

In prosecuzione di seduta.

IL PRESIDENTE, legge la seguente relazione: "La sezione di Controllo con telegramma pervenuto l'8/11/77 annullava la delibera consiliare n.349 del 4/10/77 relativa a "Approvazione piano di lottizzazione convenzionata "La Pavona"" per i seguenti motivi:

La Sezione di Controllo sugli atti dei Comuni e degli altri EE.LL. della Provincia di Roma;

Vista la deliberazione n.349 del 4/10/77 del Consiglio Comunale di Albano Laziale avente per oggetto: "Approvazione piano di lottizzazione convenzionata;

CONSIDERATO che la deliberazione in esame non è regolare perchè in aperto contrasto con le disposizioni della legge 17/8/1942, n.1150, modificata ed integrata dalla legge 6/8/1967, n.765 e dalla legge 28/1/1977, n.10 per i seguenti motivi:

- 1) Il rilascio delle concessioni edilizie previsto dall'art.13 dello schema della convenzione è subordinato alla realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione primaria, mentre tale norma deve prevedere che la richiesta delle concessioni può essere formulata soltanto dopo che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria atte a garantire la disponibilità di tutti i servizi per le costruzioni che si intendono realizzare;
- 2) non è previsto che la quota di contributo per opere di urbanizzazione secondaria, indicata nella convenzione, da versarsi peraltro all'atto della stipula della convenzione, vale quale acconto sulla quota definitiva da corrispondere al momento del rilascio delle singole concessioni; per questa quota la convenzione deve contenere una specifica clausola per il trasferimento dell'onere dello eventuale conguaglio ai possibili futuri acquirenti dei lotti;
- 3) manca la previsione dell'obbligo per i lottizzanti, successori o aventi causa, di provvedere al versamento della quota di contributo per l'edificazione afferente al costo di costruzione ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della legge 28/1/1977, n.10.
- 4) non sono espressi chiaramente i termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni, che, tra l'altro, non dovrebbero derogare dai limiti di cui agli artt.4 e 13 della legge 28/1/77, n.10, anche in relazione al disposto dell'art.16 dello schema della convenzione;

RITENUTO, pertanto, che il provvedimento in esame è illegittimo perchè inficiato da violazione di legge;

VISTI I TT.UU. della legge comunale e provinciale approvati con R.D. 4/2/1915, n.148, e R.D. 3/3/1934, n.383 e successive modificazioni ed aggiunte;

VISTO L'art.59 della legge 10/2/53, n.62;

A N N U L L A

la deliberazione del Consiglio Comunale di Albano Laziale n.349 del 4/10/1977 per i motivi di cui in narrativa.

Il Sindaco è incaricato dell'esecuzione della presente decisione.

IL PRESIDENTE

F.to (Dott. Calogero Cosenza)

IL RELATORE

F.to (Rag. Angelo Tirelli)

IL SEGRETARIO

F.to (Rodolfo D'Agostino)

P.C.C. Il Segretario

Al Sindaco del Comune di
Albano Laziale per l'esecuzione
Alla Prefettura di Roma.

Si è predisposta pertanto la convenzione da stipularsi con la Soc. Edilizia "La Pavona" accogliendo in essa i motivi che hanno indotto la Sezione di Controllo ad annullare la precedente convenzione. S'invita pertanto il Consiglio ad approvare la convenzione secondo lo schema allegato."

Il Cons. PACETTI fa la seguente dichiarazione a verbale:
"Voto contro perchè con l'approvazione delle lottizzazioni presentate in Consiglio Comunale è palese la volontà di avvantaggiare operatori economici a danno di altri. Il Consiglio Comunale è tutore di tutti i cittadini e non di una parte di essi, anche se meritevoli e nel diritto di operare sui loro terreni. Sarebbe stato imperativo

N. 359

DEL 13/12/1977
OGGETTO

APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "LA PAVONA".

esecutiva e seguito pubblicazione Albo
del Comune il o del 21-12-77
senza reclami ed invio all'Organo
di Controllo, che ne ha accusato ricevuta
senza che ne sia stato pronunciato,
giorni successivi, ai sensi dell'art. 59
10 - 2 - 1953, n. 62, l'annullamento.
11-1-1978

Il Segretario Generale

DELIBERAZIONE ORIGINALE

per la Giunta che tutte le proposte di lottizzazioni giacenti complete di nulla osta alla data del 3/12/1977 fossero messe all'ordine del giorno del Consiglio. Le motivazioni esposte dalla maggioranza lasciano inalterata la provata estromissione di almeno una lottizzazione matura e di un'altra lottizzazione che con il solo parere mancante della Commissione Urbanistica poteva essere varata in un pomeriggio".

