

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DELL'OLGIATA

(rogito dr. Vincenzo Papi coad. Notaio Giorgio Albertazzi del 9 dicembre 1968 rep. 46743 registrato a Roma — 1° Ufficio Atti Pubblici — il 23 Dicembre 1968 al n. 22213 — Vol. 1709 — Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 27 Gennaio 1969 reg. gen. n. 8930 form. n. 5853 - Visto prefettizio di esecutorietà dell'11 febbraio 1969 - Div. II n. 1428).

Art. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comprensorio di proprietà come in premessa situato in Roma, località Olgiata, Via Cassia Km. 19,500. Di essa fanno parte integrante le premesse, gli allegati e le annesse norme tecniche di esecuzione. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

Art. 2

NOMINA RAPPRESENTANTE

Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, la Società Olgiata Romana sarà rappresentata dal proprio Presidente pro-tempore, secondo le norme dello Statuto sociale, ed allo stesso la Marchesa Clarice della Gherardesca in Incisa della Rocchetta ha conferito apposita procura per atto autenticato nella firma dal Notaio Renzo Matacena di Cecina rep. 43891 in data 26 novembre 1968 allegata con il numero 8 (otto) nominandolo proprio rappresentante, ed eleggendo domicilio presso la sede della Società Olgiata Romana in Roma, Piazzale dell'Agricoltura 24 - EUR. Tale rappresentante assolverà l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà, in ogni caso, essere notificata al Comune di Roma.

Per tutto ciò che riguarda i rapporti di competenza del Consorzio di cui all'art. 15, si rinvia a quanto ivi espressamente previsto.

Art. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La M.sa Clarice della Gherardesca in Incisa della Rocchetta e la Olgiata Romana-Società per Azioni — la quale ultima ha già ceduto — come specificato al successivo art. 11 — tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del centro servizi della zona oggetto della presente convenzione obbligandosi altresì a cedere allo scadere della convenzione — come previsto dall'art. 12 — le aree interessate dalla urbanizzazione primaria e secondaria del comprensorio privato, si impegnano, in attuazione del progetto esaminato favorevolmente dalla Commissione Urbanistica del Comune di Roma il 7 novembre 1963, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria nonché alla manutenzione e alla cessione delle relative opere come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

a) costruzione della rete stradale relativa all'intera zona oggetto della presente convenzione, quale riportata nella planimetria in scala 1:1000 a questo atto allegato B e nelle relative descrizioni contenute

nelle norme tecniche di esecuzione (all. 4a) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo articolo 5;

b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

c) costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate; in conformità alle disposizioni dell'Ufficio di Igiene e Sanità e degli altri Uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7;

d) costruzione, d'intesa con l'A.C.E.A., della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 8;

e) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 8;

f) sistemazione degli spazi di « parco pubblico » indicati nella planimetria in scala 1:1000 a questo atto allegato C con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 9;

g) cessione, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati delle opere, impianti, manufatti specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, secondo quanto precisato nei successivi artt. 11, 12 e 13.

2) Urbanizzazione Secondaria:

a) costruzione e cessione, senza corrispettivo, al Comune di Roma, a richiesta di quest'ultimo, o ad altro Ente interessato, per lo svincolo stradale, delle seguenti opere, secondo le previsioni indicate nei relativi progetti di insieme, e precisato nel successivo articolo 10, con l'osservanza delle modalità e dei tempi precisati nei successivi artt. 11, 12 e 13;

I) Scuola Elementare per un totale di 25 (venticinque) aule;

II) Attrezzature di svincolo per l'ingresso principale sulla Via Cassia, secondo quanto precisato all'art. 5;

III) Attrezzature delle aree destinate al verde per il gioco.

3) Manutenzione:

Il Consorzio di cui in premessa curerà:

a) la manutenzione delle opere realizzate nel comprensorio privato di cui al precedente punto 1) lettere a) e c);

b) il servizio di pulizia delle strade e degli spazi comuni del comprensorio privato;

c) l'esercizio e la manutenzione degli impianti di cui alle lettere b) d) e) del precedente punto 1) nei modi e termini regolati dalle convenzioni stipulate con l'A.C.E.A. in data 27 Novembre 1968 autenticate da me Notaio repertori numeri 46661 - 46662 - 46663 - 46664 in corso di registrazione perché nei termini.

La Marchesa Clarice della Gherardesca in Incisa della Rocchetta e la Olgiata Romana S.p.A. cureranno la manutenzione delle opere realizzate nel centro servizi di cui ai precedenti punti 1) e 2) nei limiti, nei termini e con le modalità stabiliti nei successivi articoli 5, 7, 9, 10 e 12.

Tutte le dette opere di cui ai precedenti punti 1) e 2) saranno realizzate in conformità degli allegati progetti e disciplinari di massima e dei progetti esecutivi in corso di elaborazione che verranno sotto-

posti senza indugio alla approvazione della Amministrazione Comunale, salve le successive particolari disposizioni riguardanti gli impianti di acqua potabile e di innaffiamento e quelli di energia elettrica.

Art. 4

DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie della Tenuta Olgiata, giusta relativo progetto planivolumetrico esaminato favorevolmente dalla Commissione Consultiva Urbanistica Comunale nella seduta del 7 novembre 1963, è articolata nelle seguenti zone (All. A).

A) zone destinate alla edificazione privata residenziale della superficie di complessivi: ha 210.00.00 (ettari duecentodieci) per mc. 1.224.000 (metri cubi unmilione duecentoventiquattromila);

B) zone destinate alla edificazione privata non residenziale, della superficie di complessivi: ha 112.70.00 (ettari centododici e are settanta) per mc. 108.800 (metri cubi centottomilaottocento);

C) zone destinate alla edificazione privata mista, della superficie di complessivi: ha 6.33.30 (ettari sei, are trentatre e centiare trenta) per mc. 90.000 (metri cubi novantamila);

D) zone destinate a servizi pubblici, della superficie di complessivi: ha 4.46.50 (ettari quattro, are quarantasei, centiare cinquanta);

E) zone destinate a verde pubblico attrezzato, della superficie di complessivi: ha 6.75.58 (ettari sei, are settantacinque, centiare cinquantotto);

F) aree stradali e parcheggi pubblici del centro servizi, della superficie di complessivi: ha 2.21.12 (ettari due, are ventuno, centiare dodici);

G) aree destinate ad essere conservate nello stato attuale, della superficie di complessivi: ha 202.66.70 (ettari duecentodue, are sessantasei e centiare settanta);

H) verde privato vincolato, della superficie di complessivi: ha 27.77.80 (ettari ventisette, are settantasette e centiare ottanta);

I) aree stradali del comprensorio privato, della superficie di complessivi: ha 35.10.00 (ettari trentacinque e are dieci);

L) aree per servizi tecnici (pozzo e impianti di depurazione) della superficie di complessivi: ha 0.99.00 (are novantanove);

M) aree di riserva per attrezzature scolastiche: ha 3.00.00 (ettari tre).

Totale: ha 612.00.00 (ettari seicentododici).

L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle norme di esecuzione relative al progetto urbanistico (all. F); per l'edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nelle planimetrie allegati C, D, E e nelle menzionate norme tecniche.

