

# COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Provincia di Roma)

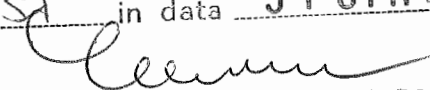
## PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA C/6 LOCALITA' CALCARE - VALLE SAN LORENZO

In attuazione del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale  
n° 1426 del 27 aprile 1976

### TAVOLA - N° 16

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

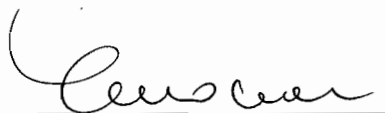
Approvato con deliberazione del C.C./G.M.  
n. 51 in data 31 OTT. 2001

  
IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
SETTORE URBANISTICA  
ARCH. ILIA MONACHESI



Il Progettista

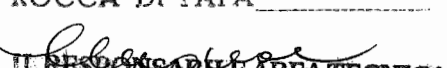
Il Responsabile dell'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva  
arch. ILIA MONACHESI - Ordine degli Architetti di Roma n° 4653 -





COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ROCCA DI PAPA \_\_\_\_\_

  
IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
SETTORE URBANISTICA  
ARCH. ILIA MONACHESI

Collaboratore Geometra Di Filippo Rocco

Rocca di Papa li 28 MAG. 2001

## **ART. 1 VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Le presenti N.T.A. si riferiscono al piano particolareggiato, relativo alla zona C/6 di espansione edilizia in località Calcare - Valle san Lorenzo, redatto in attuazione del P.R.G. del comune di Rocca di Papa, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1426 del 27 aprile 1976.

Dette norme intendono assicurare la corretta attuazione delle previsioni di P.R.G. relativamente agli insediamenti, in parte esistenti ed in parte da realizzare nella zona oggetto del presente piano.

Restano valide, laddove non in contrasto con le presenti norme tecniche, le norme di attuazione del vigente P.R.G., mentre per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti norme è implicito il riferimento alle leggi ed ai regolamenti di emanazione statale e regionale vigenti.

## **ART. 2 NATURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

La sottozona C/6, in oggetto del presente piano particolareggiato rispetta totalmente le norme e le indicazioni fornite dal vigente P.R.G. e non costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

## **ART. 3 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

Il presente piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale di esso.

- |                      |  |
|----------------------|--|
| <b>TAVOLA N°1/a</b>  | Inquadramento dell'area di intervento nell'ambito del territorio.  |
| <b>TAVOLA N°1/b</b>  | Inquadramento dell'area di intervento nell'ambito del P.T.P. n°9.  |
| <b>TAVOLA N°1/c</b>  | Inquadramento dell'area di intervento nell'ambito del P.R.G.   |
| <b>TAVOLA N°1/d</b>  | Inquadramento dell'area di intervento nel Quadro di unione catastale.  |
| <b>TAVOLA N°2</b>    | Perimetrazione ed individuazione catastale con aggiornamento delle nuove costruzioni non ancora censite, su base aereofotogrammetrica. |
| <b>TAVOLA N°3</b>    | Individuazione dei comparti edificabili.   |
| <b>TAVOLA N°4</b>    | Viabilità e servizi di quartiere. Individuazione e quantificazione.  |
| <b>TAVOLA N°5</b>    | Individuazione delle superfici massime di inviluppo delle aree di sedime degli interventi edilizi.                                     |
| <b>TAVOLA N°6</b>    | Zonizzazione generale.   |
| <b>TAVOLA N°7/a</b>  | Servizi a rete. Esistenti e di progetto. Fognature acque chiare e reflue.  |
| <b>TAVOLA N°7/b</b>  | Servizi a rete. Esistenti e di progetto. Reti-Acqua - Gas - E.N.E.L. e Telefonia.  |
| <b>TAVOLA N°8</b>    | Particolari costruttivi servizi di progetto  |
| <b>TAVOLA N°9</b>    | Osservazioni accolte dal Consiglio Comunale.   |
| <b>TAVOLA N°10</b>   | Individuazione delle Tipologie edilizie nell'ambito del territorio e tipologie edilizie.   |
| <b>TAVOLA N°11</b>   | Alberature esistenti   |
| <b>TAVOLA N°11/b</b> | Alberature esistenti su base aereofotogrammetrica del 1998.  |
| <b>TAVOLA N°12</b>   | Foto aereofotogrammetrica dell'area d'intervento, del 1998.  |
| <b>TAVOLA N°13</b>   | Schede di rilevazione della reale consistenza edilizia presente nel comprensorio con relative fotografie.                              |

