

Tivoli  
12/20

N. del repertorio N. di raccolta

CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI TIVOLI E LA SOCIETA' "COMMERCIALE 77 - Società a responsabilità limitata" con sede in Tivoli

Repubblica Italiana

L'anno duemilauno, il giorno

del mese di , in Tivoli alla Piazza del Governo 1, nella sede comunale

Innanzitutto a me Carlo Pannone, Notaio in Tivoli, con studio ivi alla Via Pacifici n.20, ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma. Velletri e Civitavecchia

Si sono costituiti

- da una parte

Il COMUNE DI TIVOLI, rappresentato dal signor

il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del COMUNE DI TIVOLI, con sede in Tivoli alla Piazza del Governo n.1, ove domicilia per la carica, in rappresentanza del Comune stesso, codice fiscale 02696630587, e che qui agisce in esecuzione della deliberazione del Commissario Prefettizio n.108 del 16 novembre 1996, esecutiva ai sensi di legge, che in copia certificata conforme si allega al presente atto sotto la

lettera "A", nonchè della deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 14 giugno 2000, esecutiva ai sensi di legge, che in copia certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B"

- dall'altra parte

La società "COMMERCIALE 77 - Società a responsabilità limitata" con sede in Tivoli alla Via Nazionale Tiburtina n.201/A, capitale sociale

interamente versato, iscritta all'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e numero di iscrizione 02832650580, già n.2387/77 del Registro Imprese, n.416004 del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio di Roma, partita IVA 01123631002, qui rappresentata dal signor Costantini Alberto nato a Tivoli (RM) il 16 aprile 1952, imprenditore il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, presso la cui sede domicilia per la carica, facoltizzato alla firma del presente atto in virtù dei poteri attribuitigli dal vigente statuto sociale,

che verrà di seguito indicato come "comparente";

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunziano all'assistenza dei testimoni e con il presente atto

PREMESSO

- che la società "COMMERCIALE 77 - Società a responsabilità limitata" con sede in Tivoli ha presentato un progetto di lottizzazione relativo a terreno di proprietà di essa società, pervenuto con atto a rogito Notaio Pietro Fea di Roma in data 30 giugno 1977 n.596365 rep., registrato a Roma - Atti Pubblici il 14 luglio 1977 al n.7226 vol. 2606 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II^ in data 1 luglio 1977 al n. 12110 di formalità, sito IN COMUNE DI TIVOLI, Località "Santo Santo", avente superficie territoriale di mq.22.239,77 (metri quadrati ventiduemiladuecentotrentanove virgola settantasette), e distinto in catasto al

foglio 63 come segue:	p.lla 670 di a. 4.10
p.lla 671 di a. 5.60	p.lla 672 di a. 2.00
p.lla 673 di a.16.15	p.lla 676 di a.40.20
p.lla 677 di a. 8.60	p.lla 678 di a. 3.20
p.lla 679 di a. 3.50	p.lla 680 di a.14.30
p.lla 681 di a.14.20	p.lla 682 di a.15.85
p.lla 683 di a.14.82	p.lla 684 di a.15.48
p.lla 685 di a.29.95	p.lla 686 di a.14.80
p.lla 687 di a.14.40	p.lla 688 di a. 7.25
p.lla 689 di a. 7.70	p.lla 690 di a. 9.80
p.lla 691 di a.15.30	p.lla 692 di a.16.50
p.lla 693 di a.15.80	p.lla 695 di a. 0.75

Il tutto confina in un sol corpo: a nord con la Via Comunale Paterno, a sud con la Strada Statale Tiburtina Valeria, ad

est con le particelle 669, 675 e 122 del foglio 63, di proprietà della stessa società "Commerciale 77 - s.r.l.", ad ovest con le particelle 131, 514, 129, 544, 542, 126, 655 e 654 del foglio 63; salvi più esatti confini e come meglio in fatto, composto detto progetto dalle tavole nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 (prot.29811 del 1 agosto 1995) e dalla relazione tecnica;

- che il progetto di lottizzazione di cui sopra è stato esaminato, ai sensi dell'art.1 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente P.R.G.(Piano Regolatore Generale) della città di Tivoli, con esito favorevole dalla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del 23 ottobre 1995 Verbale n.299;

- che il progetto di che trattasi, comprensivo del presente "Schema di Convenzione", è stato approvato dall'Amministrazione Comunale con la delibera Commissariale n.108 del 16 novembre 1996, che si è allegata al presente atto sotto la lettera "A", resa esecutiva dalla Sezione di Controllo Atti EE.LL. (Enti Locali) della Provincia di Roma nella seduta del 10 dicembre 1996 verb. n.140, e ciò con i poteri di delega di cui all'art.7 della legge regionale 18 giugno 1975 n.74, modificato dall'art.44 della legge regionale 28 luglio 1978 n.35, ed in osservanza alle disposizioni di cui alla legge regionale 02 luglio 1987 n.36.