Le domande per le autorizzazioni edilizie seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Le autorizzazioni edilizie dovranno rispettare le norme che disciplinano i tempi e i termini di attuazione, contenute nei successivi artt. 11 e 12.

Tali tempi e termini non riguardano il normale corso dei progetti edilizi fino all'esame da parte della Commissione Edilizia e agli ulteriori eventuali adempimenti, ma soltanto il rilascio della licenza edilizia.

Il rispetto delle norme anzidette sarà certificato mediante nulla osta rilasciato dai relativi Uffici comunali o Enti interessati.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto urbanistico, in conformità anche di quanto risulta dagli altri articoli della presente convenzione e dei relativi allegati.

Art. 5

RETE STRADALE

Le strade di cui alla lettera a) punto I dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nella relazione al progetto delle strade (all. 3a) ed in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione, ove richiesto, dei servizi pubblici in apposita galleria, il tutto in conformità dei progetti esecutivi redatti a cura e spese delle Comparenti, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alle premesse approvati dal Comune di Roma.

Nel comprensorio privato, la rete stradale si differenzia nella rete principale, per la quale è prevista la cessione al Comune, a sua richiesta, dopo la scadenza della convenzione giusta il punto C del successivo art. 12 e nella rete di lottizzazione di cui non è prevista cessione, indicate nella planimetria (all. D).

La costruzione delle strade di cui è prevista la cessione, dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica degli organi comunali, che avranno, pertanto, libero accesso ai cantieri: la data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale, a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno dieci giorni.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso di opera ed al collaudo definitivo, da eseguirsi a cura dei competenti uffici tecnici del Comune di Roma.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale del «centro servizi» sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico. Le strade del «comprensorio privato» saranno considerate strade private; quelle della rete principale saranno considerate tali fino alla loro cessione al Comune.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute negli articoli 11 e 12.

Le Comparenti si obbligano alla manutenzione ordinaria e straordinaria della rete stradale del centro servizi fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere; la manutenzione delle strade del comprensorio privato farà carico, dopo l'ultimazione di ogni singolo tronco, al Consorzio di cui all'art. 15; il Consorzio sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria della rete principale fino alla relativa consegna al Comune.

Le Comparenti si impegnano per sé e per i propri successori ed aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale del centro servizi, prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi o compensi di sorta.

Opere particolari per l'ingresso al comprensorio

Le Comparenti si obbligano inoltre a sottoporre all'approvazione del Comune, entro un anno dalla data odierna, il progetto esecutivo per le attrezzature dell'inserimento dell'ingresso principale del comprensorio nella Via Cassia, consistente in un soprapassaggio alla medesima via Cassia, con accesso dalla via Formellese e di cui al progetto di massima (all. 7).

Tale opera sarà realizzata a cura e spesa delle Comparenti entro due anni dall'ottenimento delle autorizzazioni da parte di tutte le autorità competenti indipendentemente dalla sua previsione di realizzazione fra quelle di cui al punto c) del seguente articolo 11.

L'opera anzidetta, dopo il collaudo definitivo, da eseguirsi a cura dell'Ente pubblico competente, sarà ceduta al Comune secondo quanto stabilito al successivo articolo 12.

Le Comparenti si impegnano altresì ad elaborare e consegnare al Comune, entro un anno dalla data odierna, uno studio per l'attrezzatura viaria del bivio tra le vie Cassia e Claudia.

Art. 6

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO

A) Impianti per l'acqua potabile.

Le Comparenti provvederanno a loro spese, su progetto esecutivo redatto dall'A.C.E.A. ed approvato dagli Uffici comunali competenti, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari dell'A.C.E.A.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese delle Comparenti, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'A.C.E.A. e, qualora questa lo consenta, dalle Comparenti, sotto il controllo tecnico dell'A.C.E.A. medesima e degli Uffici Tecnici comunali competenti, e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Azienda e degli Uffici anzidetti.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo all'A.C.E.A., salvo quanto riguarda le opere strettamente attinenti agli impianti antincendio, che verranno invece cedute, senza corrispettive, al Comune nei modi e nei tempi previsti negli articoli 12 e 13.

Poiché la zona dell'Olgiate non è attualmente servita da acquedotto potabile, le Comparenti provvederanno alla captazione provvisoria della acqua dalle falde locali (sempre che la stessa venga riconosciuta idonea a giudizio dell'Ufficio di Igiene e dell'A.C.E.A.) e alla realizzazione degli impianti di captazione, sollevamento ed eventuale potabilizzazione, sempre a loro spese e con le modalità predette.

A garanzia di quanto sopra, le Comparenti hanno stipulato, con la suddetta Azienda l'apposita convenzione n. 46661 di cui al precedente art. 3 che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti, nonché l'onere del collegamento definitivo agli impianti della A.C.E.A. ed il pagamento eventuale di un contributo una tantum in relazione alla particolare onerosità dell'esercizio.

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'A.C.E.A. Le Componenti avranno peraltro diritto di recuperare, a loro cura e spese, la attrezzatura relativa alla potabilizzazione dell'acqua, non appena la rete costruita sarà alimentata dall'acquedotto dell'A.C.E.A.

B) Impianti per l'acqua di innaffiamento.

Per l'acqua di innaffiamento, uso per il quale l'Ufficio d'Igiene consente l'utilizzazione di acqua, non potabile, le Componenti dovranno provvedere, a propria cura e spese, al reperimento dell'acqua necessaria alla alimentazione di una adeguata rete di distribuzione, separata da quella destinata alla acqua potabile, ed alla realizzazione degli impianti di innaffiamento delle superfici destinate a verde pubblico e a strade.

Gli impianti dovranno essere dimensionati in modo da assicurare la disponibilità di almeno due litri al giorno per ogni metro quadrato di superficie destinata a verde attrezzato (pubblico e privato) e a strade.

Alla realizzazione di quanto sopra, le Componenti provvederanno secondo un progetto esecutivo, redatto dall'A.C.E.A., su indicazione e dietro approvazione dei competenti Uffici comunali.

I lavori dovranno essere seguiti sotto il controllo tecnico dell'A.C.E.A. e degli Uffici tecnici comunali competenti e saranno soggetti a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Azienda e degli Uffici anzidetti.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune nei modi e nei tempi previsti agli artt. 12 e 13.

A garanzia di quanto sopra, le Componenti, hanno stipulato con l'A.C.E.A. l'apposita convenzione n. 46663 di cui al precedente art. 3 che disciplina la progettazione, l'esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione al Comune nei tempi e termini previsti per la cessione della rete stradale e degli spazi verdi, la manutenzione e gestione degli impianti, ecc.

Il Comune si riserva di far affidare la esecuzione dei lavori direttamente all'A.C.E.A.

Alla convenzione con l'A.C.E.A. è intervenuto il rappresentante legale del Consorzio di cui al successivo articolo 15 per quanto di sua competenza.