<b>TAVOLA N°14</b>	Tabella riepilogativa dell'edificabilità consentita e piano parcellare di esproprio.
<b>TAVOLA N°15</b>	Relazione Tecnica.
<b>TAVOLA N°16</b>	Norme Tecniche di attuazione.
<b>TAVOLA N°17</b>	Osservazioni dei cittadini – Delibera Osservazioni – Relazione Tecnica sulle Osservazioni.
<b>TAVOLA N°18</b>	Profili Ante e post Operam e planimetria piano quotato

#### **ART. 4 COMPARTI EDIFICATORI**

La cubatura afferente ai singoli lotti, così come identificati nelle mappe catastali, è stata determinata applicando a ciascuno di essi l'indice territoriale di 0,56 mc/mq.

L'utilizzazione di tale cubatura potrà avvenire soltanto nell'ambito del comparto di appartenenza del lotto stesso, così come identificato nella tav. n° 4 del presente piano particolareggiato.

Al comparto competerà la cubatura derivante dalla somma delle cubature attribuite ad ogni singolo lotto.

Il comparto costituisce l'unità minima di progettazione edilizia. Esso è determinato al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché di garantire una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

Nell'ambito di ogni comparto l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 0.56 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria 0.32 mc/mq;
- altezza massima ml 7.50;
- distanza dai confini di proprietà ml 5.00, ovvero nel rispetto delle linee di massimo inviluppo delle aree di sedime dei singoli edifici;
- distanza dalle costruzioni ml 10.00, ovvero nel rispetto delle linee di massimo inviluppo delle aree di sedime dei singoli edifici;

Le linee di massimo inviluppo rappresentano i limiti entro i quali le sagome di uno o più edifici possono essere composte.

I proprietari delle aree e degli eventuali edifici compresi nei comparti di cui ai commi precedenti possono costituirsi in consorzio.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto.

Il consorzio così costituito, ove si documenti la residenza della restante porzione immobiliare al fine di dare corso all'attuazione delle previsioni del p.p., potrà conseguire la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e/o costruzioni nei confronti dei proprietari non aderenti. In tal caso l'indennità per l'espropriazione sarà determinata a norma della legge 25 giugno 1865 n° 2359 e successive modifiche. In questo caso il Comune parteciperà al consorzio, oppure potrà attribuire i beni ed i diritti conseguenti a terzi che si impegnino ad edificarle con l'osservanza delle disposizioni contenute negli artt. 27 e seguenti della L.R. 35/78.

— Per ciascun comparto, la richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da un progetto planovolumetrico unitario e da una convenzione entrambi sottoscritti da tutti i partecipanti al consorzio, con la firma autenticata da un notaio che dovrà altresì provvedere alla loro trascrizione presso la conservatoria dei R.R.II.

Il progetto planovolumetrico dovrà essere redatto in scala 1:200 e dovrà contenere in modo preciso le corti afferenti a ciascuna costruzione, o unità immobiliare, ed tipo

edilizio che si intende realizzare.

A ogni corpo di fabbrica dovrà corrispondere una superficie territoriale pari ad almeno 1000 metriquadrati.

L'attuazione delle previsioni contenute nel planovolumetrico potrà avvenire a stralci, con rilascio di più concessioni edilizie, purché ognuna di queste riguardi almeno un intero corpo di fabbrica.