- considerato che l'intervento è stato approvato conformemen-

te ai disposti di cui alle leggi 1150/42, 765/67, 865/71 e 10/77;

- vista la legge regionale 2 febbraio 1987 n.36;

- visto l'art.6 terzo comma della legge 28 gennaio 1977 n.10;

Tutto ciò premesso

con il presente atto tra essi costituiti

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART.1

1) Fanno parte integrante del presente atto le premesse nonché gli allegati e le norme tecniche di esecuzione del progetto di lottizzazione, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici, delle volumetrie, delle altezze, dei distacchi e dei vincoli.

#### ART.2

1) Il componente, in conformità alle disposizioni di cui agli articoli successivi e per la quantità e la localizzazione di cui al succitato progetto, volendosi uniformare a quanto richiesto dal Comune di Tivoli, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo:

a) cede e trasferisce, a titolo gratuito, con ogni garanzia di legge, al rogito della presente convenzione, al Comune di Tivoli che, come sopra rappresentato, accetta l'area relativa alle opere di urbanizzazione primaria (di cui all'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e successive modificazioni ed integrazioni), con la sola esclusione delle strade interne,

lasciate in proprietà e gestione del comparente fino ad eventuale e successiva trattativa con il Comune di Tivoli.

b) cede e trasferisce, a titolo gratuito, con ogni garanzia di legge, al rogito della presente convenzione, al Comune di Tivoli, che come sopra rappresentato, accetta l'area relativa alle opere di urbanizzazione secondaria (di cui all'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e successive modificazioni ed integrazioni).

c) le aree di cui alle lett. a) e b) del presente articolo, meglio indicate nel progetto di lottizzazione, hanno una superficie di mq. 8942 (metri quadrati ottomilanovecentoquarantadue) (parcheggio e viabilità PRG - Pdt.) e mq.4568 (metri quadrati quattromilacinquecentosessantotto) (parcheggi e verde attrezzato) corrispondente ad un indice non inferiore a quello minimo (18 mq. - diciotto metri quadrati per abitante da insediarsi) stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444, e in osservanza alle prescrizioni di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. della città di Tivoli

2) le aree di cui al primo comma del presente articolo sono individuate a norma di tipo di frazionamento n.4001 prot. approvato il 29 maggio 2001, redatto su estratto di mappa n.201924 dell'1 marzo 2001, che previo esame ed approvazione dei costituiti si allega al presente atto sotto la lettera "C", con i seguenti dati:

f. 63 - p.11a 1348(ex 122/b)-a.41.07 - R.D.75.980- R.A.71.873

f. 63 - p.lia 1349(ex 122/c)-a.15.10 - R.D.27.935- R.A.26.425  
f. 63 - p.lia 1351(ex 122/e)-a.21.23 - R.D.39.275- R.A.37.153  
f. 63 - p.lia 1352(ex 122/f)-a.09.83 - R.D.18.186- R.A.17.202  
f. 63 - p.lia 1353(ex 122/g)-a.01.02 - R.D. 1.887- R.A. 1.785  
f. 63 - p.lia 1355(ex 122/i)-a.02.70 - R.D. 4.995- R.A. 4.725  
f. 63 - p.lia 1356(ex 122/l)-a.01.95 - R.D. 3.607- R.A. 3.412  
f. 63 - p.lia 1358(ex 122/n)-a.04.40 - R.D. 8.140- R.A. 7.700  
f. 63 - p.lia 1361(ex 122/q)-a.00.62 - R.D. 1.147- R.A. 1.085  
f. 63 - p.lia 1363(ex 122/s)-a.08.94 - R.D.16.539- R.A.15.645  
f. 63 - p.lia 1366(ex 669/b)-a.04.30 - R.D. 7.955- R.A. 7.525  
f. 63 - p.lia 1367(ex 669/c)-a.10.18 - R.D.18.833- R.A.17.815  
f. 63 - p.lia 1368(ex 669/d)-a.13.76 - R.D.25.437- R.A.24.062

precisandosi che le suddette p.lie sono derivate dal frazionamento della maggior consistenza individuata al Nuovo Catasto Terreni del suddetto comune dalle p.lie 122 di ha.3.43.45 (derivata dall'accorpamento delle p.lie 122, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 695 riportate tutte alla partita 21288 in ditta della "COMMERCIALE 77 - Società a responsabilità limitata" con sede in Tivoli) e 669 di a.53.50 (derivata dall'accorpamento delle p.lie 669, 670, 671, 672, 673, 674 riportate tutte alla citata partita 21288 in ditta della "COMMERCIALE 77 - Società a responsabilità limitata" con sede in Tivoli)

Si allega al presente atto sotto la lettera "D" certificato di destinazione urbanistica relativo all'area oggetto di cessione rilasciato il 14 giugno 2001, precisando la parte cedente che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio.

