

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Prov. di Roma)

Rep. N. 1362

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 Villetta" s.r.l. per la concessione di diritto di superficie di aree nel piano di zona di Albano Laziale centro.

del 28/6/1982

REPUBBLICA ITALIANA.

In nome della Legge

L'anno millenovecentottantadue il giorno 28

del mese di giugno 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. 82011210588) e non altrimenti,

autorizzato alla stipula con deliberazione

consiliare n. 278 del 27.3.1981, che in copia conforme

si allega al presente atto sotto la lettera "A"

2) Pennestrì Giuseppe, nato a Gallico (rc) il 4.5.39

il quale interviene al presente atto quale Presiden

te della Cooperativa Edilizia "La Villetta" s.r.l.

(codice fiscale n. 82010630588); con sede in Albano

REGISTRATO AD ALBANO LAZIALE
Esercizio 8/1000
il 9 LUG. 1982
Mod. 1522
Vdi

Ottaviano



IL DIRETTORE
(Oreste Vario)

Laziale, Via Virgilio n.5, giusto certificato del Tribunale civile e penale di Velletri, Sezione Società commerciali, in data 4.6.1982, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B".

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

PREMESSO

che con deliberazione consiliare del Consiglio Comunale n.128 del 17.12.1975, vistata dalla competente Sezione di Controllo Regionale nella seduta del 15.1.76, verbale n.9 veniva approvato, ai sensi dell'art. 7 lettera c), della legge regionale 18.6.75 n.74, il piano di zona per l'edilizia economica e popolare di Albano centro, di cui alla legge 18.4.62 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

del diritto di superficie e per la cessione di proprietà delle aree espropriate nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18.4.62 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.º della legge 22.10.1971 n. 865, per la concessione del diritto di superficie su aree compresi 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. 278 del 27.3.1981, divenuta esecutiva ai sensi di legge, si concedeva nel piano di zona di Albano Centro alla Cooperativa Edilizia "La Villetta" su un' in diritto di superficie complessiva di mq. 2.2720 confinante con viabilità di piano, distinta al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 7 particelle 610/p di mq. 2.331, 352/p. mq. 274 e 845/p. di mq. 115, per l'attuazione di un programma costruttivo di edilizia economica popolare.

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

ART. 1 - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE.

Le premesse formano 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 22.10.71 n. 865,

la concessione del diritto di superficie in favore della Cooperativa Edilizia "La villetta" 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:

l'area costituente i lotti edificabili n. 9 e n. 10

della superficie complessiva di mq. 2.720 distinte

al nuovo catasto terreni del Comune di Albano Laziale

al foglio 7, particelle 610/p. DI mq. 2.331;

352/p di mq. 274 e 845/p di mq. 115.

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.

zioni.

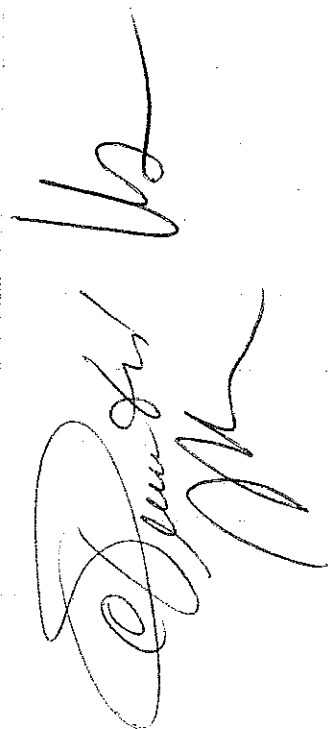
Il Comune di Albano Laziale, in persona come sopra concede il terreno stesso alla Cooperativa Edilizia predetta, come sopra rappresentata che accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona, alle condizioni 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 L. 43.411.200 (quarantatremilioni quattrocentoundici miladuecento). 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 quietanza liberatoria n. 1028 del 6.10.1981.



