COMUNE DI CASTEL GANDOLFO

Provincia di Roma

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

L.R. 22/97 come modificata dalla L.R. 21/09

Delibera di C.C. n°39 del 27/11/2009

"GLI ULIVI"

1 ELABORATI RELAZIONALI

I Progettisti :

Geom. Nicola Di Giuseppe

Dott. Ing. Matteo Moscatelli

Il proponente delegato :

PALOMBI RENZO

Data: 12/12/2013
Rev. Aprile 2014

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "GLI ULIVI"

IN LOCALITÀ "PAVONA" VIA DEGLI ULIVI

ELAB. "A"

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

1. PREMESSA

La presente relazione si riferisce al Progetto per un Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n.22/97, sviluppato su un'area di proprietà privata di circa **8.981 mq**. sita nel Comune di Castel Gandolfo località "Pavona", **Via degli Ulivi**.

Il nuovo PRG adottato prevede, per l'area in argomento, una destinazione di **Zona B2**: "**completamento con ridimensionamento viario ed edilizio**" con indice di edificabilità fondiario pari a **0,80 mc/mq** e destinazioni d'uso massime: residenziale 40% - 30% commerciale e 30% servizi privati. Considerato che la superficie da riservare per la previsione della strada di P.R.G. è pari a **356,80 mq**, la superficie fondiaria è pari a **8.624,20 mq** la cubatura massima ammonta a **6.899,36 mc**.

La volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di riqualificare le aree in argomento con l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano nel rispetto del contesto storico-urbano esistente, nonché di dotare il comprensorio e le aree limitrofe degli adeguati servizi.

Il programma proposto risulta in variante allo strumento urbanistico in quanto prevede di utilizzare l'intera cubatura prevista per scopi residenziali. Quale contropartita sono previste opere chiavi in mano e compensazioni economiche a vantaggio della collettività, come previsto dalla Delibera di consiglio Comunale n°**39** del **27/11/2009**.

La totalità dell'intervento e delle opere pubbliche è impostato e sviluppato per realizzarsi con risorse private, con l'obiettivo di ricercare la riorganizzazione funzionale del tessuto urbano esistente. Viene così offerta all'Amministrazione Comunale un'opportunità per la riqualificazione urbanistica ed edilizia di un contesto con spiccate caratteristiche di degrado, privo di una propria identità ed assolutamente carente di infrastrutture e servizi. Il tutto senza gravare sulle risorse finanziare locali.

2. TITOLARITÀ E DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Le proprietà di cui al presente intervento riguardano alcuni appezzamenti di terreno, sintetizzati nella seguente tabella:

N°	Fg.	PART.	SUP (mq)	PRG VIGENTE	PRG ADOTTATO	PROPRIETA'
1	15	890	1620,00	agricola	B2	Novelli Alberto e Novelli Sergio
2	15	891	1277,00	agricola	B2	De Angelis Sergio e Pezzolla Marcella
3	15	892	1179,00	agricola	B2	Boschi Luciana, Ciabochi Fabio, Ciabochi Natale e Di Pietro Patrizia
4	15	893	1473,00	agricola	B2	De Luca Clelia, Malaspina Mirella, Malaspina Nazzareno, Patrizi Maria e Silvestro Romano
5	15	1246	1165,00	agricola	B2	Immobiliare Tre V s.r.l.
6	15	1247	1332,00	agricola	B2	Palombi Renzo
7	15	872 875	935,00	agricola	B2	Di Fausto Maria e Pompili Duilio
		TOTALE	8981,00			

Il Comparto edilizio è localizzato nel Comune di **Castel Gandolfo località Pavona in Via degli Ulivi**, della superficie complessiva di **8981 mq** distinto catastalmente al **Foglio 15** particelle:

- **890** di proprietà **NOVELLI Alberto** nato a Marino il 4 Maggio 1968 codice fiscale NVL MRA 34S18 E958S, residente nel Comune di Marino, località Frattocchie in via Mazzamagna n. 45 e **NOVELLI Sergio** nato a Marino il 9 Aprile 1962 codice fiscale NVL SRG 62D09 E958P, residente nel Comune di Marino, località Frattocchie in via Mazzamagna n. 45. Con provenienza atto n°**1815** del **09/10/1992** registrato nel comune di **Albano Laziale** rep. n.**39353.**
- **891** di proprietà **DE ANGELIS Sergio** nato a Roma il 22 Maggio 1952 codice fiscale DNG SRG 52E22 H501O, residente nel Comune di Castel Gandolfo località Pavona in via del Mare n.36 e **PEZZOLA Marcella** nata ad Ariccia il 28 Maggio 1954 codice fiscale PZZ MCL 54E68 A401J, residente nel Comune di Castel Gandolfo località Pavona in via del Mare n.36. Con provenienza atto n°1435 del 3/11/1988 registrato nel comune di Albano Laziale rep. n.1338
- **892** di proprietà **BOSCHI Luciana** nata a Roma il 26.07.1963, codice fiscale BSC LCN 63L66 H501L, residente nel Comune di ROMA; **CIABOCHI Fabio** nato a marino il 17.04.1961, codice fiscale CBC FBA 61D17 E958C, residente nel Comune di Roma, **CIABOCHI Natale** nato a Fabriano il 16.02.1953 codice fiscale CBC NTL 53B16 D451U, residente nel Comune di Roma, **DI PIETRO Patrizia** nata a Marino, il 04.12.1954, codice fiscale DPT PRZ 54T44 E958V, residente nel Comune di roma. Con provenienza atto n°3435 del 15.11.1984, registrato nel comune di Roma rep. n.31455.
- **893** di proprietà **DE LUCA Clelia** nata a Roma il 18 Gennaio 1920 codice fiscale DLC CLL 20°58 H501M, residente nel Comune di Castel Gandolfo, frazione di Pavona, via delle Querce n.17; **MALASPINA Mirella** nata a Castel Gandolfo ed ivi residente in via Nettunense n.20, codice fiscale MLS MLL 48R67 C116E; **MALASPINA Nazzareno** nato a Amandola (Ascoli Piceno) il 20 Dicembre 1920 codice fiscale MLS NZR 20T20 A252B, residente nel Comune di Castel Gandolfo, frazione di Pavona, via delle Querce n.17, **PATRIZI Maria** nata a Boville Ernica (FR) il 10 Luglio 1944 residente in Castel Gandolfo, via Nettunense n.20, codice fiscale PTR MRA 54L50 A720T; **SILVESTRO Romano** nato a Roma il 12 Maggio 1944 codice fiscale SLV RMN 44E12 H501Z residente nel Comune di Castel Gandolfo in via Nettunense n.20. Con provenienza atto n°29549 del 06/07/1982 registrato nel comune di Roma rep. n.24069.

- **1246** di proprietà **IMMOBILIARE TRE V s.r.l.** p.iva 07051521008, via Piani di Monte Savello 13, Comune di Albano Laziale, frazione di Pavona. Con provenienza atto n° 356 del 10/11/2005 registrato nel comune di Roma rep. n. 15852.
- **1247** di proprietà **PALOMBI Renzo** nato a Sarnano (MC) il 4 Settembre 1955 codice fiscale PLM RNZ 55P04 I436D, residente nel Comune di Albano Laziale in via Pietrara 11. Con provenienza **atto n° 9117 del 28/09/2005** registrato nel Comune di Roma rep. n. **15697**
- **872-875** di proprietà **DI FAUSTO Maria** nata a Marino il 29 agosto 1938 codice fiscale CDF MRA 38M69 E958X, **POMPILI Duilio** nato a Roma il 16 Luglio, entrambi residenti nel Comune di Castel Gandolfo, località Pavona in via Nettunense km 4.400. Con provenienza atto n°1087 del 19/05/1981 rep. n. 5377.

Il terreno si sviluppa di un leggero declivio che partendo dalla Via Nettunense, dalla quale si accede da via degli Ulivi e da Via dei Platani, si eleva verso est fino a raggiungere la particella 872, parte più alta del comparto. L'area si presenta libera e priva di alberature di pregio particolare ad esclusione di alberature di ulivo.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il presente progetto fa riferimento alle norme tecniche del Piano Regolatore adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°6 del 07/04/2004 in cui viene classificata l'area in:

ZONA B2: **COMPLETAMENTO CON RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO**

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG stabiliscono per la Zona B2 :

- Superficie minima di intevento 10'000 mq
- Distanza minima dai confini ml 5.00;
- I.f.t. 0,80 mc/mq
- Destinazione d'uso abitativo <40%;
- Destinazione d'uso commerciale <30%;
- Destinazione d'uso servizi <30%;
- Possibile maggiorazione delle volumetrie < del 25% previo contributo straordinario a favore del comune.

Sulla base delle superfici fondiarie e degli indici e norme per le zone di prg in questione viene di seguito riportato un prospetto riepilogativo delle volumetrie realizzabili:

n°lotto	part.	proprietà	sup. territoriale mq	millesimi	sup. strada PRG 356,80 mq	sup. fondiaria mq	volume realizzabile mc	sup. lorda h3,20	sup.coperta (2 piani)
1	890	Novelli Alberto e Novelli Sergio	1.620,00	180	64,36	1.555,64	1.244,51	388,91	194,46
2	891	De Angelis Sergio e Pezzolla Marcella	1.277,00	142	50,73	1.226,27	981,01	306,57	153,28
3	892	Boschi Luciana, Ciabochi Fabio, Ciabochi Natale e Di Pietro Patrizia	1.179,00	131	46,84	1.132,16	905,73	283,04	141,52
4	893	De Luca Clelia, Malaspina Mirella, Malaspina Nazzareno, Patrizi Maria e Silvestro Romano	1.473,00	164	58,52	1.414,48	1.131,58	353,62	176,81
5	1246	Immobiliare Tre V S.r.L.	1.165,00	130	46,28	1.118,72	894,97	279,68	139,84
6	1247	Palombi Renzo	1.332,00	148	52,92	1.279,08	1.023,27	319,77	159,89
7	872+875	Di Fausto Maria e Pompili Duilio	935,00	104	37,15	897,85	718,28	224,46	112,23
TOTALE			**8.981,00**	**1000**	**356,80**	**8.624,20**	**6.899,36**	**2.156,05**	**1.078,03**

4. PROPOSTA - OBIETTIVI E FINALITA' DEL PROGETTO

Il presente progetto prevede :

- **EDIFICAZIONE CON DESTINAZIONE 100% RESIDENZIALE**

l'edificazione dell'intero comparto sarà eseguita nel rispetto della cubatura massima prevista dalle N.T.A. soprariportate, con la variante di considerare un'unica tipologia edilizia di tipo **RESIDENZIALE**. Per tale richiesta in variante, si propongono compensazioni a vantaggio della collettività atte a soddisfare i requisiti richiesti dalla predetta delibera di C.C..

- **REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Verranno eseguite a cura e spese dei proponenti, previa redazione di un progetto esecutivo, tutte le opere di urbanizzazione di pertinenza del complesso residenziale, riguardanti

parcheggi, strade, marciapiedi, aree a verde, illuminazione, servizi idrici, fognari, reti di energia e telecomunicazione.

- **CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il programma prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree destinate a standard urbanistici, nonché delle relative opere di urbanizzazione.

	PROGETTO	**STANDARD**
Superficie Totale	**8.981,00** Mq	
Superficie Strada di PRG	**356,80** Mq	
Superficie Fondiaria	**8.624,20** Mq	
Volume di Progetto	**6899,36** Mc	
Abitanti Insediati	**58** Ab.	
Parcheggio Pubblico	**275 mq**	Mq - min 2,5 mq/ab = **145** mq
Verde Pubblico	**555 mq**	Mq - min 9 mq/ab = **522** mq
Servizi Pubblici	**-**	Mq - min 4,5 mq/ab = **261** mq
Viabilità	**1340 mq**	Mq - min 2 mq/ab = **116** mq
Totale	**2170 mq Pari a 37 mq/ab**	Totale min. 18mq/ab = **1.044 mq**

Planimetria del comparto

- **PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE CHIAVI IN MANO DELL'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA COMUNALE "DANTE ALIGHIERI" SITA IN VIA L. DA VINCI A PAVONA**

Il programma prevede la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere per la costruzione di due nuove aule in aderenza al plesso scolastico comunale sito in Via L. Da Vinci, per una superficie di circa **133 mq**, con le dotazioni previste dalle vigenti norme di legge.

Il progetto preliminare dell'intervento è quello di seguito allegato:

5. DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area in argomento ha una superficie catastale pari a **8.981 mq** e risulta accessibile dalla via Nettunense tramite Via dei Platani e Via degli Ulivi. L'intervento interessa una superficie pari a **8.624,20**, derivante dalla superficie complessiva alla quale è stata detratta la porzione di area destinata a viabilità di PRG di progetto.

Si prevede la realizzazione di **7 lotti** edificabili, per una superficie complessiva di **6.454,20** mq, con destinazione interamente residenziale, per un insediamento complessivo di **58 abitanti**, previa cessione delle aree pubbliche, così suddivise:

viabilità di PRG : mq. 356,80

parcheggi pubblici : mq. 275,00

verde pubblico attrezzato:	mq.	555,00
strade, parcheggi :	mq.	1340,20
TOTALE	**mq.**	**2.170,00**

Inoltre a compensazione e nel rispetto del dettato della deliberazione del C.C. n°39 del 27.11.99, i proponenti si impegnano a realizzare n°2 aule presso la scuola media comunale “DANTE ALIGHIERI” sita a Pavona, Via L. Da Vinci, comprendendo anche gli oneri di progettazione e direzione lavori.

6. VALORE STRATEGICO DELL’INTERVENTO

In analogia ad altri interventi analoghi proposti nelle aree limitrofi il presente progetto riguarda il recupero delle aree agricole che hanno perduto l’originaria destinazione per l’inesistenza di attività produttive agricole e le mutate esigenze abitative della zona in questione. L’intervento pertanto porterebbe a una riqualificazione delle aree dimesse rivitalizzando il comprensorio dotandolo dei servizi e opere di urbanizzazione adeguati.