La parte cedente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale possa comunque spettarle e garantisce, obbligandosi per qualsiasi caso di evizione, la piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, che dichiara libero da pesi, oneri, diritti reali parziari a terzi spettanti, citazioni, privilegi, prelievi, iscrizioni o altre pregiudizievoli trascrizioni ipotecarie.

In merito alla trascrizione di citazione pubblicata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II<sup>^</sup> ai n.23333 di formalità in data 6 novembre 1982 a favore della Massa dei creditori del fallimento di De Santis Teresa precisa la parte cedente il Giudice Delegato del Tribunale Civile di Roma - Sez. Fallimentare Dott.Nicola Pannullo ne ha ordinato la cancellazione con ordinanza del 13 febbraio 2002.

La parte cedente, nel ribadire che detto gravame è conseguente a procedimento n.29561 R.G. ormai estinto, si obbliga co-

(N.T.E.C.K.A.S.I.O.N.E)



munque a tenere indenne la parte cessionaria da qualsiasi pregiudizievole conseguenza possa scaturirne dichiarando che l'annotamento di cancellazione è in corso a sua complete cura e spese.

#### ART.3

1) Il Comune di Tivoli, secondo il progetto presentato, non dovrà sostenere alcuna spesa per l'allaccio dei servizi di lottizzazione ai servizi pubblici presenti nella zona, per cui non si ritiene doversi applicare il maggior costo di cui all'art.5, comma terzo, della legge regionale 12 settembre 1977 n.35.

2) In ordine alle opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo art.4, il comparente si obbliga a provvedere, a sua cura e spese e secondo quanto previsto dal secondo comma dell'art.4, in attuazione del progetto di lottizzazione esaminato dalla Commissione Urbanistica, alla realizzazione delle stesse.

3) Le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art.4 dovranno essere realizzate a "regola d'arte" in conformità ai progetti esecutivi prescritti dal secondo comma dell'art.4 ed altre disposizioni particolari contenute nei successivi articoli.

#### ART.4

1) Il comparente si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il progetto di lottizzazio-

ne, come definite dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n.847, modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n.865. Tali opere sono le seguenti:

- a) strade
- b) spazi di sosta e parcheggi
- c) rete fognante generale
- d) rete idrica generale
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato
- g) verde lungo le strade

2) Le opere di cui al primo comma del presente articolo verranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del componente, con le modifiche che l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - e l'Ufficio Sanitario, ai quali i progetti stessi dovranno essere sottoposti per i necessari e preventivi "NULLA OSTA" di rispettiva competenza, intenderranno apportare.

#### ART.5

1) Il componente si obbliga, in ordine ai tempi e termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, alla realizzazione delle stesse, almeno per le loro parti essenziali, prima del rilascio delle singole concessioni edilizie.

2) Per parti essenziali si intendono, a titolo orientativo, le opere a carattere generale appresso indicate:

- a) strade e parcheggi: tracciati, opere di fondazione, mar-

- ciapiedi con cigli, primo strato di usura (binder);
- b) rete fognante generale: completa;
  - c) rete idrica generale: completa;
  - d) pubblica illuminazione: impianto di adduzione fino al palo;
  - e) verde pubblico attrezzato: impianti tecnologici e sistemazione terreno;
  - f) impianto di depurazione;

#### ART.6

- 1) La realizzazione dei servizi primari dovrà avvenire sotto sorveglianza tecnica degli Organi del Comune, i quali avranno libero accesso ai cantieri.
- 2) La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata A.R., con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.
- 3) La spesa presunta per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria viene indicata in complessive L.465.533.600 (lire quattrocentosessantacinquemilionicinquecentotrentatremilaseicento) con l'obbligo, per il componente, di realizzare le stesse ancorchè il costo dovesse risultare maggiore.
- 4) Il costo per i servizi primari di cui al comma precedente, è riportato nella relazione formante parte integrante del progetto inerente il piano di lottizzazione in questione (previsione di spesa prot.29811 dell'1 agosto 1995).

#### ART.7

- 1) Il comparente si obbliga per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 entro e non oltre 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.
- 2) Il comparente si obbliga per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere, a titolo gratuito, le opere di urbanizzazione primaria entro e non oltre i 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, previo collaudo definitivo e comunque, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dell'ultimazione del programma edilizio.
- 3) Il collaudo sarà effettuato dall'Ufficio tecnico Settore Urbanistica e dall'Ufficio Sanitario, ciascuno nei limiti della propria competenza, previa specifica richiesta da parte del comparente, ovvero dell'avente causa a qualsiasi titolo.
- 4) L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di affidare a tecnico esterno il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ed il comparente si obbliga a corrispondere le relative spese.