Nella convenzione dovranno essere precisati, in ordine a ciascun corpo di fabbrica i nomi degli aventi titolo a richiedere ed a conseguire la relativa concessione edilizia e dovrà, altresì essere prevista: la cessione obbligatoria e bonaria al Comune di tutte le aree interne al comparto stesso aventi destinazione pubblica (viabilità, parcheggi servizi, verde). Il valore delle aree, in quest'ultimo caso verrà determinato al prezzo di lire 18.000/mq. già fissato nella determinazione dei costi di urbanizzazione e verrà corrisposto quale scomputo dalle somme da versare al comune a titolo di oneri concessori.

Le compensazioni fra proprietari diversi, potrà avvenire attraverso permutate di aree all'interno dello stesso comparto

## ART. 5 COMPARTI SOGGETTI AD ATTUAZIONE TRAMITE LOTTIZZAZIONE PRIVATA CONVENZIONATA.

L'edificazione nelle aree appartenenti al comparto individuato nell'allegato "B" deve avvenire previa lottizzazione privata convenzionata.

Alla richiesta di lottizzazione dovrà essere allegata una proposta di convenzione conforme allo schema qui di seguito riportato.

### SCHEMA ATTO DI CONVENZIONE

Tra Il Comune di Rocca di Papa legalmente rappresentato dal sindaco pro-tempore \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;

E Il/i sig. \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ quale proprietario delle aree censite in Catasto al foglio \_\_\_\_\_  
Part. n° \_\_\_\_\_

#### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Rocca di Papa è dotato di P.R.G. approvato con delibera della G.R. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- in data n° \_\_\_\_\_ con delibera n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il P.P. relativo alla zona C/6 località Calcare e Valle San Lorenzo;
- nell'ambito di detto P.P. è prevista per le aree censite in Catasto al foglio n° \_\_\_\_\_ part. n° \_\_\_\_\_ la possibilità di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del piano stesso a mezzo di lottizzazione privata convenzionata;
- in data \_\_\_\_\_ - con delibera di Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ è stato approvato il piano di lottizzazione privata presentato dai Signori \_\_\_\_\_

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il contraente come sopra identificato ed il Comune di Rocca di Papa stipulano con il presente rogito la convenzione per l'urbanizzazione e l'edificazione diretta del terreno di loro proprietà.

**ART. 1**  
**OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto, a norma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150, modificato dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765, e dalla legge 28.01.1977 n° 10 l'urbanizzazione e l'edificazione diretta da parte del terreno di proprietà di \_\_\_\_\_ di complessivi mq. \_\_\_\_\_ ricadente sul Comune di Rocca di Papa località \_\_\_\_\_ riportata in catasto terreni al foglio n° \_\_\_\_\_ con le particelle come indicate nella Tav. \_\_\_\_\_ del progetto allegato che fanno parte integrante dell'atto stesso.

Della presente convenzione fanno inoltre parte integrante e sostanziale, alla medesima allegate, gli elaborati tecnici del P.P. in loc. \_\_\_\_\_, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° \_\_\_\_\_ nella seduta del \_\_\_\_\_, il progetto del piano di lottizzazione convenzionato e le relative norme tecniche di attuazione, che constano dei seguenti documenti tecnici e grafici.

I lottizzanti hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni di P.P. mediante un piano di lottizzazione convenzionata o approvata con deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_

**ART. 2**  
**NOMINA RAPPRESENTANTE**

Per quanto attiene ai rapporti del Comune, relativi alla presente convenzione, le Società comparenti che negli articoli seguenti assumono la denominazione di "contraente" nominano loro unico rappresentante il Signor \_\_\_\_\_ il tutto in conformità alla procura che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "I", contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere 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 in tempo debito.

**ART. 3**  
**OBBLIGHI DEL CONTRAENTE**

Il contraente si obbliga alla cessione gratuita entro i termini stabiliti dal successivo articolo e comunque a semplice richiesta del Comune, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria che verranno specificate nel successivo art. \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.1964 n° 867, e cede gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo articolo 5.

**ART. 4**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. CESSIONE DELLE AREE**

Il contraente si impegna in attuazione del progetto di lottizzazione, come sopra approvato, nonchè in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria, alla loro manutenzione e alla loro cessione a semplice richiesta del Comune, e nei termini stabiliti dal presente articolo e segg.

Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:

- a) costruzione della rete stradale relativa al comprensorio quale riportata nella planimetria in scala (Tav. n° \_\_\_\_\_) e nelle relative descrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato "A") con l'osservanza delle condizioni e modalità precisate al successivo art. \_\_\_\_\_, nonchè costruzione delle piazze delle aree di parcheggio e di verde come indicate nella planimetria medesima;
- b) costruzione della rete per la distribuzione dell'acqua potabile e di innaffiamento con l'osservanza delle condizioni e modalità precisate nel successivo art. \_\_\_\_\_ in conformità alla tavola n° \_\_\_\_\_;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento o smaltimento sia delle acque usate che di quelle piovane, in conformità alla tavola n° \_\_\_\_\_ e secondo le disposizioni del competente Ufficio della U.S.L. n° 29 di Frascati nonchè dell'ufficio tecnico comunale, con l'osservanza delle modalità e condizioni previste al successivo art. \_\_\_\_\_
- d) costruzione, d'intesa con l'Ente fornitore (ENEL) della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato,

con l'osservanza delle condizioni e modalità previste al successivo art. \_\_\_\_\_ ed in conformità alla planimetria n° \_\_\_\_\_;

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

f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, indicati nella planimetria in scala \_\_\_\_\_ Tav. n° \_\_\_\_\_ con l'osservanza delle condizioni e le modalità di cui al successivo art. \_\_\_\_\_

g) costruzione della rete telefonica di intesa con la SIP in conformità alla tavola n° \_\_\_\_\_.

Il contraente si obbliga a cedere, senza corrispettivo, al Comune le opere, impianti, e manufatti di cui alle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, con osservanza dei tempi e delle modalità osservate nei successivi articoli \_\_\_\_\_

Il contraente si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere impianti, manufatti già specificati nelle precedenti lettere secondo quanto precisato nei successivi articoli.

#### ART. 5

##### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contraente si obbliga:

a) a costruire e a cedere senza corrispettivo al comune di Rocca di Papa le seguenti opere, secondo le previsioni indicate nel citato progetto di lottizzazione e precisate dal successivo art. \_\_\_\_\_ con l'osservanza delle modalità e dei tempi stabiliti nel successivo art. \_\_\_\_\_

I - Area per verde pubblico (altrimenti denominata \_\_\_\_\_)

II - Area per parcheggi

III - Area per viabilità

Si da atto che la quota di opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi direttamente a cura del contraente è stata determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

b) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui alla precedente lettera a) e delle relative aree, secondo quanto precisato nei successivi art. \_\_\_\_\_

Tutte le opere saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi redatti a cura e a spese del contraente sulla base dei progetti di massima e dei disciplinari eventualmente allegati alla presente convenzione. Tali progetti esecutivi dovranno essere sottoposti all'approvazione dei competenti Uffici Comunali.

#### ART. 6

##### DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE

Il Piano Particolareggiato prevede la destinazione dell'area interessata a zona C/6 soggetta a piano di lottizzazione convenzionata con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: \_\_\_\_\_ mc/mq

- Indice di fabbricabilità territoriale: \_\_\_\_\_ mc/mq

- Indice di utilizzazione territoriale: \_\_\_\_\_ mc/mq

- Indice di utilizzazione fondiaria: \_\_\_\_\_ mc/mq

- Aree per residenze = \_\_\_\_\_

- Aree per servizi = \_\_\_\_\_

- Aree per verde pubblico = \_\_\_\_\_

- Aree per strade, piazze, aree di riserva e rispetto della rete viaria = \_\_\_\_\_

- Superficie minima del lotto mq. = \_\_\_\_\_ mq

- Altezza massima ml. = \_\_\_\_\_ ml

- Numero dei piani = n° \_\_\_\_\_

- Distacco dai confini ml = ml \_\_\_\_\_

- Distacco dai fabbricati ml = \_\_\_\_\_

- Distacco dalle strade - D.M. 1404 dell'1/2/1968.