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 all'ufficio e da ogni responsabilità, in ordine all'impiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetto della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata, avuto riguardo alle finalità dell'intervento, dallo intendimento dell'Amministrazione comunale di non appesantire i costi di realizzazioni del programma costruttivo, ferma comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno della Cooperativa stessa, la norma del seguente art. 14, quale si risulta inadempiente alle clausole contrattuali esistenti. 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 interessata si obbliga a mantenere case di abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche

logiche di edilizia economica e popolare in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 6 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Si dà atto che il corrispettivo della concessione è comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria o 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.

Resterà carico del concessionario l'esecuzione a propria cura o opera d'intesa con gli Enti progettatori, 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 condi

zioni di cui sopra, al fine di rilevare l'Ente o l'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 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 persistenti condizioni contrattuali.

ART. 9 - Requisiti dei soci.

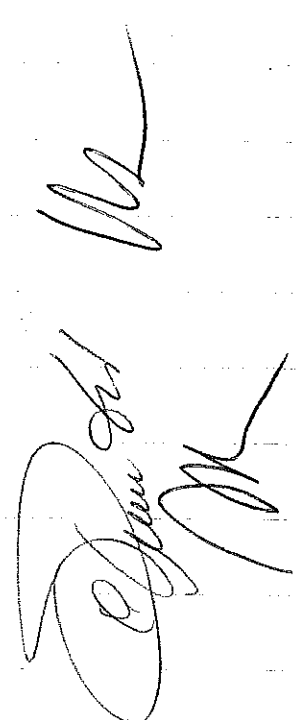
La cooperativa, come sopra rappresentata,

dichiarare 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.

Analogia disciplina verrà 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 della 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 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 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 rinverranno 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 e da altre leggi, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a dare 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 del

le circostanze, premi egli inventori secondo equità e senza diritto di 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 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 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

dall' piani di zona.

ART. 14 - Rinvio alla deliberazione consiliare N. 132 del 17.12.75.

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 spesa 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.

=4=

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 di deprezzamento in base all'età dell'edificio come appresso indicato:

da 0 a 5 anni 0%

da 5 a 10 " 5%

da 10 a 20 " 10%

da 20 a 30 " 20%

da oltre 30 " 30%

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dello edificio e delle eventuali opere di migliorie approntate dal proprietario.

b) determinazione e revisione dei canoni di locazione

Handwritten signatures and initials on the right side of the page. At the top, there are initials 'MA'. Below that, there is a large, stylized signature that appears to be 'M. M. P.' or similar.

zione degli alloggi, in base all'indice di cui all'art. 1.

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 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 NELLO 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 CESSIONE 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 cessione,
- b) penale di L. 9,50 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 definitiva del contratto di concessione. Qualora il progetto della costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici della 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;

e) nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 4 della presente deliberazione sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità convenzionale, in misura variante da tre a cinque volte la differenza tra i corrispettivi 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 Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle gar.

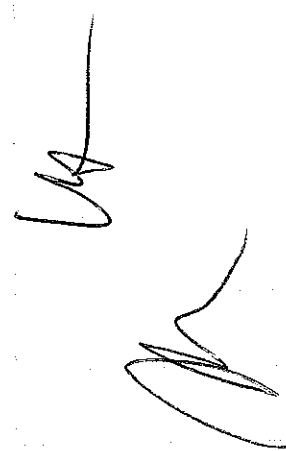
renze finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti sulle spese sostenute e la richiesta di maggiori danni;

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 della 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 di contratto 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 versamento in favore dei concessionari deceduta della minore somma tra le spese ed il migliorato.

ART. 15 - Trascrizione della convenzione.
La presente convenzione sarà registrata per la legge trascritta in tutti i suoi articoli a cura del notaio rogante.

ART. 16 - Esecutività della convenzione.
La presente convenzione ai sensi dello ^{Regione n. 24 del} art. 27, comma 2° della legge 20.12.1978, 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 la 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 fogli N. 4 di carta semplice, pagine n. 1 righe N. 23 fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.