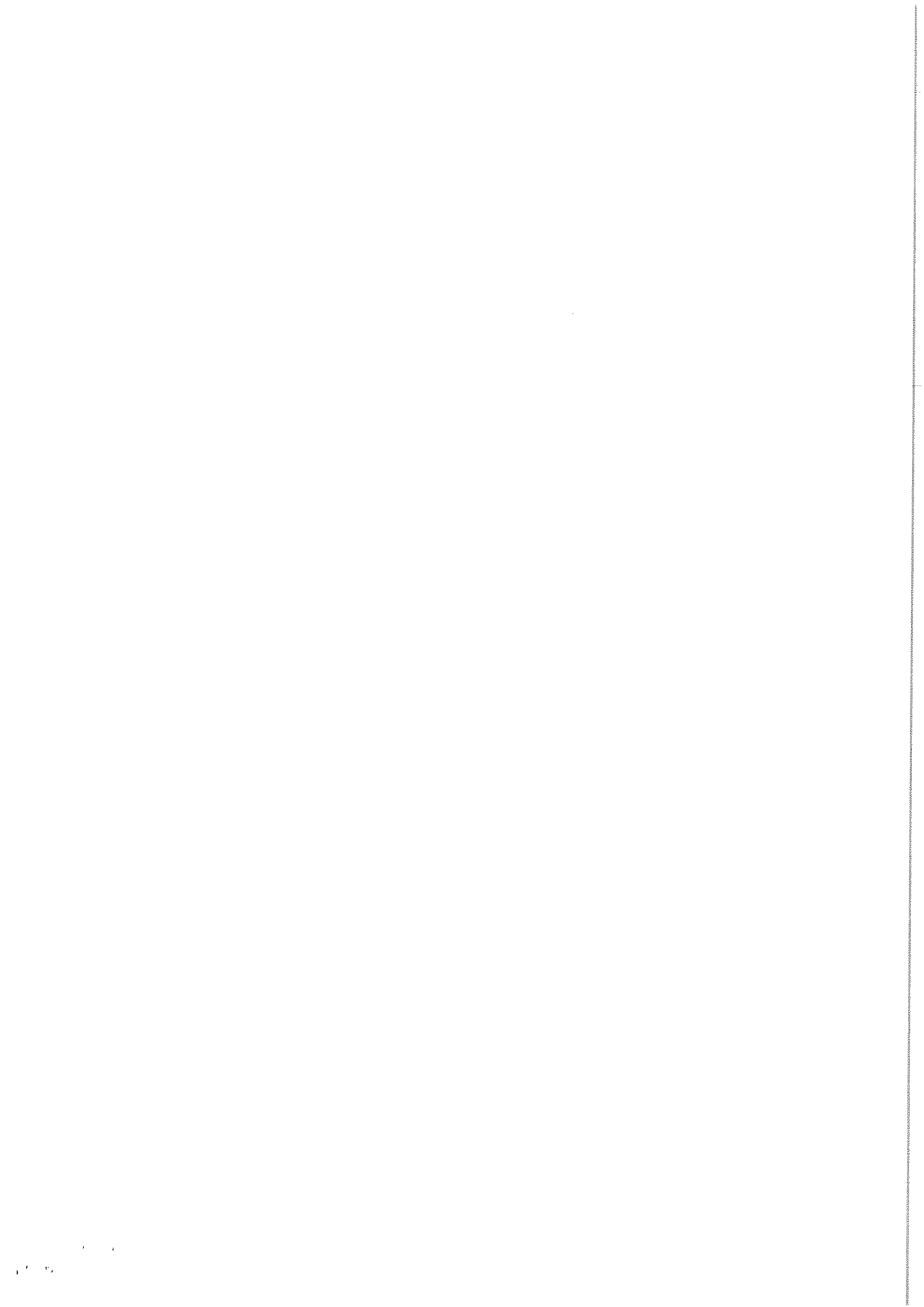
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.132 del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regionale di Controllo nella seduta del 15.1.1976, verbale n.9, venivano determinati, in esecuzione delle prescrizioni di cui all'art.35 comma 14°, della legge 22.10.1971 n.865, i criteri generali da applicarsi a tutte le convenzioni per la concessione del diritto di superficie o per la concessione in proprietà del



le 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 78, 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 Edili-
tizie o loro consorzi, imprese di costruzione e loro
consorzi
che con la citata deliberazione n.279 del 27.3.1981,
diventa esecutiva ai sensi di legge, si concedeva
nel piano di zona di Albano contro alla Cooperativa
Edilizia "La Rinascita 1972" s.p.a. in diritto di
superficie, il lotto n.4 della superficie complessi-
va di mq.2.796 confinante con viabilità di piano,
distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Al-
bano Laziale al foglio 7, particelle 340/p di mq.
1850,343/p di mq.253, 344/p di mq.532 e 345/p di mq.
161, per l'attuazione di un programma costruttivo
di edilizia economica e popolare.

Tutto ciò premesso le costituite parti con-
vengono e stipulano quanto appresso:





ART. 1 - Presupposti e contenuto della convenzione.

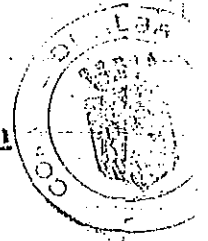
Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione alla quale, per lo stesso titolo e previa accettazione si allegano:

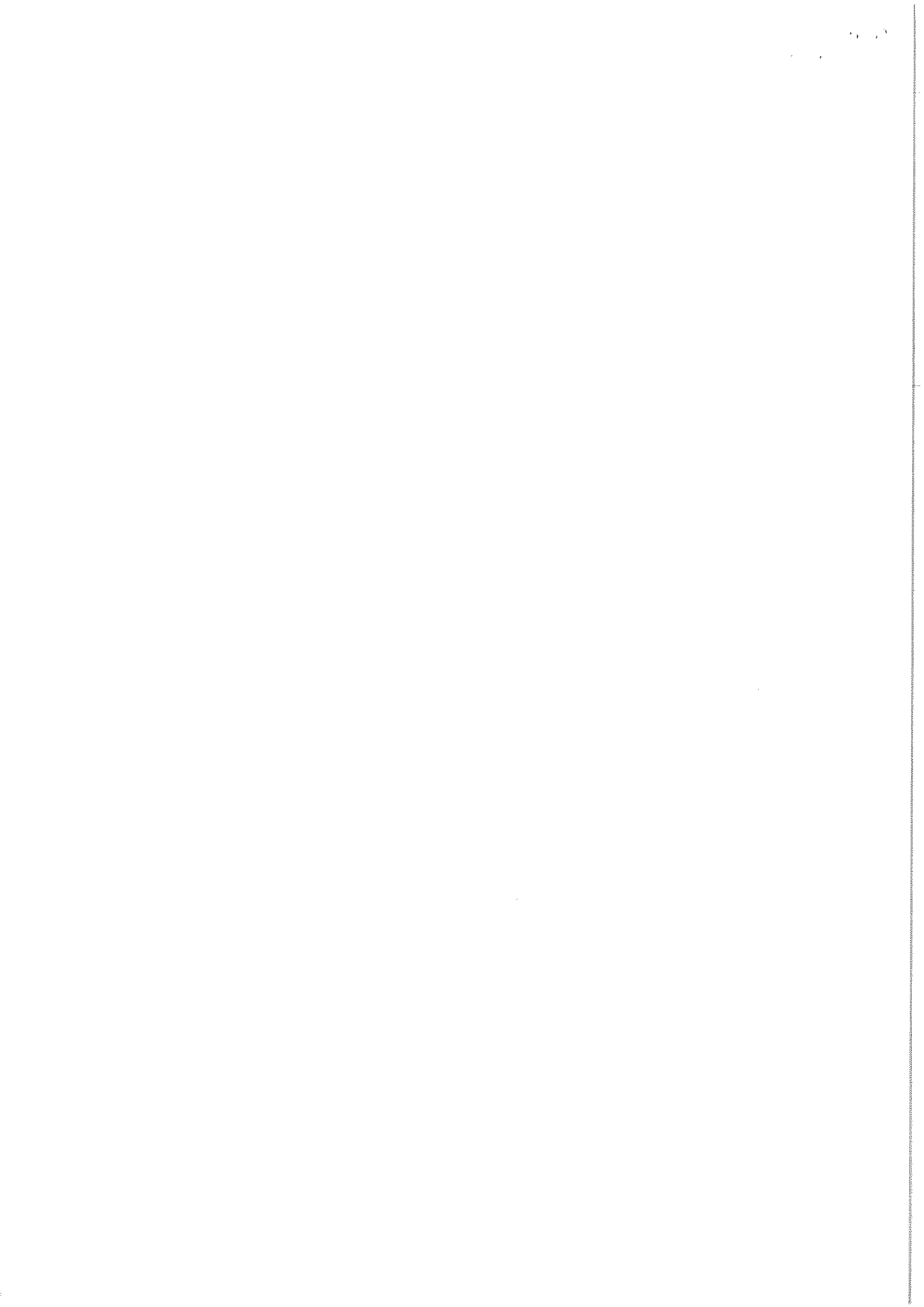
- 1) Copia della deliberazione autorizzante la stipulazione (all. A);
- 2) Copia della planimetria indicando la localizzazione dell'intervento (all. C);