Nessun altro consigliere avendo chiesto la parola si mette ai voti l'approvazione del Piano di lottizzazione convenzionata "La Pavona" secondo lo schema agli atti. La votazione che ha luogo per alzata di mano, dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti n.23
Voti favorevoli alla approvazione della lottizzazione n.17
Voti contrari n.2
Astenuti n.4 (Mancianti - Meggi - Libanori e Russo).

IL PRESIDENTE proclama pertanto l'esito della votazione di cui sopra.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Presidente e gli interventi dei vari consiglieri;

Visto l'esito della votazione;

Visto l'art.28 della legge 17/8/1942, n.1150 modificato ed integrato dalla legge 6/8/1967, n.765;

Visto il piano Regolatore Generale del territorio comunale, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n.2527 del 11/7/1975, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Della Regione Lazio n.36 del 30/12/1975;

Ritenuto che il deposito del Piano Regolatore Generale approvato è avvenuto, a termine dell'art.10 della legge 17/8/1942, n.1150 in data 13/4/76;

Visto il progetto redatto dal Geom. Enzo Zampetti e dall'arch. Calogero Iadecola, per la lottizzazione a scopo edilizio dei terreni di proprietà de "La Pavona" distinti in Catasto al foglio n.11;

Ritenuto che detto progetto interessante una superficie di mq.17.022 in località Pavona, è composto dai seguenti atti ed elaborati: 1) Stralcio P.R.G.; 2) Piano Catastale; 3) Stato di fatto; 4) Zona di intervento; 5) Ubicazione della proprietà; 6) Inserimento; 7) Rete Stradale; 8) Rete fognante e antincendio; 9) Rete idrica ed elettrica; 10) Planimetrico e profilo; 11) Relazione e schema di convenzione;

Visti i pareri favorevoli espressi in merito al predetto progetto dalla Commissione edilizia Comunale e dalla Commissione Consigliere all'Urbanistica, rispettivamente in data 17/9/1977 e 14/9/1977;

Ritenuto che il progetto presentato risulta redatto in conformità alle previsioni del piano regolatore generale ed alle norme tecniche di attuazione dello stesso;

Considerato che lo schema di convenzione unito al progetto di lottizzazione prevede l'assunzione a carico del lottizzante di tutti gli oneri previsti dall'art.28 della legge 17/8/1942, n.1150 e successive modificazioni;

Dato atto che la zona di che trattasi non è sottoposta a vincoli di cui alla legge 29/6/1939, n.1497;

Visto l'art.7 della legge regionale 18/7/1975, n.74, con il quale la Regione Lazio ha delegato ai Comuni le funzioni amministrative in materia urbanistica relative fra l'altro al rilascio del nulla osta previsto dal citato art.28, semprechè il progetto presentato non sia in variante rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici generali;

Considerato che nel caso di specie ricorre la condizione prevista dal citato art.7 per l'esercizio da parte di questo Comune della delega concessa;

Vista la legge 28/1/1977, n.10;*

Con voti favorevoli n.17 - contrari n.2 ed astenuti n.4 (espressi per alzata di mano,

OGGETTO

N. 359/2

DELIBERA

Spno approvati il progetto di lottizzazione di un terreno di mq. 17.022 sito in località Pavona, di proprietà de "La Pavona" di cui alle premesse e la relativa convenzione predisposta in ottemperanza di quanto prescritto dal 5° comma dell'art. 28 della legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765, appresso trascritta;

