

(Provincia di Roma)

del 9.11.1981

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 LEONESSA D'ITALIA" 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 9 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 (codice fiscale n. 82011210558) e non altrimenti autorizzato alla stipula con deliberazione consiliare n. 379 del 28.10.1980, che in copia conforme si allega al presente atto, sotto la lettera "A";
- 2) Cristofanelli Sergio, nato a Roma il 21.2.1955 ed ivi residente, il quale interviene al presente atto quale Presidente della Cooperativa Edilizia "La Leonessa d'Italia" s.r.l. (codice fiscale numero

97013900580 )

con sede in Roma, Via F. Lucchini n.9, giusto certificato del Tribunale civile e penale di Roma, Sezione Società Commerciali, in data 23.9.1981, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B";

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

#### P R E M E S S E

- 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 13.6.1975, n.74, il piano di zona per l'edilizia economica e popolare di Albano centro, di cui alla legge 13.4.1962, 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 proprie-

ta 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 15.1.1976, verbale n.9, veniva approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art.35 comma 7°, della legge 22.10.1971, n.565, 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 la citata deliberazione n.379 del 28.10.1980, divenuta esecutiva ai sensi di legge, modificata con deliberazione della S.M. n.224 del 17.3.81 (che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera c), divenuta esecutiva ai sensi di legge, ratificata dal Consiglio Comunale con atto n.275 del 27.3.1981, si concedeva nel piano di zona di Albano Centro alla Cooperativa Edilizia "Le Leonessa d'Italia" s.r.l. in diritto di superficie, il lotto n.3 della superficie complessiva di metri quadrati 1.187, confinante con viabilità di piano distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 350/p di mq.872,

397/p di mq.132, 340/p di mq.66, 348/p di mq.86  
e 352/p di mq.31, per l'attuazione di un programma  
costruttivo di edilizia economica e popolare.

Tutto ciò premesso le costituite parti conven-  
gono e stipulano quanto appresso:

Art.1 - Presupposti e contenuto della convenzione.

Le premesse formano parte integrante e so-  
stanziale della presente convenzione alla quale,  
per lo stesso titolo e previa accettazione e ri alle-  
gono;

1) Copia della planimetria indicante la localizzazione  
dell'intervento (all. B);

2) Copia della delibera autorizzante la stipulazione  
(all. A).

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 "La Leonessa d'Italia"  
s.r.l., sulle seguenti aree, di pertinenza del pa-  
trimonio 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.3 della su-  
perficie complessiva di mq.1.187, distinta al nuovo  
catasto terreni del Comune di Albano Laziale al fo-

alle 7 particelle 350/p di mq. 572, 897/p di mq. 132, 340/p di mq. 66, 348/p di mq. 86 e 352/p di mq. 31,

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, 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 richiamato.

#### ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE.

La concessione s'intende fatta per la durata di anni 99 e potrà essere rinnovata ad istanza del condalizio 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 21.705.600 (ventunomilionesettecentocinquemilaseicento). Tale somma è stata corrisposta in unico solu-

zione prima della stipula della presente convenzione  
mediante versamento eseguito presso la Tesoreria  
del Comune di Albano Laziale con quietanza liberatoria  
n. 1037 del 5.11.1981.

**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 delle somme ricevute 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 edella Cooperativa stessa, a norma del seguente art. 14, qualora risulta inadempimento 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 "La Leonessa d'Italia" s.r.l. 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 legge in materia.

**ART.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.**

Di dà atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo degli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie 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 spese o 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 sollevare l'Ente e l'istituto mutuante della minore somma tra le spese ed il sigillato con perizia dell'Ufficio Tecnico comunale.

Sarà in facoltà del Comune di subentrare nella accollo del concessionario 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 degolazione avrà luogo "ipso iure" salvo indennizzo a favore del proprietario da calcolarsi ai sensi dell'art. 16 comma 5° della legge 23.10.71 n. 865.