La possibilità di realizzare in tempi rapidi le volumetrie edilizie previste dalla variante di PRG, ad utilizzo residenziale non intensivo, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, senza alcun costo per la pubblica amministrazione, comporta notevoli vantaggi per la cittadinanza.

In particolare l’intervento proposto prevede i seguenti vantaggi per l’Amministrazione Comunale:

- L’intervento è conforme alla tipologia dell’analogo interventi presentato dalla soc. Duemilaquattro Srl nell’adiacente area verso la via Nettunense, considerando la viabilità e le aree pubbliche in sintonia con quelle del citato progetto;
- La realizzazione di due aule in ampliamento della scuola media di Pavona in Via L. Da Vinci;
- La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e cessioni gratuite delle aree ad uso pubblico.

7. DEFINIZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

Le scelte progettuali della proposta scaturiscono dal compromesso tra necessità ed opportunità sia del privato che del Comune.

Dette scelte permettono infatti al privato di poter realizzare in tempi rapidi e con proprie risorse le volumetrie programmate nella Variante di PRG. L’Amministrazione Comunale ottiene la riqualificazione di un’area limitrofa ad una zona edificata che a tutt’oggi è in

stato di abbandono e la concretizzazione, in tempi rapidi e senza oneri per la cittadinanza, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità principale è costituita da due vie con accesso dalla via Nettunense. Per le due vie di accesso, Via dei Platani e Via degli Ulivi, è previsto un allargamento come indicato negli elaborati della variante di PRG adottata, a cura e spese dei richiedenti.

Tutti i lotti avranno accesso da via degli Ulivi mentre i lotti 1,2,3 e 4 accederanno anche da via dei Platani. Una strada di collegamento tra le due vie sarà realizzato all'inizio del comparto. Tale strada costituisce la viabilità del parcheggio pubblico del comparto.

I parcheggi privati saranno invece interrati consentendo così di lasciare ampio spazio al verde privato.

Il verde pubblico invece sarà attrezzato con illuminazione, panchine e percorsi pedonali oltre che da una vasca di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione.

9. *DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI*

Il volume realizzabile, totalmente residenziale, è di 6.899,36 mc. Tale volume sarà distribuito sui singoli lotti come rappresentato su gli elaborati.

Gli edifici saranno plurifamiliari su due piani caratterizzati da dimensioni diverse ma formalmente simili.

In particolare le tipologie saranno due:

a. sui lotti 1,2,3,4,5 e 6 ci saranno degli edifici su due piani, con due appartamenti per piano, copertura a tetto e piano interrato con parcheggi e locali di servizio;
b. sul lotto 7 invece ci sarà un edificio sempre su due piani, ma con un solo appartamento per piano ed una scala di collegamento esterna, copertura a tetto e piano interrato per locali di servizio e parcheggi, come nella tipologia "a".

Tale tipologie potranno comunque variare in fase di dettaglio, conformemente alle previsioni delle nuove norme tecniche di attuazione previste dalla presente proposta.

10. URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

a. Smaltimento delle acque reflue

La fognatura del comparto verrà realizzata con due canali separati per acque nere e bianche che saranno collegate alla fognatura esistente su via Nettunense. Le acque

bianche saranno raccolte in un serbatoio di accumulo per essere utilizzate per l'irrigazione del verde pubblico.

b. Acquedotto

Verrà utilizzato per l'approvvigionamento idrico l'acquedotto comunale passante su via Nettunense.

c. Illuminazione

L'illuminazione stradale del comparto verrà realizzato secondo la normativa vigente. Saranno realizzati corpi illuminanti per rendere fruibili i servizi nelle ore notturne sia sulla viabilità carrabile che su quella pedonale con particolare attenzione alle norme sull'abbagliamento e sull'inquinamento luminoso.

11. SISTEMA DI VERDE

E prevista una notevole quantità di verde nel comparto.

Oltre ad i giardini privati infatti è previsto un parco pubblico in cui saranno riutilizzate, ove possibile le alberature da rimuovere durante l'edificazione.

12. DEFINIZIONE STANDARD DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Il dimensionamento del Programma Integrato d'Intervento deriva dai calcoli fatti sulla volumentra:

Sup. Totale Interv.	**Sup. Fond.**	**Volume di Progetto**	**Abitanti insediabili**	**Parcheggi Pubblici**		**Verde Pubblico**		**Serv. Pubblici (scuola)**		**Viabilità**	
mq	mq	mc	n°	Standard	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto
			120 mc/ab	2,5 mq/ab	TOT	9 mq/ab	TOT	4,5 mq/ab	TOT	2 mq/ab	TOT
8.981,00	8.624,20	6.899,36	58	145	275	522	555	261	133	116	1.340
				TOT 2.303							

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “GLI ULIVI”

IN LOCALITÀ “PAVONA” VIA DEGLI ULIVI

ELAB. “B”

ANALISI TERRITORIALE

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il presente progetto fa riferimento alle norme tecniche del Piano Regolatore adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°6 del 07/04/2004 in cui viene classificata l'area in:

ZONA B2: **COMPLETAMENTO CON RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO**

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG stabiliscono per la Zona B2 :

- Superficie minima di intevento 10'000 mq
- Distanza minima dai confini ml 5.00;
- I.f.t. 0,80 mc/mq
- Destinazione d'uso abitativo <40%;
- Destinazione d'uso commerciale <30%;
- Destinazione d'uso servizi <30%;
- Possibile maggiorazione delle volumetrie < del 25% previo contributo straordinario a favore del comune.

Sulla base delle superfici fondiarie e degli indici e norme per le zone di prg in questione viene di seguito riportato un prospetto riepilogativo delle volumetrie realizzabili:

n°lotto	part.	proprietà	sup. territoriale mq	millesimi	sup. strada PRG 356,80 mq	sup. fondiaria mq	volume realizzabile mc	sup. lorda h3,20	sup.coperta (2 piani)
1	890	Novelli Alberto e Novelli Sergio	1.620,00	180	64,36	1.555,64	1.244,51	388,91	194,46
2	891	De Angelis Sergio e Pezzolla Marcella	1.277,00	142	50,73	1.226,27	981,01	306,57	153,28
3	892	Boschi Luciana, Ciabochi Fabio, Ciabochi Natale e Di Pietro Patrizia	1.179,00	131	46,84	1.132,16	905,73	283,04	141,52
4	893	De Luca Clelia, Malaspina Mirella, Malaspina Nazzareno, Patrizi Maria e Silvestro Romano	1.473,00	164	58,52	1.414,48	1.131,58	353,62	176,81
5	1246	Immobiliare Tre V S.r.L.	1.165,00	130	46,28	1.118,72	894,97	279,68	139,84
6	1247	Palombi Renzo	1.332,00	148	52,92	1.279,08	1.023,27	319,77	159,89
7	872+875	Di Fausto Maria e Pompili Duilio	935,00	104	37,15	897,85	718,28	224,46	112,23
TOTALE			**8.981,00**	**1000**	**356,80**	**8.624,20**	**6.899,36**	**2.156,05**	**1.078,03**

2. VINCOLI E DISCIPLINA PAESAGGISTICA

- L'area è gravata da vincolo sismico di cui alla Legge 64/74 e DM 14 gennaio 2008. La stessa risulta classificata con grado di sismicità 2;
- L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n° 3267;

3. DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area in argomento ha una superficie catastale pari a **8.981 mq** e risulta accessibile dalla via Nettunense tramite Via dei Platani e Via degli Ulivi. L'intervento interessa una superficie pari a **8.624,20**, derivante dalla superficie complessiva alla quale è stata detratta la porzione di area destinata a viabilità di PRG di progetto.

Si prevede la realizzazione di **7 lotti** edificabili, per una superficie complessiva di **6.454,20** mq, con destinazione interamente residenziale, per un insediamento complessivo di **58 abitanti**, previa cessione delle aree pubbliche, così suddivise:

viabilità di PRG :	mq.	356,80
parcheggi pubblici :	mq.	275,00
verde pubblico attrezzato:	mq.	555,00
strade, parcheggi :	mq.	1340,20
TOTALE	**mq.**	**2.170,00**

4. VALORE STRATEGICO DELL'INTERVENTO

In analogia ad altri interventi analoghi proposti nelle aree limitrofi il presente progetto riguarda il recupero delle aree agricole che hanno perduto l'originaria destinazione per l'inesistenza di attività produttive agricole e le mutate esigenze abitative della zona in questione. L'intervento pertanto porterebbe a una riqualificazione delle aree dimesse rivitalizzando il comprensorio dotandolo dei servizi e opere di urbanizzazione adeguati.

La possibilità di realizzare in tempi rapidi le volumetrie edilizie previste dalla variante di PRG, ad utilizzo residenziale non intensivo, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, senza alcun costo per la pubblica amministrazione, comporta notevoli vantaggi per la cittadinanza.

In particolare l'intervento proposto prevede i seguenti vantaggi per l'Amministrazione Comunale:

- L'intervento è conforme alla tipologia dell'analogo interventi presentato dalla soc. Duemilaquattro Srl nell'adiacente area verso la via Nettunense, considerando la viabilità e le aree pubbliche in sintonia con quelle del citato progetto;
- La realizzazione di due aule in ampliamento della scuola media di Pavona in Via L. Da Vinci;
- La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e cessioni gratuite delle aree ad uso pubblico.

5. VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità principale è costituita da due vie con accesso dalla via Nettunense. Per le due vie di accesso, Via dei Platani e Via degli Ulivi, è previsto un allargamento come indicato negli elaborati della variante di PRG adottata, a cura e spese dei richiedenti.

Tutti i lotti avranno accesso da via degli Ulivi mentre i lotti 1,2,3 e 4 accederanno anche da via dei Platani. Una strada di collegamento tra le due vie sarà realizzato all'inizio del comparto. Tale strada costituisce la viabilità del parcheggio pubblico del comparto.

I parcheggi privati saranno invece interrati consentendo così di lasciare ampio spazio al verde privato.

Il verde pubblico invece sarà attrezzato con illuminazione, panchine e percorsi pedonali oltre che da una vasca di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione.

6. *DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI*

Il volume realizzabile, totalmente residenziale, è di 6.899,36 mc. Tale volume sarà distribuito sui singoli lotti come rappresentato su gli elaborati.

Gli edifici saranno plurifamiliari su due piani caratterizzati da dimensioni diverse ma formalmente simili.

In particolare le tipologie saranno due:

a. sui lotti 1,2,3,4,5 e 6 ci saranno degli edifici su due piani, con due appartamenti per piano, copertura a tetto e piano interrato con parcheggi e locali di servizio;
b. sul lotto 7 invece ci sarà un edificio sempre su due piani, ma con un solo appartamento per piano ed una scala di collegamento esterna, copertura a tetto e piano interrato per locali di servizio e parcheggi, come nella tipologia "a".

Tale tipologie potranno comunque variare in fase di dettaglio, conformemente alle previsioni delle nuove norme tecniche di attuazione previste dalla presente proposta.

7. URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

a. Smaltimento delle acque reflue

   La fognatura del comparto verrà realizzata con due canali separati per acque nere e bianche che saranno collegate alla fognatura esistente su via Nettunense. Le acque bianche saranno raccolte in un serbatoio di accumulo per essere utilizzate per l'irrigazione del verde pubblico.

b. Acquedotto

   Verrà utilizzato per l'approvvigionamento idrico l'acquedotto comunale passante su via Nettunense.

c. Illuminazione

L’illuminazione stradale del comparto verrà realizzato secondo la normativa vigente. Saranno realizzati corpi illuminanti per rendere fruibili i servizi nelle ore notturne sia sulla viabilità carrabile che su quella pedonale con particolare attenzione alle norme sull’abbagliamento e sull’inquinamento luminoso.

8. SISTEMA DI VERDE

E prevista una notevole quantità di verde nel comparto.

Oltre ad i giardini privati infatti è previsto un parco pubblico in cui saranno riutilizzate, ove possibile le alberature da rimuovere durante l’edificazione.

9. DEFINIZIONE STANDARD DEL PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO

Il dimensionamento del Programma Integrato d’Intervento deriva dai calcoli fatti sulla volumentra:

Sup. Totale Interv.	**Sup. Fond.**	**Volume di Progetto**	**Abitanti insediabili**	**Parcheggi Pubblici**		**Verde Pubblico**		**Serv. Pubblici (scuola)**		**Viabilità**	
mq	mq	mc	n°	Standard	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto
			120 mc/ab	2,5 mq/ab	TOT	9 mq/ab	TOT	4,5 mq/ab	TOT	2 mq/ab	TOT
8.981,00	8.624,20	6.899,36	58	145	275	522	555	261	133	116	1.340
				TOT 2.303							

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "GLI ULIVI"

IN LOCALITÀ "PAVONA" VIA DEGLI ULIVI

ELAB. "C"

PROGRAMMA ECONOMICO FINANZIARIO

1. FATTIBILITA' ECONOMICA E PROGRAMMA FINANZIARIO PRELIMINARE

L'iniziativa si colloca in posizione di perfetta compatibilità con il tessuto socio economico dell'area che individua sulla Via Nettunense una delle direttrici preferenziali di potenziale sviluppo e si offre come una appetibile opportunità per riqualificare l'area d'intervento sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. La fattibilità economica è stata analiticamente dimostrata attraverso una puntuale analisi delle risorse disponibili e un quadro di comparazione tecnico economico illustrato in seguito. Il seguente programma finanziario prevede compensazioni atte a soddisfare il criterio del vantaggio per l'Amministrazione comunale pari al **19,68%** dell'investimento del proponente, maggiore del minimo del 15% previsto per le zone "B" di P.R.G., come indicato della Delibera di CC.n°39 del 27/11/09 p.ti 4 e 7.