N. 359/3

OGGETTO

Nulla osta, ai sensi del predetto art. 28, a che il Sindaco di questo Comune autorizzi la lottizzazione del suddetto terreno.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

COMPARIZIONE

PREMESSO

- che i componententi SCAFETTA QUINTO, TESTANI FLORENZA, COLELLI PIETRO, COLELLI DOMENICO, VALERIANI GIACINTO, SERRACINI ENRICO E PIERRUCCI MARIO, Amm. Soc. IMM. 2000. Quali proprietari della lottizzazione (LA PAVONA) ubicata in PAVONA DI ALBANO LAZIALE, tra Via delle Casette e la confinante zona B5 con Via del Mare e distinta in Catasto al foglio Mappale n. 11; meglio identificata nella planimetria della tavola n. 2 di detta lottizzazione, la stessa è in armonia con le prescrizioni del vigente P.R.G.; che detto progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione urbanistica di consiglio comunale nella seduta del

- che la lottizzazione ha nel vigente P.R.G. la destinazione di zona di espansione e si presenta suddivisa in due distinte zone:

- 1) C5 a 62/AB/ha
- 2) C2 a 200/AB/ha

Entrambi le due parti sono state trattate in maniera suddivisa per quanto riguarda gli indici urbanistici e i loro limiti di rispetto che impone piano regolatore mentre per lo svolgimento del tessuto urbanistico il tutto è stato omologato e trattato in maniera omogenea.

- che per siffatto complesso unitario ed organizzato, avente le caratteristiche di cui all'art. 2 delle norme del P.R.G. i componententi sono pronti ad assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri risultanti dalle norme tecniche di attuazione anzi dette;

- che a tal fine si uniscono al presente atto d'obbligo i seguenti documenti:

- a) progetto urbanistico della lottizzazione che ha riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del
- b) idoneo titolo comprovante la proprietà;
- c) dichiarazione che i progetti tecnici di massima relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dovranno essere realizzati a loro cura e a loro spese, in conformità a quanto stabilito nel successivo schema di convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

I componententi con il presente atto, si obbligano a stipulare con il Comune apposita convenzione, del sostanziale tenore.

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto, l'urbanizzazione della lottizzazione di proprietà dei componententi situata in Pavona, 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 quanto attiene ai rapporti col comune in relazione alla convenzione i componententi svolgeranno di proprio conto.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE -

DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA -

ai sensi delle norme di cui alla delibera consigliare n. 330 del 20/9/1977 gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono stabiliti in complessive L. 176.430.298, così distinte:

- 1) Oneri di urbanizzazione primaria complessive L. 67.566.233
- 2) Oneri di urbanizzazione secondaria complessive L. 108.864.065.

I comparenti nulla dovranno versare per le opere di urbanizzazione primaria provvedendo direttamente alla loro realizzazione.

Il contributo di cui sopra è determinato solo ai sensi dello ultimo comma dell'art.3.

I signori proprietari dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa e di seguito indicati come "Comparenti", i quali cederanno al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo, si impegnano, in attuazione del progetto, nonchè in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione - a loro cura e spese - delle opere di urbanizzazione primaria nonchè alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

- a) costruzione della rete stradale relativa alla planimetria n.10 e nelle relative descrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, con l'osservanze precisate al successivo art.5;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile e innaffiamenti o con le modalità precisate al successivo art.6;
- c) la costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare l'allontanamento e lo smaltimento in conformità alle disposizioni dell'ufficio di igiene e sanità con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.7;
- d) costruzione d'intesa con l'E.N.E.L. della rete di distribuzione della energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle modalità precisate al successivo art.8;
- e) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso comune, con la osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.8;
- f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati nella planimetria in scala... (allegato...) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.9;
- g) cessione senza corrispettivo al Comune di Albano Laziale a richiesta di quest'ultimo, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), secondo quanto precisato nei successivi artt.5, 6, 7, 8, 9 e 12.

I comparenti dovranno presentare un piano finanziario delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), e f) e qualora l'importo della spesa risultasse inferiore al contributo da versarsi ai sensi della legge 28/1/1977, n.10, dovranno versare al Comune la relativa differenza.

2) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per le opere di urbanizzazione secondaria, conformemente ai parametri determinati con deliberazione consiliare n.330 del 20/9/1977, adottata ai sensi dell'art.5, ultimo comma, della legge 28/1/1977, n.10 viene stabilito il versamento al Comune di un contributo di L.108.864.065.

Dalla data di entrata in vigore delle tabelle parametriche previste dalla citata legge n.10/77 si applicherà tale contributo.

All'atto della stipula della presente convenzione deve essere stata versata la somma di L.13.300.000 pari a L.500 al mc. quale contributo per opere di urbanizzazione secondaria.

Tale somma vale quale acconto sulla quota definitiva da corrispondere al momento del rilascio delle singole concessioni.

I lottizzanti si impegnano formalmente a trasferire l'onere relativo al pagamento del congruo tra le somme di cui sopra e quella derivante dai parametri di cui alla tabelle definitive per l'urbanizzazione secondaria a tutti i futuri e possibili acquirenti dei lotti.

ART.3/BIS - COSTO DI COSTRUZIONE +

I lottizzanti, i successori o aventi causa dovranno provvedere inoltre al versamento della quota del contributo relativo al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della legge 28/1/1977, n.10;

Il versamento di tale quota di contributo sarà effettuato secondo le modalità e le garanzie che saranno stabilite dall'amministrazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni, e comunque, non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art.7 della citata legge n.10 del 28/1/77.

N. 359/4

OGGETTO

DELIBERAZIONE ORIGINALE

Pag. N. 577

ART. 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE -

La superficie del comprensorio, giusta relativo progetto planivolumetrico esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del..... è articolata nelle seguenti zone:

A) ^{zone} destinate alla edificazione privata residenziale della superficie di complessivi C5= n. 2 - mq. 3834,48 per mc. 2437,50
C2= n. 8 - mq. 6399,56 per mc. 24163,20

B) zone destinate a verde pubblico attrezzato della superficie di complessive mq. 2992,50 ha per mc. C5+C2

C) aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi 3796= C5 + C2 ha per mc.
Totale ha.....

L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle norme tecniche di esecuzione relative al progetto urbanistico (allegato.....) per l'edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni e limitazioni specificate 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 art. 11 e 12/.

Tali tempi e termini non riguardano il normale corso dei progetti edilizi fino all'esame da parte della Commissione Edilizia ed agli altri/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 di quanto risulta dagli altri articoli della presente convenzione e dai relativi allegati.

ART. 5 - RETE STRADALE +

Le strade di cui alla lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nelle allegato norme tecniche di esecuzione 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 dei componenti - sulla base degli allegati progetti di massima di cui alle premesse - e approvati dal Comune di Albano.

La costruzione di tali strade dovrà essere effettuato sotto la sorveglianza tecnica degli organi comunali: 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 di opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura dei competenti uffici tecnici del Comune di Albano Laziale.

Fino al momento della consegna parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi artt. 10, 11 e 12.

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

I componenti si impegnano per sé e per i propri successori ed aventi causa a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della sua cessione al Comune ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ medesimo al pagamento di contributi compensi e indennizzi di sorta.

ART. 6 - IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO -

Prima ipotesi: impianto unico per l'acqua potabile e per l'acqua di innaffiamento.

359/5

N

OGGETTO

N. 359/6

OGGETTO

I componenti provvederanno a loro spese, su progetto esecutivo approvato dagli uffici comunali competenti, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua per uso potabile e per l'innaffiamento occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari esistenti.

In particolare per l'innaffiamento dovrà essere assicurata una disponibilità di acqua di almeno 2 litri al giorno per ogni metro quadrato di superficie destinata a verde attrezzato (pubblico e privato) a strade.

I componenti provvederanno altresì alla realizzazione a loro spese su progetto esecutivo approvato dagli uffici comunali competenti delle diramazioni secondarie degli idranti costituenti gli impianti di innaffiamento delle superfici destinate a verde pubblico e a strade.

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

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dai componenti sotto il controllo degli Uffici tecnici comunali competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli uffici anzidetti.