I locatari degli alloggi conservano tale loro com-



dizione anche nei riguardi del Comune, sotto l'osservanza delle precostanti 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'unica ente cui compete della fornitura nel territorio del comune stesso. Analoga 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 e 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 dal Comune di Albano Laziale. Sul terreno concesso è, altresì, consentita l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei compe-

tenti 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 eseguiranno in qualunque tempo sul terreno concesso e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Albano Laziale, avessero valore storico, artistico ed altro qualsiasi oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla legge sulla tutela delle cose di interesse artistico e 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 dalle 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 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.

Il Comune inoltre è esonerato dall'obbligo di consegnare al concessionario, sia 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 o telefoniche, tubazioni di acqua e gasi, nonché fogna ecc. gli oneri per il loro spostamento

in altre code saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro quota tra tutti gli assegnatari 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 17.12.75.

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 3° - LETTERA E) DELLA LEGGE 22.10.1971 N.855).

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 proammortamento 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 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 ~~da~~ di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

da 0 - 5 anni 0%

da 5 - 10 anni 5%

da 10 - 20 anni 10%

da 20 - 30 anni 20%

oltre 30 anni 30%

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e

delle eventuali opere di miglioramento 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 della 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 ORIGINALIO (ART. 35 - COMMA 3° - LETTERA B) DELLA LEGGE 20.10.1971 N. 865).

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato nel prezzo di esproprio.

dell'area secondo la direttiva vigente per l'edifi-  
zia economica e popolare al momento del rinnovo stesso,  
con aumento 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 LA  
INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVEN-  
ZIONE 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 3° - LETTERA F) DELLA LEGGE 22.10.

1971 N. 865):  
Saranno applicate a carico del concessionario le se-  
guenti sanzioni per i casi di inosservanza degli ob-  
blighi 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 da-  
ta di approvazione tutorio del contratto di conces-  
sione. Qualora il progetto della costruzione non  
venge 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 nello 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 decorren-

ti dall'inizio dei lavori;

e) nel caso di cessazione 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 superficario inademp-

iente una penalità convenzionale in misura variante

da tre a cinque volte la differenza tra il corrispet-

tivo da richiedere in base alla presente delibera-

zione e quello effettivamente richiesto, avendosi

riguardo, per quanto concerne la ipotesi di loca-

zione, al canone annuo;

f) in caso di inadempienza e di inosservanza da parte

del concessionario di obblighi eventualmente as-

sunti circa la costruzione delle opere di urbaniz-

zazione specificate nell'apposita convenzione il



il Comune interverrà sostitutivo-  
mente nei lavori suddetti, addebitando le spese al  
concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garan-  
zie finanziarie da questi prestata, salvo l'applica-  
zione di un interesse pari al tasso ufficiale di scor-  
to 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 urbanizza-  
zione previsti nella convenzione, potrà essere ordina-  
ta la sospensione dei lavori di costruzione degli edi-  
fici fin quando le opere di urbanizzazione non ga-  
ranno essere 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'Ammi-  
nistrazione comunale, il diritto di superficie rela-  
tivo all'area non ancora edificata e parzialmente edi-  
ficata, si avrà decadenza della concessione;

i) Si avrà inoltre decadenza della concessione e conse-  
guente estinzione del diritto di superficie, nel  
caso di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di  
determinare i prezzi di cessione ovvero di determina-  
re i prezzi di cessione ovvero di determinare e man-

tenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 1 della presente delibera.

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 deceduto della minore somma tra le spese ed il sigliorato.

#### 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 dello art. 27, comma 2°, della legge 22.10.1978 n. 78, è pienamente valida e produttiva di effetti per le parti dalla data della stipula.

#### ART. 17 - SPESE CONTRATTUALI.

Tutte le spese contrattuali o 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 3 e rigo 4 fin qui lette, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Antonacci Mario

IL PRESIDENTE DELLA COOPERATIVA

F.to Cristofanelli Sergio

IL SEGRETARIO ROGANTE

F.to Trivelloni Alberto