#### ART. 7

##### ESECUZIONE E VIGILANZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

*I contraenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. \_\_\_\_\_ secondo i progetti esecutivi, redatti sulla base dei progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convenzione ovvero delle convenzioni particolari con l'ACEA e con l'ENEL.*

*Tali progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f) della legge 10/77.*

*Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.*

*La data d'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.*

*Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più Commissioni di collaudo formate da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.*

#### **ART. 8**

##### **RETE STRADALE**

*Le strade di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 4 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e secondo le 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.*

*Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.*

*La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo articolo 18.*

*La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia rimarrà a carico dei componenti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.*

*I contraenti si impegnano a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale dalla consegna al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo, al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.*

*Si precisa che passerà in consegna al Comune solo la rete stradale primaria, mentre quella eventualmente secondaria, individuata dalle caratteristiche della lottizzazione od in quanto esclusivamente a servizio dei singoli lotti, come viene indicata nelle planimetrie allegate resterà in gestione dei contraenti.*

#### **ART. 9**

##### **IMPIANTO DI ACQUA POTABILE E DI INNAFFIAMENTO**

*I contraenti dovranno provvedere a loro cura e spese all'approvvigionamento idrico ed alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e di quella per eventuali servizi su progetti esecutivi approvati dai competenti uffici comunali previa le richieste autorizzazioni di legge.*

*Le risorse idriche e gli impianti dovranno assicurare il fabbisogno dell'insediamento previsto nel progetto di urbanizzazione e dovranno consentire il collegamento della rete con gli impianti primari del Comune.*

*Ogni abitazione dello insediamento che abbia necessità di utilizzare l'acqua anche per fini non potabili dovrà essere dotata di due ben distinti impianti per i due diversi usi.*

*L'esecuzione dei lavori sarà soggetta a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.*

*Le opere eseguite e relative alle risorse ed impianti di distribuzione dell'acqua potabile saranno consegnate senza corrispettivo al Comune entro 4 mesi dal collaudo, restando inteso che sino a tale consegna gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria faranno carico ai contraenti.*

*I contraenti restano obbligati alla sistemazione e manutenzione ordinaria e straordinaria della rete di distribuzione dell'acqua non potabile sino a quando quest'ultima non sarà assunta a carico del Comune e di Enti da questi delegato.*

#### **ART. 10**

##### **FOGNATURE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

*I contraenti provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione di tutte le opere di fognatura con divisione delle acque nere da quelle chiare, nell'ambito della zona da urbanizzare e con collegamento agli impianti del Comune in conformità al progetto esecutivo da approvarsi dai competenti Uffici Comunali.*

*l'esecuzione dei lavori, il cui inizio dovrà essere comunicato al Comune così come per le opere stradali, sarà soggetta a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da parte dell'ufficio tecnico comunale.*

*Le opere eseguite saranno consegnate senza alcun corrispettivo al Comune restando inteso che sino a tale consegna gli oneri per la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria faranno carico alla contraente.*

*Le opere sopra descritte dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni legislative regolamentari, statali e regionali in materia di tutela delle acque dagli inquinamenti.*

#### **ART. 11**

##### **IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA**

*Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alla lettera d) ed e) dell'art. 4 il contraente assume i seguenti impegni:*

###### **a) Rete distribuzione energia elettrica**

*Provvederà a sua cura e spese, sulla base del progetto esecutivo in conformità del progetto di massima redatto dall'ente distributore e allegato alla convenzione con lo stesso di cui al successivo comma 5, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica.*

*Tali progetti debbono in ogni caso riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.*

*Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a carico completo della parte contraente.*

*L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato, o qualora questo lo consenta dalla parte contraente sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.*

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

###### **b) Impianti di illuminazione delle aree pubbliche**

*La parte contraente provvederà a sue spese sulla base del progetto esecutivo in conformità del progetto di massima allegato nella tav. n° \_\_\_\_\_ relativamente alla rete viaria e verde pubblico.*

*Tali progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli uffici comunali competenti. Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico della parte contraente.*

*Il contraente si impegna a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione.*

*Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.*

#### **ART. 12**

##### **IMPIANTO DI COSTRUZIONE DELLA RETE TELEFONICA**

*Il contraente provvederà alla costruzione delle opere necessarie per la realizzazione della rete telefonica a mezzo della Società concessionaria del servizio ed assumendo in proprio oneri e contributi previsti da convenzioni vigenti tra il Comune di Rocca di Papa e la Società e l'Azienda preposta al servizio telefonico.*

*Le opere su indicate potranno altresì essere eseguite direttamente da detti Enti a spese del contraente che si obbliga a cederle all'Ente erogatore del servizio senza corrispettivo.*

#### **ART. 13**

##### **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

*Per quanto riguarda le opere di cui alla lettera f) dell'art. 4 le società contraenti si impegnano a provvedere a propria cura e spese alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, indicati nella planimetria in scala \_\_\_\_\_ (tav. \_\_\_\_\_) secondo i progetti esecutivi da approvare da parte del competente Ufficio Comunale, redatti in base al disciplinare allegato alla presente convenzione. La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo articolo 17.*

*La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del contraente fino al termine di 2 anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.*

#### **ART. 14**



## URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La parte contraente assume i seguenti impegni per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria da eseguire a propria cura e spese: costruzione e cessione senza corrispettivo al Comune, nei modi e nei tempi stabiliti negli artt. 17 e 18 delle seguenti opere indicate nella planimetria in scala \_\_\_\_\_ (tav. n° \_\_\_\_\_)

- 1) Verde pubblico e privato
- 2) Parcheggi
- 3) Tronchi di strada all'interno del piano di lottizzazione.

La realizzazione di tutte le opere su citate dovrà essere effettuata in base a progetti esecutivi da approvare da parte del competente Ufficio Comunale e redatti in conformità dei progetti di massima o disciplinari allegati alla presente convenzione.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. \_\_\_\_\_

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del contraente fino al termine di 2 anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

### ART. 15

#### CESSIONE DELLE AREE

Si dà atto che con atto a rogito notaio in data \_\_\_\_\_ Rep. n° \_\_\_\_\_ le Società lottizzanti hanno ceduto senza corrispettivo alcuno al Comune di Rocca di Papa le seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) Area di mq. \_\_\_\_\_ circa per la rete stradale;
- 2) Area per parcheggi = mq. \_\_\_\_\_ ;
- 3) Verde pubblico attrezzato = mq. \_\_\_\_\_ ;
- 4) Area per servizi = mq. \_\_\_\_\_ (non attrezzata).

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

### ART. 16

#### TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 i componenti si impegnano a rispettare i termini appresso specificati:

##### a) rete stradale:

- 1) inizio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
- 2) Termine massimo di ultimazione dei lavori n° 3 anni dall'inizio degli stessi.

##### b) rete fognante primaria e secondaria:

- 1) inizio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n° 5 anni dall'inizio degli stessi.

##### c) impianti distribuzione energia elettrica, impianti, acqua potabile:

- 1) inizio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n° 1 anno dall'inizio degli stessi.

##### d) impianto di illuminazione delle aree pubbliche:

- 1) inizio dei lavori entro 60 giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;
- 2) termine massimo di ultimazione dei lavori n° 3 anni dall'inizio degli stessi.

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato da "nulla - osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali o dalle Aziende od Enti interessati.

Le singole concessioni edificatorie potranno essere rilasciate previo esame da parte della Commissione

*Edilizia, dei singoli progetti, soltanto dopo che il contraente avrà effettuato i lavori di urbanizzazione anche se non completi nelle rifiniture tecnicamente realizzabili soltanto al termine delle costruzioni degli edifici inerenti ai fabbricati per i quali si richiede la concessione.*

*Tali opere di urbanizzazione primaria debbono comunque essere realizzate nelle seguenti parti essenziali:*

- a) determinazione dei tracciati stradali;*
- b) condotta idrica generale;*
- c) collettore fognario generale;*
- d) rete generale dell'energia elettrica;*
- e) delimitazione degli spazi di verde attrezzato con impianto di alberatura.*