Art. 7

FOGNATURE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c), punto I dell'art. 3, le Componenti si impegnano a provvedere — a loro cura e spese — allo allontanamento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura dinamica e separata con gli indispensabili impianti di depurazione biologica terminali a protezione dei ricettori finali, secondo il progetto esecutivo redatto a cura e spese delle Componenti sulla base dell'allegato progetto di massima di cui alle premesse e approvato dallo Ufficio di Igiene e dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

La esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici comunali competenti, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri; la data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione comunale, a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno dieci giorni. Le opere anzidette saranno soggette a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli uffici anzidetti.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13.

Nelle more della progettazione esecutiva e della realizzazione dei predetti impianti di depurazione biologica terminali, potrà essere temporaneamente consentita, per singole costruzioni, l'installazione di idonei impianti domestici di trattamento primario, purché si assicuri lo smaltimento del liquame chiarificato nei fossi ricettori tramite le reti parziali di fognatura dinamica, e ciò fino al limite di metà degli insediamenti residenziali previsti.

Salvo in ogni caso il disposto degli artt. 116 e seguenti del vigente Regolamento di Igiene del Comune di Roma, nella fascia di terreno prevista dal Regolamento stesso a protezione dell'acquedotto del Peschiera l'autorizzazione di cui al comma precedente non potrà superare un quarto degli insediamenti totali previsti nella fascia stessa, e sempre che si faccia luogo alla installazione di impianti di trattamento primario e di fognatura rispondenti alle particolari norme che saranno stabilite dall'Ufficio d'Igiene e Sanità e dagli altri Uffici Tecnici Comunali competenti.

Le Comparenti si obbligano alla manutenzione ordinaria e straordinaria della rete ricadente nel centro servizi, fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere; la manutenzione della rete ricadente nel comprensorio privato farà carico, dopo l'ultimazione di ogni singolo tronco, al Consorzio di cui all'art. 15; a tale manutenzione il Consorzio sarà tenuto a tempo indeterminato per la rete a servizio delle strade di lottizzazione di cui non è prevista la cessione al Comune e fino alla relativa consegna al Comune per la rete a servizio delle strade principali, giusta il punto C del successivo art. 12.

Art. 8

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alle lettere d) ed e) punto I dell'art. 3 le Comparenti assumono i seguenti impegni:

A) provvederanno a loro spese su progetto esecutivo redatto dall'A.C.E.A. alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'A.C.E.A. o, qualora questa lo consenta, dalle Comparenti sotto il controllo tecnico della predetta Azienda e quindi con collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Azienda stessa.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo alla A.C.E.A.

A garanzia di quanto sopra, le Comparenti hanno stipulato con l'A.C.E.A. l'apposita convenzione n. 46664 di cui al precedente art. 3 che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

B) provvederanno a loro spese, su progetto esecutivo redatto dall'A.C.E.A. ed approvato dagli Uffici Comunali competenti alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico del centro servizi e alla rete viaria principale del comprensorio privato.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico del-

l'A.C.E.A. e degli Uffici Comunali competenti e saranno soggetti a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'A.C.E.A. e degli Uffici anzidetti. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune ai sensi degli artt. 12 e 13.

A garanzia di quanto sopra, le Comparenti hanno stipulato con l'A.C.E.A. l'apposita convenzione n. 46662 di cui al precedente art. 3, che disciplina la progettazione, l'esecuzione dei lavori e le relative garanzie, nonché la manutenzione e gestione degli impianti che, per quanto riguarda il comprensorio privato, farà carico al Consorzio di cui all'art. 15, e per quanto riguarda il centro servizi, farà carico dopo la consegna delle strade al Comune di Roma. Il Comune si riserva di far affidare la esecuzione dei lavori direttamente all'A.C.E.A.

Alle convenzioni con l'A.C.E.A. è intervenuto il rappresentante legale del Consorzio di cui al successivo art. 15 per quanto di sua competenza.

Art. 8 bis

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Qualora nel comprensorio venisse accertata la necessità di un impianto centralizzato di distribuzione del gas, le Comparenti provvederanno — a mezzo della Società concessionaria del servizio — alla realizzazione nel comprensorio stesso della rete di distribuzione del gas. Nessun onere dovrà comunque essere sopportato dal Comune in ordine alla convenzione tra Comune e Società Concessionaria del Servizio.

Art. 9

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui alla lettera f) punto I, dell'art. 3, le Comparenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, alla sistemazione degli spazi di parco pubblico, indicati nella planimetria in scala 1:1000 (All. C) secondo progetti esecutivi redatti a cura e spese delle Comparenti stesse — sulla base degli allegati progetti di massima e disciplinari di cui alle premesse (All. 5) e approvati dai competenti Uffici Comunali. La esecuzione delle opere sopra menzionate dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali competenti che avranno pertanto libero accesso ai cantieri: la data di inizio delle opere sarà comunicata all'amministrazione comunale a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo, da eseguirsi a cura dei competenti Uffici Tecnici del Comune. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 12 e 13.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico delle Comparenti fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

Art. 10

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le Componenti assumono i seguenti impegni per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a propria cura e spese:

- Costruzione e cessione — senza corrispettivo — al Comune di Roma, a richiesta di quest'ultimo, nei modi e tempi stabiliti negli articoli 11, 12 e 13 delle seguenti opere indicate nella planimetria in scala 1:1000 (Allegato C);
- I. Scuola elementare comprendente 25 (venticinque) aule;
- II. Attrezzature di svincolo per l'ingresso principale della Via Cassia, di cui all'art. 5;
- III. Attrezzature delle aree destinate al verde per il giuoco.

La realizzazione di tutte le opere succitate dovrà esser effettuata in base a singoli progetti esecutivi elaborati a cura e spese delle Componenti sulla base degli allegati progetti di massima e disciplinari (Allegati 5-6-7) di cui alle premesse — ed approvati dai competenti Uffici comunali —. La esecuzione delle opere sopra menzionate sarà effettuata sotto il controllo tecnico degli Uffici comunali competenti o degli altri Enti interessati, che avranno — pertanto — libero accesso ai cantieri; la data di inizio delle opere sarà comunicata agli stessi a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni. Le opere anzidette saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura degli Uffici comunali o degli Enti anzidetti.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 12 e 13.

La manutenzione straordinaria rimarrà a carico delle Componenti fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere di cui sopra al Comune di Roma.

