

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE.

Rep. 4691

(Provincia di Roma)

del 21.6.99

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 COOP EDILIZIA "UNA CASA INSIEME" a.r.l. PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEL LOTTO N.9 PIANO DI ZONA DI CECCHINA. IMPORTO L. 211.166.400

L'anno millenovecentonovantanove, addi 21 del mese di Giugno, alle ore 10, 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) - IAIA ANTONIO nato a Brindisi il 9.05.1959 e residente in Roma Via Nazionale n. 243, il quale interviene al presente atto quale Presidente della Coop. Edilizia "UNA CASA INSIEME" a.r.l. (Codice Fiscale n. 03088410588), con sede in Roma, Via Nazionale n. 243, giusto certificato della CC.II:AA di Roma, datato 5/2/1999 (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

registrato ad albano laziale

il 23/6/99 al n. 422 mod. P

vol. 1 / E.C.C.C.

il cassiere

il direttore  
L. ANTONI

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

**(Provincia di Roma)**

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2

## NOTA DI TRASCRIZIONE

**a favore**

Della COOP. Edilizia "UNA CASA INSIEME A.R.L. con sede in Roma  
Via Nazionale n. 243 (Cod. Fisc. 03088410588)

**a carico**

del Comune di Albano Laziale (Cod. Fisc. n. 82011210588).

Si chiede la trascrizione della convenzione in data 21.06.1999, rep. n. 4691  
a rogito Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, Dott. Lucia  
Lanza Cariccio, registrata ad Albano Laziale, il 23.06.1999, al n. 730- Mod.  
I° - Atti Pubblici -, che in copia conforme si allega alla presente nota,

**mediante la quale**

il Comune di Albano Laziale, tramite il Vice Direttore Generale Sisti  
Alberto, nato in Albano Laziale il 25.11.43, ha concesso alla Coop. Edilizia  
"UNA CASA INSIEME A.r.l. . con sede in Roma, Via Nazionale n. 234,  
che tramite il Presidente, Sig. Iaia Antonio, nato in Brindisi il 09.05.1959 ha  
accettato, il diritto di superficie sul lotto n. 9 del piano di zona di Cecchina,  
di cui alla legge 18.4.62, n. 167, come dalla surrichiamata convenzione che  
si trascrive integralmente:

### 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 (All. “C”);

2) – Copia della planimetria indicante la localizzazione dell’intervento (Allegato “D”);

3) – Copia del certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno (Allegato “E”).

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 Coop.” UNA CASA INSIEME 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. 9 della superficie complessiva di mq. 2334.

Detto terreno è stato acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Albano Laziale, ai sensi della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni con atto a rogito del notaio Ungari Giovanni Trasatti trascritti in data 14.05.1993 Repertorio. 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 COOP. 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 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 211.166.400 (duecentoundicimiliocentosessantaseimilaquattrocento).

Tale somma e' 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.

437627 del 15-6-99

## **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 la Coop. 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 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 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 di legge.

#### **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 Lire 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 tra 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 CONSEGUENTE  
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.

l) 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**

##### **Trascrizione della convenzione**

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

#### **ART. 16**

##### **Esecutività della convenzione**

La presente convenzione è pienamente valida e produttiva di effetti per le parti fin d'ora.

#### **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 vigore.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Dott.ssa Lucia Lanza Cariccio**