*Le opere di urbanizzazione primaria ed i lavori di costruzione dei fabbricati saranno realizzati dalla parte contraente entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione.*

#### **ART. 17**

##### **CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

*Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune (di cui al precedente art. 15) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'articolo 934 e seguenti Codice Civile senza alcun onere per il Comune.*

*Tali opere ed impianti rimarranno nella disponibilità dei componenti sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere.*

*Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'invio.*

*In ogni caso i componenti sono tenuti a favore del Comune per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari dagli artt. 1667, 1668, 1669 Codice Civile.*

*Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnati al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 lettera 1) paragrafo 1 e lettera B) paragrafo 2) e saranno immessi nel demanio o nel patrimonio indisponibile del Comune.*

#### **ART. 18**

##### **TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI ED ADESIONE DEI TERZI ALLA PRESENTE CONVENZIONE**

*La parte contraente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune 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 in data 19 settembre 1988 e trascritta il \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali"*

*"L'acquirente comunque prende atto che le concessioni edilizie non potranno 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 dell'energia elettrica".*

*"L'acquirente, pertanto, si impegna ad osservare in proprio le norme sulla edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonchè ad inserire la clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonchè ad inviare al Comune 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 Codice Civile.*

#### **ART. 19**

##### **PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE**

*Il Comune potrà, con delibera del Consiglio Comunale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al presente articolo 14 e 15 qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei componenti e loro aventi causa.*

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'articolo quattro quarto comma della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

#### **ART. 20**

##### **GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai contraenti con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al rappresentante del Comune una fidejussione rilasciata dalla Compagnia \_\_\_\_\_ per l'importo di Lire \_\_\_\_\_ corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico dei contraenti di cui all'art. 3).

La fidejussione è pari al 100 % circa del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ricavato dal computo metrico estimativo allegato.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal comune di Rocca di Papa, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fidejussione.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residua, valutato in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

I contraenti, inoltre si obbligano:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

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

Il Comune provvederà a svincolare la fidejussione entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo n° 3.

N.B.: La detta fidejussione potrà essere costituita da cauzione di uguale 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 e reintegrazione innanzi previsti.

#### **ART. 21**

##### **CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione od alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile al giudizio di 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 Rocca di Papa e dalla parte contraente.

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 codice di procedura civile.

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

Il costo dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà soggetto ad appello con la sola eccezione dell'impugnazione prevista dagli articoli 827 e ss. del cod. proc. civ..

#### **ART. 22**

##### **INADEMPIENZE E SANZIONI**

In caso di inadempienza del contraente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la

realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e il rilascio delle ulteriori concessioni 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 dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma 6 dell'art. 13 della legge 28/1/1977 n° 10, il Comune potrà dichiarare, in danno del contraente, 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. 16 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista all'art. 21 c.;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art. 16, nonchè 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) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art. 20;
- d) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonchè quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri enti interessati a norma della presente convenzione;
- e) il mancato inserimento, da parte del contraente, nei contratti di vendita, dei lotti, delle clausole di cui all'art. 18;
- f) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

#### **ART. 23**

##### **DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione scadrà al termine di 5 anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti in qualunque momento, prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata, o innovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore, anche nelle ipotesi di applicazione del sesto comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione.

Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.P. comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che la parte contraente o loro successori e aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare la presente convenzione o stipularne una nuova secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona; salvo, comunque, il rimborso della quota proporzionale, di spese per le opere di urbanizzazione realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette abbiano escluso o ridotto la possibilità edificatoria.

A tal fine si terrà conto del rapporto tra cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione e dalla cifra così calcolata sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corrispondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

#### **ART. 24**

##### **TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

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

Le spese del presente atto e sue conseguenti saranno a carico della parte contraente che chiede tutte le agevolazioni in materia.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 20 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti contraenti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute saranno a carico della parte contraente.