PROGRAMMA FINANZIARIO PRELIMINARE

COMPARTO "GLI ULIVI"

Superficie catastale	8981,00	mq				
Superficie strada di P.R.G.	356,80	mq				
Area Fondiaria	8624,20	mq				
I_{ff}	0,80	mc/mq				
Abitanti previsti - 120 mc/ab	**58,00**					
cubatura 100% residenziale	**6899,36**	mc				
S.U.L.(mc/3,20)	2156,05	mq				
Superficie coperta - 3 piani	718,68	mq				
PIANO FINANZIARIO INTERVENTO PRIVATO						
Conferimento Area	8624,20	mq	120	euro/mq	€	1.034.904,00
Costo di costruzione int. Privato	2156,05	mq	800	euro/mq	€	1.724.840,00
Aree pertinenziali a verde	2200,00	mq	30	euro/mq	€	66.000,00
Aree pertinenziali pavimentate	3535,52	mq	45	euro/mq	€	159.098,25
Costo realizzazione opere di urbanizzazione primaria	acqua, illuminazione, gas, fognatura, pavimentazione stradale, marciapiedi - vedi preventivo sommario				€	235.800,00
TOTALE					€	3.220.642,25
Spese Generali e Tecniche - 5%					€	161.032,11
TOTALE GENERALE A)					**€**	**3.381.674,36**
COSTO INTERVENTO PUBBLICO E ONERI VARI						
OO.UU. Secondarie - non scomputabili	6899,36	mc	8,66	euro/mc	€	59.748,46
Contributo Costo di Costruzione - non scomputabile	2156,05	mq	12,12	euro/mq	€	26.131,33
valore OO.UU.PP. - vedi preventivo sommario					€	235.800,00
TOTALE B)					**€**	**321.679,78**
Conferimento area strada da P.R.G.	356,80	mq	65	euro/mq	€	23.192,00
Conferimento area verde pubblico (min. 522 mq)	555,00	mq	65	euro/mq	€	36.075,00
Conferimento area parcheggi pubblici (min. 145 mq)	275,00	mq	65	euro/mq	€	17.875,00
Conferimento area marciapiedi e strada (min. 116 mq)	1340,00	mq	65	euro/mq	€	87.100,00
attrezzature e parco giochi su verde pubblico - panchine					€	20.000,00
TOTALE C)	**2526,80**	**mq**			**€**	**184.242,00**
REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE - N°2 AULE PER SCUOLA IN VIA L. DA VINCI						
Costo di costruzione	**133,00**	**mq**	1000	euro/mq	€	133.000,00
Spese tecniche progetto, sicurezza, e D.L. - 20%					€	26.600,00
TOTALE D)					**€**	**159.600,00**
TOTALE COSTO INTERVENTO PRIVATO : A)					**€**	**3.381.674,36**
TOTALE CONVENIENZE B)+C)+D)					**€**	**665.521,78**

La convenienza per l'Amministrazione equivale al **19,68%**

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "GLI ULIVI"

IN LOCALITÀ "PAVONA" VIA DEGLI ULIVI

ELAB. "D"

VALUTAZIONE SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

1. PREVENTIVO SOMMARIO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Nella stima dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria sono comprese tutte le opere che il proponente si impegna a realizzare:

Descrizione	Quantità		Costo Unitario	Costo Totale
Strade Carrabili e sistemazioni limitrofe	mq	1.340	€ 70,00	€ 93.800,00
Area Parcheggi	mq	275	€ 100,00	€ 27.500,00
Rete di Pubblica Illuminazione	ml	226	€ 200,00	€ 45.200,00
Rete Fognaria	ml	304	€ 120,00	€ 36.480,00
Rete Idropotabile	ml	152	€ 60,00	€ 9.120,00
Serbatoio raccolta acque meteoriche per uso pubblico	u	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Verde Pubblico	mq	555	€ 40,00	€ 22.200,00
Urbanizzazione Aree da Cedere			**TOT**	**€ 235.800,00**

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “GLI ULIVI”

IN LOCALITÀ “PAVONA” VIA DEGLI ULIVI

ELAB. “E”

PROGRAMMA TEMPORALE

1. TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL PROGRAMMA

Il programma integrato di intervento si attua con risorse Private ed ipotizza una realizzazione completa in circa **44 mesi** dall'inizio delle opere. Prioritaria o comunque contestuale sarà l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primarie.

La descrizione sommaria delle varie fasi è la seguente :

FASE 1: il proponente da inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione di Via degli Ulivi e delle aree circostanti i fabbricati, riguardanti la **rete fognaria (separata nera e bianca), il serbatoio idrico di recupero delle acque meteoriche, i cavidotti degli impianti di pubblica illuminazione, energia elettrica, telefonia, rete di adduzione idrica principale, area parcheggi, massicciata stradale, binder**. Nel frattempo il proponente può presentare le richieste di Permesso a Costruire al Comune per l'esecuzione degli interventi privati. Tempo di realizzazione della fase 1 stimato in **8 mesi**.

FASE 2: previo collaudo della Fase 1, il comune rilascia i permessi a Costruire, per gli interventi privati, ai proprietari che ne hanno fatto richiesta durante la fase 1. Il proponente da avvio ai lavori di ampliamento del plesso scolastico sito in Via L. Da Vinci e ai lavori di costruzione degli edifici privati. Tempo di realizzazione della fase 2 :

- Per la realizzazione del plesso scolastico : **6 mesi**;
- Per la realizzazione degli interventi privati : **36 mesi**;

Fase 3: previo collaudo dei lavori di ampliamento del plesso scolastico, il proponente procede con il completamento dei lavori di urbanizzazione primaria di via degli Ulivi e aree limitrofe. Tempo di realizzazione della fase 3 stimato in **6 mesi**;

Fase 4: previo collaudo della Fase 3, il proponente può completare i lavori di costruzione degli edifici privati;

Fase 5: previo collaudo della fase 4, il proponente può richiedere il rilascio della certificazione di agibilità per gli interventi di edilizia privata.

Di seguito viene riportato uno schema sintetico del programma dei lavori:

FASI	MESI			
	8	6	6	24
FASE 1 **80% DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**				
FASE 2 **REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "DANTE ALIGHIERI" IN VIA L. DA VINCI**				
FASE 2 **INIZIO LAVORI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA**				
FASE 3 **20% A COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**				
FASE 4 **COMPLETAMENTO LAVORI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA**				

2. STRUTTURA ED ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO

Il Programma integrato si configura come piano urbanistico attuativo e necessita di una programmazione che garantisce tempi di esecuzione rapidi e certi. Proprio per garantire una rapida cantierabilità del Programma il progetto definitivo verrà articolato in due fasi distinte:

- Urbanistica, ove sono esplicitate tutte le indicazioni di carattere urbanistico del progetto, compresa la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.
- Architettonica, ove sono esplicitate tutte le caratteristiche edilizie degli interventi sviluppata secondo gli stralci funzionali indipendenti corrispondenti ai vari Lotti in cui è suddivisa l'area di intervento Tali interventi saranno oggetto di rilascio di Permesso di Costruire autonomo con le modalità concordate nella Convenzione Urbanistica allegata al Programma Integrato.

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "GLI ULIVI"

IN LOCALITÀ "PAVONA" VIA DEGLI ULIVI

ELAB. "F"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. MODIFICA DA INTRODURRE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

In virtù della variazione proposta, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico adottato, le relative N.T.A. dovrebbero essere modificate, esclusivamente per il comparto in argomento, nella seguente maniera:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMPARTO "GLI ULIVI".

Riferimento: le norme che seguono andranno applicate nell'attuazione dell'intervento di cui in epigrafe, in Castel Gandolfo, Via degli Ulivi e Via dei Platani, nel Programma Integrato di Intervento "GLI ULIVI".

RIFERIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

1) **St = superficie territoriale:**
   rappresenta la somma delle superfici di proprietà dei soggetti attuatori e sottoposti al presente programma di intervento (8981,00 mq).
2) **Sf = superficie fondiaria:**
   rappresenta le superfici destinate all'edificazione nelle quali si andrà a realizzare la volumetria calcolata con l'indice territoriale sulla superficie territoriale (lotto 1 = 1.555,64 mq; lotto 2 = 1.226,27 mq; lotto 3 = 1.132,16 mq; lotto 4 = 1.414,48 mq; lotto 5 = 1.118,72 mq; lotto 6 = 1.279,08 mq; lotto 7 = 897,85 mq; **totale = 8.624,20 mq**).
3) **Densità territoriale (abitanti/ha):**
   rappresenta il numero di abitanti insediabili con le volumetrie realizzabili sulla superficie territoriale. Tenuto conto della destinazione residenziale prevista, la valutazione sarà effettuata sulla basa di 120 mc abitante. E quindi nel comprensorio in oggetto 6.899,36 mc / 120 mc x ab = **58 abitanti**.
4) **Sm = superficie minima di intervento:**
   nel caso sarà rappresentata dalla superficie dei lotti da 1 a 7.
5) **Sc = superficie coperta:**
   rappresenta la proiezione a terra delle superfici delimitate dalle murature perimetrali al netto di logge e balconi. Questa dovrà essere pari al massimo ad 1/3 della superficie fondiaria.
6) **SUA = superficie utile abitabile:**

rappresenta la superficie netta interna di pavimento al netto di murature, pilastri, sguinci, porte, finestre e simili.

7) **SUL = superficie lorda fuori terra:**

è delimitata dalle murature ad eccezione delle seguenti superfici:

a. porticati, logge, balconi, purchè aperti su almeno tre lati;
b. spazi interrati e di sottotetto purchè di altezza inferiore a ml 2,40 ed in ogni caso inferiori al 30% della superficie coperta;
c. vani destinati a volumi tecnici.

8) **Q = rapporto massimo di copertura:**

rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta e la superficie territoriale. Pari al minore dei valori conseguenti ad 1/3 della superficie fondiaria o 1/5 della superficie territoriale.

9) **If_t = indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq):**

rappresenta il rapporto massimo fra la volumetria realizzabile e la superficie territoriale. Sulla base delle valutazioni fatte, l'edificabilità prevista sui lotti da 1 a 7 dovrà essere pari a 0,77 mc/mq. Pari a 6.899,36 mc /8.981,00 mq = **0,77 mc/mq**

10) **I_{ff} = indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):**

rappresenta il volume massimo sulla superficie fondiaria dei lotti e precisamente 6.899,36 mc / 8.624,20 mq = **0,80 mc/mq**. In ogni caso comunque le volumetrie saranno ripartite come da elaborati allegati tra i lotti da 1 a 7.

11) **U_f = indice di copertura fondiaria:**

è pari al rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria. Max 1/3 della superficie del lotto.

12) **Volume edificabile:**

Per le motivazioni espresse nelle allegate relazioni il volume complessivo viene fissato in **mc 6.899,36** da realizzarsi sui lotti da 1 a 7 nei limiti indicati nei grafici pari precisamente a: Lotto 1 mc. 1244,10; Lotto 2 mc. 981,01; Lotto 3 mc. 905,73; Lotto 4 mc. 1.131,58; Lotto 4 mc. 718,28; Lotto 5 mc. 1.023,27; Lotto 6 mc. 894,97.

Il volume sarà quello delimitato dalle murature perimetrali chiuse per l'altezza dell'edificio assunta pari a quella dell'intradosso del solaio di copertura che incrocia il muro perimetrale misurata dal marciapiede perimetrale ovvero dall'estradosso del solaio del piano terra, purché rialzato con oltre 50 cm. Fanno eccezione le volumetrie tecniche e quelle escluse in base ai vigenti regolamenti. L'altezza, ai soli fini del-

la cubatura, verrà assunta a partire dall'estradosso del solaio di calpestio del piano terra, purché non emergente oltre 50 cm dal piano del marciapiede;

13) Distanze dai fabbricati:

è la minima distanza tra superfici di fabbricati esclusi i balconi e gronde, determinata dall'inclinata a 45° dell'altezza ed in ogni caso come prevista dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

14) **Distanza dai confini:**

è la minima distanza dai confini assunta pari a ml 5.00 ovvero pari alla metà della proiezione a 45° dell'altezza;

15) **Distanza delle strade:**

I fabbricati emergenti dal terreno dovranno essere distanti almeno 4.5 ml dal limite delle strade interne di via dei Platani e di via degli Ulivi;

16) **Altezza massima:**

è l'altezza dal piano di terra a sistemazioni avvenute, fino all'intradosso dell'incrocio del solaio di copertura con la muratura perimetrale. In caso di copertura a tetto con pendenza superiore a 35% l'altezza sarà misurata ai due terzi del colmo della proiezione del tetto, se non abitabile, ovvero della volumetria effettiva se abitabile. Se la costruzione è a terrazzo piano, l'altezza sarà misurata sul singolo fronte escluso il piano attico a condizione sia arretrato di almeno tre metri dal perimetro esterno. H. max 14.00 ml;

17) **Altezza virtuale:**

è la media delle altezze dei fronti dell'edificio;

18) **Numero dei piani:**

Si intende il numero dei piani ammissibili. Fermi restando i limiti di volume, il numero dei piani abitabili è al massimo pari a 4, oltre il sottotetto non abitabile ed i volumi tecnici strettamente necessari nei limiti sopra indicati;

19) **Indice di piantumazione:**

sono previste almeno 2 piante di alto fusto all'impianto almeno per ogni 300 mc di costruzione della tipologia tipica della zona (ulivi, leccini, tigli, platani, ecc…);

20) **Parcheggi:**

dovranno essere dimensionati per le diverse destinazioni in base alle leggi di riferimento e precisamente mq 2.5 per ogni abitante insediabile;

21) **Comparto attuativo**:

è il comparto definito dal progetto. Successivamente saranno individuati comparti separati individuati dai lotti da 1 a 7 che potranno essere realizzati anche separatamente;

22) **Destinazione d'uso:**

sono previste le destinazioni d'uso per **attività residenziali**. Successivamente potranno essere attuati cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle norme regionali e nazionali vigenti oltre che ovviamente comunali, o in ogni caso a condizione che sia sempre rispettata la previsione minima di standard urbanistici valutati in 18 mq per abitante.

