



COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Provincia di Roma)

gn

Alla Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2

NOTA DI TRASCRIZIONE

20259

a favore

2675.P22

JAN

della Cooperativa Edilizia "LA VILLETTA" S.r.l.

10 LUG. 1986

con sede in Albano Laziale, Via Virgilio n.5, (co-
dice fiscale 82010630588),

a carico

5PP.101

14885

del Comune di Albano Laziale (codice fiscale nu-
mero 82011210588).

Si chiede la trascrizione della convenzione
in data 28/6/1986, rep.n.2137, a rogito Vice Segre-
tario Generale del Comune di Albano Laziale, Dr.Ni-
cola Giacchetta, registrata ad Albano Laziale il
2/7/1986 al n.1589 - Mod.I° - Atti Pubblici, che
in copia conforme si allega alla presente nota,



CONVENZIONE

mediante la quale

il Comune di Albano Laziale, tramite l'Assessore
delegato, Sig. Laganà Roberto, nato in Albano La-
ziale il. 13/5/1931, ha concesso alla Cooperativa
Edilizia "LA VILLETTA" S.r.l. con sede in Albano
Laziale, Via Virgilio n.5, che tramite il Presi-
dente Sig. Pennastri Giuseppe, nato a Gallico (RC)
il 4/5/1939, ha accettato il diritto di superficie

054100

100057

sul lotto n.11 del piano di zona di Albano Centro,
di cui alla legge 18/4/1962, n.167, come dalla sur-
richiamata convenzione che si trascrive integral-
mente:

ART.1 - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE-

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

- 1)- Copia della deliberazione autorizzante la sti-
pulazione (all."A");
- 2)- Copia della planimetria indicante la localiz-
zazione dell'intervento (all."C").

La presente ~~convenzione ha per oggetto, ai sensi~~
~~dell'art.35 della legge 22/10/1971, n.865, la con-~~
~~cessione del diritto di superficie in favore della~~
~~Cooperativa Edilizia "La Villetta" S.r.l. sulle~~
~~seguenti aree, di pertinenza del patrimonio indi-~~
~~sponibile 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.11 della~~
~~superficie complessiva di m.l.236, distinta al~~
~~nuovo catasto terreni del Comune di Albano Lazia-~~
~~le al foglio 7, particelle 352/p di mq.44, 610/p~~
~~di mq.904 e 437/p di mq.288.~~



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.

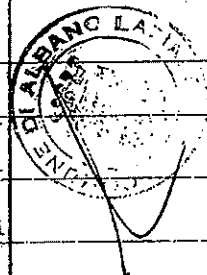
Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra, concede il terreno stesso alla Cooperativa Edilizia predetta, come sopra rappresentata, che accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate.

ART.2 - DURATA DELLA CONCESSIONE -

La concessione 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 L.16.279.200 (sedicimilioniduecentosettantanove miladuecento). Tale somma è stata corrisposta in unica soluzione prima della stipula della presente convenzione mediante versamento eseguito a favore



100058

della Tesoreria del Comune di Albano Laziale con
conto corrente postale n.097 del 12/6/1986.

ART.4 - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE -

Il Comune di Albano Laziale come sopra rappresenta,
dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale per garanzia dell'adempimento contrattuale sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dell'obbligo di provvedervi 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 Edi-

83-502

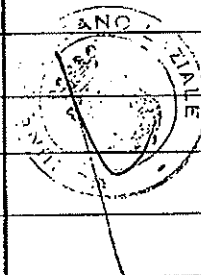


lizia interessata si obbliga a realizzare e mante-
nere case di abitazione con caratteristiche costrut-
tive e tipologiche di edilizia economica e popula-
re in conformità alle vigenti disposizioni di leg-
ge in materia.



ART.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECON-
DARIA ED OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI
SERVIZI -

Si dà atto che il corrispettivo della concessione
è comprensivo degli oneri di urbanizzazione prima-
ria e secondaria le cui opere verranno eseguite
direttamente dal Comune di Albano Laziale in base
ai tempi di attuazione del piano, su progetti ese-
cutivi debitamente approvati e nei limiti delle
effettive disponibilità degli insediamenti costrut-
tivi.



Resta a carico del concessionario l'esecuzione a
propria cura e opere 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 superfic-
cie può essere ipotecato esclusivamente a favore
di Enti e di Istituti di credito per garanzia dei
mutui che verranno concessi a finanziamento della

100059

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 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 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 a sensi dell'art.16, comma 5°, della legge 22/10/71, n.865.

I locatari degli alloggi conservano tale loro con-

dizione 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 as-
segnatari 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 co-
struzione del fabbricato e per altro uso qualsiasi
è riservata al Comune di Albano Laziale che è l'u-
nico Ente cui compete la fornitura nel territorio
del Comune stesso.