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune salvo quanto riguarda le opere strettamente attinenti agli impianti di innaffiamento ed antincendio che verranno invece senza corrispettivo al Comune stesso.

A garanzia di quanto sopra i componenti hanno stipulato con il Comune apposita convenzione (All. N.) che disciplina la progettazione, l'esecuzione dei lavori e relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti ecc..

Qualora sia necessario ricorrere alla captazione provvisoria dell'acqua delle falde locali, semprechè la stessa venga riconosciuta idonea a giudizi dell'Ufficio di Igiene, aggiungere i seguenti paragrafi.

Per quanto riguarda la captazione provvisoria dell'acqua delle falde locali, i componenti provvederanno altresì alla realizzazione degli impianti di captazione, sollevamento ed eventuale potabilizzazione, sempre a loro spese e con le modalità predette.

La convenzione particolare di cui sopra prevede, a carico dei componenti, l'onere del collegamento definitivo agli impianti del Comune ed il pagamento di un contributo a tantum (ovvero di contributi a carattere continuativo) in relazione alla particolare onerosità dell'esercizio (energia elettrica occorrente per il sollevamento, eventuali spese di potabilizzazione ecc..)

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

Seconda ipotesi: impianti separati per l'acqua potabile e per l'acqua di innaffiamento.

A) impianti per l'acqua potabile.

I componenti provvederanno a loro spese su progetto esecutivo 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 del Comune.

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

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dai componenti sotto il controllo degli Uffici Tecnici comunali competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici anzidetti.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

A garanzia di quanto sopra i componenti hanno stipulato con il Comune apposita convenzione (alleg. N.) che disciplina la progettazione, l'esecuzione dei lavori e relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione dell'impianti.

Qualora sia necessario ricorrere alla captazione provvisoria dell'acqua delle falde locali per usi potabili, semprechè la stessa venga riconosciuta idonea a giudizio dell'Ufficio di Igiene aggiungere i seguenti paragrafi:

Per quanto riguarda la captazione provvisoria dell'acqua delle falde locali per uso potabile, i componenti provvederanno altresì alla realizzazione degli impianti di captazione, sollevamento ed eventuale potabilizzazione, sempre a loro spese e con le modalità prodotte.

N. 359/7

OGGETTO

La convenzione particolare di cui sopra prevede, a carico dei componenti, l'onere del collegamento definitivo agli impianti del Comune ed il pagamento di un contributo a tantum (ovvero di contributi a carattere continuativo) in relazione alla particolare onerosità dell'esercizio (energia elettrica occorrente per il sollevamento eventuali spese di potabilizzazione ecc.)

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

B) impianti per l'acqua di innaffiamento.

Per l'acqua di innaffiamento uso per il quale l'ufficio di Igiene consente l'utilizzazione di acqua non potabile, i componenti dovranno provvedere a proprie cure e spese, al reperimento dell'acqua necessaria alla costruzione di una adeguata rete di distribuzione separata da quella destinata all'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 2 litri al giorno per ogni metro quadrato di superficie destinata a verde attrezzato e a strade.

Alla realizzazione di quanto sopra i componenti provvederanno secondo un progetto esecutivo, approvato dai competenti uffici comunali.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico degli uffici competenti e saranno soggetti a collaudi in corso di opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli uffici anzidetti. Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune senza corrispettivo.

A garanzia di quanto sopra i componenti hanno stipulato con il Comune apposita convenzione (alleg. n.) 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 degli impianti ecc.

ART. 7 - FOGNATURE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE -

Prima ipotesi: la zona è attraversata e prossima a fognatura pubblica.

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c) dell'art. 3 i componenti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese allo allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura dinamica separata ed all'imbocco di questa in una vicina fognatura comunale, secondo il progetto esecutivo redatto a cura e spese dei componenti - sulla base dell'allegato progetto di massima di cui alle premesse - e approvato dall'Ufficio Tecnico comunale.

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

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi artt. 10, 11 e 12.