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
"GLI ULIVI"

IN LOCALITÀ "PAVONA" VIA DEGLI ULIVI

ELAB. "G"

SCHEMA DI CONVENZIONE

e

SCHEMA DI IMPEGNATIVA

Art.3, lettera c), Legge Regionale 10 luglio 1997,n°22

Nell'anno duemilaquindici il giorno …… del mese di …….., avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante dott. _____, Segretario Generale del Comune di Castel Gandolfo, competente ai sensi dell'art. 97, co.4, lett. c) del D. Lgs. n°267/2000, sono convenuti il Signor: **PALOMBI RENZO** nato a Sarnano (MC) il 04/09/1955 residente in Albano Laziale in via Pietrara n°11 rappresentante per procura dei seguenti soggetti:

- **NOVELLI Alberto** nato a Marino il 4 Maggio 1968 codice fiscale NVL MRA 34S18 E958S, residente nel Comune di Marino, località Frattocchie in via Mazzamagna n. 45 e **NOVELLI Sergio** nato a Marino il 9 Aprile 1962 codice fiscale NVL SRG 62D09 E958P, residente nel Comune di Marino, località Frattocchie in via Mazzamagna n. 45;

- **DE ANGELIS Sergio** nato a Roma il 22 Maggio 1952 codice fiscale DNG SRG 52E22 H501O, residente nel Comune di Castel Gandolfo località Pavona in via del Mare n.36 e **PEZZOLA Marcella** nata ad Ariccia il 28 Maggio 1954 codice fiscale PZZ MCL 54E68 A401J, residente nel Comune di Castel Gandolfo località Pavona in via del Mare n.36;

- **BOSCHI Luciana** nata a Roma il 26.07.1963, codice fiscale BSC LCN 63L66 H501L, residente nel Comune di ROMA; CIABOCHI Fabio nato a marino il 17.04.1961, codice fiscale CBC FBA 61D17 E958C, residente nel Comune di Roma, **CIABOCHI Natale** nato a Fabriano il 16.02.1953 codice fiscale CBC NTL 53B16 D451U, residente nel Comune di Roma, **DI PIETRO Patrizia** nata a Marino, il 04.12.1954, codice fiscale DPT PRZ 54T44 E958V, residente nel Comune di Roma;

- **DE LUCA Clelia** nata a Roma il 18 Gennaio 1920 codice fiscale DLC CLL 20°58 H501M, residente nel Comune di Castel Gandolfo, frazione di Pavona, via delle Querce n.17; **MALASPINA Mirella** nata a Castel Gandolfo ed ivi residente in via Nettunense n.20, codice fiscale MLS MLL 48R67 C116E; **MALASPINA Nazzareno** nato a Amandola (Ascoli Piceno) il 20 Dicembre 1920 codice fiscale MLS NZR 20T20 A252B, residente nel Comune di Castel Gandolfo, frazione di Pavona, via delle Querce n.17, **PATRIZI Maria** nata a Boville Ernica (FR) il 10 Luglio 1944 residente in Castel Gandolfo, via Nettunense n.20, codice fiscale PTR MRA 54L50 A720T; **SILVESTRO Romano** nato a Roma il 12 Maggio 1944 codice fiscale SLV RMN 44E12 H501Z residente nel Comune di Castel Gandolfo in via Nettunense n.20;

- **IMMOBILIARE TRE V s.r.l.** p.iva 07051521008, via Piani di Monte Savello 13, Comune di Albano Laziale, frazione di Pavona;

- **PALOMBI Renzo** nato a Sarnano (MC) il 4 Settembre 1955 codice fiscale PLM RNZ 55P04 I436D, residente nel Comune di Albano Laziale in via Pietrara 11;

- **DI FAUSTO Maria** nata a Marino il 29 agosto 1938 codice fiscale CDF MRA 38M69 E958X, **POMPILI Duilio** nato a Roma il 16 Luglio, entrambi residenti nel Comune di Castel Gandolfo, località Pavona in via Nettunense km 4.400;

proprietari delle aree nel Comune di Castel Gandolfo di cui a seguito elencate in tabella:

Nomunativo	foglio	Part.	Superficie Lotto
NOVELLI Alberto, NOVELLI Sergio	15	890	1.620,00 mq
DE ANGELIS Sergio, PEZZOLA Marcella	15	891	1.277,00 mq
BOSCHI Luciana, CIABOCHI Natale, DI PIETRO Patrizia	15	892	1.179,00 mq

DE LUCA Clelia, MALASPINA Mirella, MALASPINA Nazzareno, PATRIZI Maria, SILVESTRO Romano	15	893	1.473,00 mq
IMMOBILIARE TRE V s.r.l.	15	1246	1.165,00 mq
DI FAUSTO Maria, POMPILI Duilio	15	875	935,00 mq
PALOMBI Renzo	15	1247 872	1.332,00 mq

di seguito denominato "Soggetto Attuatore"

ed il Sig. _____, nato a _____, in qualità di Responsabile del _____ pro-tempore del Comune di Castel Gandolfo che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, co2, del D. Lgs. n°165/01 e art. 107, co 2 e 3, lett. c) del D.Lgs. n°267/00 ed allo scopo autorizzato con atto _____ del _____, di seguito denominato "Comune",

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore ha presentato un progetto di "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITÀ PAVONA" denominato **"GLI ULIVI"** comprensivo di piano planovolumetrico, per la sua attuazione sull'area di proprietà su menzionata, situata in prossimità della Via Nettunense, previa realizzazione: della viabilità, delle aree a verde pubblico, delle aree per il parcheggio pubblico, per complessivi **mq 2.170** da attrezzare e cedere al Comune di Castel Gandolfo, oltre alla realizzazione di opere di ampliamento della scuola media Dante Alighieri in Via L. Da Vinci;
- Che le aree incluse nell'ambito del Programma Integrato e nella disponibilità del proponente sono di seguito elencate in tabella:

Nominativo	foglio	Part.	Superficie Lotto
NOVELLI Alberto, NOVELLI Sergio	15	890	1.620,00 mq
DE ANGELIS Sergio, PEZZOLA Marcella	15	891	1.277,00 mq
BOSCHI Luciana, CIABOCHI Natale, DI PIETRO Patrizia	15	892	1.179,00 mq
DE LUCA Clelia, MALASPINA Mirella, MALASPINA Nazzareno, PATRIZI Maria, SILVESTRO Romano	15	893	1.473,00 mq
IMMOBILIARE TRE V s.r.l.	15	1246	1.165,00 mq
DI FAUSTO Maria, POMPILI Duilio	15	875	935,00 mq
PALOMBI Renzo	15	1247 872	1.332,00 mq
		TOTALE	**8.981,00 mq**

– che il Comune di Castel Gandolfo ha adottato una variante al PRG con delibera del, **C.C. n. 6** del **17.04.2004** nell'ambito della quale i terreni sopra citati sono ubicati in zona B2

– che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 22 del 13/12/2005 e n. 13 del 26/04/2006 il Comune di Castel Gandolfo ha controdedotto le osservazioni presentate;

– che con lettera 3282 del 05/03/2007 la Variante Generale è stata trasmessa alla Regione Lazio Dipartimento Territorio Direzione Territorio ed Urbanistica;

– che il Comune di Castel Gandolfo con delibera di C.C. n. 39 del 27/11/2009 ha approvato le linee di indirizzo per la attuazione dei Programmi Integrati di Intervento redatti per il riordino urbano e delle periferie e per il ripristino ambientale;

– che il Comune di Castel Gandolfo con delibera della G.M. n**. 5** del **25/01/2011** ha dichiarato compatibile la proposta di Programma Integrato di Intervento presentata dai signori Novelli Alberto e altri.

– che i terreni nel loro complesso denominati d'ora in poi "ambito di attuazione" in base al vigente strumento urbanistico hanno le destinazioni di seguito elencate.

foglio	Part.	Superficie Lotto	Prg Vigente	Prg Adottato
15	890	1.620,00 mq	Agricola	B2
15	891	1.277,00 mq	Agricola	B2
15	892	1.179,00 mq	Agricola	B2
15	893	1.473,00 mq	Agricola	B2
15	1246	1.165,00 mq	Agricola	B2
15	875	935,00 mq	Agricola	B2
15	1247 872	1.332,00 mq	Agricola	B2

– che la Volumetria di mc **6.899,36** proposta nel presente Programma Integrato di Intervento in Coerenza del PRG adottato e per le motivazioni espresse in relazione è così derivata:

a) **mc 6.899,36 con destinazione interamente "residenziale"** conseguente alla applicazione dell'indice (0.80 mc/mq) previsto dal Piano adottato e la superficie fondiaria pari a 8.624,20 mq, derivante dagli 8.981,00 mq (sup. tot.) detraendo i 356,80 mq (sup. strada di PRG) : 0,80 mc/mq x 8.624,20 mq = 6.899,36 mc, <u>senza alcun incremento .</u>

– che a seguito della proposta di attuazione la situazione finale sarà così costituita

	PROGETTO	STANDARD
Superficie Totale	**8.981,00** Mq	
Superficie Strada di PRG	**356,80** Mq	
Superficie Fondiaria	**8.624,20** Mq	
Volume di Progetto	**6899,36** Mc	
Abitanti Insediati	**58** Ab.	
Parcheggio Pubblico	**275 mq**	Mq - min 2,5 mq/ab = **145** mq
Verde Pubblico	**555 mq**	Mq - min 9 mq/ab = **522** mq
Servizi Pubblici	**-**	Mq - min 4,5 mq/ab = **261** mq
Viabilità	**1340 mq**	Mq - min 2 mq/ab = **116** mq
Totale	**2170 mq Pari a 37 mq/ab**	Totale min. 18mq/ab = **1.044 mq**

- che l'area d'intervento (ampliamento scolastico) è inclusa nel perimetro urbano della Frazione di Pavona e che le aree limitrofe comprese nell'ambito urbano di riqualificazione, ricadono prevalentemente in zona edificata e/o di espansione;
- che allo stato attuale, la frazione di Pavona, in cui è ubicata l'area di intervento, necessita di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale. A tal riguardo:
  a) per quanto attiene la struttura scolastica esistente in Via L. Da Vinci "plesso scuola media Dante Alighieri" è prevista la realizzazione di un ampliamento per n°2 aule, per un totale di circa 133 mq di superficie lorda;
  b) Per quanto riguarda la zona di Via Nettunense, via degli Ulivi sarà adeguata nella viabilità e nelle opere di urbanizzazione primaria, parcheggi e verde pubblico, anche a completamento di quanto già previsto dal Piano Integrato "I PLATANI" di recente approvazione.
- che il Comune di Castel Gandolfo nella frazione di Pavona ha necessità di ampliare l'offerta scolastica, stante il costante aumento del numero di richieste di iscrizione nei plessi delle scuole comunali;
- che la viabilità della zona di via Nettunense angolo via degli Ulivi presenta carenze strutturali e dimensionali;
- che il proponente si rende disponibile a congrui investimenti al fine di migliorare l'urbanizzazione della Frazione;
- che, coerentemente con quanto indicato nella relazione al PRG adottato e nella delibera della Giunta Comunale di Approvazione delle linee guida del presente Programma Integrato di Intervento, l'Amministrazione Comunale ravvisa la necessità di realizzare un assetto migliorativo del tessuto urbano circostante, individuando a tal fine i seguenti interventi:

A) La realizzazione dell'ampliamento della scuola media "Dante Alighieri" sita in Via L. Da Vinci (2 aule pari a circa 133 mq);

B) La realizzazione di aree per il verde pubblico, parcheggi, viabilità sia al servizio della zona di via degli Ulivi al servizio del centro della frazione;

C) La cessione gratuita delle aree destinate ai servizi sopra indicati dal presente P.I.I. prevedendone la sistemazione superficiale indicata nel progetto, a cura e spese del proponente;

D) La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, corrispondendo al tempo stesso gli oneri concessori non scomputabili in ragione di circa **86.000,00 euro,** salvo quanto determinato più precisamente in sede di rilascio dei permessi di costruire.

E) La realizzazione di viabilità comunale e urbanizzazione, ricadente nell'area di proprietà della zona in argomento, precisando che detta viabilità, ai fini dell'attuazione si distingue in :

1) - pubblica quella insistente sulle aree da cedere;

2) - privata quella interna al lotto fondiario;

- che in considerazione del fatto che l'assetto progettato, coerente con gli obiettivi su esposti, illustrato nell'allegato progetto denominato ***"GLI ULIVI"***, **è coerente con le finalità generali dello strumento di pianificazione vigente e di quello adottato,** si è determinato, di concerto con l'Amministrazione, di procedere attraverso l'attuazione di un Programma Integrato ai sensi della legge. 17 febbraio1992, n°179, secondo le procedure e i criteri della Legge Regionale 22 giugno1997, n°22.
- che il Progetto presentato è stato pertanto redatto ai sensi della Legge Regionale 10 luglio 1997,n°22, in particolare in riferimento all'art.3;
- che il Progetto Planovolumetrico è stato adottato dal Consiglio Comunale con atto n° ____ del _____-
- che esaminate le osservazioni presentate e contro dedotte nei termini di legge il Programma Integrato di Intervento è stato approvato in sede di Conferenza di Servizio del…….. e quindi oggetto di Accordo di Programma pubblicato sul Burl n. del….
- che i proprietari delle aree interessate hanno dichiarato di avere la piena disponibilità delle stesse e, conseguentemente, di essere in grado di assumere tutti gli oneri ed obblighi contenuti e derivanti dalla presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato,

si conviene e si stipula quanto segue,

atteso che la presente convenzione risulta approvata dal Consiglio Comunale con proprio atto di deliberazione n. _____ del _____ , divenuta regolarmente esecutiva, e che la relativa stipula è stata autorizzata dal Consiglio Comunale nel medesimo atto;

ART. l

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione degli interventi di cui al progetto: "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO " GLI ULIVI" in Castel Gandolfo località Pavona, così come individuato negli allegati alla presente convenzione relativamente all'appezzamento di terreno della superficie complessiva di **mq 8.981** sito in Via degli Ulivi, località Pavona come meglio evidenziato nell'allegata planimetria catastale, dove sono distinte le proprietà fondiarie, ai sensi dell'art.3, lettera c), Legge Regionale 10 luglio 1997,n°22 risultanti dalla planimetria catastale e dagli elaborati del piano, in allegato, di cui alle seguenti tavole:

ELENCO ELABORATI DI P.I.I.:

TAVOLA "1" – ELABORATI RELAZIONALI

Elab. – A **RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA**
Elab. – B **ANALISI TERRITORIALE**
Elab. – C **PROGRAMMA ECONOMICO FINANZIARIO**
Elab. – D **VALUTAZIONE SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE**
Elab. – E **PROGRAMMA TEMPORALE**
Elab. – F **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
Elab. - G **SCHEMA DI CONVENZIONE (Presente elaborato)**
Elab. – H **CERTIFICATI CATASTALI**
Elab. – I **PROCURA SPECIALE**

TAVOLA "2" – ELABORATI GRAFICI (in unica tavola)

a) inquadramento sulla carta tecnica regionale
b) Inquadramento catastale
c) Rilievo dei vincoli paesistici
d) Stralcio di PRG adottato
e) Zonizzazione
f) Planimetrie aree da cedere
g) Piano plano volumetrico
h) Planimetria generale con dettaglio delle utilizzazioni
i) Tabella verifica standard
j) Tracciati opere a rete ed infrastrutture
k) Planimetria dei lotti scala 1: 500

ALLEGATI da produrre successivamente : A1) Atti di proprietà – A2) Relazione Geologica e geomorfologica – A3) Indagine vegetazionale.