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n. 865, la concessione del diritto di superficie in favore della Cooperativa Edilizia "La Rinascita 1972" 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 nella planimetria di cui al precedente n. 2;

- area costituente il lotto edificabile n. 4 della superficie complessiva di mq. 2.796, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particello 340/p di mq. 1.850, 343/p di mq. 253, 344 di mq. 532 e 345 di mq. 161.

Detto terreno è in corso di acquisizione, al patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, mediante esproprio, ai sensi della legge 22.10.71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

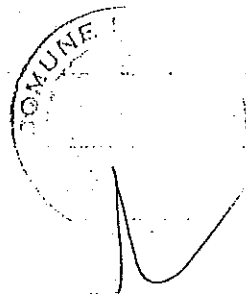




Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra, concede il terreno stesso alle Cooperative Edilizio predette, come sopra rappresentate che accettano, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previste dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona, alle condizioni 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.

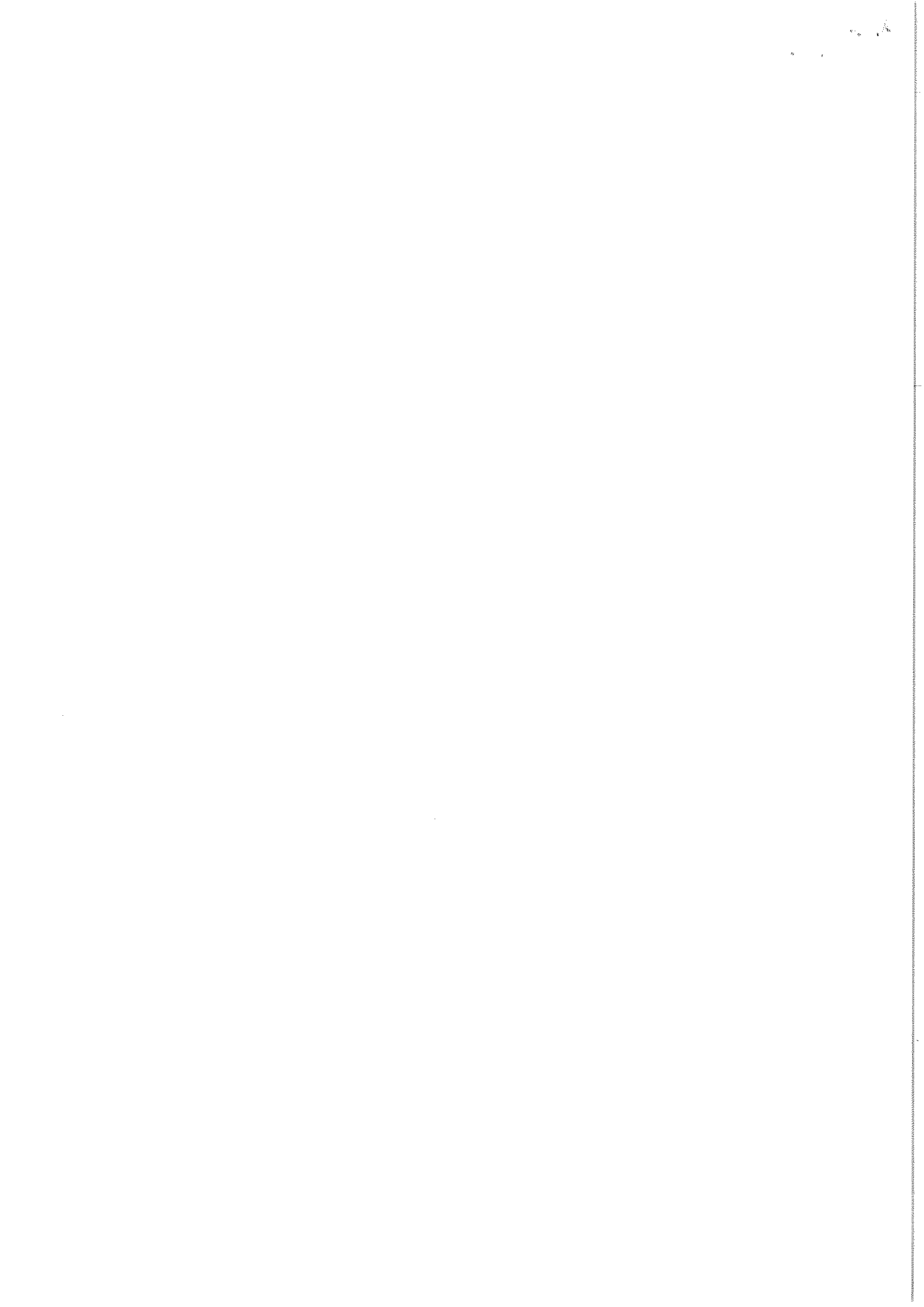


ART. 3 - Corrispettivo della concessione.

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo della concessione viene determinato in complessivo Lire 41.920.200 (quarantunomilioni novacentventimiladuecento). 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. 982 del 18.9.1981.

ART. 4 - Clausola di garanzia e ipoteca legale.