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

ART. 8 - IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA -

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alle lettere c) ed e) dell'art. 3 i componenti assumono i seguenti impegni:

N. 359/8

OGGETTO

A)provvederanno a loro spese su progetto esecutivo redatto dallo ENEL alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'ente interessato e qualora questi lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo allo Ente distributore interessato.

A garanzia di quanto sopra i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (allegato n.) 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 dallo E.N.E.L. ed approvato dagli uffici comunali componenti alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico dello E.N.E.L. e degli uffici comunali competenti e saranno soggetti a collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'E.N.E.L. e degli uffici anzidetti.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

A garanzia di quanto sopra i componenti hanno stipulato con lo E.N.E.L. apposita convenzione (allegato n.) che disciplina la progettazione, la 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, la manutenzione e gestione degli impianti.

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

ART.8/BIS - IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS -

Tale servizio completamente privo in detta zona, non lo riteniamo oggetto di trattazione sempre che non lo imponga l'amministrazione.

ART.9 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO -

Per quanto riguarda le opere di cui alla lettera f) dello art.3 i progettisti hanno creduto opportuno non scindere la individuazione di tali servizi per una migliore utilizzazione globale delle aree pubbliche, fermo restando gli obblighi.

ART.10 - CESSIONE DELLE AREE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA URBANIZZAZIONE -

A)Cessione aree:

Si dà atto che con contratti che saranno stipulati con il Comune verranno ad esso ceduti senza corrispettivo le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.*

- 1)Area di mq. 2966 per rete stradale
- 2)Area di mq. per i tronchi di strade di piano regolatore generale;
- 3)Area di mq. per impianti idrici
- 4)Area di mq. per impianti di depurazione;
- 5)Area di mq. per cabine di trasformazione elettrica;
- 6)Area di mq. 2992,50 per verde pubblico attrezzato;
- 7)Area di mq. 498 per la scuola materna;
- 8)Area di mq. 498 per la scuola elementare;
- 9)Area di mq. 498 per la scuola media;
- 10)Area di mq. 664 per il mercato;
- 11)Area di mq. idem al n.6 per il verde sportivo attrezzato.

N.B.: I progettisti hanno ritenuto opportuno non scindere i 18/mq. per ab. dato che la zona dove si è intervenuti è tangente a un'area dove tali servizi sono già previsti dal P.R.G. (Sm; So; AA) quindi si lasciano i detti 18/mq./ab. a disposizione dell'amministrazione comunale che potrà meglio destinare tale area per una migliore utilizzazione.

Tutte le dette aree, indicate nelle allegata planimetrie saranno consegnate al Comune non appena questi ne farà richiesta.

Le spese di picchettazione saranno a carico dei componenti.

N. 359/9

OGGETTO

B) tempi di attuazione dell'urbanizzazione -

Attuazione in unica soluzione urbanistica con rilascio delle concessioni fino al 50% della cubatura consentita nei primi due anni e mezzo dalla data di stipula della convenzione, previa garanzia fidejussoria relativamente per l'importo pari al 90% della spesa per le opere di urbanizzazione desunto dal piano finanziario di cui al precedente art.3.

ART.11 - TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE -

I componenti assumono i seguenti impegni in ordine ai termini massimi di esecuzione e di cessione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti:

a) completare e rendere agibile le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt.5,6,7,8,9, con relativa cessione e consegna di opere e impianti nel termine massimo di anni 5 a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Salva, ove ne ricorrano gli estremi, l'applicazione del successivo art.14 qualora non sia stato possibile addivenire, nei tempi e termini previsti, alla stipula dell'atto di cessione delle opere queste saranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione, senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi Natura.

Comunque prima della richiesta delle singole cessioni dovranno essere effettuate le seguenti opere di urbanizzazione primaria afferenti alla concessione da richiedere:

- 1) Foghatura;
- 2) Rete idrica;
- 3) Schermatura e oesatura della strada.

ART.12 - MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI -

La cessione delle opere e degli impianti relativi alla urbanizzazione primaria avverrà dopo che essi saranno stati eseguiti in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi quotati di cui agli artt.5,6,7,8 e 9.

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate, ad avvenuta loro ultimazione ed a richiesta del Comune secondo i tempi e i termini massimi previsti rispettivamente negli artt.10 e 11.