#### **ART. 25**

*La presente convenzione è impegnativa per la parte contraente sin dalla stipula mentre per il Comune lo diverrà dopo il visto dell'Autorità Regionale cui verrà sottoposta a norma delle vigenti disposizioni.*

**ART. 26**

*Si approva espressamente ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. le clausole contenute negli articoli: 2, 11, 12, 18, 22, 24.*

La proposta di lottizzazione, nel caso risulti conforme a tutte le indicazioni contenute nel presente piano particolareggiato, e fornita dei pareri di cui alla Legge 1497/39 e Legge 64/74, è approvata dalla Giunta Comunale e diventa esecutiva contestualmente alla esecutività della deliberazione Comunale.

Nel caso i lottizzanti proponessero convenzioni non conformi allo schema di cui al 2° comma del presente articolo, questa dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.

**ART. 6 DESTINAZIONE D'USO.**

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale, possono però prevedersi ed essere motivatamente autorizzate dal sindaco, su esplicita richiesta e previo parere della commissione edilizia, alcune destinazioni compatibili con la residenza qui di seguito elencate:

- Uffici privati e studi professionali con dimensioni unitarie non superiori ai 200 metriquadrati.
- attività artigianali non moleste come parrucchiere, barbiere, sartorie, scuole guida ecc.
- esercizi commerciali a dettaglio come bar/tavole calde, farmacie, rivendite di sale e di tabacchi o di giornali;
- servizi privati come scuole, convivenze, impianti sportivi.

**ART. 7 ALBERATURE**

Le alberature esistenti devono essere, di norma mantenute. Qualora si rendesse indispensabile la loro rimozione per la realizzazione di opere di urbanizzazione odi edifici, dovrà procedersi in ogni caso alla messa a dimora, per ogni pianta rimossa, di una nuova pianta di adeguate dimensioni della stessa specie ovvero di altra specie tipica della campagna romana se di tipo ornamentale (olmo, acacia, quercia, pino cipresso, ecc.).

In ogni caso su ogni lotto dovrà essere garantito un rapporto di piantumazione pari ad una pianta ogni 200 mc. di costruzione.

**ART. 8 INTERVENTI SU AREE GIA' EDIFICATE**

Nelle aree già edificate è possibile realizzare qualsiasi intervento edilizio, anche di demolizione e ricostruzione, purchè non vengano superate le cubature e le superfici utili esistenti, qualora già eccedenti il limite di cubatura relativo all'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dal vigente P.R.G. e riproposto dal presente P.P. pari a 0,56 mc/mq.

Le destinazioni d'uso, in caso di demolizione e ricostruzione o comunque di ristrutturazione globale dell'edificio dovranno adeguarsi a quelle previste dal precedente art. 5

**ART. 9 SERVIZI PUBBLICI**

Queste zone sono destinate alla realizzazione di servizi pubblici a livello locale, secondo le specifiche destinazioni indicate nelle tavole di zonizzazione.

Le costruzioni destinate a tali servizi non devono, in ogni caso, superare l'indice di edificabilità pari a 2 mc/mq.

#### **ART. 10 RECINZIONI**

Le recinzioni prospicienti su strada non possono avere altezza superiore a mt. 2.00 misurati dalla quota della porzione di strada prospiciente il muro stesso. Eventuali siepi retrostanti o di confine dovranno essere mantenute all'altezza massima di mt. 2.50.

Le recinzioni che dovessero, invece essere edificate tra le varie unità immobiliari dovranno essere realizzate per un'altezza massima di mt. 1.20 in muratura e per la restante parte fino a mt. 2.00 a rete o pannelli metallici. Eventuali barriere visive dovranno essere realizzate con siepi, che in ogni caso dovranno essere mantenute, costantemente, all'altezza di mt. 2.00.

Su terreni a dislivello tutti i valori sopra riportati potranno essere aumentati per un quota pari al dislivello esistente tra i fondi stessi, misurato nel loro punto medio, senza superare in ogni caso i mt.3.00.

Le parti della recinzione in muratura dovranno essere realizzate con pietrame tipico della zona e comunque non con cemento a vista.

Il Tecnico  
( Arch. Ilia Monachesi )