

-2 MAR 1977

COPIA

COMUNE DI SEGNI

(Provincia di Roma)

Reg. Part. Art. 614

Repertorio N° 36

Reg. Gen. N° 706

ATTO DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SEGNI E LA COOPERATIVA "SEGNI 70" PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. -

L'anno millenovecentosettantasei, addì, 27 del mese di novembre, in Segni, presso la Casa Comunale.

Davanti a me [redacted], segretario del Comune di Segni, si sono personalmente costituiti i sigg.

- 1) [redacted], il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Segni.
- 2) [redacted], domiciliato per la carica presso la Sede della Cooperativa "Segni 70", in Via 7 Marzo - Segni -, autorizzato a stipulare la presente convenzione con il Comune di Segni nella qualità di Presidente della detta Cooperativa, giusta mandato ricevuta dal Consiglio di Amministrazione di detta Cooperativa nella riunione in data 7 Luglio 1976, autenticato dal Dott. Gilberto COLALELLI - Notaio in Roma - V.le Regina Margherita, n.294 Repertorio n.34856 del 25 novembre 1976.

Le parti, come sopra costituite, d'accordo tra loro e

col mio consenso, rinunciando all'assistenza di testimoni hanno chiesto di stipulare la presente convenzione.

P R E M E S S O

Che con atto consiliare n.21 del 16/2/1976, vistato dalla Sezione di Controllo nella seduta del 16/3/1976 -Verbale n.59 veniva approvata la convenzione di stipulare tra il Comune di Segni e la Cooperativa "Segni 70", ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971, n.865 per la realizzazione di case economiche e popolari in detto Comune, alla contrada Gradi di proprietà del S [REDACTED]

[REDACTED] distinta in catasto al Foglio 31-Particella-281 e 58 per complessivi mq.3746,41.

Premesso inoltre che la Cooperativa "Segni 70" ha presentato al Comune di Segni istanza per l'ottenimento di concessione di diritto di superficie su appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, ai sensi dell'art.51 della Legge 22/10/1971, n.865 e che, tale concessione, è stata deliberata dal Consiglio Comunale con atto n.86 del 2/9/1975, vistata dalla Sezione di Controllo nella seduta del 25/9/1975, verbale n.179 e tenute presenti le disposizioni di cui all'art.35 della surrichiamata Legge n.865, si conviene e si stipu

la quanto segue:

ART.1 - Il Comune di Segni in persona del costituito suo legale rappresentante concede, fin d'ora, in forma del presente atto, alla Cooperativa "Segni 70" che, in persona del suo legale rappresentante, accetta per sé e per i suoi aventi causa, il diritto di superficie per la realizzazione dell'intervento descritto all'ALLEGATO -A-, ai sensi dell'art.35 della Legge 21/10/1971, n.865 e delle norme urbanistiche vigenti, sulla area a tal fine necessaria, per la quale il Comune ha delegato all'esproprio e all'occupazione di la "Cooperativa "Segni 70" cpa/delibera n.86 del 2/9 1975 come sopra vistata dall'Organo di Controllo, di circa mq.3746,41 misurati e mq.3746,41 catastali sita in contrada Gradi distinta dal vigente catasto terreni del Comune medesimo a F.31 mappali 31 - 281 - 58 intestato a [REDACTED]

Vi sono le confinazioni fra le coerense:

- Nord proprietà [REDACTED]
- Est proprietà [REDACTED]
- Sud Strada comunale-Refra Scrutini;
- Ovest altra proprietà di [REDACTED]

ART.2 - Il corrispettivo della presente concessione è stato convenuto dalle parti in £.25.000.000,= con

...../.....



prensive:

- della quota parte del prezzo globale di esproprio pari a £.1.200.000.==;
- della quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relativa all'intero comparto che verranno realizzate a cura del Comune, pari a £.23.800.000.==; salvo conguaglio che in ogni caso non potrà superare il 20%;

ART.3 - Il concessionario verserà la somma di Lire 7.500.000.==(pari al 30% dell'intero corrispettivo), all'atto della prima erogazione del prefinanziamento da parte dell'Istituto mutuante.

Il residuo corrispettivo verrà pagato come segue:

- quanto a £.5.000.000.==(20% dell'intero corrispettivo) al termine del primo anno di concessione;
- quanto a £.5.000.000.==(20% dell'intero corrispettivo) al termine del secondo anno di concessione;
- quanto al saldo di £.7.500.000.==(30% dell'intero corrispettivo) al termine del terzo anno di concessione;

Sui ratei ancora dovuti, decorrono a partire dalla data della presente concessione, gli interessi del 5% annuo.

