

C O M U N E D I A L B A N O L A Z I A L E Rep.n.1597

(Provincia di Roma)

del 30/6/1984

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 BETULLA 78" S.r.l. per la concessione in diritto di superficie di aree nel piano di zona di Albano Laziale Centro.

REPUBBLICA ITALIANA

- In nome della legge -

L'anno millenovecentottantaquattro, il giorno trenta del mese di giugno, nella Residenza Municipale e nella Sala del Sindaco, avanti di me: Giacchetta Dott.Nicola, Vice Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, sono personalmente comparsi:

- 1) Antonacci Mario, nato in Albano Laziale il 16 marzo 1920, il quale interviene al presente atto quale Sindaco del Comune di Albano Laziale (codice fiscale n.82011210588) e non altrimenti, autorizzato alla stipula con deliberazione consiliare n.545 del 28/11/1983, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- 2) Monesi Ugo, nato a Tresigallo il 16/4/1933, il quale interviene al presente atto quale Presi-



COMUNE DI ALBANO LAZIALE
UFFICIO DEL SINDACO

[Handwritten signature]
Giacchetta Dott. Nicola
Vice Segretario Generale
del Comune di Albano Laziale

UFFICIO DEL SINDACO
COMUNE DI ALBANO LAZIALE

dente della Cooperativa Edilizia "La Betulla 78"
S.r.l. (codice fiscale n.82007030586) con sede
in Albano Laziale, Via S.Gaspere del Bufalo n.8/A,
giusto certificato del Tribunale Civile e Penale
di Velletri - Sezione Commerciale - in data 31
maggio 1984, 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 io Segretario rogante sono cer-
to, rinunciano all'assistenza di testimoni.

P R E M E S S O

- che con deliberazione del Consiglio Comu-
nale n.128 del 17/12/1975, vistata dalla Competen-
te Sezione Regionale di Controllo nella seduta
del 15/1/1976, verbale n.9, veniva approvato, ai
sensi dell'art.7, lettera c), della legge regiona-
le 18/6/1975, n.74, il piano di zona per l'edili-
zia economica e popolare di Albano Centro, di cui
alla legge 18/4/1962, n.167;

- che con deliberazione del Consiglio Comu-
nale n.132 del 17/12/1975, vistata dalla competen-
te Sezione Regionale di Controllo nella sedu-
ta del 15/1/1976, verbale n.9, venivano determinat
in esecuzione alle prescrizioni di cui all'art.:

Esiste 20/000
Documenti manoscritti

REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE

il 10 LUG. 1984 al n. 2051

Mod. 1 Vol. 1



IL DIRETTORE
(Giacchino Vari)

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 concessione in proprietà delle aree espropriate nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 marzo 1961, 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.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, imprese di costruzione e loro consorzi;

- che con la citata deliberazione n.545 del 28/11/1984, divenuta esecutiva ai sensi di legge, si concedeva nel piano di zona di Albano Centro alla Cooperativa Edilizia "La Betulla 78" S.r.l. in diritto di superficie il lotto edificabile n.2 della superficie complessiva di mq.1.534, confinante con viabilità di piano e lotti n.1 e n.2, distinto al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7, particelle 350/a di mq.

mq.1.518,25 e 897/a di mq.15,75, per l'attuazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare.

Tutto ciò premesso le costituite parti convengono 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:

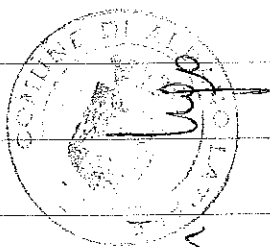
- 1) Copia della deliberazione autorizzante la stipulazione (all."A");
- 2) Copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento (all."C").

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 Betulla 78" 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.2 della superficie complessiva di mq.1.534, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale.

le al foglio 7, particelle 350/a di mq.1.518,25 .2.
e 897/a di mq.15,75.

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 richiamate.



Quaranta

Quaranta

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 complessi-

ve L. 21.705.600 (ventunomilionesettecentocinque-
milaseicento). 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 quie-
tanza liberatoria n.390 del 6/6/1984.

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 Regi-
stri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'uf-
ficio e da ogni responsabilità, in ordine al reim-
piego ed alla destinazione delle somme ricavate
per effetto della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata, avuto
riguardo alle finalità dell'intervento, dall'inten-
dimento dell'Amministrazione comunale di non appe-
santire i costi di realizzazione del programma co-
struttivo, ferma comunque restando la facoltà de
Comune di procedere in danno della Cooperativ
stessa, a norma del seguente art.14, qualora risul-
ta inadempiente alle clausole contrattuali.

In caso di decadenza della concessione il
Comune concedente tratterrà a titolo di penale l'i

tero 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 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 debitamente 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, 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 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 iure" salvo

indennizzo a favore del proprietario da calcolarsi .3.
ai sensi dell'art.16, comma 5°, della legge 22 ot-
tobre 1971, n.865.

I locatari degli alloggi conservano tale loro
condizione anche nei riguardi del Comune, sotto
l'osservanza delle preesistenti condizioni contrat-
tuali.

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 qual-
siasi è riservata al Comune di Albano Laziale, che
è l'unico ente cui compete la fornitura nel terri-
torio 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'E.N.E.L..

In ogni caso il concessionario è vincolato
alla costruzione, sotto i fabbricati e nel lotto
di pertinenza, della cabina di trasformazione del-



Quarini

Forabonetti

l'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 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 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, 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 a 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 se-

guente art.13 vengono espressamente approvate dal concessionario.

ART.13 - Sottosuolo e soprassuolo

Qualora nell'ambito del piano di zona del soprassuolo o 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 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 17/12/75:

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 .4.
con riferimento al corrispettivo versato per la
concessione del diritto di superficie, al valore
delle urbanizzazioni che siano eventualmente rea-
lizzate a cura e spese del concessionario; al co-
sto della costruzione, alle spese generali, com-
prese quelle di progettazione nonché agli oneri
di preammortamento e di finanziamento.

Il costo della costruzione sarà determinato
tenuto conto degli interventi di edilizia residen-
ziale pubblica nonché delle particolari e specifi-
che 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 Pro-
vinciale 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 inter-
vengono dopo un anno dalla ultimazione dei lavori
sarà determinato sulla base del prezzo di cessione
come sopra stabilito, aggiornato in base all'in-
dice ISTAT sul costo della vita e diminuito, per



Handwritten signature: *Quom*

La quota 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'edificio 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 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 cost

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 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

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. 0,50 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;

.5.

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 la ipotesi di locazione, al canone annuo;

f) nel caso di inadempienza o 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 la richiesta di maggiori danni;

g) in caso di inosservanza da parte del concessio-

nario 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 com.le 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 lettere h) ed i) comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune, che acquisterà anche la proprietà della eventuale costruzione già realizzata, salvo il versa-

mento 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 - Esecutività della convenzione

La presente convenzione ai sensi dell'art.27
comma 2°, della legge 10/12/1976, n.78, è piena-
mente valida e produttiva di effetti per le parti.

ART.17 - Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali e fiscali ine-
renti e conseguenti alla stipulazione sono a cari-
co del concessionario, che avrà facoltà di invoca-
re tutte le agevolazioni, previste dalla normati-
va in vigore.

Il presente atto scritto a macchina da per-
sona di mia fiducia è contenuto in n.5 fogli di
carta uso bollo, pagine 2 e righe 19 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

Manfredi
Manfredi
Wanda

