

COMUNE DI ALBANO LAZIALE Rep.n. 1035

(Provincia di Roma)

del 8.11.80

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART.35 DELLA

LEGGE 22.10.1971 N.865 FRA IL COMUNE DI ALBANO LAZIALE

LE E LA COOPERATIVA EDILIZIA "L'IDEALE" S.R.L. PER

LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEL LOTTO

N.19 NEL PIANO DI ZONA DI ALBANO CENTRO.

UFFICIO DEL CAPO UFFICIO AFF. E. L.  
15 NOV. 1980  
037539

REPUBBLICA ITALIANA

In nome della legge

L'anno millenovecentottanta, il giorno otto del mese di novembre, 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. Marzo 1920 ed ivi residente, il quale interviene al presente atto quale Sindaco del Comune di Albano Laziale (cod. fiscale numero 82011210588) e non altrimenti autorizzato alla stipula con deliberazione consiliare n.350 del 4.10.77, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) Argano Giovanni, nato a Civitavecchia il 12.6.1934 residente in Albano Laziale, il quale interviene al presente atto quale Presidente della Cooperativa Edilizia "L'IDEALE" s.r.l. (cod. fiscale 02817580588).

il 17-12-80 al n. 2796

Mod. I Vol.

*Autentica*



IL DIRETTORE  
(Giorgio...)

IL CASSIERE  
(Bruno...)

con sede in Albano Laziale, Corso Matteotti, n. 194,  
giusto certificato del Tribunale civile e penale  
di Velletri - Sezione Commerciale - in data 29.9.80,  
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 iden  
tità personale io Segretario rogante sono certo ri  
nunciano all'assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O

-che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128  
del 17.12.75, vistata dalla competente Sezione Regio  
nale di Controllo nella seduta del 15.1.1976 verba  
le n. 9, veniva approvato, ai sensi dell'art. 7, let  
tera 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 Se  
zione Regionale di Controllo nella seduta del  
15.1.1976 verbale n. 9, venivano determinati, in ese  
cuzione alle prescrizioni di cui all'art. 35 comma  
14°, della legge 22.10.71 n. 865, i criteri generali  
da applicarsi a tutte le convenzioni per la conces  
sione del diritto di superficie e per la cessione

in proprietà delle aree espropriate nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18.4.1962 n.167;

-che con deliberazione del Consiglio Comunale n.133 del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione Regionale di Controllo nella seduta del 15.1.76 verbale n.9, veniva approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art.35 comma 7°, della legge 22.10.71 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, impresi di costruzione e loro consorzi;

-che con la citata deliberazione n.350 del 4.10.77, divenuta esecutiva ai sensi di legge, si concedeva nel piano di zona di Albano centro alla Cooperativa Edilizia "L'Ideale" s.r.l., in diritto di superficie, il lotto n.19 della superficie complessiva di mq.750 confinante con viabilità di piano, Via Verdi, parco pubblico e proprietà comunale, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale, al foglio 7 particelle 275/p di mq.311, 277/p di mq. 399 e 271/p di mq. 29, per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata.

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

## ART. 1 - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE -

Le premesse formano parte integrale 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. 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 "L'Ideale" 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 nella planimetria di cui al precedente n. 2:

area costituente il lotto edificabile n. 19 della superficie complessiva di mq. 750 confinante con viabilità di piano, Via Verdi, parco pubblico e proprietà comunale, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 277 rata, 371 rata e 275 rata.

Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra concede il terreno stesso alla Cooperativa Edilizia "L'Ideale" s.r.l. come sopra rappresentata che accetta

ta, 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 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 Lire 20.139.700 (ventimilionicentotrentanovemilasettecento), di cui L.10.500.000 corrisposti prima della stipula della presente convenzione mediante versamenti eseguiti presso la tesoreria del Comune di Albano Laziale con quietanze liberatorie del 6.7.1979 e dell'8.2.1980 e L.9.639.700 da corrispondersi entro il mese di marzo 1981. Sulle somme ammesse a ritardato pagamento decorreranno a partire dalla data di inizio dei lavori interessi a favore del Comune in ragione del 5% annuo.

#### ART. 4 - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE -

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature that appears to be 'M. P.' and other smaller initials.

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca 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 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 "L'Ideale" s.r.l. si obbliga a realizzare e mantenere case di abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica e po

polare, in conformità delle prescrizioni dell'art.5 della legge 2 Luglio 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 il 3.11.1976.

#### 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 per la 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 nei limiti della effettiva disponibilità degli insediamenti costruttivi.

Resta a carico della concessionaria l'esecuzione e propria cura e opera 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 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 rivelare 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 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 in dennizzo 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.

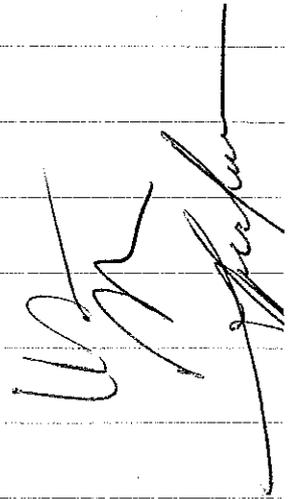
ART.9 - REQUISITI DEI SOCI -

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 è l'unico ente cui compete della fornitura nel territorio del comune stesso.

Analogha disciplina verrà 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 pertinenza, della cabina di trasformazione dell'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 del 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 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 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 gli 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 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 art. 13 vengono espressamente approvate dal concessionario.

#### ART. 13 - SOTTOSUOLO e SOPRASSUOLO -

Qualora nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo o 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 assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro quota fra tutti gli assegna-

tari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

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

Il concessionario formalmente dichiara di accettare le seguenti condizioni generali previste dalla deliberazione consiliare n. 132 del 17.12.1975.

#### ART. 1

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE NONCHE' 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 tenu

to 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 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'edifi-

cio 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, dal 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 alla valutazione 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 del

l'area secondo la normativa vigente per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, con stima dello 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 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 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 nell'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 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 e di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione il Comu

ne interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti sulla spesa sostenuta e la richiesta di maggiori danni;

g) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fin quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;

h) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione 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 i canoni di locazione della 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) e 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 - ESECUTIVITA' 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.