Art. 11

CESSIONE DELLE AREE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA URBANIZZAZIONE

A) Cessione aree:

Si dà atto che con contratto in data odierna a mio rogito rep. 46742/23556, in corso di registrazione perché nei termini, sono state cedute dalla Olgiata Romana Società per Azioni, senza corrispettivo al Comune di Roma le seguenti aree necessarie alla relazzazione delle opere di urbanizzazione primaria (punti 1 e 2) e secondaria (punti da 3 a 12):

1) aree costituenti la rete stradale e i parcheggi del centro servizi indicate con apposito simbolo nella planimetria Allegato A2 e B2 e della superficie di mq. 22.112 (metri quadrati ventiduemilacentododici);

2) aree destinate a parco pubblico, della superficie di mq. 23.458 (metri quadrati ventitremilaquattrocentocinquantotto) indicate con apposito simbolo nella planimetria Allegato A2;

3) area per la scuola materna di mq. 4.275 (metri quadrati quattromiladuecentosettantacinque);

4) area per la scuola elementare di mq. 12.825 (metri quadrati dodicimilaottocentoventicinque);

5) area per la scuola media di mq. 8.550 (metri quadrati ottomilacinquecentocinquanta);

6) area per centro sanitario di mq. 1.900 (metri quadrati mille-novecento);

7) area per centro amministrativo e centro assistenziale di mq. 4.750 (metri quadrati quattromilasettecentocinquanta);

8) area per il mercato di mq. 4.750 (metri quadrati quattromilasettecentocinquanta);

9) area per servizi tecnologici di mq. 2.400 (metri quadrati duemilaquattrocento);

10) area per impianto di depurazione biologica della rete di fognatura di mq. 7.500 (metri quadrati settemilacinquecento);

11) aree destinate al verde attrezzato per il gioco della superficie di mq. 27.388 (metri quadrati ventisettemilatrecentottantotto) indicate con apposito simbolo nella planimetria Allegata A2;

12) aree destinate al verde attrezzato per lo sport della superficie di mq. 16.712 (metri quadrati sedicimilasettecentododici) indicate con apposito simbolo nella planimetria Allegata A2.

Il Comune potrà modificare l'utilizzazione specifica indicata per le aree destinate a servizi pubblici, nell'ambito comunque delle voci previste dalla tabella B delle norme tecniche del Piano Regolatore Generale ed in base ad uno studio unitario sui servizi eseguiti per il settore urbano cui appartiene il comprensorio in oggetto.

Tutte le dette aree indicate nell'allegata planimetria saranno consegnate al Comune (o ad altro Ente o Azienda interessate) non appena questo ne farà richiesta.

Inoltre si dà atto che con contratto in data 9 novembre 1968 rep. n. 10959 a rogito Notaio Marcello Cavicchioni, Reg.to a Roma il 22 stesso mese al n. 20124 vol. 1688 trascritto in pari data alla form. 67467 le Comparenti hanno ceduto gratuitamente alla Diocesi di Roma (Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma) le aree destinate alla realizzazione della Chiesa e dei servizi parrocchiali indicate con apposito simbolo nella planimetria Allegata A2 della superficie di mq. 7.600 (metri quadrati settemilaseicento). Le spese di picchettazione saranno a carico delle Comparenti.

B) Tempi di attuazione della urbanizzazione.

La edificazione viene autorizzata in base a tempi e quote legati ai bienni di attuazione del Piano Regolatore Generale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ferme restando che le autorizzazioni edilizie non potranno comunque essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strade di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.

I tempi di attuazione delle previsioni del progetto urbanistico del comprensorio sono pertanto definiti come segue (All. E):

a) l'inizio del rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondo le quote appresso indicate:

1) rete stradale di cui all'art. 5: realizzazione delle opere nella

misura minima di mq. 235.500 (metri quadrati duecentotrentacinquemilacinquecento) ivi comprese tutte le strade relative al centro servizi;

2) impianti di acqua potabile e di innaffiamento, di cui all'art. 6: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle licenze in oggetto;

3) fognature e impianti di depurazione, di cui all'art. 7: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle licenze in oggetto;

4) impianti di energia elettrica, di cui all'art. 8: realizzazione delle opere nella misura necessaria al servizio delle aree interessate alle licenze in oggetto.

L'esecuzione delle opere nei limiti descritti consentirà il rilascio della licenza entro la misura massima corrispondente ad una cubatura complessiva di mc. 530.000 (metri cubi cinquecentotrentamila).

b) L'ulteriore rilascio di licenze edilizie oltre la misura massima anzidetta, ma comunque entro il limite corrispondente ad una cubatura complessiva di mc. 450.000 (metri cubi quattrocentocinquanta-mila) è subordinata alla realizzazione delle seguenti quote di urbanizzazione:

1) rete stradale, di cui all'art. 5: realizzazione delle opere nella misura minima corrispondente a mq. 33.000 (metri quadrati trentatremila);

2) impianti di acqua potabile e di innaffiamento di cui all'art. 6: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle licenze in oggetto;

3) fognature e impianti di depurazione, di cui all'art. 7: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle licenze in oggetto;

4) impianti di energia elettrica, di cui all'art. 8: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle licenze in oggetto;

5) parco pubblico, di cui all'art. 9: realizzazione di tutte le opere previste;

6) opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 10: costruzione e ultimazione delle opere indicate al N. 1 del primo comma del sopracitato articolo (Scuola elementare).

c) Il rilascio delle ulteriori licenze edilizie è, infine, subordinato alla totale esecuzione ed ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione a carico delle Compagnie. Tenendo conto che l'edificazione deve altresì adeguarsi ai programmi biennali di attuazione del P.R.G., resta convenuto che l'edificazione sarà realizzata in non meno di 6 (sei) bienni. Per i primi due anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione, la misura massima di cubatura consentita, fermo il rispetto delle altre condizioni sopra disposte, è di mc. 530.000 (metri cubi cinquecentotrentamila) pari a 3.500 (tremilacinquecento) abitanti intesa come quote dei primi due bienni 65-66 e 67-68.

Per i successivi 4 (quattro) bienni decorrenti dal primo gennaio millenovecentosessantanove la cubatura massima consentita sarà pari a mc. 223.000 (metri cubi duecentoventitremila) corrispondenti a 1.500 (millecinquecento) abitanti per biennio.

La cubatura non realizzata in ciascuno dei bienni non potrà essere utilizzata nel biennio successivo, ma solo dopo trascorsi i sei bienni

in cui si prevede ripartita la edificazione stabilita dalla presente convenzione.

L'esecuzione delle opere descritte alle lettere a), b) e c) che precedono, sarà certificata ai fini del rilascio delle licenze edilizie, mediante « nulla-osta » rilasciati dai relativi Uffici comunali o Enti interessati.

Art. 12

TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

Le Comparenti assumono i seguenti impegni in ordine ai termini massimi di esecuzione e di cessione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, ferme rimanendo le relazioni fra l'esecuzione di tali opere ed il rilascio delle licenze edilizie previste dallo art. 11:

a) completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria, di cui agli articoli 5, 6, 7, 8, 9, con relativa cessione e consegna di opere ed impianti, secondo quanto appresso specificato, nel termine massimo di anni dieci a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione;

b) completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 10, con relativa cessione e consegna di opere e manufatti, secondo quanto appresso specificato, nel termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Fermo restando quanto sopra, resta convenuto che le opere, impianti e manufatti relativi alla urbanizzazione primaria e secondaria, realizzati in base agli adempimenti previsti nelle fasi indicate nel precedente art. 11, saranno ceduti:

A) al Comune in unica soluzione o in lotti organici, per quanto attiene:

a) alla rete stradale del centro servizi con relative fognature e impianto di illuminazione e rete di innaffiamento e impianti inerenti.

Per quanto riguarda i tronchi della rete di fognature che verranno realizzati al di fuori delle sedi stradali, il Comune ne acquisirà la proprietà con diritto di libero accesso alle aree interessate a seguito di costituzione di servitù a suo favore, da parte delle Comparenti avvenuta con atto a mio rogito del 27 novembre 1968 rep. 46665 registrato a Roma il 2 Dicembre 1968 al n. 20754 vol. 1694, servitù che il Comune di Roma, come sopra rappresentato, dichiara esplicitamente di accettare.

b) al parco pubblico e aree verdi per il giuoco con relativo impianto di illuminazione e rete di innaffiamento e impianti inerenti;

c) all'edificio della scuola;

d) all'attrezzatura viaria di svincolo.

