

CONVENZIONE URBANISTICA

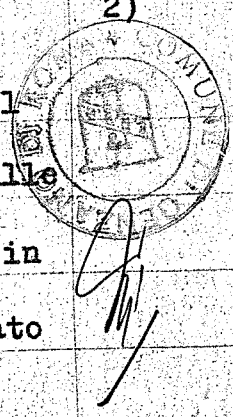
Tra il Comune di Genzano di Roma in persona del Sindaco On. Gino Cesaroni, da un lato;

ed il Consorzio del comprensorio denominato "Colli di Cicerone", in persona del suo Presidente Sig. Ettore Viola di Ca' Tasson, con sede in Genzano di Roma presso la Casa Padronale del Centro Residenziale ed il Sig. Ettore Viola di Ca' Tasson residente in Roma - Via Corsica 4 - tanto in proprio quanto in nome e per conto della Sig.na Maria Pia di Spilimbergo in virtù di mandato speciale autentificato nella firma dal Notaio Dott. Fernando Mammucari in data 18 marzo 1969, dall'altro lato.

F.to Gino Cesaroni
F.to Ettore Viola di Ca' Tasson

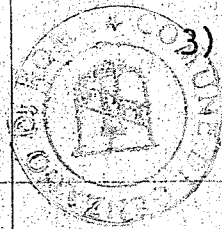
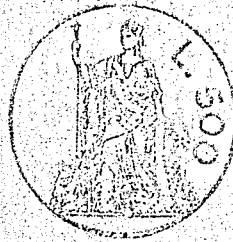
P R E M E S S O

- che il Sig. Ettore Viola di Ca' Tasson a suo tempo proprietario dei terreni siti in Genzano di Roma, località "Colli di Cicerone" distinti in Catasto al Foglio N° 21 particelle 125 - 58 - 59 - 60 - 61 - 131 - 67 - 126 - 141 - 68 - 185 - 69 - 70 - 71 - 216 - 218 - e al Foglio N° 22 particelle 42 - 43 - 44 - 79 - 45 - 46 - 50 - 51 - 63 - 64 - 68 - 69 - 81 - 82 - 80 - 78 - 333 - 325 - 84 - 332 - 83 - 125 - 323 - 122 - 121 - 123 - 124 - 126 - 127 - 311 - 258 - 117 - 257 - 259 - 312 - 112 - 108 - 109 - 118 - 260 - 113 - 114/parte, 115/parte e



261/parte e loro comunque derivanti, presentò al Comune di Genzano domanda di poter costruire sulle aree anzidette case di civile abitazione e ciò in conformità di un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Genzano con delibera N° 107 del 28.12.63, lottizzazione recepita e fatta salva dal P.R.G. nel quale è stata adottata come previsione di piano particolareggiato e come tale allegata al piano stesso;

che è stato necessario successivamente procedere ad una rielaborazione del suddetto piano di lottizzazione in quanto con il D.M. 28.1.1972 N° 6911 di approvazione del Piano Regolatore Generale venne prescritto: "che a garanzia del reperimento degli spazi pubblici minimi stabiliti dal D.M. 2.4.1968 N° 1444 è necessario che la normativa prevista per la sottozona D1 sia estesa a tutte le altre sottozone A, a quelle la cui attuazione è demandata ai piani particolareggiati e a lottizzazioni convenzionate, nonché alle lottizzazioni acquisite nel piano, le quali, pertanto, dovranno essere rielaborate per l'introduzione delle aree di uso pubblico prescritte dal D.M. 2.4.1968 N° 1444 nonché per l'adeguamento alle altre norme contenute nel medesimo decreto e nel D.M. 1.4.1968 N° 1404";



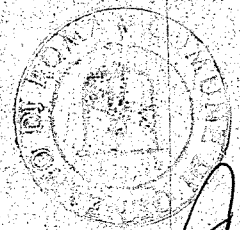
- che conseguentemente si è proceduto in applicazione dei criteri di cui sopra alla rielaborazione del piano di lottizzazione "Colli di Cicerone", piano che è stato poi riadottato dal Comune di Genzano con la deliberazione consiliare 9.10.1972 N° 335 unitamente allo schema di convenzione per l'assunzione da parte dei proprietari degli oneri previsti dall'art. 8 della legge 6.8.1967 N° 765;

- che successivamente il piano di lottizzazione con l'unito schema di convenzione è stato rimesso alla Regione per l'approvazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 N° 1150 nel testo modificato dall'art. 8 della legge 6.8.1967 N° 765;

- che la Giunta Regionale con deliberazione 20.11.1973 N° 2288 ha concesso il nulla-osta, ai sensi del già citato art. 28 della L.U., a che il Comune di Genzano autorizzi, con le prescrizioni di cui alle premesse della delibera, la lottizzazione dei terreni ubicati in località "Colli di Cicerone";