Il presente accordo:

1. disciplina l'attuazione del programma degli interventi così come risulta nella documentazione di progetto allegata;
2. definisce altresì gli adempimenti posti a capo di ciascun soggetto che partecipa all'attuazione del programma al fine di consentire la coordinata realizzazione degli interventi.

Il Soggetto Attuatore è responsabile, per la gestione e la rappresentanza dei rapporti relativi agli insediamenti previsti dal piano, sia rispetto al Comune e agli altri Enti che rispetto all'esigenza della disciplina degli interessi patrimoniali relativi a tutti gli oneri e obblighi connessi e conseguenti alla stipula della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore nomina quale rappresentante, per l'esecuzione della presente convenzione, il signor **PALOMBI RENZO**, giusta procura speciale del **12/11/2013** Rep. **4754** del notaio Guido Grisi, impegnandosi, sotto la propria responsabilità, a comunicare al Comune ogni variazione in merito da notificare a norma di legge.

ART. 2

GARANZIA DELLA PROPRIETA'

Il Soggetto Attuatore presta al Comune la più ampia garanzia per la piena proprietà degli immobili interessati dal Progetto Planovolumetrico e assume, in modo esplicito e formale, a proprio carico per sé ed i suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno ad assolvere, regolarmente e pienamente, a tutti gli oneri e obblighi previsti dalla presente convenzione che dovrà essere, sotto pena di nullità di tutti gli atti compiuti, espressamente richiamata e/o inserita e formalmente e pienamente accettata in tutti gli atti di compravendita e/o di costituzione di diritti e/o pesi a qualsiasi titolo relativamente all'area e/o ai lotti e/o agli edifici per il trasferimento degli stessi oneri e obblighi a carico degli acquirenti e/o dei titolari di diritti a qualsiasi titolo.

ART. 3

CESSIONE DELLE AREE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a spazi pubblici, a strade, a verde e a parcheggi pubblici, a strutture e servizi pubblici in genere, in forza della presente convenzione, così come risulta dagli elaborati costituenti il Piano, e di quanto espressamente esplicitato nei grafici e sua relativa Relazione allegata.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Il Soggetto Attuatore assume l'onere di realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria previste dagli elaborati di piano, ai sensi dell'art 4 L. 29/9/1964 n. 847, a scomputo del contributo dovuto ai sensi delle norme della L. n. 10/1977.

Sono escluse dallo scomputo le opere relative alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 L.R. n. 35/77, che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare comunque a sua cura e spese, senza nessun onere per il Comune, ai sensi dell'art. 28 L. 17/8/1942

n. 1150 e successive modifiche e integrazioni; non vanno, inoltre, considerate ai fini dello scomputo tutte le opere relative agli allacciamenti interni ai servizi privati.

Ai fini dello scomputo, il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di realizzare le opere, con onere a proprio carico, anche nel caso in cui il relativo costo sia maggiore rispetto al contributo dovuto e calcolato in base alle tabelle parametriche comunali aggiornate e vigenti, ai sensi di legge, al momento del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere medesime, mentre, assume l'obbligo di versare in contanti la somma relativa all'eventuale conguaglio in favore del Comune al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio.

In particolare il Soggetto Attuatore, ai fini dell'esecuzione della presente convenzione si impegna, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere previste negli elaborati tecnici allegati, nonché alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione oltre che del verde pubblico e della viabilità pubblica, come di seguito elencato e definito;

Le opere pubbliche che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese sono le seguenti:

1) Realizzazione delle opere per la costruzione di due nuove aule in aderenza al plesso scolastico comunale sito in Via L. Da Vinci, per una superficie di circa **133 mq**, con le dotazioni previste dalle vigenti norme di legge;
2) Realizzazione Viabilità Pubblica che comprende la sistemazione morfologica del terreno, posa del sottofondo e del manto stradale, oltre alla realizzazione di tutte le urbanizzazioni sovrastanti (marciapiedi; impianto raccolta acque meteoriche; impianto illuminazione pubblica) e sottostanti,in ragione di **mq 1.340;**
3) La realizzazione a cura e a spese del soggetto attuatore di parcheggi pubblici in ragione di **mq 275;**
4) La realizzazione a cura e a spese del soggetto attuatore di un'area da adibire a verde pubblico in ragione di **mq 555;**

Per la realizzazione di tutte le opere di cui al precedente elenco, si dovrà produrre progettazione dettagliata con allegato computo metrico.

Le opere di riqualificazione e di urbanizzazione di cui al precedente comma 2 e le aree di proprietà del proponente sulle quali andrà ad insistere quanto ai punti 1), 2) ,3), 4) dello stesso comma, in ossequio alla presente Convenzione, saranno cedute gratuitamente al Comune di Castel Gandolfo;

I costi delle opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare sono quelli appresso sommariamente indicati:

			EURO
1	Strade comunali carrabili e pedonali	Mq 1.340.x70.,00 €/mq.=	93.800,00
2	Spazi di sosta e/o di parcheggio	Mq 275.x 100,00 €/mq.=	27.500,00
3	Rete per pubblica illuminazione	ml. 226.x.200,00 €/ml.=	45.200,00
4	Reti fognarie	Ml 304 x 120,00 €/ml.=	36.480,00
5	Reti idriche	Ml 152 x 60,00 €/ml.=	9.120,00
6	Serbatoio recupero acque meteoriche		1.500,00
3	Verde pubblico e attrezzato	Mq 555 x 40,00 €/mq.=	22.200,00
TOTALE OPERE			**235.800,00**

Spese tecniche (10%)

IVA su opere (10%)

IVA su spese tecniche (20%)

Incentivo ai sensi art.92 D.Lgs.163/06

TOTALE

Il costo complessivo di dette opere è previsto di **€ 235.800,00** per un importo totale, comprensivo di spese tecniche ed IVA pari a € _____.

Il Soggetto Attuatore realizza le reti per le forniture idriche, potabili, fognarie, elettriche, telefoniche e gas in base agli accordi, alle condizioni e alle direttive indicati dagli Enti gestori e/o concessionari dei relativi servizi, con i quali dovranno essere svolti i rapporti necessari e diretti.

ART. 5

CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di versare tramite bonifico bancario, il contributo di urbanizzazione secondaria, dovuto (se dovuto) ai sensi della L. n. 10/1977, da calcolare in base alle tabelle parametriche comunali aggiornate e vigenti, ai sensi di legge, al momento del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei manufatti. Il versamento del contributo deve essere effettuato presso la Tesoreria del Comune.

ART. 6

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di versare tramite bonifico bancario il contributo sul costo di costruzione, dovuto e calcolato in base ai parametri comunali aggiornati e vigenti, ai sensi di legge, al momento del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici, non intendendo avvalersi della facoltà di esonero di cui agli artt. 7 e 8 della L. n. 10/1977. Il versamento deve essere effettuato presso la Tesoreria del Comune.

Il versamento del contributo potrà essere effettuato in unica soluzione ovvero in n._____. rate semestrali anticipate, a decorrere dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, e, comunque, entro e non oltre la data di richiesta del certificato di agibilità che non potrà essere rilasciato fino a quando non avrà luogo il saldo del contributo in favore del Comune, da dimostrare con le ricevute rilasciate dalla Tesoreria del Comune, previo conteggio e soddisfacimento della quota maturata per eventuali interessi di mora al tasso del _____% (_____) annuo a scalare.

ART. 7

OPERE DI CARATTERE GENERALE

Il Soggetto Attuatore assume l'onere, a proprio carico, della realizzazione di tutte le opere di carattere generale necessarie per allacciare ai pubblici servizi la zona del piano, secondo le previsioni degli elaborati del Progetto Planovolumetrico.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, ad assicurare, in particolare, il corretto e funzionale allontanamento e smaltimento delle acque bianche e nere, che almeno nelle aree di intervento avverrà in separate reti, ai sensi e per gli effetti della L. 10/5/1976 n. 319 e successive modifiche e integrazioni e in base alle previsioni degli elaborati del Programma Integrato.

ART. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE: REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E CESSIONE - PREVENTIVA DISPONIBILITA'

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare direttamente, con mezzi propri, le opere di urbanizzazione indicate agli artt. 4 e 7 della presente convenzione, il cui costo andrà calcolato a scomputo totale degli oneri concessori dovuti.

Tutte le aree comunque destinate ad opere di urbanizzazione ed individuate negli elaborati con apposita simbologia grafica – quali strade, spazi di sosta, parcheggi, percorsi pedonali, verde pubblico attrezzato, a seguito di collaudo saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Castel Gandolfo, fermo restando che la manutenzione ordinaria e straordinaria del comparto resterà dalla data di Consegna a carico del Comune, il soggetto attuatore resterà responsabile di anomalie e difetti per 10 (dieci) anni, dalla definitiva consegna delle opere con atto di seguito citato,

Tali aree saranno più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione gratuita da effettuarsi entro 90 giorni dal collaudo favorevole delle opere o entro 180 giorni dalla stipula della convenzione nel caso in cui le aree da cedere siano destinate ad usi pubblici, senza alcuna opera da parte del Soggetto Attuatore.

I comparenti concordano nel ritenere che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione del Programma di Interventi siano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base degli attuali parametri vigenti nel Comune di Castel Gandolfo,.

ART. 9

CESSIONE ED ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE FINALIZZATE ALL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Ai fini della realizzazione di sedi stradali nelle aree d'intervento contestualmente alla stipula della convenzione il Soggetto Attuatore dell'intervento si impegna a cedere gratuitamente al Comune, nei termini successivamente riportati:

1) Locali scolastici consistenti in due nuove aule in adiacenza al plesso scolastico comunale sito in Via L. Da Vinci, per una superficie di circa **133 mq**, con le dotazioni previste dalle vigenti norme di legge, individuati in tratteggio rosso nell'elaborato grafico;
2) area di **275 mq** circa, come da proposta di frazionamento da maggiore consistenza catastale, individuata in tratteggio nero nell'allegato n°…. e destinata a formazione del **parcheggio pubblico;**
3) area di **1340 mq** circa, come da proposta di frazionamento da maggiore consistenza catastale, individuata in tratteggio nero nell'allegato n°…. e destinata a formazione della viabilità**;**
4) area di **555 mq** circa, come da proposta di frazionamento da maggiore consistenza catastale, individuata in tratteggio nero nell'allegato n°…. e destinata a formazione del **verde pubblico**;
5) area di **356,80 mq** circa, come da proposta di frazionamento da maggiore consistenza catastale, individuata in tratteggio nero nell'allegato n°…. e destinata a formazione della **strada di PRG**;

1. Per le aree da asservire ad uso pubblico, di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 è concessa l'eventuale futura edificazione in sottosuolo di spazi destinati ad impianti per sotto servizi tecnologici, oltre agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e ai necessari impianti per l'illuminazione. L'utilizzazione delle aree predette potrà avvenire in superficie solo ai limitati fini previsti dal Piano Particolareggiato, con esclusione di ogni altro tipo di uso o diverso sfruttamento edilizio.
2. Considerato che le aree di cui al comma precedente sono destinate a parcheggi, verde e spazi di uso pubblico, il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a:
   - non realizzare nel sottosuolo impianti o opere che riducano in qualsiasi modo l'esercizio pubblico della superficie destinata a servitù perpetua di uso pubblico;
   - a realizzare le solette di copertura delle opere in sottosuolo con caratteristiche tali da garantire la perfetta tenuta in relazione all'utilizzo previsto in superficie;
   - a provvedere a propria cura e spese e con la più scrupolosa diligenza alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere nel sottosuolo, fino al collaudo finale, garantendo il perfetto stato manutentivo e riconoscendo sin da ora al Comune il

diritto ad eseguire direttamente d'ufficio tali manutenzioni in danno a carico del Soggetto Attuatore, previa diffida con termine ad eseguire non superiore ad un mese.

ART. 10

ATTUAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE

DI URBANIZZAZIONE E GENERALI

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di carattere generale entro i termini stabiliti all'art. 17;

Le predette opere debbono essere previste in appositi progetti redatti in base alle norme di legge e dei regolamenti del Comune ed essere preventivamente approvati dal Responsabile del Procedimento per il rilascio dell'apposito Permesso di Costruire gratuito. Potranno essere collaudate in corso d'opera, a spese dei Soggetto Attuatore, su decisione insindacabile del Comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere, gratuitamente, al Comune tutte le predette opere, dopo il collaudo definitivo positivo, eseguito al momento della cessione da un tecnico abilitato nominato dal Comune, a spese dei medesimi Soggetto Attuatore, al momento che sarà insindacabilmente deciso dal Comune ed in contraddittorio con Esso. Fino al momento della cessione, il Soggetto Attuatore assume l'onere di effettuare a sua cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse opere così da garantirne la piena fruibilità, efficienza e perfetta conservazione, quali pubblici servizi e senza nessuna riserva e/o limite d'uso e/o di destinazione e senza che possa vantare nei confronti del Comune rimborsi, contributi e/o pretese a qualsiasi titolo, per qualsiasi causa, motivo o ragione.