Analogha disciplina varrà per la fornitura di ener-
gia elettrica, sia per l'illuminazione che per la
forza motrice, il cui Ente competente è l'E.N.E.L.
In ogni caso il concessionario è vincolato alla
costruzione, sotto i fabbricati e nel lotto di per-
tinenza, della cabina di trasformazione della ener-
gia elettrica (sia per uso privato che per l'illu-
minazione pubblica) con l'obbligo di assumere i
relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno
fornite dall'Ente erogatore e dal Comune di Al-
bano Laziale.

Sul terreno concesso è, altresì, consentito l'even-



100060

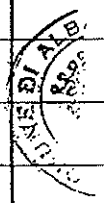
tuale passaggio di canalizzazione ai pubblici servizi di qualsiasi specie previa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali.

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 utenza servito 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 o 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, etc., per ogni effetto di diritto anche nel riguardo degli operai di-





pendenti.

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio il Comune potrà assegnare, tenuto conto delle circostanze, premi agli inventori secondo equità e senza diritto a reclame.

ART.12 - DISPENSE DA RESPONSABILITA' -

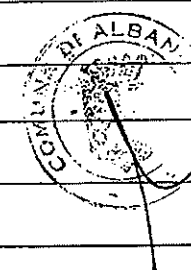
La concessione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per la eventuale presenza di costruzioni e sia, infine, per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere 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 del soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche e telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, etc., gli oneri per il loro sposta-



100061

mento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro quota tra tutti gli assegnatari in rapporto alla volumetria edificabile prevista dai piani di zona.

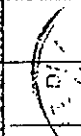
ART.14 - RINVIO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE NUMERO 132 DEL 17/12/1975 -

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 LOCAZIONI NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE QUESTA SIA CONSENTITA (ART.35 - COMMA 8° - LETT.E) DELLA LEGGE 22/10/71,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.

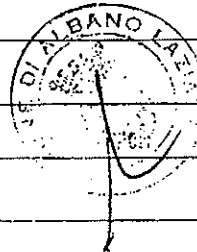


Il costo della costruzione sarà determinato tenuto conto degli interventi di edilizia residenziale pubblica nonché delle particolari e specifiche caratteristiche dell'intervento. Il costo della costruzione sarà determinato tenuti. E' consentita una revisione del prezzo di cessione, relativamente alla 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 intervengono 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 di deprezzamento in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

da	0	5	anni	0%
"	5	10	"	5%
"	10	20	"	10%
"	20	30	"	20%
oltre	30		"	30%

Tali percentuali potranno essere variate in consi-



100062

		Pag. 3 - segue
	derazione dello stato di conservazione dell'edifi-	
	cio e delle eventuali opere di miglioria apportate	
	dalproprietario.	
	B)- Determinazione e revisione dei canoni di loca-	
	zione 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 ade-	
	guata alla remunerazione e ricostruzione degli in-	
	vestimenti, tenendo conto delle peculiari caratte-	
	ristiche 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 de-	
	gli alloggi sarà effettuata in rapporto alle valu-	
	tazioni dell'indice generale del costo della vita	
	e tenuto conto delle spese di manutenzione straor-	
	dinaria e di miglioramento delle abitazioni.	
	ART.2-CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPET-	
	TIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE LA CUI	
	DURATA NON PUO' SUPERARE QUELLA PREVISTA NELL'ATTO	
	ORIGINARIO (ART.5 COMMA 8° LETT.G) DELLA LEGGE 22	
	OTTOBRE 1971,N.865).	
	Il corrispettivo in caso di rinnovo della conces-	



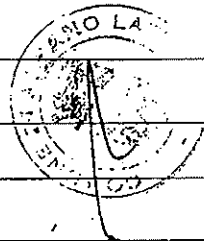
sione verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente, per l'edilizia economica e popolare al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ART.3- SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA 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°-LETT.F) DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 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



100063

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 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)- 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 superficario 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 la ipotesi di locazione, al canone annuo.

f) Nel 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 sostitativamente 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 le richieste 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, si avrà decadenza della concessione



100064

~~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 e mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art.1 della presente deliberazione.~~

~~La risoluzione del contratto di concessione derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere h) ed i) comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune, che acquisirà anche la proprietà della eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore dei concessionari decurtata della minore somma tra le spese ed il migliorato.~~

ART.15 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE -

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

ART.16 - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE -

~~La presente convenzione ai sensi dell'art.27, comma 2°, della legge 20/12/1978, n.74, 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 vigo-
re.



Albano Laziale, li 12/7/1986
conseguenti alla stipulazione sono a carico del con

IL SEGRETARIO

Nicola Paschetti



100065