Il Comune di Albano Laziale come sopra rap-



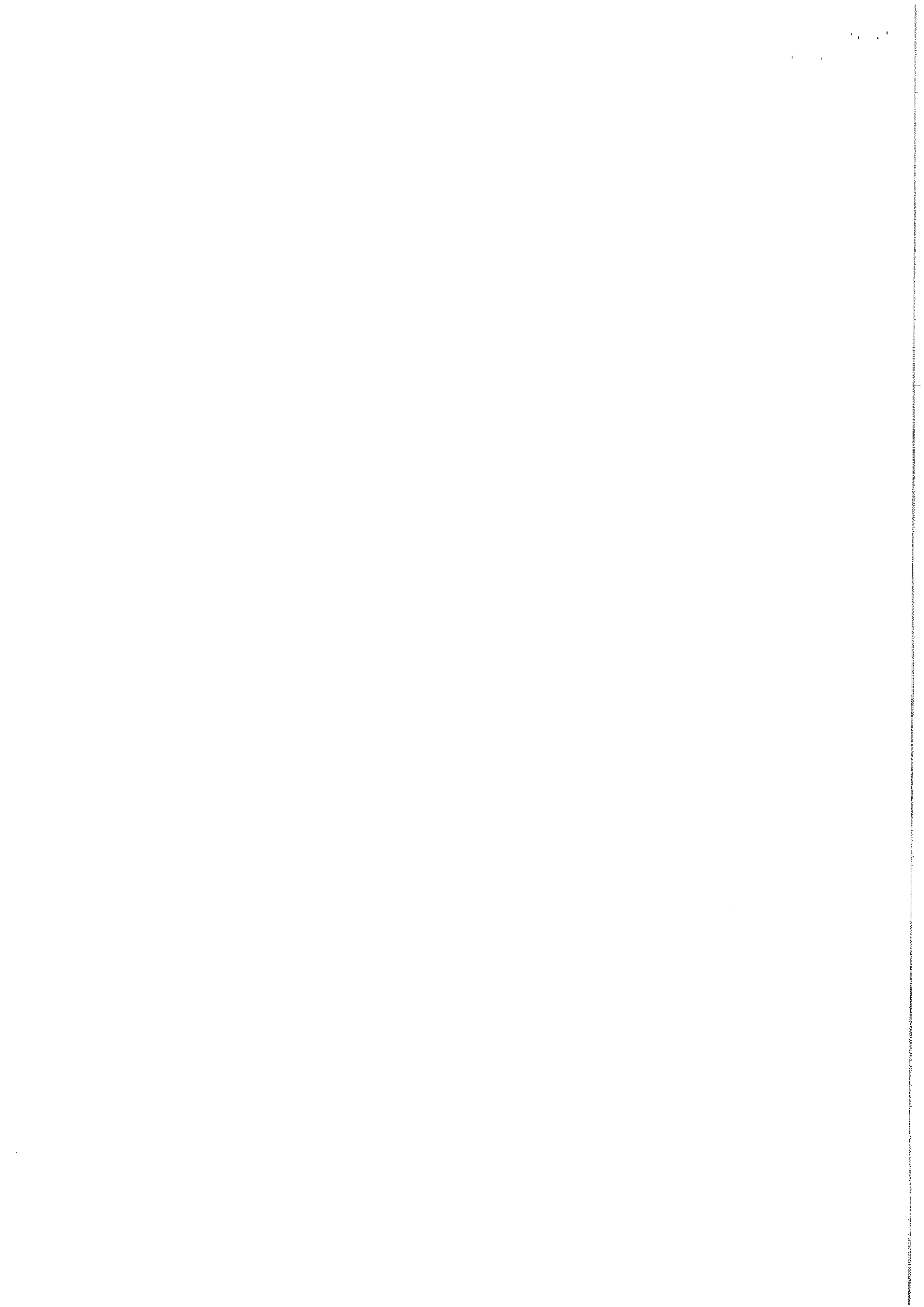
presentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale per garanzia dell'adempimento contrattuale sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità, in ordine al rimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetto 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 realizzare e mantenere case di abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica e popolare in conformità alle vigenti disposizioni di



logge in materia.

ART. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e 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.

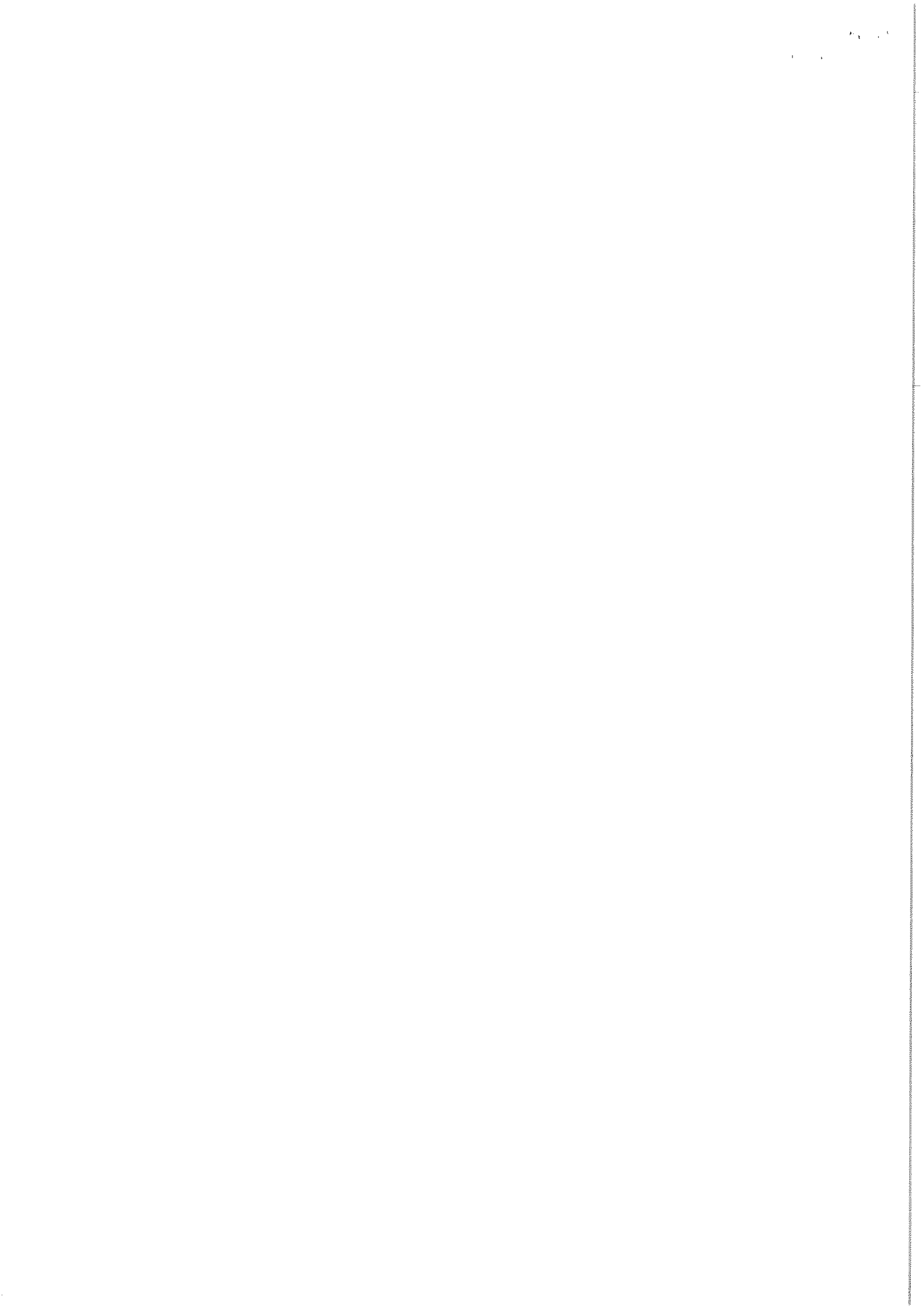
Resta a carico del concessionario l'esecuzione a propria cura e opera e d'intesa con gli enti erogatori, delle reti interne di allacciamento ai servizi di cui sopra.

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 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
nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire
direttamente la costruzione.

ART. 8 - Rinnovo della concessione.

La presente convenzione potrà essere rinnovo-
vata su istanza del concessionario presentata almeno
un anno prima della scadenza in base alle norme vigen-
ti 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 22.10.1971
n. 865.