- che le prescrizioni inserite dalla Regione consistono^{a)} nella riduzione dell'altezza dei fabbricati a m. 7,50 per l'edilizia residenziale, nell'introduzione della previsione della rete di illuminazione stradale sugli elaborati grafici di progetto e

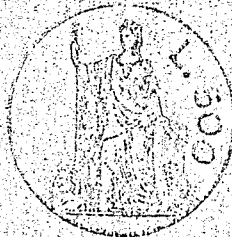
f. to Gino Cesaroni
f. to Ettore Viola di Ca' Tasson



4)

c) nella sua menzione nella convenzione tra gli oneri assunti a carico dei proprietari;

- che pertanto deve ora procedere alla stipulazione della convenzione con atto pubblico tra proprietari, lottizzanti e il Comune di Genzano;
- che nelle more del procedimento di approvazione del piano di lottizzazione, sono state effettuate dalla ditta Viola di Ca' Tasson, originaria proprietaria, la vendita di quasi tutti i lotti costituenti il comprensorio "Colli di Cicerone";
- che per detto comprensorio è stato costituito il Consorzio obbligatorio "Colli di Cicerone" giusto verbale di deposito per atti Dott. Fernando Mammucari di Roma del 13.10.1972 repertorio N° 65352 che si allega in copia autentica alla presente convenzione;
- che di detto Consorzio obbligatorio fanno parte la ditta lottizzante, limitatamente ai residui lotti ancora di sua proprietà, nonché tutti gli attuali proprietari di lotti, alcuni dei quali già edificati, in forza di espressa clausola contrattuale, inserita negli atti di vendita dei lotti, che prevede l'adesione obbligatoria al Consorzio costituito per la conservazione, manutenzione e completamento delle opere di carattere generale;



5)

- che pertanto, oltre alla ditta lottizzante, il Consorzio, quale rappresentante degli attuali proprietari è tenuto, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942 N° 1150 modificata dalla legge 6.8.1967

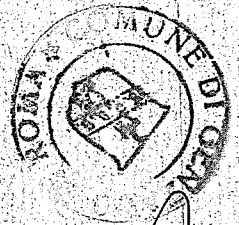
N° 765 a partecipare alla stipula della convenzione con l'Amministrazione Comunale, convenzione da trascriversi a cura dei proprietari;

- che in forza di detta convenzione sono a carico dei proprietari, così come previsto dal già citato art. 28 della L.U., gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, rete di illuminazione stradale) opere queste per la massima parte già eseguite, nonchè l'obbligo di cedere al Comune le aree per i servizi di interesse collettivo nonchè l'onere di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria giusta quanto stabilito dalla legge.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo, con imputazione del valore di tali aree ed opere a scomputo del contributo di miglioria specifica o di altre imposte comunali;

- che a tale effetto si sono svolte tra i proprietari e i competenti uffici del Comune le trattative

F.to Gino Cesaroni
f.to Ettore Viola di Ca' Tasson



6)

per stabilire le condizioni relative ai lavori da eseguire per la realizzazione della sistemazione stradale e degli altri servizi;

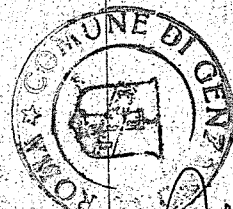
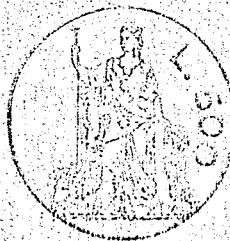
- che tali trattative hanno sortito esito favorevole in linea tecnica;

ciò premesso ed approvato dai componenti si conviene e si stipula quanto segue:

I

I Proprietari nell'intento di realizzare una lottizzazione edilizia sui terreni di loro proprietà siti in Genzano di Roma, località "Colli di Cicerone", distinti in Catasto, come si è più sopra detto nella Premessa, in conformità del relativo piano di lottizzazione che ha riportato una prima approvazione del Consiglio Comunale con delibera N° 107 del 28-12-1963, piano modificato successivamente secondo le indicazioni delle leggi vigenti, e riapprovato dal Consiglio Comunale con deliberazione N° 335 del 9 ottobre 1972, detti proprietari si obbligano a provvedere a loro cura e spese:

a) ai movimenti di terra ed alle spese di sistemazione di tutte le strade del costruendo Centro Residenziale, riportato nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto la lettera "A", planimetrie N.ri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6;



7)

b) all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile;

c) allo smaltimento delle acque bianche e nere;

d) alla distribuzione dell'energia elettrica;

e) alla rete di illuminazione stradale;

f) alla manutenzione di tutti i servizi pubblici di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), da parte del Consorzio obbligatorio tra i proprietari dei lotti di terreno facenti parte del comprensorio lottizzazione dei "Colli di Cicerone".