B) — All'A.C.E.A., in base alle norme previste dalle speciali convenzioni di cui agli articoli 6 e 8 per quanto attiene:

a) agli impianti di distribuzione dell'acqua potabile;

b) alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, e ove richiesto, relative cabine di trasformazione.

C) — Al Comune, dopo la scadenza della convenzione, a richiesta dello stesso per quanto attiene alla rete stradale principale del

comprensorio privato con annesso impianto di fognatura, di illuminazione e rete di innaffiamento e impianti inerenti. Per quanto riguarda i tronchi della rete di fognatura che verranno realizzati al di fuori delle sedi stradali principali, il Comune ne acquisirà la proprietà contemporaneamente alle strade principali ed avrà accesso ad essi sulle aree in cui ricadono previa costituzione di servitù a suo favore.

D) — Al Comune, dopo la scadenza della convenzione, a richiesta dello stesso, le aree della superficie di circa 30.000 mq. (trentamila metri quadrati), di cui alla planimetria allegato A1, destinate ad area di riserva per attrezzature scolastiche. Però ove il Comune ne faccia richiesta le aree potranno essere cedute al medesimo prima della scadenza della Convenzione: in tal caso, le costruende scuole, da realizzarsi a cura e spese del Comune, saranno riservate, fino alla scadenza della convenzione, all'uso esclusivo dei residenti nel comprensorio privato.

Le Comparenti fin da ora consentono che il personale occupato nella realizzazione delle opere, e quello che vi sarà successivamente addetto, vi acceda liberamente. Salva, ove ne ricorrano gli estremi, l'applicazione del successivo art. 16, qualora non sia stato possibile addivenire, nei tempi e termini previsti, alla stipula dell'atto di cessione delle opere, queste passeranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del Comune, trascorsi i termini di cui ai precedenti punti a) e b) del presente articolo per quanto riguarda il centro servizi e alla scadenza della presente convenzione per quanto riguarda il comprensorio privato, senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Art. 13

MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primaria e secondaria avverrà dopo che essi saranno stati eseguiti in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi quotati di cui agli articoli 5, 7, 8, 9 e 10.

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate, ad avvenuta loro ultimazione ed a richiesta del Comune, secondo i tempi ed i termini massimi previsti rispettivamente negli articoli 11 e 12.

Le aree cedute di cui all'art. 11 e sulle quali è prevista la realizzazione di opere da parte delle Comparenti rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese delle Comparenti stesse, in custodia gratuita alle medesime, unitamente alle opere realizzate, fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

L'obbligo di recinzione non riguarda le aree stradali.

Le opere realizzate dalle Comparenti sulle aree già cedute al Comune, rimarranno di proprietà delle Comparenti stesse sino all'atto formale di cessione.

Per quanto riguarda le aree cedute di cui all'art. 11 e sulle quali la presente convenzione non preveda la realizzazione di opere da parte delle Comparenti, esse rimarranno in custodia gratuita alle Comparenti stesse, previa opportuna recinzione eseguita a loro cura e spese, fino a quando il Comune non ne chiederà la consegna, con il rispetto dei tempi massimi di cui all'art. 12.

La consegna delle opere ed impianti potrà avvenire in qualunque momento, a richiesta del Comune, ma, comunque, non oltre i termini massimi fissati nel citato art. 12.

Art. 14

TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE
DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

Le Comparenti e gli aventi causa dell'Olgiate Romana, come sopra costituiti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando — poi — al Comune di Roma, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

— « L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 9 Dicembre 1968 e trascritta il (si indicheranno estremi della trascrizione) accettandone i relativi effetti formali e sostanziali ».

— « L'acquirente — in particolare — prende atto che le autorizzazioni edilizie non potranno — comunque — essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica ».

— « L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Roma, a mezzo raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione ».

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.

Art. 15

CONSORZIO DI MANUTENZIONE

Tutti i proprietari di immobili ricadenti nel comprensorio privato sono tenuti a partecipare al Consorzio costituito con atto a mio rogito 2 ottobre 1968 rep. 46453 — reg.to il 14 stesso mese al n. 17661 vol. 1665 — trascritto l'8 novembre 1968 alla form. n. 64134 — per la manutenzione ed esercizio delle opere, impianti e servizi, come previsto nel precedente art. 3 e a tal fine le Comparenti si obbligano ad inserire negli atti di compravendita dei singoli lotti le clausole di cui al precedente art. 14.

Lo statuto del Consorzio contiene le seguenti clausole essenziali, trascritte nei Registri Immobiliari, che non potranno essere modificate salvo consenso del Comune:

a) obbligo di ciascun proprietario di immobili ricadenti nel comprensorio privato di partecipare al Consorzio e di osservare le norme contenute nella presente convenzione, nonché di assumere in solido, con il consorzio, ma nei limiti della quota propria, tutti gli obblighi del consorzio stesso nei confronti del Comune;

b) impegno del consorzio di curare nel comprensorio privato la regolare ed efficiente manutenzione ed esercizio delle aree, manufatti, impianti e servizi di cui all'articolo 3 — punto 1 — lettere a) e c) ed impegno di assumere gli obblighi nascenti dalle convenzioni con la

A.C.E.A. stipulate il 27 Novembre 1968 ed indicate al precedente art. 3 con l'accettazione di esecuzione di lavori in danno da parte del Comune in caso di inadempienza;

c) durata del consorzio in rapporto alle necessità della manutenzione ordinaria e straordinaria ed esercizio di tutte le opere ed impianti di uso comune;

d) dichiarazione che il Presidente, ed in sua assenza od impedimento il Vice-Presidente, rappresentano il Consorzio; che i medesimi, aventi domicilio eletto presso la sede del Consorzio, possono essere convenuti in giudizio per qualunque azione concernente le aree, manufatti, impianti e servizi di cui il Consorzio stesso ha la manutenzione e che ad essi possono essere notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono ai beni ed attività anzidette;

e) indicazione della sede del Consorzio e dichiarazione dell'obbligo di notificare formalmente al Comune di Roma ogni eventuale modifica di sede; uguale obbligo grava sul Consorzio per la sostituzione del Presidente e del Vice-Presidente.

Art. 16

INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte delle Componenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle autorizzazioni edilizie nelle zone che — a suo giudizio — riterrà interessate alle inadempienze, previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio delle autorizzazioni edilizie.

Il Comune potrà — inoltre — dichiarare, in danno delle Componenti, la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 12 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;

b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi, come previsto dalla convenzione;

d) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, delle fidejussioni di cui all'articolo seguente;

e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;

f) il ripetuto mancato inserimento, da parte delle Componenti, nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui all'art. 14;

g) le reiterate gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre compor-

terà la perdita di tutti i diritti derivanti alle Comparenti per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente.

In caso di inadempienza da parte del Consorzio ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà procedere di ufficio in danno del Consorzio stesso, con formale preavviso di giorni quindici.