I locatari degli alloggi conservano tale loro
condizione 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



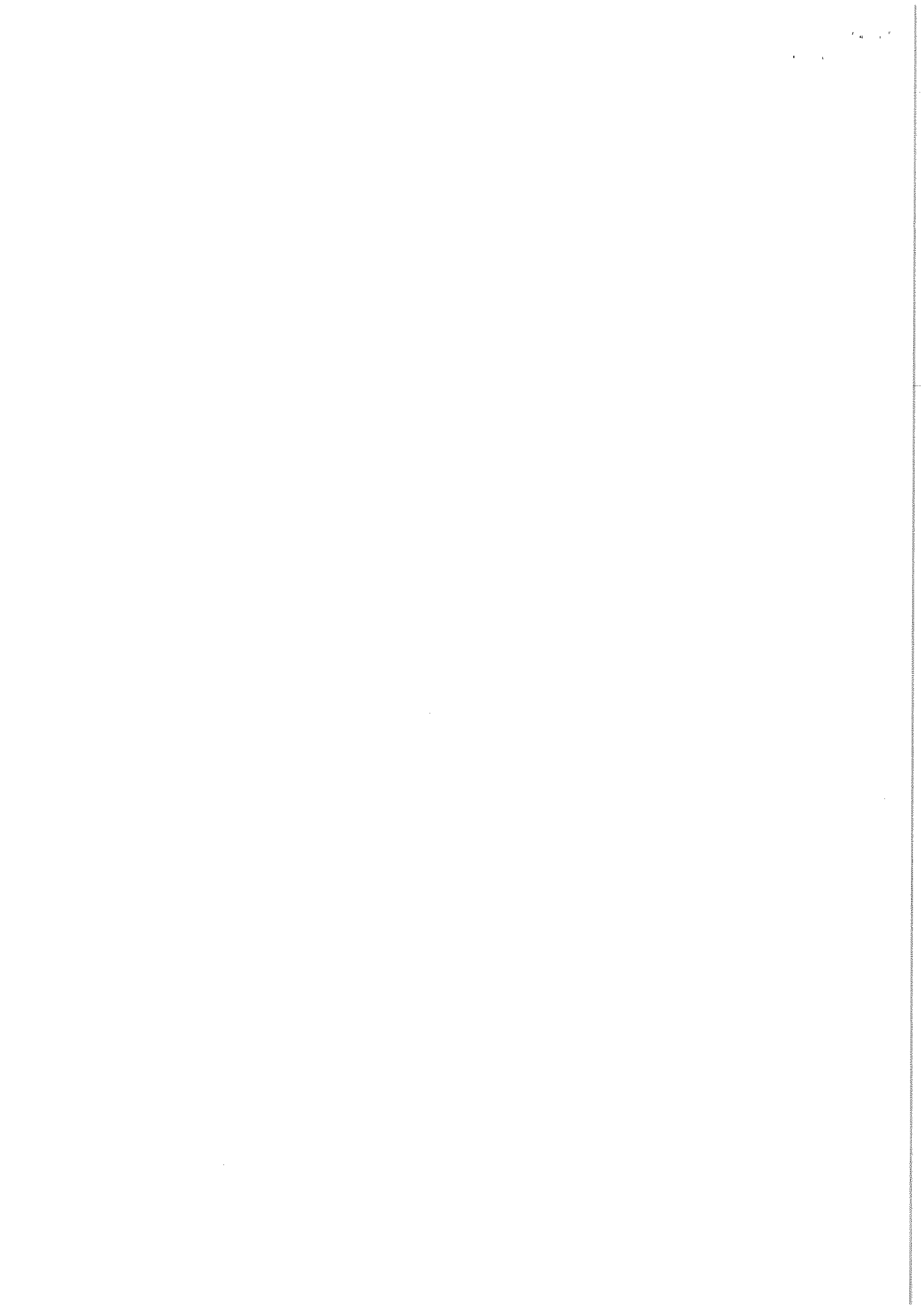
essere assegnatari di alloggi economici e popolari
a norma delle vigenti disposizioni.

ART. 10 - Impianti elettrici, di acqua e gas.

La fornitura di acqua potabile quanto per la
costruzione del fabbricato o per altro uso qualsiasi
si è riservata al Comune di Albano Laziale, che è
l'unico ente cui compete della fornitura nel terri-
torio del comune stesso. Analoga disciplina verrà per
la fornitura di energia elettrica, sia per l'illumi-
nazione che per la forza motrice, il cui Ente compe-
tente 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 e-
nergia elettrica (sia per uso privato che per l'illu-
minazione pubblica) con l'obbligo di assumere i rela-
tivi oneri e secondo le indicazioni che verranno for-
nite dall'Ente erogatore e dal Comune di Albano La-
ziale. 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
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.

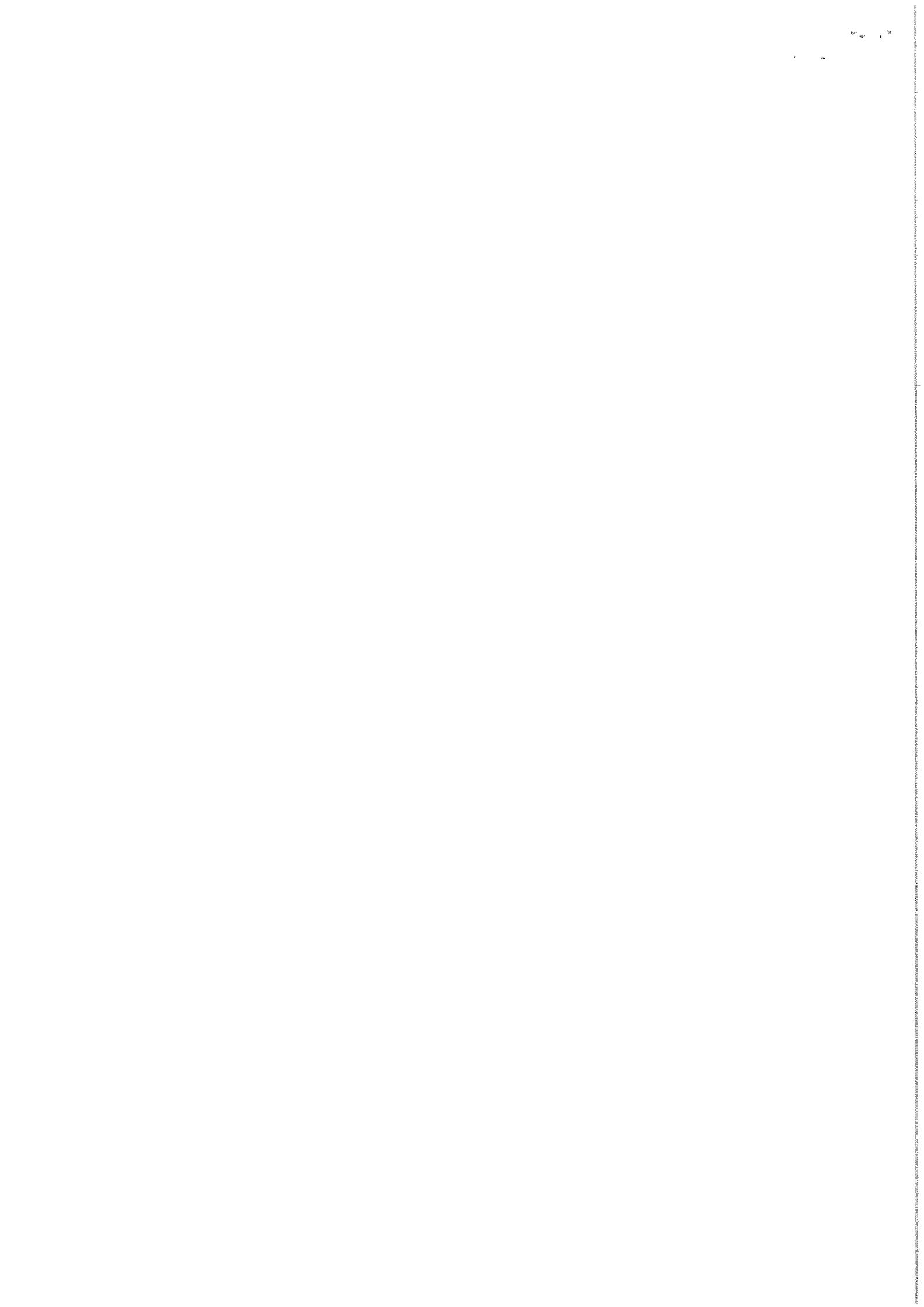
ART. 11 - Ritrovamenti archeologici.