Le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere da parte dei componenti, rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese dei componenti stessi, in custodia gratuita ai medesimi, unitamente alle opere realizzate, fino alla fine della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

Le opere realizzate dai componenti sulle aree già cedute al Comune, rimarranno di proprietà dei componenti stessi, fino all'atto formale di cessione.

Per quanto riguarda le aree sulle quali la presente convenzione non prevede la realizzazione di opere da parte dei componenti, esse rimarranno in custodia gratuita ai componenti stessi previa opportuna recinzione eseguita a loro cura e spese, fino a quando il Comune non ne chiederà la consegna, con il rispetto dei tempi medesimi di cui all'art.11.

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.11.

ART.13 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE -

I componenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Albano Laziale, a mezzo lettera raccomandata, copia autenticata 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 Albano Laziale in data.....trascritta il..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

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

N. 359/10

OGGETTO

L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare in proprio le norme circa le edificazioni ed utilizzazine delle aree ed edifici nonchè ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonchè ad inviare al Comune di Albano Laziale, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.

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

ART. 14 - INADEMPIENZE -

In caso di inadempienza da parte dei componenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune previa messa in opera, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle autorizzazioni edilizie nella zona che - a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonchè procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di 15 giorni.

Avvenuto l'adempimento e 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 dei componenti la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) 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;
- b) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
- c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui all'art. seguente;
- d) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerente alla presente convenzione e ad essa conseguenti, nonchè quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- e) il ripetuto mancato inserimento, da parte dei componenti nei contratti di vendita dei lotti, alle clausole di cui all'art. 14;
- f) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai componenti per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e 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.

ART. 15 - GARANZIE -

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai componenti con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al rappresentante del Comune una fidejussione bancaria (o polizza fidejussoria) rilasciata da per l'importo determinato ai sensi del precedente art. 10. Tale importo è suscettibile di aumento o diminuzione secondo l'aumento o diminuzione del costo effettivo stabilito al 31 dicembre di ogni anno dall'ISTAT per l'edilizia e sarà diminuito in percentuale del costo delle opere realizzate.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare la obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.

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

ART. 16 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione scadrà al termine di cinque anni

decorrenti dalla data odierna. Eventuali proroghe saranno concesse dall'Amministrazione secondo le norme della legge n.10 del 28/1/77.

Tale lottizzazione dopo l'entrata in vigore dei piani pluriennali di cui alla legge n.10/77 sarà subordinata alle indicazioni dei piani stessi.

ART.17 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA -

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nello art.3 saranno decise, con le modalità stabilite dal codice proc.civ. da un Collegio Arbitrale composto da un Magistrato, con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Velletri, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Albano Laziale e dai componenti.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del cod.procedura civile.

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

ART.18 - TRASCRIZIONE E SPESE -

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 18 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei componenti, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dall'art.1 della legge 28/6/1943 n.666, dall'art.44 della Tariffa All.B della legge di Registro, dal D.L.L. 27/6/1946, n.35, modificata con D.L.C.P.S. 29/5/1947, n.649 e convertito nella legge 10/8/1950 e dalla legge 18/12/1952 n.2522.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fidejussorie delle lettere di garanzia indicate all'art.16, sono a carico dei predetti componenti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione misurazione ecc. delle aree cedute, faranno carico ai componenti o loro successori aventi causa.

DICHIARAZIONE FINALE

I componenti riconoscono che la consegna al Comune del presente atto d'obbligo contenente il suesposto schema di convenzione non comporta a favore di essi e dei loro successori e aventi causa alcuna aspettativa in merito a quanto previsto dall'atto stesso.

I componenti prendono altresì atto, per sé e per i propri successori od aventi causa, che il divieto di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17/8/1942, n.1150 resterà fermo fino a quando non sarà stipulata e resa esecutiva la convenzione.

Il presente atto d'obbligo sarà integralmente trascritto a cura e spese dei componenti prima di essere consegnato al Comune per le successive decisioni dell'Amministrazione in merito alle proposte in esso contenute.

N. 359/11

OGGETTO