

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Rep. 4664
del 5.3.1999

(Provincia di Roma)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DELLA LEGGE

OGGETTO: CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE
22.10.1971, N. 865, FRA IL COMUNE DI ALBANO LAZIALE E LA SOC.
C.A.R.T. a.r.l. PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
DEL LOTTO N. 5 NEL PIANO DI ZONA DI CECCHINA. - IMPORTO
NETTO L. 120.616.800.

L'anno millenovecentonovantanove, addì 5 del mese di
MARZO, alle ore 13:30 nella Residenza Municipale e nella Sala del
Sindaco, avanti di me Dott.ssa Lucia Lanza Cariccio, Segretario Generale del
Comune di Albano Laziale, sono personalmente comparsi:

1) ALBERTO SISTI, nato ad Albano Laziale, il 25.11.1943, e residente in
Albano Laziale, il quale interviene al presente atto quale Vice Direttore
Generale del Comune di Albano Laziale (Codice Fiscale n. 82011210588),

2) METELLI CLAUDIO, nato a Roma il 06.03.1936 e residente in
Roma Via G.Pianell n. 47, il quale interviene al presente atto quale
Amministratore Unico della Società C.A.R.T. a.r.l. (Codice Fiscale n.
00799780580), con sede in Roma, Via G.Pianell n. 47, giusto certificato della
CCIAA. di Roma, datato 10.11.98 (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.

registrato ad albano laziale il 15/3/99
al n. 284 mod. I
i. 250.000 VOL.
il direttore
il casier
870 11/99

PREMESSO

- con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5027 dell'8.10.1987, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 5 del 20.02.1988 - Parte prima -, è stato approvato il piano di zona per l'edilizia economica e popolare in località Rufelli nella frazione di Cecchina, di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 528 del 22.12.1989, divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata, ai sensi dell'art. 34 della legge 22.10.71, n. 865, la variante al citato piano di zona,

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 17.12.1975, approvata dalla competente Sezione Regionale di Controllo nella seduta del 15.01.1976, verbale n. 9, sono stati determinati i criteri, sanzioni e norme di cui all'art. 35, comma 14° della Legge 22.10.1971 n. 865, da valere per le convenzioni di concessione in superficie o di vendita di aree espropriate nell'ambito dei piani di zona della Legge 18.04.1962, n.167;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 133 del 17.12.1975, approvata dalla competente Sezione Regionale di Controllo nella seduta del 15.01.1976, verbale n. 9, è stato approvato lo schema di convenzione, ai sensi dell'articolo 35, comma 7, della legge 22.10.1971, n. 865, per la concessione in diritto di superficie su aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18.04.1962, n. 167, in favore di Enti, Cooperative Edilizie e loro Consorzi, Imprese di costruzioni e loro Consorzi;

- che la Regione Lazio - Assessorato ai LL.PP. Settore Edilizia Residenziale Pubblica con nota n. 1920 del 05.05.1998 - ha ammesso al finanziamento per un intervento costruttivo su una superficie complessiva di

mq. 1862,30 ai sensi della legge 17.02.1992 n. 179 e successive modifiche la Società C.A.R.T. a.r.l. invitando l'Amministrazione di questo Comune, all'assegnazione dell'area,

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 121 del 9.12.1998 divenuta esecutiva ai sensi di legge (che si allega al presente atto formandone l'allegato "B"), è stato concesso in diritto di superficie nel piano di zona di Cecchina alla Società C.A.R.T. a.r.l., con sede in Roma, Via G.Pianell n. 47, il lotto edificabile n. 5 foglio 25 n. principale 7105/b della superficie di mq. 1525.

- che la Soc. C.A.R.T. a garanzia dell'importo della concessione di complessive L. 122.124.510 comprensive degli interessi legali, ha prestato polizza fidejussoria n. 2590221 in data 9.2.1999 rilasciata dalla BNC Assicurazioni.

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

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 documentazione autorizzante la stipulazione (Allegato "B"),
- 2) - Copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento (Allegato "C");
- 3) - Copia del certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno (Allegato "D").

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

Società C.A.R.T. a.r.l. sulle seguenti aree, di pertinenza del patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, comprese nel piano di zona di Cecchina quali risultano nella planimetria di cui al precedente n. 2:

- area costituente il lotto edificabile n. 5 foglio 25 numero principale 7105/b della superficie complessiva di mq. 1525.

Detto terreno è stato acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, mediante esproprio, ai sensi della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni con atto a rogito del notaio Ungari Giovanni trascritti in data 14.05.1993 Rep. 14276 Racc. n. 6799 al prezzo di L. 25.000 al mq., trascritto alla Conservatoria Immobiliare di Roma 2 il 19.05.1993 al n. d'ordine 20630 e n. part. 13433.

Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra, concede il terreno stesso alla Società C.A.R.T. a.r.l. 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 dell'impresa concessionario alle condizioni di cui al seguente art. 9 a norma dell'articolo 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 L. 120.616.800 (centoventimilioneiseicentosedicimilaottocento) (L. 27.840 per m.cubi 4332,5), da corrispondersi:

a) quanto a L. 60.308.400, pari al 50% di detto corrispettivo, entro quattro mesi dalla data della presente stipulazione, mediante versamento da eseguirsi presso la Tesoreria del Comune di Albano Laziale, Banca Commerciale Italiana sita in B.go Garibaldi, che rilascerà apposita quietanza liberatoria;

b) quanto a L. 60.308.400, pari al residuo 50%, entro otto mesi dalla data della presente stipulazione, con le modalità testè citate. Il pagamento degli importi, maggiorato degli interessi legali, rispettivamente per L. 502.570 e L. 1.005.140 viene garantito da apposita polizza fidejussoeria di primaria compagnia assicuratrice, pari all'importo delle due rate.

ART. 4

Clausola di garanzia e ipoteca legale

Il Comune di Albano come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare all'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 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 Società stessa, a norma del seguente art. 14, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

In caso di decadenza della concessione il Comune concedente tratterà 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 l'Impresa 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 legge in materia.

ART. 6

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed 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 approvati e nei limiti delle effettive disponibilità degli insediamenti costruttivi. 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

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, per perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Sarà 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 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 locatori degli alloggi conservano tale loro condizione anche nei riguardi del Comune, sotto l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

ART. 9

Requisiti degli acquirenti

L'Impresa, come sopra rappresentata, dichiara che nella cessione degli alloggi si uniformerà a quanto previsto all'allegato 3 alle "Direttive ed Indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale agevolata" emanate dalla Regione Lazio con deliberazione n. 3389/98.

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 unità ente di cui compete la 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 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, consentito l'eventuale 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 altra legge, 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 e 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 l'eventuale presenza di costruzioni e sia, infine, per ogni eventuale ritardo nell'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 ecc. gli oneri per il loro spostamento 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 alle 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°, LETT. E) DELLA LEGGE 22.10.1971, N. 865.

A) - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Il prezzo massimo di cessione dell'alloggio viene fissato in L. 1.800.000 al mq. di superficie complessiva ed è stato determinato con riferimento al corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie, al costo della costruzione, alle spese generali, comprese quelle di progettazione nonché agli oneri di preammortamento e di finanziamento. Il costo della costruzione è stato 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 Provinciale prezzi applicati ai parametri previsti

per l'edilizia abitativa per il periodo compreso fra la data di stipula della convenzione e quella di ultimazione dei lavori. Il prezzo massimo delle cessioni che intervengono dopo un anno dall'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 considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria 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 dei prezzi stabiliti per la cessione degli alloggi, in misura adeguata alla remunerazione e ricostruzione degli investimenti, tenendo conto delle peculiari caratteristiche 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 8à - LETT.G)
DELLA LEGGE 22.10.1971, 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 rinnovo 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
CONSEQUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE (ART. 35 - COMMA 8° - LETT. F) DELLA
LEGGE 22.10.1971, N. 865).**

Saranno applicate a carico del concessionario le 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 un 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 ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di venti mesi 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 applicato 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 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 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 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.

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 lett. h) ed i) comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area del Comune, che acquisterà la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore dei concessionari decurtata della minore somma tra le spese ed il migliorato.

ART. 15

Garanzia fidejussoria

L'Impresa si impegna a garantire il finanziamento concesso dalla Regione Lazio con concessione di fidejussione assicurativa di importo pari al finanziamento stesso, redatta secondo lo schema di cui all'allegato 2 alle "Direttive ed indirizzi dell'attuazione dei programmi di edilizia residenziale agevolata emanate dalla Regione Lazio con deliberazione 3389/98. Tale

fidejussione conterrà la possibilità di uno svincolo progressivo non più di due momenti secondo lo stato di avanzamento dei lavori. La fidejussione sarà prestata tramite società assicuratrice inserita nell'elenco approvato dal Ministro dell'Industria (D.M. 18.3.83 G.U. 23.3.83 n. 80).

ART. 16

Trascrizione della convenzione

La presente convenzione sarà registrata per legge e trascritta in tutti i suoi articoli a cura dell'ufficiale rogante.

ART. 17

Esecutività della convenzione

La presente convenzione ai sensi dell'art. 27, comma 2, della L.R. 201278, n. 74 è pienamente valida e produttiva di effetti per le parti.

ART. 18

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 legale, pagine n. 15 e righe n. 19 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Lucia Lanza Cariccio

IL VICE DIRETTORE GENERALE

Prof. Alberto Sisti

L'AMM. UNICO

Claudio Metelli