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 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 di 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.

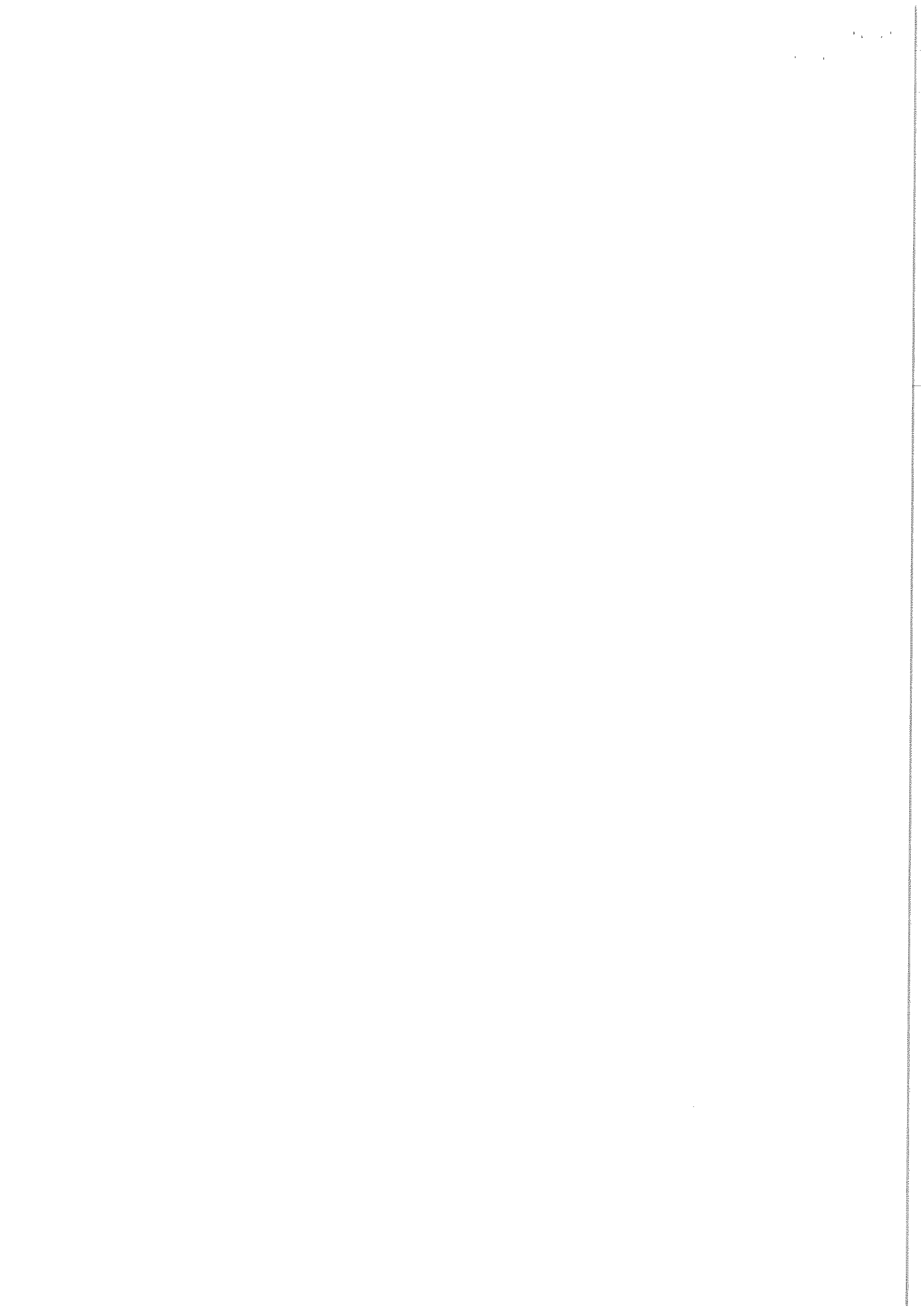
Qualora nell'ambito del piano di zona nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche e telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e del relativo spese ripartite pro quota tra tutti gli assegnatari in rapporto alla volumetria edificabile prevista dal piano di zona.

ART. 14 - Rinvio 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 17.12.1976.

ART. 1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOVE QUESTA SIA CONSENTITA, (ART. 35 COMMA 8° - LETTERA E) DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 805).

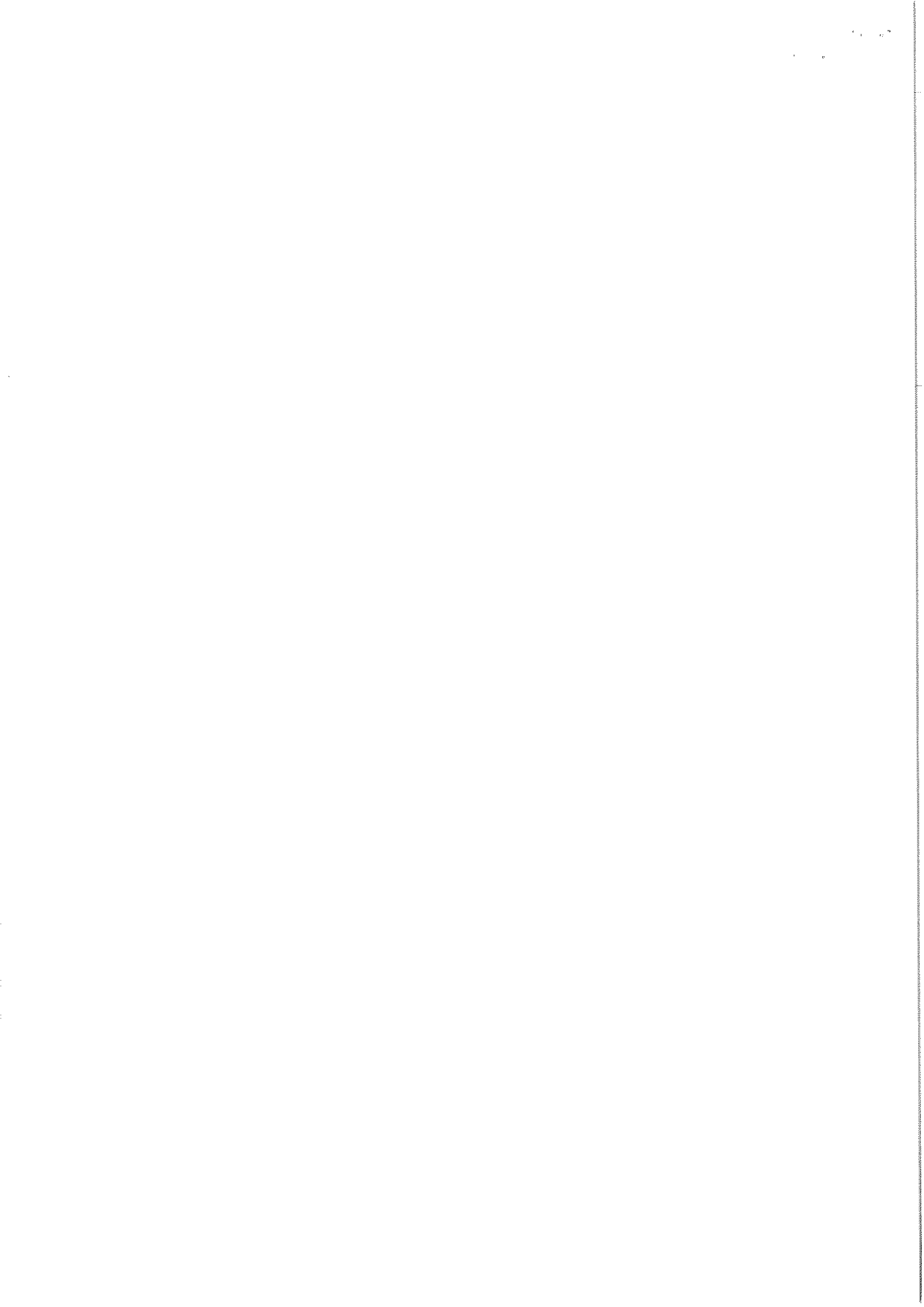


X A) Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

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 onori di proammortamento 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 Provin-



...cile prezzi applicati ai parametri previsti per
l'edilizia abitativa per il periodo compreso tra la
data di stipula della convenzione e quella di ultima
zione dei lavori.