II

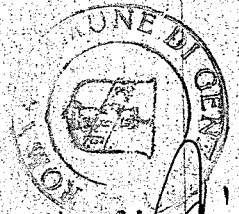
La rete stradale dovrà essere conforme alla planimetria allegata facente parte integrante della presente Convenzione e dovrà avere le seguenti caratteristiche:

La partita carrabile, ivi comprese due cunette della larghezza di ml. 0,50 ciascuna sarà, per le strade principali, di ml. 8,-

Per la costruzione delle strade dovranno essere osservate le seguenti norme:

a) la partita carrabile dovrà essere sistemata con massicciata di tufo bene stretta, con gli scarpoli collocati di punta sulla superficie del terreno predisposto nella parte piana e dello spessore di ml. 0,25 (metri zero e venticinque);

f.to Gino Cesaroni
f.to Ettore Viola di Ca' Tasson



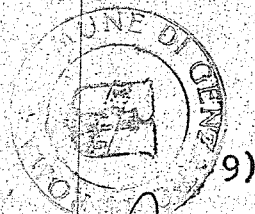
8)

b) l'imbrecciatura sovrapposta sarà formata di pietrisco siliceo a pezzatura cubica uniforme di lato a 4 a 7 cm.- da quattro a sette centimetri - e di uno spessore minimo a completa cilindratura di ml. 0,15 (metri zero e quindici);

c) la cilindratura dovrà essere eseguita per strati successivi di pietrisco non superiori a cm. 10 (centimetri dieci) con rulli compressori a trazione meccanica da tonn. 16 a 20 (sedici a venti);

d) durante la cilindratura il pietrisco dovrà tenersi costantemente bagnato allorchè quest'ultimo avrà raggiunto un sufficiente assestamento, sarà sparso in superficie pietrisco minuto in quantità non inferiore al 5% del volume del pietrisco grosso, da spingersi entro gli interstizi con granate di vimini e poi ulteriormente cilindrato in modo da ottenere il completo assestamento superficiale.

Su detta superficie, preventivamente bene scopata, sarà poi eseguita la bitumatura a caldo a due mani, la prima di Kg. 2,50 per mq. (chilogrammi due e cinquanta per metro quadrato) e la seconda di Kg. 1,50 per mq. (chilogrammi uno e cinquanta per metro quadrato) debitamente saturato con pietrisco minuto da cm. 0,50 a 2 (centimetri zero cinquanta a due) di grossezza.



III

Qualora in avvenire il Comune decidesse di rendere pubbliche, in tutto o in parte, le strade previste dal piano di lottizzazione, i proprietari, in proprio e per i loro aventi causa, si impegnano a trasferire al Comune, a titolo gratuito, le aree stradali richieste con gli impianti dei servizi collettivi su di esse esistenti.

IV

I Proprietari si impegnano a provvedere a proprie spese agli impianti necessari all'approvvigionamento e alla distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni delle nuove costruzioni in quantitativo non inferiore ad 1/20 di oncia per ogni appartamento o villa unifamiliare.

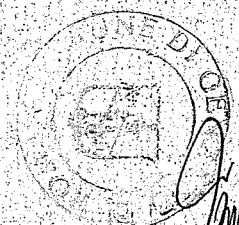
f. to Gino Cesaroni
f. to Ettore Viola di Ca' Tasson

I Proprietari si impegnano ad eseguire la distribuzione dell'acqua mediante condutture metalliche aventi un diametro tale da assicurare il flusso necessario ai lotti e consentire la distribuzione stessa a contatore.

V

Per quanto riguarda i servizi elettrici si osserveranno le seguenti norme:

a) per la distribuzione ai proprietari dei singoli lotti i Proprietari provvederanno, mediante



10)

accordi diretti con gli Enti distributori, alla costruzione dell'occorrente rete di distribuzione.

VI

Per lo smaltimento delle acque bianche e nere i Proprietari si impegnano a provvedere alla costruzione della rete di fognatura che sarà di tipo unitario e dovrà essere costituita da canalizzazioni tubolari in cemento.

Il dimensionamento di detta rete dovrà essere effettuato secondo gli usuali sistemi di calcolo, tenendo conto del bacino competente alla sezione dell'estremo a valle di ciascun tronco.

Ogni canalizzazione dovrà avere una pendenza tale che con la sola portata delle acque nere si abbiano velocità non inferiori a m/sec. 0,60 (zero sessanta); le velocità massime per le portate di pieno non dovranno mai superare i 4 (quattro) m/sec.

I tronchi di fogna tubolare dovranno essere muniti di pozzetti di accesso e di ispezione posti ad una distanza massima di 25 metri (venticinque).

Analoghi manufatti dovranno essere disposti anche in corrispondenza degli incroci fra i diversi tronchi della rete e in corrispondenza di eventuali salti di fondo.