Tali interessi dovranno essere versati unitamente al pagamento delle rate sopra specificate;

%



ART.4 - In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il concessionario decade dal diritto di superficie o il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che tratterà il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente già realizzate, saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, al momento in cui si ritrovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie, oggetto della presente convenzione.

Dall'indennità saranno detratte le spese concorse per la stima peritale;

ART.5 - La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99, (termine massimo) rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamen-

...../.....



to e l'adeguamento delle urbanizzazioni (se costruite dal Comune);

ART.6 - Il Comune si impegna a realizzare almeno:

a) le strade di accesso all'area;

b) la rete fognante;

c) la rete idrica;

in tempo utile, affinché al momento della consegna degli alloggi risultino completamente agibili le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti previsti;

ART.7 - La costruzione degli edifici per i quali è concesso diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente;

- I lavori di costruzione nell'area in oggetto dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data di entrata in possesso dell'area ed essere completati non oltre tre anni dalla data stessa;

- Il sindaco in base ad accertate cause di forza maggiore potrà concedere proroghe per i termini iniziali e finali.

La inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie,

con facoltà dell'Comune

%

con facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattene il 10% dell'intero corrispettivo della concessione medesima, salvo i maggiori danni.

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie per gli edifici che non siano completati o non siano ancora iniziati.

In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e quello subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici.

Le spese della stima peritale saranno detratte dall'indennità;

ART.8 - Il prezzo massimo di cessione degli alloggi, comprensivo di ogni onere, è stabilito in £.180.000 (Lire centoottantamila) a mq. di superficie utile, la superficie da computarsi per la cessione è quella determinata dalle norme del D.M. 9816 del 3/10/1975.

- Il prezzo massimo sopra definito potrà variare per i singoli alloggi, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, esposizione, ecc. tra il 10% in



più e il 10% in meno della cifra sopra stabilita,==  
fermo restando che tale cifra dovrà risultare il prez-  
zo medio dell'intero intervento.=====

E' consentita una revisione del prezzo di cessione,  
sulla base delle variazioni del bollettino della Com-  
missione Provinciale Prezzi, applicati ai parametri==  
previsti per l'edilizia abitativa, per il periodo con-  
preso fra la data della presente delibera e quella -  
di ultimazione dei lavori.=====

- E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione==  
della Amministrazione Comunale, la cessione a terzi  
del diritto di superficie relativo all'area non an-  
cora edificata o parzialmente edificata, in caso di  
inosservanza del suddetto divieto il concessionario  
si considera immediatamente decaduto.=====

ART.9 - Per le concessioni successive alla prima, al-  
l'atto della cessione dell'alloggio, il prezzo dovrà  
essere determinato tra il Comune e venditore sulla=  
base del prezzo medio degli appalti per la costruzio-  
ne dell'edilizia residenziale pubblica riferito al-  
l'anno precedente a quello della cessione stessa, di-  
minuito di una percentuale di deprezzamento così de-  
terminata in base all'età dell'edificio:=====

da 0 - 5 anni 0%=====

da 5 - 10 anni 5%=====

%



da 10 - 20 anni 10%~~=====~~

da 20 - 30 anni 30%~~=====~~

oltre 30 anni 30%~~=====~~

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.~~=====~~

Il prezzo così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spesa del concessionario medesimo.~~=====~~

Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata al superficiatario alienante una penalità convenzionale dastre a cinque volte la differenza dei due prezzi.~~=====~~

ART.10 - Gli alloggi costruiti potranno essere dati in locazione.~~=====~~

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile determinato ai fini della cessione come ai punti 9 e 10).~~=====~~

Le aggiunte spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni ca



so superare il 30% del canone di locazione.=====

La revisione periodica dei canoni in locazione sarà operata secondo i criteri previsti dal D.P.R.30/12/1972,n.1035.=====

**ART.10** In caso di inosservanza delle suddette prescrizioni per la determinazione o per la revisione dei canoni di locazione il superficiatario decade dal diritto di superficie;=====

**ART.11** - Tra le parti si conviene che il diritto di superficie può essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti o Istituti di Credito per garanzia dei mutui che verranno concessi a finanziamento della realizzazione dei previsti fabbricati.=====

Le facoltà del Comune di ottenere la dichiarazione di nullità di diritto del presente contratto verrà eventualmente esercitata tenendo conto della condizione di cui sopra, al fine di rivalere l'Ente o Istituto mutuante della minor somma tra le spese ed il miglioramento, con perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale.=====