Il prezzo massimo delle cessioni che interven-
gono dopo un anno dalla ultimazione dei lavori sarà
determinato sulla base del prezzo di cessione come so-
pra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT
sul costo della vita e diminuito, per la quota di de-
prezzamento in base all'età dell'edificio, come appres-
so indicata:

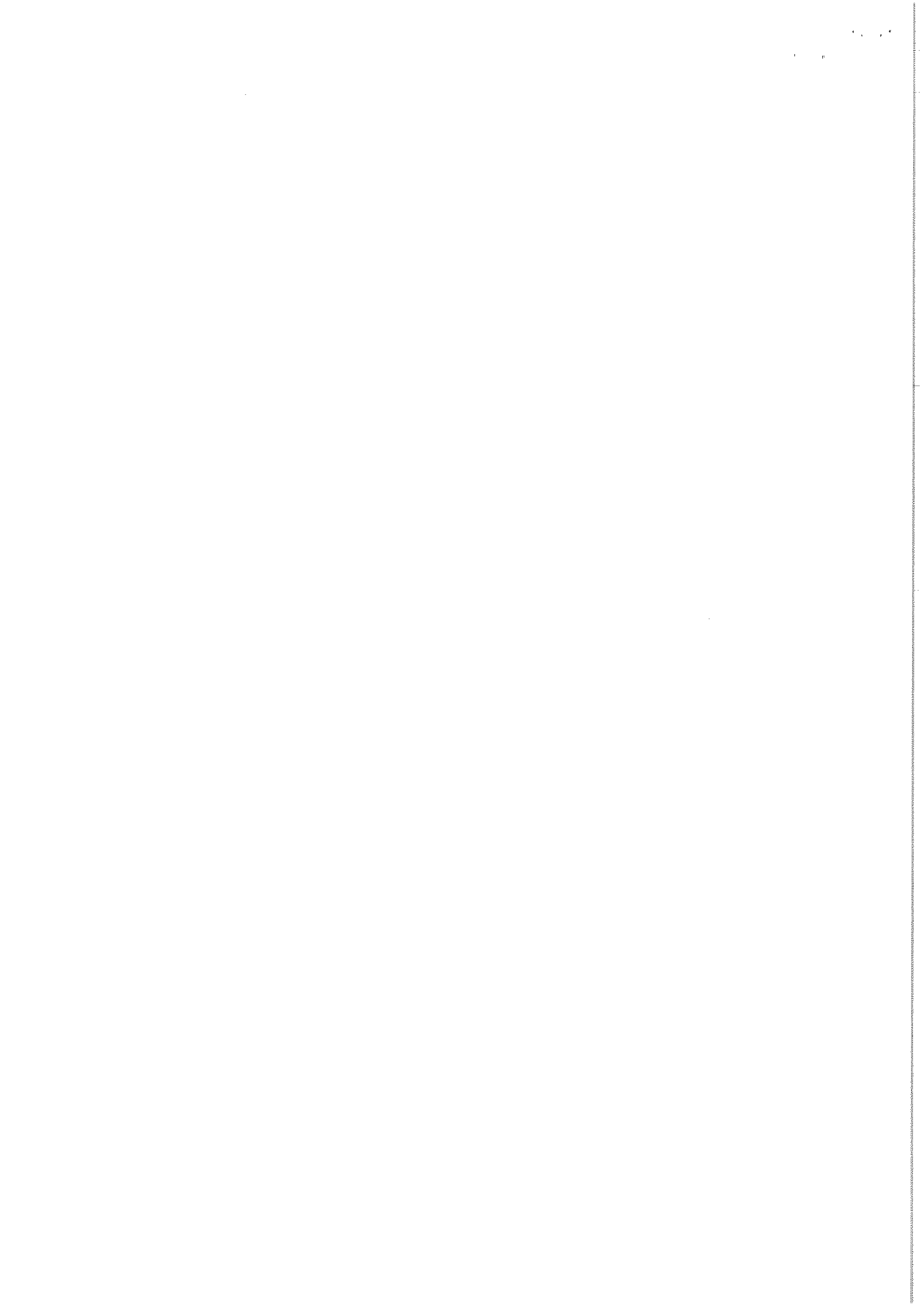
| | | | | | |
|----------|----|---|----|------|-----|
| da | 0 | a | 5 | anni | 0% |
| da | 5 | " | 10 | " | 5% |
| da | 10 | " | 20 | " | 10% |
| da | 20 | " | 30 | " | 20% |
| da oltre | 30 | " | " | " | 30% |

Tali percentuali potranno essere variate in
considerazione dello stato di conservazione dell'edi-
ficio o delle eventuali opere di miglioramento apportate
dal proprietario.