ART. 11

CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le aree sistemate a verde pubblico se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e di manutenzione.

A tale scopo, entro un anno dalla realizzazione delle aree suddette la proprietà dovrà richiedere al competente ufficio comunale una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto convenuto (arredi, percorsi, illuminazione, ecc.) e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale del manto erboso.

Decorsi due anni dall'esito favorevole degli adempimenti di cui al comma precedente, a richiesta delle proprietà, verrà effettuato il collaudo delle opere eseguite. A tale data le opere di sistemazione a verde dovranno risultare già destinate all'uso pubblico e la relativa fideiussione verrà ridotta nella misura del 50%.

Decorsi due ulteriori anni dall'effettuazione del collaudo ovvero dall'adempimento delle eventuali prescrizioni di collaudo, si darà corso alla presa in carico di tali aree da parte del Comune e alla restituzione della residua fideiussione.

Il Comune si riserva la facoltà, su richiesta degli interessati, di concedere a questi ultimi la gestione e manutenzione delle aree verdi.

ART. 12

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

1. Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione verrà compiuto entro 30 giorni dalla comunicazione al Comune dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione distintamente previste sulle aree. Fino a tale momento tutte le aree potranno essere utilizzate dal Soggetto Attuatore esclusivamente ad uso cantiere, e dovranno garantire tutti i servizi che all'interno si dovessero rendere necessari fino alla definitiva consegna.
2. Il suddetto collaudo sarà a carico del Soggetto Attuatore ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale, che potranno essere nominati anche in corso d'opera.
3. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione comunale di presa in proprietà delle opere stesse entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento. Ai fini di tale trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate e che sarà garantito come per legge per dieci anni dal soggetto attuatore.
4. Per le porzioni di terreno non cedute ed in cui avranno sede le pubbliche reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, il Soggetto Attuatore o suo avente causa riconosce al Comune il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, semprechè le stesse non competano al medesimo Soggetto Attuatore, ovvero agli enti erogatori.

ART. 13

RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio potrà essere rilasciato dal Comune a condizione che siano state realizzate e collaudate, per ciascuna fase, da un tecnico abilitato nominato dal Comune e a spese del Soggetto Attuatore, almeno le seguenti opere:

a) rete fognante principale acque bianche e nere;

b) rete idrica principale;

c) formazione del corpo stradale principale costituito da massicciata di fondo e finitura in materiale inerte livellato e rullato e primo manto di asfalto (bynder);

d) canalizzazione delle opere a rete;

e) canalizzazione pubblica illuminazione;

Il rilascio del permesso di costruire è, inoltre, strettamente subordinato all'obbligo del Soggetto Attuatore di eseguire contestualmente alla costruzione degli edifici tutte le opere di completamento di urbanizzazione e di carattere generale previste dal Progetto Planovolumetrico, compresi gli allacci, così da garantire la completa dotazione e funzionalità di tutti i servizi man mano realizzati.

Il rilascio del permesso di costruire è, infine, subordinato al pagamento dei contributi di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione così come previsto dalla presente convenzione.

ART. 14

CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'

Il rilascio delle certificazioni di agibilità è subordinato al completamento e al collaudo finale positivo di tutte le opere previste dal piano di cui agli artt. 4 e 7 della presente convenzione, effettuato da tecnico abilitato nominato dal Comune e a spese dei Soggetto Attuatore, e a seguito di verifica del completo assolvimento di tutti gli altri oneri ed obblighi previsti a carico del Soggetto Attuatore dalla presente convenzione.

ART. 15

INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore, anche parziale per uno qualsiasi degli oneri e obblighi previsti dalla presente convenzione, il Comune potrà adottare qualsiasi sanzione a carico dell'inadempiente, da preannunciare con formale preavviso di 15 giorni, nell'intesa che, comunque, decorso tale termine, il Comune è legittimato a disporre la sospensione dei lavori, provvedendo ove lo ritenga opportuno alla esecuzione in danno con l'utilizzo della garanzia finanziaria, per cui è autorizzato fin d'ora, senza riserva alcuna da parte del Soggetto Attuatore, senza attendere la decisione del Giudice e senza l'osservanza di alcuna formalità, in deroga alle norme del Codice Civile e di Procedura Civile.

Il Comune, ove ritenga gravi le inadempienze, oltre a pretendere dal Soggetto Attuatore il reintegro delle garanzie per le somme eventualmente utilizzate, può disporre la decadenza della convenzione, acquisendo la piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e impianti che risultino realizzati e senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a rimborsi e a compensi di qualsiasi natura e salvo, inoltre, il diritto al risarcimento dei danni da far valere nei confronti del Soggetto Attuatore.

ART. 16

OBBLIGHI DIVERSI

Il Soggetto Attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune, gli obblighi e gli oneri previsti a proprio carico dalla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora unico responsabile per l'adempimento di tutte le obbligazioni e per la tempestiva e buona esecuzione di tutte le opere fino al collaudo definitivo positivo.

ART. 17

TEMPI DI REALIZZAZIONE E DURATA

Tutte le opere previste nella presente convenzione dovranno essere realizzate nei tempi previsti nelle seguenti specifiche. Le cessioni delle opere al Comune dovrà avvenire entro tre mesi dalla loro ultimazione.

Le scadenze di seguito riportate sono indirizzate a ridurre l'impatto delle lavorazioni di sistemazione dell'area e a garantire l'adempimento degli obblighi del proponente nei confronti del Comune.

Le opere saranno realizzate nel termine di **mesi 44**, secondo la seguente stesura, considerando indicativi i tempi di realizzazione delle opere e prescrittive le priorità.

FASE 1: il proponente da inizio ai lavori e realizza le opere di urbanizzazione di Via degli Ulivi e delle aree circostanti i fabbricati, riguardanti la **rete fognaria (separata nera e bianca), il serbatoio idrico di recupero delle acque meteoriche, i cavidotti degli impianti di pubblica illuminazione, energia elettrica, telefonia, rete di adduzione idrica principale, area parcheggi, massicciata stradale, binder**. Nel frattempo il proponente può presentare le richieste di Permesso a Costruire al Comune per l'esecuzione degli interventi privati. Tempo di realizzazione della fase 1 stimato in **8 mesi**.

FASE 2: previo collaudo della Fase 1, il comune rilascia i permessi a Costruire, per gli interventi privati, ai proprietari che ne hanno fatto richiesta durante la fase 1 e prodotto la documentazione richiesta. Il proponente da avvio ai **lavori di ampliamento del plesso scolastico sito in Via L. Da Vinci** e ai lavori di **costruzione degli edifici privati**. Tempo di realizzazione della fase 2 :

- Per la realizzazione del plesso scolastico : **6 mesi**;
- Per la realizzazione degli interventi privati : **36 mesi**;

FASE 3: previo collaudo dei lavori di ampliamento del plesso scolastico, il proponente procede con il **completamento dei lavori di urbanizzazione primaria di via degli Ulivi** e aree limitrofe. Tempo di realizzazione della fase 3 stimato in **6 mesi**;

FASE 4: previo collaudo della Fase 3, il proponente può **completare i lavori di costruzione degli edifici privati**;

FASE 5: previo collaudo della fase 4, il proponente può richiedere il rilascio della certificazione di agibilità per gli interventi di edilizia privata.

Sino alla data di cessione al Comune di Castel Gandolfo la manutenzione di tutte le menzionate opere pubbliche resta e cura e carico dei soggetti esecutori delle stesse e dei loro eventuali aventi causa, sui quali ricade l'obbligo di conservarle in buono stato ed idonee all'uso cui sono destinate.

La cessione di tutte le menzionate aree dovrà avvenire, a cura e spese dei soggetti esecutori delle opere stesse, previo sopralluogo e redazione del verbale di consistenza e collaudo, da effettuarsi alla presenza dei funzionari responsabili di servizio, all'uopo nominati dagli organi competenti, dell'Ufficio Tecnico Comunale, da effettuarsi entro tre anni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione.

Il frazionamento delle aree, nonché le relative volture catastali e quanto altro possa occorrere per il trasferimento dei beni al Comune, saranno effettuate a cura e spese dei soggetti esecutori delle stesse.

La durata della presente convenzione, ai sensi dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, è fissata in **anni 10** (dieci) a decorrere dalla data di stipula.

Alla scadenza, su richiesta del Soggetto Attuatore da formulare per iscritto almeno 6 (sei) mesi prima della medesima scadenza, il Comune, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale potrà decidere, discrezionalmente, la proroga per un periodo massimo di 10 (dieci) anni, imponendo, ove lo ritenga necessario, nuovi oneri ed obblighi.

ART. 18

VIGILANZA E CONTROLLO

Il Comune, tramite il personale dell'Ufficio Tecnico e comunque incaricato e/o preposto ai servizi di sorveglianza e controllo in materia urbanistica e dei lavori pubblici, si riserva la più ampia, facoltà di esercitare la vigilanza e il controllo sull'attività del Soggetto Attuatore in forza della presente convenzione, con piena libertà di accesso nei cantieri e senza particolari formalità e obbligo di preavviso.

Per l'attività di vigilanza e controllo, il Comune può incaricare anche tecnici liberi professionisti muniti di espresso mandato scritto.

ART. 19

GARANZIE

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi ed oneri previsti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria/assicurativa rilasciata in favore del Comune per un importo di **€ 235.800,00** pari al 100% dell'importo previsto al precedente art. 4 della presente convenzione per le opere di urbanizzazione primaria.

Tale garanzia ha la validità di anni 10 (dieci) e potrà essere ridotta, con la graduale esecuzione delle opere da parte dei Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire e fare espressamente accettare negli atti di trasferimento dei lotti, dei fabbricati e degli alloggi tutti gli oneri ed obblighi previsti dalla presente convenzione da parte degli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo, per cui deve trasmettere al Comune copia di tutti gli atti da stipulare.

Il Soggetto Attuatore garantisce che tutte le aree private di cui al punto 1 delle premesse soggette a vincoli di convenzionamento di cui all'art.8 sono di Loro esclusiva e piena disponibilità e che sono libere da vincoli, pesi, ipoteche, servitù apparenti e non, e trascrizioni pregiudizievoli.

In caso di accertamento di vincoli, pesi, ipoteche, servitù non dichiarati, ora e comunque non rimovibili entro il termine fissato per la stipulazione notarile della convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a liberarle entro il termine che il Comune stabilisce in un anno ed in caso di im-

possibilità, a qualunque causa dovuta, al risarcimento del danno pari al doppio del valore venale delle aree medesime e dei fabbricati esistenti, oltre al costo di eventuali demolizioni.

Il Soggetto Attuatore rinuncia con il presente atto a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dell'iscrizione d'ufficio o da ogni responsabilità al riguardo e prestano garanzia per l'evizione.

Detta fideiussione potrà, a richiesta del concessionario previo consenso espresso dal Comune, essere ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere garantite, tenuto conto del costo delle opere residue.

Il Comune si impegna a svincolare la predetta fideiussione entro 3 mesi dalla data del collaudo delle opere realizzate.

ART. 20

GARANZIA FIDEIUSSORIA

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, il Soggetto Attuatore, all'atto della stipula della convenzione, consegna al Comune polizze fidejussorie "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciate da primaria compagnia bancaria o di assicurazione per un importo pari al costo delle opere da realizzare, come definite all'art.7. Il Soggetto Attuatore presterà le suddette polizze fideiussorie secondo gli importi delle opere individuabili sull'area di intervento delle rispettive proprietà.

2. Tutte le fideiussioni di cui sopra sono intese tra le parti – e come clausole apposite contenute nei relativi contratti con la compagnia assicuratrice – a prima richiesta, con l'esclusione della proponibilità di eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e dell'assicuratore in caso di escussione delle polizze fideiussorie da parte del Comune.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tali polizze fideiussorie fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui esse si riferiscono. Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, le polizze fideiussorie devono essere rinnovate o comunque mantenute efficaci all'intervenuto positivo collaudo per un ammontare pari al costo delle stesse opere.

4. Per il periodo per il quale dovrà essere garantito la manutenzione delle aree di cui all'art.11 il Soggetto Attuatore dovrà stipulare idonee polizze fideiussorie nella misura pari al 20% dell'importo delle opere di urbanizzazione come sopra indicato, con l'esclusione del costo delle opere in sottosuolo cedute ad altri enti.

ART. 21

OBBLIGHI DEL COMUNE DI CASTEL GANDOLFO

Il Comune di Castel Gandolfo a seguito della stipula della presente convenzione, dopo l'approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte delle competenti amministrazioni, considerato quanto sopra, rilascerà i permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere site all'interno dell'area di intervento, secondo quanto stabilito dagli elaborati del Programma definitivamente approvati e secondo i tempi previsti dal presente schema di impegnativa e dagli elaborati stessi; detti permessi di costruire saranno richiesti entro un anno dall'approvazione stes-

sa. Il Comune di Castel Gandolfo si impegna ad effettuare il collaudo delle opere pubbliche entro tre mesi dalla comunicazione del fine lavori, o parte di essi, previo nomina di un collaudatore, anche in corso d'opera, che sarà retribuito a spese del proponente, rimanendo inteso che, laddove il collaudo non fosse effettuato nel termine suddetto, le opere si daranno per accettate.

ART. 22

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

La soluzione di ogni controversia relativa all'adempimento degli oneri ed obblighi previsti dalla presente convenzione, tra il Soggetto Attuatore e il Comune, sarà obbligatoriamente risolta mediante giudizio arbitrale rituale affidato al collegio di tre membri di cui uno nominato dal Comune, uno nominato dal Soggetto Attuatore e il terzo, con funzioni di Presidente del Collegio, nominato dal Presidente del Tribunale di Velletri (RM).