Sarà facoltà del Comune subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente la costruzione;=====

**ART.12** - Il Comune di Segai rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari

%

liare di Velletri da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione;=

ART.13 - Qualora per motivi non imputabili alla parte concessionaria, questa non potessero essere immessa in tempo utile nella disponibilità dell'area interessata dall'intervento/o, successivamente a tale immissione, la concessionaria medesima non fosse posta in grado, per ostacoli di ordine giurisdizionale o per altri, di dare inizio o proseguire i lavori,= la presente convenzione si riterrà, per l'area o per le aree in cui gli ostacoli si verificano, consensualmente risolta.=====

Resta altresì nella facoltà della parte concessionaria recedere dalla presente convenzione nel caso in cui non venga concesso dall'Istituto di Credito competente mutuo agevolato ai sensi della Legge 166 e 492 del 1975;=====

ART.14 - La data di inizio dei lavori è fissata al 28/2/1976.=====

Il termine per la ultimazione delle opere è di anni tre.=====

Le opere di urbanizzazione saranno ultimate entro il medesimo termine indicato per le ultimazioni delle opere;=====

...../.....



ART.15 - La validità della presente convenzione è subordinata al Visto di esecutività degli organi di Controllo;=====

ART.16 - La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura del concessionario;=====

ART.17 - Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario, che chiede i benefici fiscali di cui alla Legge 22/10/1971, n.865, assumendone i relativi oneri.=====

Allegato A)

COMUNE DI SEGNI - AREA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE AI SENSI DELL'ART.51 DELLA LEGGE 22/10/1971, N.865.=====

Descrizione dell'intervento della COOPERATIVE "SIENI 70", con nulla osta della Regione Lazio ai sensi della Legge 27/5/1975, n.166 - =====

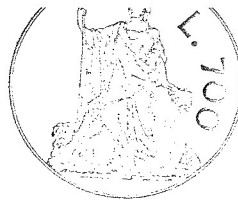
L'intervento, dell'importo complessivo di lire=====  
£.500.000.000,=, realizza 30 alloggi per complessivi 156 vani convenzionali, in una cubatura residenziale di circa 8360mc.=====

Gli alloggi sono aggregati in due corpi edilizi uno con tre corpi scala ed uno con due corpi scala; tutti gli alloggi hanno doppio affaccio contrapposto e perciò ventilazione trasversale e completa.=====

Gli edifici sono costituiti da un piano porticato=====

c. l. n. 11/1975

%



e tre piani di abitazione con copertura a tetto. L'edificio A) con due corpi scala è formato da 6 alloggi di 5 vani e 6 alloggi di 7 vani.

L'edificio B) con tre corpi scala è costituito da 18 alloggi da 5 vani. Gli alloggi sono composti da soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e 2 o 3 camere da letto.

L'area in pendenza verrà sistemata con due sbanca-menti a quote diverse in corrispondenza dei fabbricati.

E' prevista la sistemazione a parcheggio di mq. 458 ed il resto dell'area sarà destinato a giardino.

Il complesso sarà costruito con struttura portante in cemento armato, tamponatura di forati, rivestimen- to esterno in intonaco plastico.

I pavimenti e i rivestimenti saranno in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni ed interni in abete gli avvolgibili in plastica.

Il tetto non praticabile su adeguato isolamento ter- mico e impermeabilizzato sarà ricoperto con tegole alla romana.

Quest'atto, scritto su 4 fogli da L. 770=viene letto alle parti che lo riconoscono conforme alla loro vo- lontà e meco lo sottoscrivono come segue:

...../.....

IL SINDACO

f.to Benito FERRAZZA

p.la Cooperativa "SEgni 70"

IL PRESIDENTE

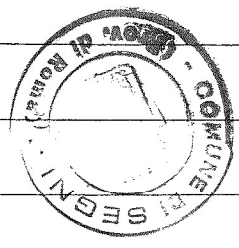
IL SEGRETARIO COM.LE

Regione Lazio - Annone di Condello  
Visto: uso esente nella seduta del  
20/12/1976 - verbale n. 235

Roma 23/12/76

A Presidente del Comune  
Approvato a Velletri il 5/11/1977  
al n. 68 mod. 1 Vol. 189 - Spese L. 5500

Il Sindaco  
9/10/1977



Comune di Segni  
(Provincia di Roma)  
La presente copia è conforme  
all'originale  
Segni  
IL SEGRETARIO

12/11/77  
Il Sindaco