0) 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 stabili





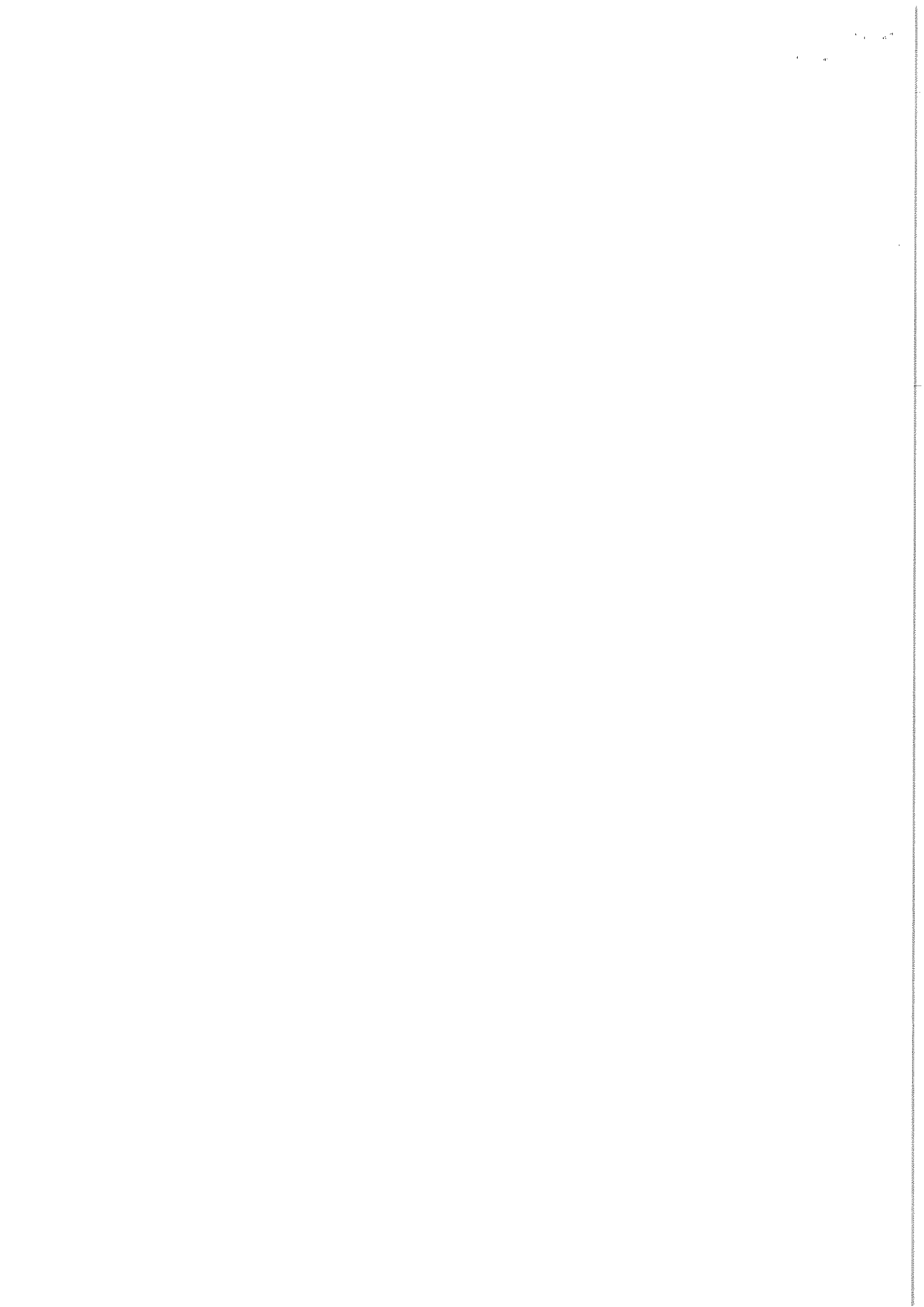
ti per la cessione degli alloggi, in misura adeguata alla remunerazione o ricostruzione degli investimenti, tenendo conto delle peculiari caratteristiche dei mezzi con cui vengono finanziati gli interventi, nonché alla copertura delle spese di gestione e manutenzione degli immobili.

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 quella PREVISTA NELL'ATTO ORIGINARIO (ART. 35 - COMMA 8° LETTERA G) DELLA LEGGE 22.10.71 N.865).

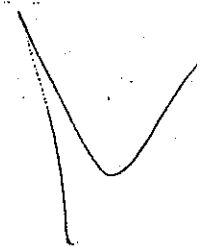
Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente, per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, con stima dell'Ufficio tecnico comunale, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

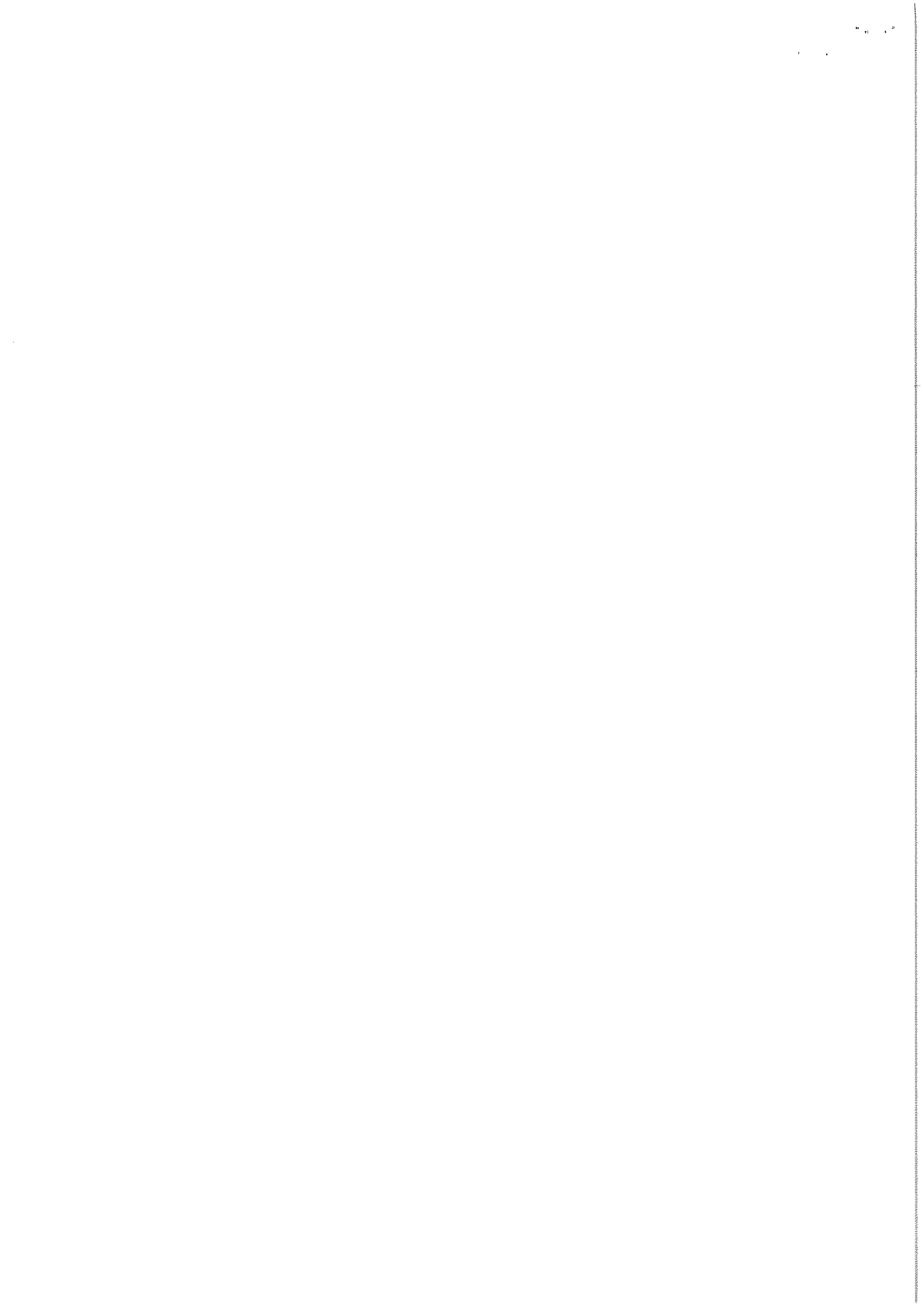
ART. 3 - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CON-



VENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE
INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE
E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFI-
CIE (ART. 35 - COMMA 8° - LETTERA F) DELLA LEGGE
22.10.71 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 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.
- 