#### ART.8

- 1) Fino al termine di cui al secondo comma dell'art.7, la rete stradale è soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative regolamentari per le strade private soggette a pubblico transito.
- 2) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di

urbanizzazione primaria di cui all'art.4 è a carico del comparente fino all'atto della cessione, di cui al secondo comma del precedente articolo, delle stesse al Comune. Tale manutenzione è soggetta al controllo da parte del Comune, il quale potrà disporre l'esecuzione in danno in caso di inadempimento a quanto disposto dal presente comma.

#### ART.9

- 1) Il comparente, in ordine alle opere di urbanizzazione secondaria, si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, il relativo importo come determinato dal comma successivo.
- 2) L'obbligazione azidetta è quantificata in L.98.867.094 (lire novantottomilioniottocentosessantasettemilanovantaquattro) in ragione di L.3.970 (lire tremilanovecentosettanta) a metro cubo (mc.24903,55) stabilita dalla legge regionale 12 settembre 1977 n.35, e aggiornamenti approvati con delibera di G.M. n.38 del 14 gennaio 1992 e n.1738 del 19 dicembre 1994 esecutive a norma di legge.
- 3) La quota di contributo di cui al presente articolo è soggetta a conguaglio da determinarsi in base alle tabelle parametriche aggiornate a norma di legge e vigenti al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie.

#### Art.10

- 1) Il comparente, in ordine al versamento del contributo re-

lativo al costo di costruzione, dovrà attenersi a quanto prescritto dalla legge 10/77.

Art.11

1) A garanzia degli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il comparente ha prestato fidejussione a favore del Comune per l'importo indicato dal terzo comma dell'art.6, come risulta da polizza

2) La fidejussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta in proporzione ed in relazione al progressivo completamento delle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto del costo delle opere residue, valutato in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

3) Il comparente, inoltre, si obbliga:

a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali, qualora quest'ultima non fosse più idonea a soddisfare l'obbligazione per effetto del mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) a reintegrare la fidejussione, qualora venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito dell'adempimento dell'obbligazione.

4) Si dà atto che, nel contratto fidejussorio, è stata inse-

rita la clausola che impegna il fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 c.c. e senza attendere la pronuncia giudiziale.

#### Art.12

1) La convenzione si intenderà decaduta:

a) se entro 10 (dieci) anni dalla stipula della stessa, non saranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

b) se entro 12 (dodici) mesi dal completamento del programma costruttivo edilizio non verranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

#### Art.13

1) Il componente si impegna a mettere a dimora, prima della fine dei lavori delle relative costruzioni, un numero di alberi di alto fusto nel rapporto di 1 (uno) ogni mq.60 (metri quadrati sessanta) di terreno libero.

#### Art.14

1) Il componente si impegna a realizzare le recinzioni dei lotti in conformità del progetto esecutivo, redatto a sua cura e spese, con le modifiche che l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica, al quale il progetto stesso dovrà essere sottoposto per i necessari e preventivi "N.O." di competenza, intenderà apportare.

2) Le opere suddette dovranno essere ultimate contestualmente

a quelle di urbanizzazione primaria.

#### Art.15

- 1) Il comparente si impegna e si obbliga ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, delle quote, tutte le clausole contenute nella presente convenzione nonché contenute nel progetto di cui trattasi.
- 2) Le clausole saranno riportate nella nota di trascrizione, la cui copia autenticata dovrà essere inviata al Comune a mezzo di raccomandata A.R..
- 3) Le clausole dovranno essere approvate dalla parte acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c.

#### Art.16

- 1) Per tutte le contestazioni che dovessero insorgere in merito alla presente convenzione, sarà competente il foro di Roma, al quale le parti si rivolgeranno solo dopo aver compiuto ogni azione chiarificatrice anche a mezzo di arbitro scelto di comune accordo tra le parti.

#### Art.17

- 1) Per tutto quanto si riferisce o si riferirà tra il comparente ed il Comune di Tivoli, in relazione alla presente convenzione. il comparente nomina suo unico Legale Rappresentante il signor

#### Art.18

- 1) La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cu-



ra e spese del comparente.

2) Tutte le spese legali e fiscali connesse al presente atto o agli atti da questo previsto saranno a carico del comparente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati di cui mi dichiarano di avere piena ed esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho rogato il presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me personalmente, del quale ho dato lettura ai comparenti che da me interpellati ne dichiarano il contenuto pienamente conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono.

Consta di cinque fogli di cui si occupano facciate diciassette e la diciottesima sin qui.