Art. 17

GARANZIE DELLE COMPARENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dalle Comparenti con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, vengono consegnate al rappresentante del Comune:

a) lettera di fidejussione bancaria rilasciata dalla Banca Nazionale del Lavoro per un importo di lire 250.000.000 (lire duecentocinquantomilioni) in data 28 Novembre 1968 autenticata da me Notaio rep. 46689 registrata a Roma 1° Ufficio Registro Atti Privati il 2 Dicembre 1968 al n. 39771 vol. E che in copia autentica si allega sotto la lettera « G »;

b) lettera di fidejussione della Società Generale Immobiliare di lavori di Utilità Pubblica ed Agricola per un importo di lire 1.010.000.000 (lire unmiliardodiecimilioni) in data 28 Novembre 1968 autenticata da me Notaio — Rep. 46687 — registrata a Roma 1° Ufficio Registro Atti Privati il 2 Dicembre 1968 al n. 39770 vol. E che in copia autentica si allega sotto la lettera « H ».

Le fidejussioni vengono così prestate per un importo complessivo di lire 1.260.000.000 (lire unmiliardoduecentosessantamilioni) corrispondente a circa il 75% (settantacinque per cento), del costo complessivo delle opere di urbanizzazione indicate alle lettere a) c) ed f) del numero 1) e alla lettera a) del n. 2 del precedente art. 3.

Le garanzie come sopra date dalle Comparenti vengono accettate dal Comune di Roma sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fidejussore.

Le fidejussioni come sopra date dalle Comparenti saranno, previo espresso consenso del Comune, ridotte in relazione ai progressivi compimenti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre però subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residua valutato in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Le Comparenti inoltre si obbligano:

a) ad integrare il valore delle fidejussioni rispetto alle entità attuali, nel caso in cui esse si appalesassero insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) a reintegrare le fidejussioni medesime qualora esse venissero utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica

clausola che l'Istituto fidejussore si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al comma secondo dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Le dette fidejussioni potranno essere sostituite da cauzione di eguale ammontare in titoli di Stato e garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

Art. 18

GARANZIA DEL CONSORZIO

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Consorzio con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, il rappresentante del Consorzio di manutenzione di cui al precedente art. 15, consegna al rappresentante del Comune che l'accetta, lettera di fidejussione bancaria rilasciata dalla Banca Nazionale del Lavoro il 28 Novembre 1968 per l'importo di lire 54.800.000. (Lire cinquantaquattromilioniottocentomila) autenticata da me Notaio rep. 46688 registrata a Roma al 1° Ufficio Registro Atti privati il 2 Dicembre 1968 al n. 39772 vol. E, e che si allega in copia autentica sotto la lettera « M »; detta fidejussione costituisce garanzia di tutti gli obblighi previsti a carico di esso Consorzio e corrisponde a circa il 6% (sei per cento) del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria del comprensorio privato, indicate alle lettere a) e c) del precedente art. 3.

La garanzia come sopra viene accettata dal Comune di Roma, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fidejussore.

Il Consorzio — inoltre — si obbliga:

a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali, nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dall'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienza

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che l'Istituto fidejussore si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

La detta fidejussione potrà essere costituita da cauzione di eguale ammontare in titoli di Stato e garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

Art. 19

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di 40 (quaranta) anni decorrenti dalla data odierna, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla o rinno-

varla, con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nel quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato.

Art. 20

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'articolo 3 saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile da un Collegio Arbitrale composto da un Magistrato, con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Roma e dalle Comparenti.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda avanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale. A questo fine, entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, deve notificare la sua determinazione all'altra parte la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Art. 21

CANCELLAZIONE ATTI D'OBBLIGO DEGLI AVENTI CAUSA DELLE COMPARENTI

Il contenuto degli impegni assunti con la presente convenzione integra, per quanto di ragione, gli atti d'obbligo rilasciati da aventi causa delle Comparenti al Comune di Roma per lotti ricadenti nell'ambito del comprensorio.

Ove non sussistano particolari impedimenti, il Comune presterà proprio consenso alla cancellazione della trascrizione degli atti di obbligo anzidetti qualora gli interessati partecipino al consorzio di cui al precedente articolo 15 e si impegnino espressamente a rispettare le norme relative alla edificazione e utilizzazione delle aree ed edifici di loro proprietà.

Art. 22

TRASCRIZIONE E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Il Comune presta il proprio consenso all'annotazione in margine alle trascrizioni dell'atto d'obbligo rilasciato per rogito Notaio Alber-

tazzi il 12 maggio 1965, numero 40818 di rep. registrato a Roma Atti Pubblici al n. 8682 vol. 1028 il 19 maggio 1965 e trascritto il 18 maggio 1965 alla formalità n. 22871, nonché dell'atto d'obbligo a rogito del medesimo Notaio Albertazzi in data 30 ottobre 1967 n. di rep. 45121 registrato a Roma Atti Pubblici al n. 17331 vol. 1454 il 31 Ottobre 1967 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 10 Novembre 1967 alla formalità numero 58914 dell'effettuata trascrizione della presente convenzione.

La spesa del presente atto e sue conseguenti sono a carico delle Comparenti, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dall'art. 1 della Legge 28 Giugno 1943 n. 666, dall'art. 44 della Tariffa allegato B della Legge di Registro, del D.L.L. 27 Giugno 1946 n. 35 modificato dal D.L.C.P.S. 29 Maggio 1947 n. 649, convertito nella Legge 10 Agosto 1950 n. 748 e dalla Legge 18 Dicembre 1952 n. 2522.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni indicate agli articoli 17 e 18 nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute, sono a carico delle predette Comparenti e, per quanto di ragione, del Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto, e loro conseguenti sono a carico delle Comparenti le quali dichiarano di volersi avvalere anche per le cessioni già effettuate, di tutte le agevolazioni di cui alle sopracitate disposizioni di legge, oltre a quelle comunque applicabili, anche se non espressamente richiamate.

CLAUSOLA FINALE AGGIUNTA PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN ATTUAZIONE DEL DECRETO INTERMINISTERIALE 3 GIUGNO 1968

A) — Si dà atto che, in ottemperanza alle richieste formulate dal Comune di Roma per l'attuazione di quanto previsto nel Decreto emanato in data 3 giugno 1968 con il n. 2081 dal Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministero della Pubblica Istruzione in ordine alla richiesta formulata dalla Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio con lettera n. 14223 in data 1 agosto 1968, con contratto in data odierna a mio rogito rep. 46742/23556 in corso di registrazione perché nei termini — sono state cedute dalla Olgiata Romana Società per Azioni, senza corrispettivo al Comune di Roma e secondo quanto previsto dall'art. 11 comma A), art. 13 penultimo comma, art. 22 ultimo comma della presente convenzione, le seguenti aree:

— Area cui si accede dalla zona servizi, compresa tra il Fosso della Rimessola, area destinata a Chiesa, strada della zona servizi, strada del comprensorio privato ed area destinata a servizi tecnici (impianto di depurazione) della superficie catastale di mq. 25.380. (metri quadrati venticinquemilatrecentottanta), che alla misurazione è risultata di effettivi mq. 22.830. (metri quadrati ventiduemilaottocentotrenta), destinata a parco pubblico, indicata con apposito simbolo « A » e campita in verde nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera I, distinta in Catasto al Foglio 38 con parte dei numeri 25, 26 e 29;

— Area con fronte sulla Via Cassia della superficie catastale di mq. 4.150 (metri quadrati quattromilacentocinquanta) ed effettiva di mq. 4.110 (metri quadrati quattromilacentodieci) destinata a parco

pubblico, indicata con apposito simbolo « B » e campita in verde nella planimetria allegata alla presente convenzione solo la lettera I e distinta in Catasto al Foglio 38 con parte del n. 12.