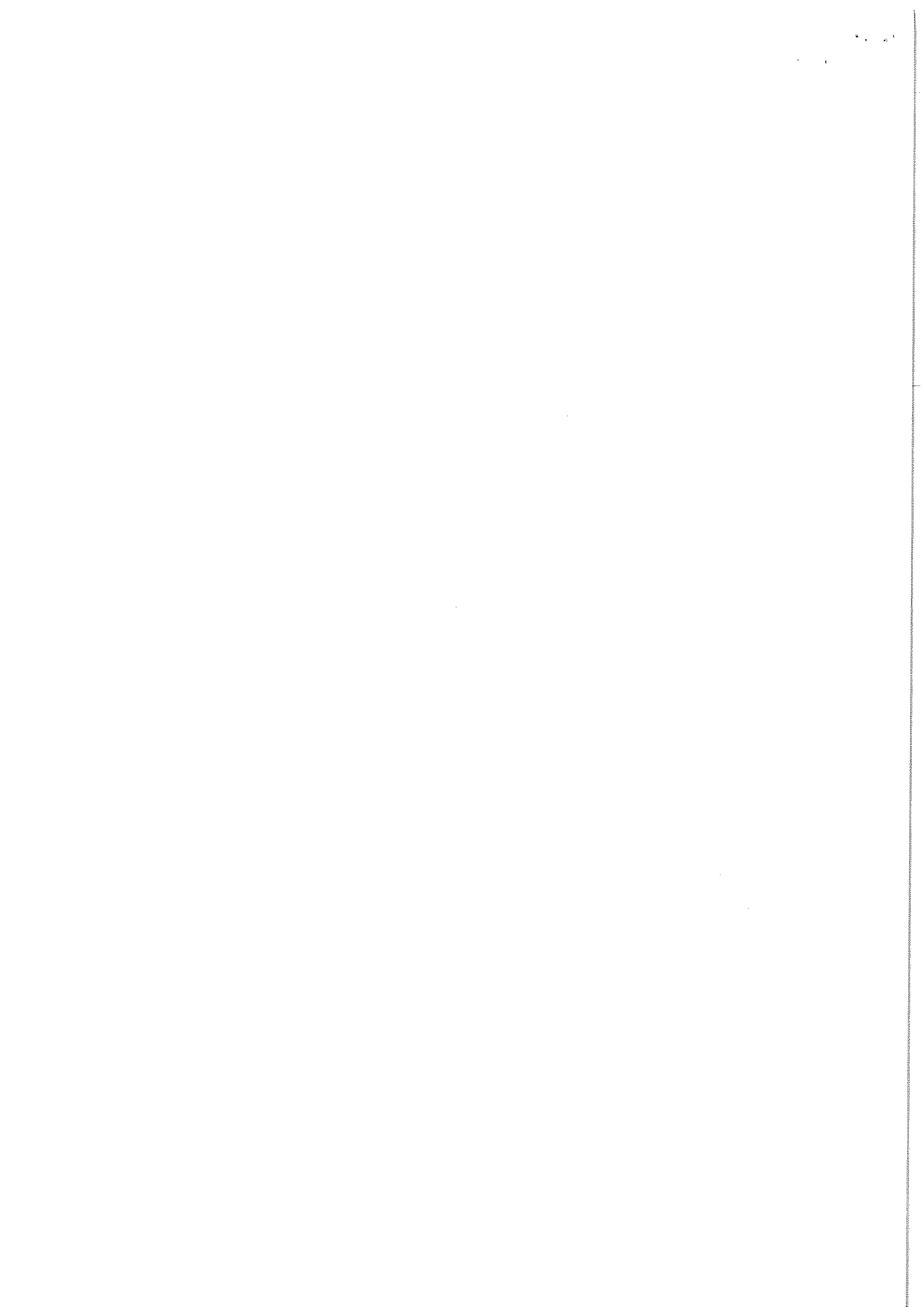


dalla data di rilascio delle licenze di edificazione;

d) penale di L. 0,450 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 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 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 o riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiore



to 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;

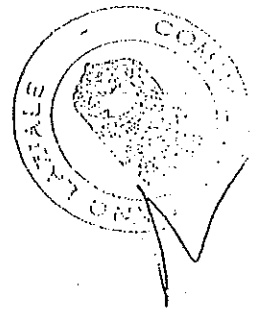
h) in base di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata, si avrà decadenza della concessione;

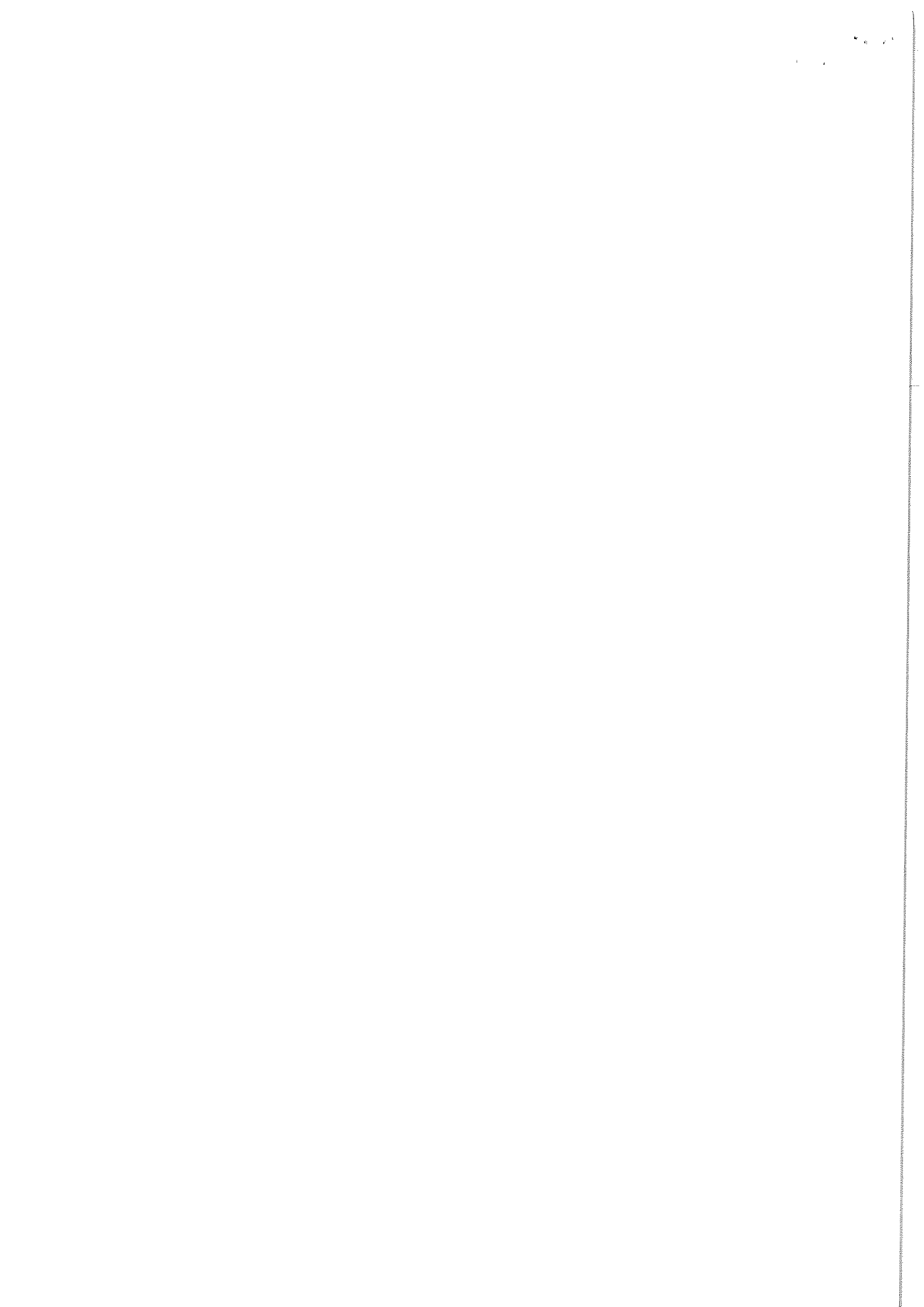
i) si avrà inoltre decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie, nel caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 1 della presente deliberazione.

La risoluzione del contratto di concessione derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti

lettere h) ed i), comporterà il ripristino del

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 - 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 2° della legge 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, pagine 1 e righe n.21 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

LA DITTA

F.to Antonacci Mario

F.to Moroni Franco

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Trivelloni Alberto

REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE il 6.10.1981 al n.

2002 Mod. 1° Esatte L.81.000 (ottantunomila).

IL DIRETTORE (F.to Gioacchino Vari) IL CASSIERE

(F.to Bruno Belardinucci)

P.C.C. all'origine, Albano Laziale, il 11.11.81



IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