I condotti dovranno essere posti a quote nem-

pre inferiori a quelle delle condutture di acqua potabile; inoltre la loro profondità sotto il piano viabile dovrà essere tale che i condotti stessi siano sufficientemente protetti dai carichi dovuti al traffico stradale; la minima distanza fra l'estradosso e il piano viabile non dovrà mai essere inferiore a m. 0,50 (zero cinquanta).

Dovrà essere costruito un impianto di depurazione biologica terminale prima del recapito delle acque nei fossi.

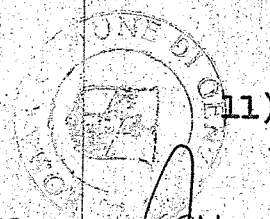
I progetti dettagliati riguardanti la fognatura, l'impianto di depurazione dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione dell'Ufficio di Igiene in osservanza delle norme prescritte.

VII

Per quanto riguarda le costruzioni dovrà osservarsi quanto in materia è stabilito dall'allegato Piano di lottizzazione; detto Piano si allega a questo atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e indivisibile.

Le costruzioni dovranno essere eseguite, per quanto riguarda l'altezza, le caratteristiche costruttive, i distacchi, le volumetrie e le sagome in conformità del suddetto Piano di lottizzazione.

L'altezza massima dei fabbricati di edilizia



F.to Ettore Viola di Ca' Tasson

residenziale è stabilita in metri 7,50 (sette e cinquanta).

Non potranno accettarsi seminterrati e sottotetti abitabili. Ciascuna delle costruzioni previste dovrà essere eseguita per intero e pertanto verrà negata qualsiasi licenza venisse richiesta per edificazioni parziali di dette costruzioni.

Le domande per le singole costruzioni saranno sottoposte alle ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia e dovranno ottenere la necessaria approvazione e licenza.

VIII

Ferma restando in ogni caso la loro obbligazione personale inerente al regolare adempimento di tutto quanto sopra stabilito, i Proprietari si impegnano a inserire nei contratti di vendita dei singoli lotti la presente Convenzione, con i diritti e gli obblighi relativi. Per quanto riguarda la manutenzione stradale ogni proprietario dovrà in merito sottostare alle norme del D.L.L. 1° settembre 1918 N° 1446 sui Consorzi stradali. I Proprietari dovranno, inoltre, sottostare alle norme previste dalla presente Convenzione.

IX

I Proprietari cedono gratuitamente al Comune,

che per mezzo del costituito suo legale rappresentante, accetta:

le aree della superficie di mq. 21.360 (ventunmilatrecentosessanta) confinanti e distinte in Catasto come sarà precisato al momento dell'Atto notarile e definito nel tipo di frazionamento che, insieme con i prescritti certificati catastali, si unirà alla copia nell'atto per la voltura.

Dette aree, circoscritte da fascia color rosa sono comprese nella pianta che si allega sotto la lettera "C".

Le aree di cui sopra hanno la destinazione indicata nelle planimetrie allegate.

X

I proprietari garantiscono
Il Consorzio su nominato garantisce la proprietà e disponibilità delle aree gratuitamente cedute al Comune e la libertà di esse da pesi ed oneri e da iscrizioni o trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli.

XI

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

XII

Le spese del presente atto e dipendenti, comprese quelle per due copie autentiche per il Comune,



F.to Ettore Viola di Ca' Tasson

sono a carico dei Proprietari ad eccezione di quelle per la cessione gratuita a favore del Comune, che resteranno a carico di questo, il quale dichiara di avvalersi delle agevolazioni fiscali contenute nell'art. 44 della Tabella, allegato "B" della Legge di Registro, essendo le aree destinate alla costruzione di opere pubbliche e, in via subordinata, qualora le aree in parola avessero destinazione diversa, come previsto dall'art. I del presente atto, delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 18 della Legge 3 agosto 1949 N° 589, modificato dall'articolo unico della Legge 6 febbraio 1951 N° 126.

Ai fini del Registro, ove sia richiesto, si dichiara che le aree donate hanno un valore di lire 1.000.000 (un milione), prezzo prettamente simbolico.

XIII

Per l'osservanza di quanto sopra i Componenti eleggono domicilio come alla comparsa e rinunziano a qualsiasi ipoteca legale, esonerando il Conservatore dall'obbligo di iscrizione di Ufficio e da ogni responsabilità.

Genzano di Roma li, 18 luglio 1974

f.to Gino Cesaroni

f.to Ettore Viola di Ca' Tasson

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Copia conforme all'originale in atti.

li, 16.4.1975

IL SEGRETARIO GENERALE
(Vincenzo Rampelli)



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "V. Rampelli", written over the official stamp.

Genzano di Roma 11/11/1974
F.to Gino Casarini
F.to Ettore Viola di Cal. Jasson