Si conferma quanto previsto nello schema di convenzione già adottato con delibera consiliare 3062 dell'8 novembre 1967 circa il vincolo di inedificabilità per le superfici destinate a verde privato di mq. 2.026.670. (metri quadrati duemilioniventiseimilaseicentosettanta) salvo eventuale compensazione di cui al successivo punto D).

B) — In relazione alle prescrizioni del sopracitato decreto ministeriale, in ordine a quanto fatto presente, a sua volta, dalla Sovraintendenza alle Antichità di Roma II, sarà lasciata libera da costruzioni la zona n. 73 indicata con bordo rosa nella planimetria allegata « I » ove è compreso il tumulo etrusco « Monticchio », come previsto al punto 3 pag. 2 del prefato decreto. Le altre cautele da porre in atto per la salvaguardia dei valori storici, archeologici ed ambientali saranno concordate in sede attuativa con detta Sovraintendenza.

C) — Le Comparenti infine si impegnano per sé, loro successori ed aventi causa alla osservanza di quanto altro prescritto nel precitato decreto 2081 nonché nella lettera della Sovraintendenza ai Monumenti del Lazio n. 14223 dell'1 agosto 1968 e nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera « L » vistata in originale dal Ministro dei Lavori Pubblici, contenenti le indicazioni grafiche relative alle prescrizioni e condizioni formulate dalla competente Sovraintendenza alle Antichità.

D) — Non appena sarà stata accertata in via definitiva la riduzione di superficie edificabile derivante dalle previsioni di cui ai precedenti punti A), B) e C) e la conseguente diminuzione della cubatura residenziale prevista dal progetto allegato, le necessarie modifiche al progetto stesso saranno coordinate con le competenti Sovraintendenze ed il Comune di Roma ai fini della eventuale compensazione degli spazi, secondo quanto previsto nell'anzidetto decreto.

VISTO PREFETTIZIO

Il presente atto è fin da ora impegnativo per le Comparenti e, per quanto di ragione, per il Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata, e lo diventerà per il Comune di Roma soltanto dopo il visto prefettizio di esecutorietà cui verrà sottoposto a norma dell'art. 17 della Legge 9 Giugno 1947 n. 530.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto questo atto, da me redatto e, presenti i testimoni, letto a tutte le parti comparenti, che, a mia interpellanza, dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con i testimoni e con me Notaio.

Scritto da persone di mia fiducia, e parte da me Notaio in ventidue fogli di cui scritte pagine ottanta circa.

F.to: Dr. Antonio Adone per procura

- » Aldo Samaritani n.q.
- » Mario Incisa della Rocchetta n.q.
- » Cesare Cantagalli n.n.
- » Marco Bilotta teste
- » Enrico Bonanni teste
- » Vincenzo Papi — Coadiutore



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
U.O. ATTUAZIONE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

	
ROMA CAPITALE	
6. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici	
:	data 15/XII/2011
Prot. Gen. n. 96281	

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1198/2011

del 15/dic/11

Oggetto

Gestione e manutenzione da parte del Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata, delle aree ed infrastrutture presenti all'interno del Comprensorio Olgiata.

CONSORZIO OLGIATA
PROT. N. 2155
DATA 17.12.2011

FIRME	
IL DIRIGENTE	PARADISI AGOSTINO Firma digitale di PARADISI AGOSTINO per conto del Consorzio Olgiata in qualità di Presidente del Consorzio Dati: 2011.12.15 10:02:55
Visto del Direttore della Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici	FATELLO ANTONELLO Firma digitale di FATELLO ANTONELLO per conto del Consorzio Olgiata in qualità di Vice Presidente del Consorzio Dati: 2011.12.15 10:02:55

II DIRIGENTE

Premesso:

che, con Deliberazione C.C. n. 3062 dell'8 novembre 1967, integrata con deliberazione G.M., adottata con i poteri consiliari n. 6402 del 28 agosto 1968 veniva approvato lo schema di convenzione tra Il Comune di Roma, la marchesa Clarice della Gherardesca Incisa della Rocchetta e la Olgiata Romana s.p.a. e loro eventuali aventi causa, per la urbanizzazione dei terreni ubicati in Roma, località Olgiata, situata in via Cassia Km. 19,500;

che, con Deliberazione G.M. n. 7937 del 30 ottobre 1968 è stata autorizzata la stipula della convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 L.U. 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dalla legge 6 agosto 1967 n. 765;

che, con atto a rogito Notaio dott. Vincenzo Papi del 9 dicembre 1968, rep. n. 46743, è stata stipulata tra il Comune di Roma e la marchesa Clarice della Gherardesca Incis a della Rocchetta nonché l'Olgiata Romana s.p.a. la relativa convenzione urbanistica;

che, ai sensi dell'articolo 15 della Convenzione Urbanistiche, si è costituito tra tutti i proprietari di immobili ricadenti nel comprensorio privato della tenuta Olgiata, un Consorzio obbligatorio denominato "Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata" al quale è affidata la manutenzione e la gestione delle aree e degli impianti esistenti e da realizzare nel Comprensorio Olgiata con durata fino al 31.12.2050 (art. 5 dello Statuto);

che, la Convenzione sopra richiamata ha un periodo di validità di anni 40 (quaranta) decorrenti dalla stipula ed è scaduta l'8 dicembre 2008;

che, in relazione a quanto previsto dall'articolo 12 della Convenzione di Lottizzazione, con nota del 16 giugno 2010, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti urbanistici - U.O. Attuazione lottizzazioni Convenzionate, ha invitato la Sales Sud s.r.l., divenuta nel frattempo proprietaria tra l'altro delle aree e delle infrastrutture all'interno del Comprensorio privato Olgiata e da cedere all'Amministrazione, a predisporre la documentazione tecnico - catastale necessaria per il trasferimento in proprietà e la formale consegna all'Amministrazione Capitolina nello specifico delle seguenti aree:

- aree di sedime delle infrastrutture (per circa mq 244.000) e relative infrastrutture (rete stradale principale, rete di fognatura, impianto di inaffiamento ed impianto di illuminazione pubblica);
- aree di riserva destinate ad attrezzature scolastiche e a verde;

che, la Sales sud s.r.l. con nota acquisita al Protocollo del Gabinetto del Sindaco al n. RA/69546 del 04 novembre 2011, ha rappresentato all'Amministrazione capitolina, le numerose difficoltà tecnico-amministrative incontrate nel corso delle attività di ricerca e produzione della documentazione richiesta, nonché nello svolgimento delle successive attività di accertamento, attesa la vastità del territorio e la notevole mole di proprietà e di situazioni controverse, tra le quali la sistemazione dell'impianto di distribuzione dell'acqua per uso innaffiamento;

che, in particolare, la Sales sud s.r.l. nella predetta nota, ha evidenziato di non poter completare le attività tecnico-amministrative prima di alcuni anni e quindi di non poter procedere alla formale consegna delle citate aree ed infrastrutture all'Amministrazione Capitolina prima di tale periodo di tempo;

che, tra l'altro, le opere da prendere in consegna, al momento, non risultano rispondenti alla vigente normativa, come accertato dai competenti Dipartimento Mobilità e Trasporti e Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana;

che, nel periodo di vigenza della Convenzione, tutte le opere ed impianti di cui agli articoli 3 e 15 della Convenzione Urbanistica e articolo 3 dello Statuto consortile, sono stati gestiti, dal Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata, senza soluzione di continuità;

che in proposito, per le opere ed impianti per i quali è prevista la consegna all'Amministrazione Capitolina, lo Statuto del Consorzio Olgiata all'articolo 3, comma 4, prevede che i compiti di manutenzione e di esercizio delle aree e degli impianti esistenti *"saranno svolti dal Consorzio fino al giorno di tale consegna"*;

che, il Consorzio Olgiata con nota acquisita al protocollo del Gabinetto del Sindaco al n. RA/76463 del 30 novembre 2011, ha rappresentato all'Amministrazione Capitolina la volontà di proseguire nell'assolvimento delle attività e dei compiti già in essere fintantoché non avvenga la consegna all'Amministrazione delle aree e delle infrastrutture sopra citate;

che, tale volontà complessivamente considerata appare congrua per l'Amministrazione trattandosi di attività e compiti già in essere da parte del Consorzio ed attesa inoltre, la continuità della prestazione da parte del Consorzio stesso;

che invero, la proposta in esame risulta altresì, conveniente per l'Amministrazione non disponendo i competenti Uffici dell'A.C. dei fondi necessari per la messa a norma e la conseguente manutenzione e gestione delle aree e degli impianti esistenti nel Comprensorio;

che per contro, la richiesta di differimento dei termini di riconsegna, presentata dalla Sales Sud s.r.l., e la riconfermata capacità di continuare nelle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, manifestata dal Consorzio Olgiata, non comportano oneri per l'Amministrazione Capitolina;

che pertanto, sulla scorta delle motivazioni che precedono, con Memoria di Giunta Capitolina del 30 novembre 2011 sono stati formulati *"Indirizzi al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici per la gestione e manutenzione delle aree ed infrastrutture presenti all'interno del Comprensorio Olgiata"*;

che, in particolare con detta Memoria, la Giunta Capitolina ha conferito mandato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici affinché prenda atto:

- della richiesta della Sales Sud s.r.l. di differimento dei termini di consegna delle aree e relative infrastrutture, provvedendo la stessa Società nelle more della consegna, al completamento delle attività tecnico-amministrative, alla costituzione delle servitù necessarie ed alla definizione di ogni controversia pendente in materia di impiantistica al fine del successivo trasferimento e consegna all'Amministrazione Capitolina delle medesime aree ed infrastrutture;
- nonché della obbligazione del Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata di continuare nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e relative infrastrutture presenti nel comprensorio Olgiata, fino alla consegna delle medesime all'Amministrazione Capitolina, come da Statuto;

che altresì, nella predetta Memoria, la Giunta Capitolina ha fornito indirizzo al Dipartimento affinché le aree e le infrastrutture presenti all'interno del Comprensorio Olgiata rimangano, secondo le rispettive competenze e responsabilità al Consorzio Olgiata e alla Sales sud s.r.l. fino ad un massimo di nove anni, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Capitolina o futuri accordi tra questa ed il Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata;

Vista la nota acquisita al Gabinetto del Sindaco al n. RA/69546 del 04 novembre 2011, con cui la Sales sud s.r.l. ha richiesto all'Amministrazione il differimento dei termini di riconsegna delle aree e

relative infrastrutture;

Vista la nota acquisita al Gabinetto del Sindaco al n. RA/76463 del 30 novembre 2011, con cui il Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata ha rappresentato la volontà di proseguire nell'assolvimento dei compiti di gestione ed esercizio delle aree ed infrastrutture presenti all'interno del Comprensorio Olgiata;

Vista la Memoria di Giunta Capitolina del 30 novembre 2011 contenente *"Indirizzi al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici per la gestione e manutenzione delle aree ed infrastrutture presenti all'interno del Comprensorio Olgiata"*;

Visto il D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione C.C. n.122/2000 e s.m.i.;

Determina

Determina

per i motivi espressi in narrativa ed in attuazione dell'indirizzo fornito dalla Giunta in data 30 novembre 2011 di:

- A. differire da parte della Sales Sud s.r.l. i termini di consegna delle aree di sedime delle infrastrutture (per circa mq 244.000) e relative infrastrutture (rete stradale principale, rete di fognatura, impianto di innaffiamento ed impianto di illuminazione pubblica) e delle aree di riserva destinate ad attrezzature scolastiche e a verde ricomprese all'interno del comprensorio convenzionato Olgiata, fino ad un massimo di ulteriori nove anni dal presente provvedimento. Nelle more della consegna, la Sales Sud s.r.l. stessa dovrà provvedere al completamento delle attività tecnico-amministrative, alla costituzione delle servitù necessarie ed alla definizione di ogni controversia pendente in materia di impiantistica al fine del successivo trasferimento e consegna all'Amministrazione Capitolina delle medesime aree ed infrastrutture;
- B. confermare, conseguentemente, al Consorzio di Manutenzione e Servizi Olgiata la prosecuzione, già in essere senza soluzione di continuità dalla scadenza della convenzione (8.12.2008), fino ad un massimo di ulteriori nove anni dal presente provvedimento e quindi di circa dodici anni dalla citata data dell'8.12.2008, dei propri compiti di cura della regolare ed efficiente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di tenuta in esercizio di tutte le aree, manufatti ed impianti così come previsto dalla convenzione in essere, che integralmente si richiama, ed art. 3 dello Statuto consortile presenti all'interno del comprensorio privato Olgiata, lasciando le aree e le relative infrastrutture al citato Consorzio ed alla Società Sales Sud s.r.l. secondo le rispettive competenze e responsabilità sollevando il Comune da ogni responsabilità e/o altro anche nei confronti di terzi, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Capitolina o futuri accordi tra questa ed il consorzio Olgiata.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di ogni infrastruttura dovranno ottenere il benestare dei competenti Uffici prima della loro realizzazione.

Preservato alla

Assunzione Generale

IL DIRIGENTE

PARADISI
AGOSTINO

Firmato digitalmente da PARADISI AGOSTINO
ID: c=IT, o=Anagrafe S.p.A./01879020512,
ou=Servizi di Certificazione PD, cn=PARADISI
AGOSTINO, serialNumber=PRECISTH7E994581W,
givenName=AGOSTINO, sn=PARADISI,
dnQualifier=10049950, c=SE-SCROVE
Data: 2011.12.15 05:47:24 +0700