Il Soggetto Attuatore rimane solidalmente responsabile con gli acquirenti dei lotti e/o degli edifici fino all'adempimento integrale delle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

ART. 23

TRASCRIZIONE, SPESE E BENEFICI FISCALI

La presente convenzione sarà trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e susseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore il quale chiede le agevolazioni fiscali in materia.

Tutte le spese per l'istruttoria, il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, l'accatastamento, i diritti di rogito per la stipula dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, cono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore rinunzia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore autorizza il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000 n°342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 24

DISPOSIZIONI FINALI

La presente convenzione, mentre sarà impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della stipula, per il Comune lo diventerà soltanto dopo l'acquisizione dei visti, dei nulla-osta e di ogni autorizzazione a norma di legge.

Letto, confermato e sottoscritto, lì……

Il Soggetto Attuatore per il Comune

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “GLI ULIVI”

IN LOCALITÀ “PAVONA” VIA DEGLI ULIVI

ELAB. “H”

CERTIFICATI CATASTALI

(1)

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.08.53

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Visura n.: RM1202167 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 890**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	890		-	ULIVETO 2	16 20		Euro 9,20 L. 17.820	Euro 2,93 L. 5.670	FRAZIONAMENTO del 03/06/1982 n . 62 .1/1982 in atti dal 07/04/1995
Notifica					Partita					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOVELLI Alberto nato a MARINO il 04/05/1968	NVLLRT68E04E958R	(1) Proprieta` per 500/1000
2	NOVELLI Sergio nato a MARINO il 09/04/1962	NVLSRG62D09E958P	(1) Proprieta` per 500/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/1992 Voltura n . 89 .1/1993 in atti dal 06/06/2001 (protocollo n . 553462) Repertorio n .: 39353 Rogante: DUCCI Sede: ALBANO		
	LAZIALE DONAZIONE		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

(2)

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.10.03

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Visura n.: RM1202202 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 891**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	891		-	ULIVETO 2	12 77		Euro 7,25 L. 14.047	Euro 2,31 L. 4.470	FRAZIONAMENTO del 03/06/1982 n . 62 .1/1982 in atti dal 07/04/1995
Notifica					**Partita**	4175				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE ANGELIS Sergio nato a ROMA il 22/05/1952	DNGSRG52E22H501O	(1) Proprieta` per 1/2
2	PEZZOLA Marcella nata a ARICCIA il 28/05/1954	PZZMCL54E68A401J	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1988 Voltura n . 896 .1/1989 in atti dal 07/04/1995 Repertorio n .: 1338 Rogante: DORSA ROSA Sede: ALBANO LAZIALE		
	Registrazione: PU Sede: ALBANO LAZIALE Volume: 1V n: 1435 del 03/11/1988		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.09.25

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 892**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**15**	**892**		**-**	**ULIVETO 2**	**11 79**		**Euro 6,70 L. 12.969**	**Euro 2,13 L. 4.127**	**FRAZIONAMENTO del 03/06/1982 n . 62 .1/1982 in atti dal 07/04/1995**

Notifica		**Partita**	4175

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOSCHI Luciana nata a ROMA il 26/07/1963	BSCLCN63L66H501L	(1) Proprieta` per 1/4
2	CIABOCHI Fabio nato a MARINO il 17/04/1961	CBCFBA61D17E958C	(1) Proprieta` per 1/4
3	CIABOCHI Natale nato a FABRIANO il 16/02/1953	CBCNTL53B16D451U	Comproprietario per 2/4 in regime di comunione dei beni
4	DI PIETRO Patrizia nata a MARINO il 04/12/1954	DPTPRZ54T44E958V	Comproprietario per 2/4 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1984 Voltura n . 3435 .1/1985 in atti dal 07/04/1995 Repertorio n .: 31455 Rogante: POLLERA GIANCARLO Sede: ROMA
	Registrazione: PU Sede: ROMA n: 55242 del 05/12/1984

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.10.17

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 893**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	893		-	ULIVETO 2	14 73		Euro 8,37	Euro 2,66	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/06/2007 n . 701287 .1/2007 in atti dal 19/06/2007 (protocollo n . RM0751081) TM 14130/86 SOSTITUITO DA TM 7966/94

Notifica		**Partita**	
Annotazioni	PROTOCOLLO N. 014130 ANNO 86 AGGIUNTO FABBRICATO		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE LUCA Clelia nata a ROMA il 18/01/1920	DLCCLL20A58H501M	(1) Proprieta` per 1/5
2	MALASPINA Mirella nata a CASTEL GANDOLFO il 27/10/1948	MLSMLL48R67C116E	(1) Proprieta` per 1/5
3	MALASPINA Nazzareno nato a AMANDOLA il 20/12/1920	MLSNZR20T20A252B	(1) Proprieta` per 1/5
4	PATRIZI Maria nata a BOVILLE ERNICA il 10/07/1954	PTRMRA54L50A720T	(1) Proprieta` per 1/5
5	SILVESTRO Romano nato a ROMA il 12/05/1944	SLVRMN44E12H501Z	(1) Proprieta` per 1/5

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

(5)

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.12.29

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Visura n.: RM1202271 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 1246**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	1246		-	ULIVETO 2	11 65		Euro 6,62	Euro 2,11	FRAZIONAMENTO del 28/08/2001 n . 5878 .1/2001 in atti dal 25/07/2005 (protocollo n . RM0558523) MOD . 30 505742/2005

Notifica		**Partita**	
Annotazioni	DERIVA DALLA P.LLA 1230		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE TRE V S.R.L. con sede in ALBANO LAZIALE	07051521008	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 42814 .1/2005 in atti dal 21/11/2005 Repertorio n .: 15852 Rogante: GIORDANO ESTER		
	Sede: ROMA COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.12.41

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 1247**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	1247		-	ULIVETO 2	13 32		Euro 7,57	Euro 2,41	FRAZIONAMENTO del 28/08/2001 n . 5878 .1/2001 in atti dal 25/07/2005 (protocollo n . RM0558523) MOD . 30 505742/2005
Notifica						Partita				
Annotazioni	DERIVA DALLA P.LLA 1230									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PALOMBI RENZO con sede in ALBANO LAZIALE	00577951007	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 37305 .1/2005 in atti dal 03/10/2005 Repertorio n .: 15697 Rogante: GIORDANO ESTER		
	Sede: ROMA COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 875**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	15	875		-	ULIVETO 2	00 82		Euro 0,47	Euro 0,15	FRAZIONAMENTO del 22/11/2002 n . 34 .1/1981 in atti dal 22/11/2002 (protocollo n . 969686)
Notifica				Partita						

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI FAUSTO Maria nata a MARINO il 29/08/1938	DFSMRA38M69E958X	CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE
2	POMPILI Duilio nato a ROMA il 16/07/1936	PMPDLU36L16H501U	CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/1981 Voltura n . 4167 .1/1981 in atti dal 22/11/2002 (protocollo n . 969772) Repertorio n .: 5421 Rogante: GRECO Sede: MARINO		
	Registrazione: UR Sede: MARINO n: 1163 del 28/05/1981		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

7b

Data: 23/10/2007 - Ora: 09.12.55

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2007

Visura n.: RM1202283 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	**Comune di CASTEL GANDOLFO (Codice: C116)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 15 Particella: 872**

Immobile

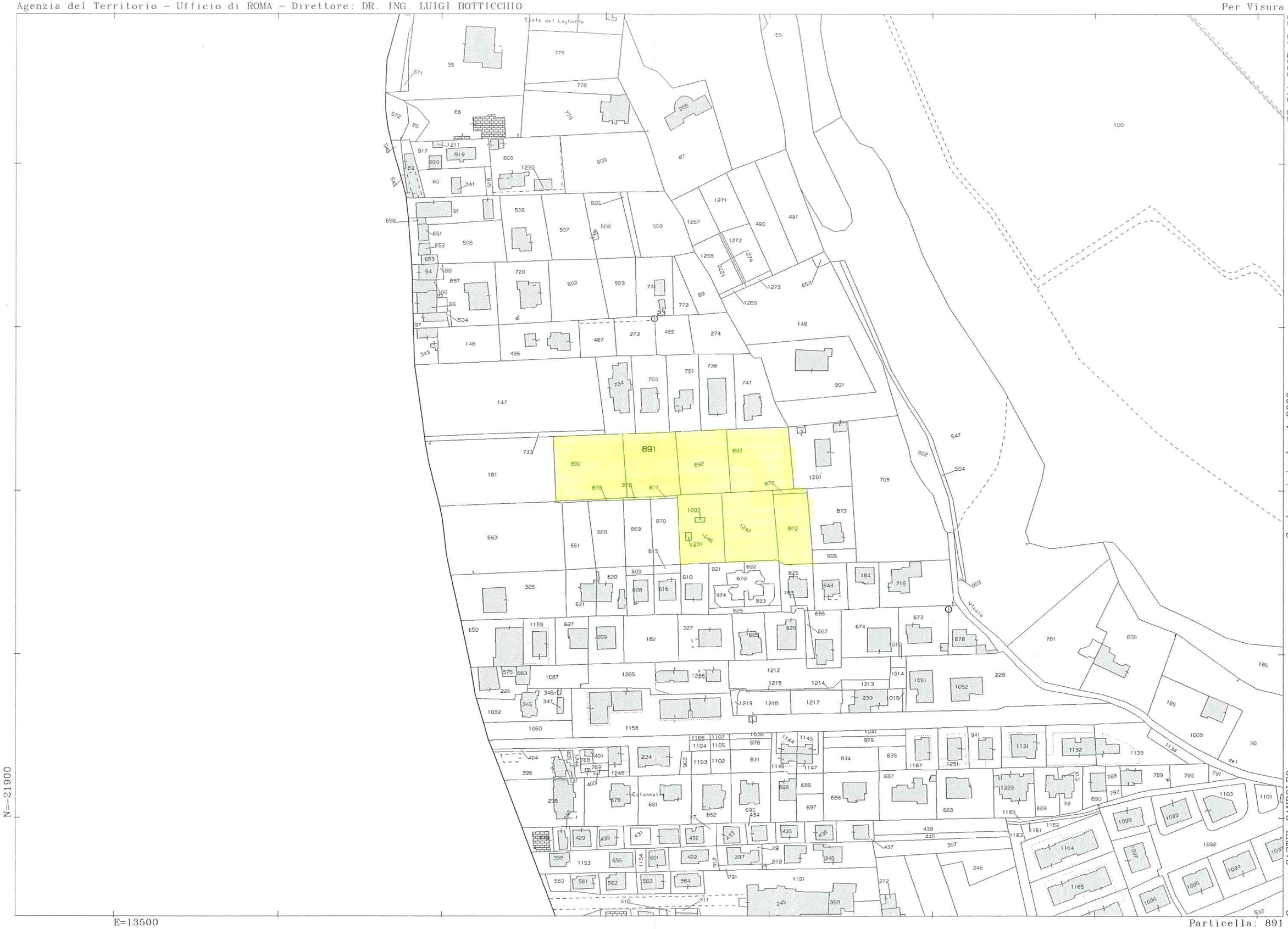
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**15**	**872**		**-**	**ULIVETO 2**	**08 53**		**Euro 4,85**	**Euro 1,54**	**FRAZIONAMENTO del 22/11/2002 n . 34 .1/1981 in atti dal 22/11/2002 (protocollo n . 969683)**
Notifica					**Partita**					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI FAUSTO Maria nata a MARINO il 29/08/1938	DFSMRA38M69E958X	CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE
2	POMPILI Duilio nato a ROMA il 16/07/1936	PMPDLU36L16H501U	CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/1981 Voltura n . 4167 .1/1981 in atti dal 22/11/2002 (protocollo n . 969772) Repertorio n .: 5421 Rogante: GRECO Sede: MARINO		
	Registrazione: UR Sede: MARINO n: 1163 del 28/05/1981		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 378565 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:



22-Ott-2007 18:29
Prot. n. 740765/2007

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTEL GANDOLFO
Foglio: 15

Particella: 891

COMUNE DI CASTEL GANDOLFO (Rm)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "GLI ULIVI"

IN LOCALITÀ "PAVONA" VIA DEGLI ULIVI

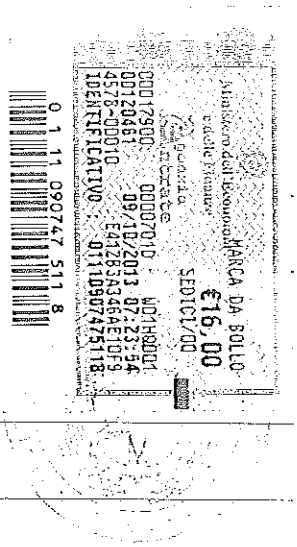
ELAB. "I"

PROCURA SPECIALE

Tel. 06 32652772 - 06 3202109 - Fax 06 32507304
Tel. 06 9386672 - Fax 06 9385520

Dott. Guido Grisi
NOTAIO

Via Cola di Rienzo, 173 - 00192 Roma
Via Costa Batocchi, 16 - 00047 Marino (Rm)



Repertorio n.4754

========== PROCURA SPECIALE ==========

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

L'anno duemilatredici il giorno dodici del mese di novembre. ==========

========== (Marino, 12 novembre 2013) ==========

In Marino, Via Costa Batocchi n.16, ove richiesto. ==========

Davanti a me Dottor GUIDO GRISI, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, =========

========== sono presenti i signori ==========

1) **NOVELLI Sergio,** nato a Marino il 9 aprile 1962, residente in Marino, Via Del Divino Amore n.55, C.F.NVL SRG 62D09 E958P, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale e che quanto in oggetto costituisce bene personale; ==========

2) **NOVELLI Alberto,** nato a Marino il 4 maggio 1968, residente in Marino, Via Giovanni XXIII n.27, C.F.NVL LRT 68E04 E958R, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale e che quanto in oggetto costituisce bene personale; ==========

3) **DE ANGELIS Sergio,** nato a Roma il 22 maggio 1952, C.F.DNG SRG 52E22 H501O e ==========

4) **PEZZOLA Marcella,** nata ad Ariccia il 28 maggio 1954, C.F.PZZ MCL 54E68 A401J, coniugi residenti in Castel Gandolfo, Via del Mare n.36, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale; =====

5) **DI PIETRO Patrizia,** nata a Marino il 4 dicembre 1954, C.F.DPT PRZ 54T44 E958V e ==========

6) **CIABOCHI Natale,** nato a Fabriano il 16 febbraio 1953, C.F.CBC NTL

53B16 D451U, coniugi residenti in Roma, Via Positano n.111, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni; =======

7) **BOSCHI Luciana,** nata a Roma il 26 luglio 1963, residente in Ciampino, Via Potenza n.22, C.F.BSC LCN 63L66 H501L, la quale dichiara di essere di stato civile libero; ==========

8) **CIABOCHI Fabio,** nato a Marino il 17 aprile 1961, residente in Albano Laziale, Via San Pancrazio n.50, C.F.CBC FBA 61D17 E958C, il quale dichiara di essere di stato civile libero; ==========

9) **SILVESTRO Romano,** nato a Roma il 12 maggio 1944, residente in Castel Gandolfo, Largo Sant'Eugenio n.22, C.F.SLV RMN 44E12 H501Z; e

10) **MALASPINA Mirella,** nata a Castel Gandolfo il 27 ottobre 1948, residente in Castel Gandolfo, Largo Sant'Eugenio n.22, C.F.MLS MLL 48R67 C116E, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale; ==========

11) **PATRIZI Maria,** nata a Boville Ernica il 10 luglio 1954, residente in Castel Gandolfo, Largo Sant'Eugenio n.22, C.F.PTR MRA 54L50 A720T, la quale dichiara di essere di stato civile libero; ==========

12) **MALASPINA Amanda,** nata ad Albano Laziale il 5 maggio 1973, residente in Castel Gandolfo, Largo Sant'Eugenio n.22, C.F.MLS MND 73E45 A132A, la quale dichiara di essere di stato civile libero; ========

13) **MARIANI Patrizia,** nata a Baden (SVIZZERA) il 28 dicembre 1964, cittadina italiana, domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società **"IMMOBILIARE TRE V S.R.L."** società di nazionalità italiana, costituita in data 19 aprile 2002, con sede in

11, i quali Albano Laziale, Via Dei Piani di Monte Savello n.13, località Pavona,
; ======= capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, Partita IVA, codice
esidente in fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma
, la quale 07051521008 numero REA: RM-1008194, giusta i poteri a lei conferiti dal
======== vigente statuto sociale; ==========
te in Albano 14) **POMPILI Duilio**, nato a Roma il 16 luglio 1936, residente in Castel
8C, il quale Gandolfo, Via dei Pini n.27, C.F.PMP DLU 36L16 H501U, e ==========
======== 15) **DI FAUSTO Maria**, nata a Marino il 29 agosto 1938, residente in
residente in Castel Gandolfo, Via dei Pini n.27, C.F.DFS MRA 38M69 E958X, i quali
12 H501Z; e dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale. =========
ttobre 1948, Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi
F.MLS MLL chiedono di ricevere il presente atto e ==========
n regime di ========== premettono che: ==========
========= A) - i signori NOVELLI Sergio e NOVELLI Alberto, per la quota di 1/2 (un
residente in mezzo) ciascuno e comunque complessivamente per l'intero sono
4L50 A720T, proprietari del terreno sito in Comune di Castel Gandolfo, località
========= Colonnelle, con accesso da Via Nettunense, di metri quadrati 1.620
aggio 1973, (milleseicentoventi), censito presso l'Ufficio del Territorio di Roma,
F.MLS MND Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo, al foglio 15, particella
======== 890 (ex 181/b), uliveto di classe 2, are 16,20, R.D.Euro 9,20, R.A.Euro
embre 1964, 2,93; ==========
so, la quale ad essi pervenuto con atto di donazione ai rogiti del Notaio Pietro DUCCI
tore Unico e di Albano Laziale, in data 29 settembre 1992, rep.n.39353, racc.n.5326,
E V S.R.L.' registrato all'Ufficio del Registro di Albano Laziale il 9 ottobre 1992 al
, con sede in n 1815, mod. 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Roma 2 il 3 ottobre 1992 ai nn. 38984 R.G. e 25740 R.P.; ==

B) i signori DE ANGELIS Sergio e PEZZOLA Marcella, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno e comunque complessivamente per l'intero, sono proprietari del terreno sito in Comune di Castel Gandolfo, località Colonnelle, con accesso da Via Nettunense, di metri quadrati 1.277 (milleduecentosettantasette), censito presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo, al foglio 15, particella 891 (ex 181/c), uliveto di classe 2, are 12,77, R.D.Euro 7,25, R.A.Euro 2,31; ==========

ad essi pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Rosa DORSA di Albano Laziale, in data 17 ottobre 1988, rep.n.1338, racc.n.224, registrato all'Ufficio del Registro di Albano Laziale il 3 novembre 1988 al n.1435, mod.1/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 4 novembre 1988 ai nn.37095 R.G. e 23991 R.P. ==========

C) I signori DI PIETRO Patrizia per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero, CIABOCHI Natale per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero, BOSCHI Luciana, per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero e CIABOCHI Fabio per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero, e comunque tutti complessivamente per l'intero, sono proprietari del terreno sito in Comune di Castel Gandolfo, località Colonnelle, con accesso da Via Nettunense, di metri quadrati 1.179 (millecentosettantanove), censito presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo, al foglio 15, particella 892 (ex 181/d), uliveto di classe 2, are 11,79 R.D.Euro 6,70, R.A.Euro 2,13; ==========

40 R.P.; == ad essi pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo
quota di 1/2 POLLERA di Roma, in data 15 novembre 1984, registrato a Roma il 5
intero, sono dicembre 1984 al n.55242 mod.1/A, trascritto presso la Conservatoria dei
olfo, località Registri Immobiliari di Roma 2 il 13 dicembre 1984 ai nn.33815 R.G. e
adrati 1.277 28270 R.P. ==========
Territorio di D) - i signori SILVESTRO Romano e MALASPINA Mirella, per la quota di
al foglio 15, 1/4 (un quarto) ciascuno in regime di comunione legale, PATRIZI Maria
D.Euro 7,25, per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero, MALASPINA Amanda per la
========== quota di 1/4 (un quarto) dell'intero, e tutti complessivamente per l'intero,
Notaio Rosa sono proprietari del terreno sito in Comune di Castel Gandolfo, frazione
rep.n.1338, Pavona, località Colonnelle, di metri quadrati 1.473
Laziale il 3 (millequattrocentosettantatré), censito presso l'Ufficio del Territorio di
servatoria de Roma, Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo, al foglio 15,
37095 R.G. e particella **893** (ex 181/e), uliveto di classe 2, are 14,73, R.D.Euro 8,37,
========== R.A.Euro 2,66; ==========
lo) dell'intero ad essi pervenuto come segue: ==========
ero, BOSCH in parte con atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle
CHI Fabio per firme dal Notaio JANNITTI PIROMALLO Rodolfo di Ariccia, in data 22
olessivamente dicembre 1981, rep.n.14691, racc.n.1057, registrato ad Albano Laziale il 6
ne di Caste gennaio 1982 al n.37, mod.II, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2
nse, di metr il 4 gennaio 1982 ai nn.123 R.G. e 120 R.P.; ==========
l'Ufficio de in parte con atto di divisione a rogito del Notaio Giancarlo POLLERA di
Gandolfo, a Roma, in data 17 giugno 1982, rep.n.24069, racc.n.1759, registrato
, are 11,79 all'Ufficio del Registro di Roma il 6 luglio 1982 al n.29549 serie 1/V,
========== trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 24

luglio 1982 ai nn.21054 R.G. e 17424 R.P.; ==========

- in parte con atto di compravendita a rogito del Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma, in data 22 giugno 1999, rep.n.87854, registrato all'Ufficio del Registro di Roma il 12 luglio 1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 17 luglio 1999 ai nn.37277 R.G. e 24647 R.P. ==========

E) - La società "IMMOBILIARE TRE V S.R.L." come rappresentata è proprietaria del terreno sito in Comune di Castel Gandolfo, frazione Pavona, località Colonnelle, di metri quadrati 1.165 (millecentosessantacinque), censito presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo, al foglio 15, particella **1246** (ex 871) uliveto di classe 2, are 11,65, R.D.Euro 6,62, R.A.Euro 2,11 ad essa pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio GIORDANO Ester di Roma, in data 26 ottobre 2005, rep.n.15852 racc.n.2842, debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il giorno 11 novembre 2005 ai n.73955 R.G. e 42814 R.P. ==========

F) - il signor PALOMBI Renzo è proprietario del terreno agricolo sito in Comune di Castel Gandolfo, località Colonnelle, con accesso dalla Via Nettunense, strada comunale Via degli Ulivi, di metri quadrati 1.332 (milletrecentotrentadue), censito presso l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo, al foglio 15, particella **1247** (ex 871) uliveto di classe 2, are 13,32, R.d.Euro 7,57, R.A.Euro 2,41 ad esso pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Estel GIORDANO di Roma, in data 19 settembre 2005, rep.n.15697

racc.n.2793, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 28 settembre
2005 al n.9117, serie 1/T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma
2 il 30 settembre 2005 ai nn.63700 R.G. e 37305 R.P. ==========
G) - i signori POMPILI Duilio e DI FAUSTO Maria, per la quota di 1/2 (un
mezzo) ciascuno e comunque complessivamente per l'intero, sono
proprietari, del terreno sito in Comune di Castel Gandolfo, località
Colonnelle, con accesso dalla Via Nettunense, strada comunale Via degli
Ulivi, di metri quadrati 935 (novecentotrentacinque), censito presso
l'Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Terreni del Comune di Castel
Gandolfo, al foglio 15, particelle: ==========
- 872 (ex 181/h) uliveto di classe 2, are 08,53, R.D.Euro 4,85, R.A.Euro
1,54; ==========
- 875 (ex 181/m) uliveto di classe 2, are 00,82, R.D.Euro 0,47, R.A.Euro
0,15; ==========
ad essi pervenuto come segue: ==========
- in parte con atto di compravendita a rogito del Notaio Gaetano GRECO
di Marino, in data 2 maggio 1981, rep.n.5377, racc.n.3181, registrato
all'Ufficio del Registro di Albano Laziale il 19 maggio 1981 al n.1087,
mod.I, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma
2 il 29 maggio 1981, ai nn.14912 R.G. e 12212 R.P. ==========
- in parte con atto di divisione a rogito del Notaio Gaetano GRECO di
Marino in data 9 maggio 1981, rep.n.5421, racc.n.3199, debitamente
registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Roma 2 il giorno 8 giugno 1981 ai nn.15754 R.G. e 12888 R.P. ========
= Tutto ciò premesso, con il presente atto nominano e costituiscono

quale loro procuratore il signor **PALOMBI Renzo**, nato a Sarnano il 4 settembre 1955, residente in Albano Laziale, Via Pietrara n.11, C.F.PLM RNZ 55P04 I436D, coniugato in regime di separazione dei beni, affinchè in nome, per conto ed interesse di essi mandanti ed eventualmente in concorso con se medesimo, con espressa irrilevanza di qualsivoglia conflitto di interesse, intervenga nella Convenzione Edilizia, da stipularsi con il Comune di Castel Gandolfo, con sede in Castel Gandolfo, Piazza della Libertà n.7, C.F.01039930589, relativa alla Progettazione di un Programma integrato di intervento ai sensi della Legge Regionale n.22/97 e s.m.i., sviluppato su un'area di proprietà privata di circa metri quadrati 8.981 (ottomilanovecentottantuno), sita in Comune di Castel Gandolfo, località "Pavona", Via degli Ulivi. ==========

All'uopo conferiscono al nominato procuratore tutte le più ampie ed opportune facoltà, affinchè possa concludere l'incarico ricevuto e quindi: =

- sottoscrivere il detto contratto di Convenzione Urbanistica; ==========
- precisare e - se del caso - rettificare dati catastali, confini, consistenze e coerenze; ==========
- prestare al Comune la più ampia garanzia per la piena proprietà dell'immobile; ==========
- obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune di Castel Gandolfo tutte le aree destinate a spazi pubblici, a strade, a verde e a parcheggi pubblici, a strutture e servizi pubblici in genere, secondo le norme di legge che disciplinano gli standard, così come risulterà dalle Tavole del piano di lottizzazione; ==========
- versare in contanti o in più soluzioni, il contributo per le urbanizzazioni

arnano il 4
1, C.F.PLM
eni, affinchè
ualmente in
qualsivoglia
da stipularsi
olfo, Piazza
zione di un
nale n.22/97
etri quadrati
l Gandolfo,
=========
ampie ed
e quindi: =
=========
nsistenze e
=========
na proprietà
=========
olfo tutte le
gli pubblici, a
legge che
del piano di
=========
anizzazioni

primarie e/o secondarie dovuto ai sensi della Legge n.10/1977 e s.m.i.; ==

- versare in contanti o in più soluzioni, il contributo sul costo di costruzione, dovuto e calcolato in base ai parametri comunali aggiornati e vigenti, ai sensi di legge, al momento del rilascio di singoli permessi di costruire per la realizzazione degli edifici; ==========

- assumere l'onere, a proprio totale carico, della realizzazione di tutte le opere di carattere generale necessarie per allacciare ai pubblici servizi le zone del piano; ==========

- impegnarsi a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di carattere generale entro i termini stabiliti nella Convenzione Urbanistica; ========

- obbligarsi ad eseguire contestualmente alla costruzione degli edifici di tutte le opere di completamento di urbanizzazione e di carattere generale previste dal piano di lottizzazione ai fini del rilascio dei permessi di costruire e al completamento e al collaudo finale positivo di tutte le opere previste per il rilascio delle licenze di abitabilità e/o agibilità; ==========

- impegnarsi a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune, gli obblighi e gli oneri previsti a proprio carico dalla Convenzione Urbanistica; ==========

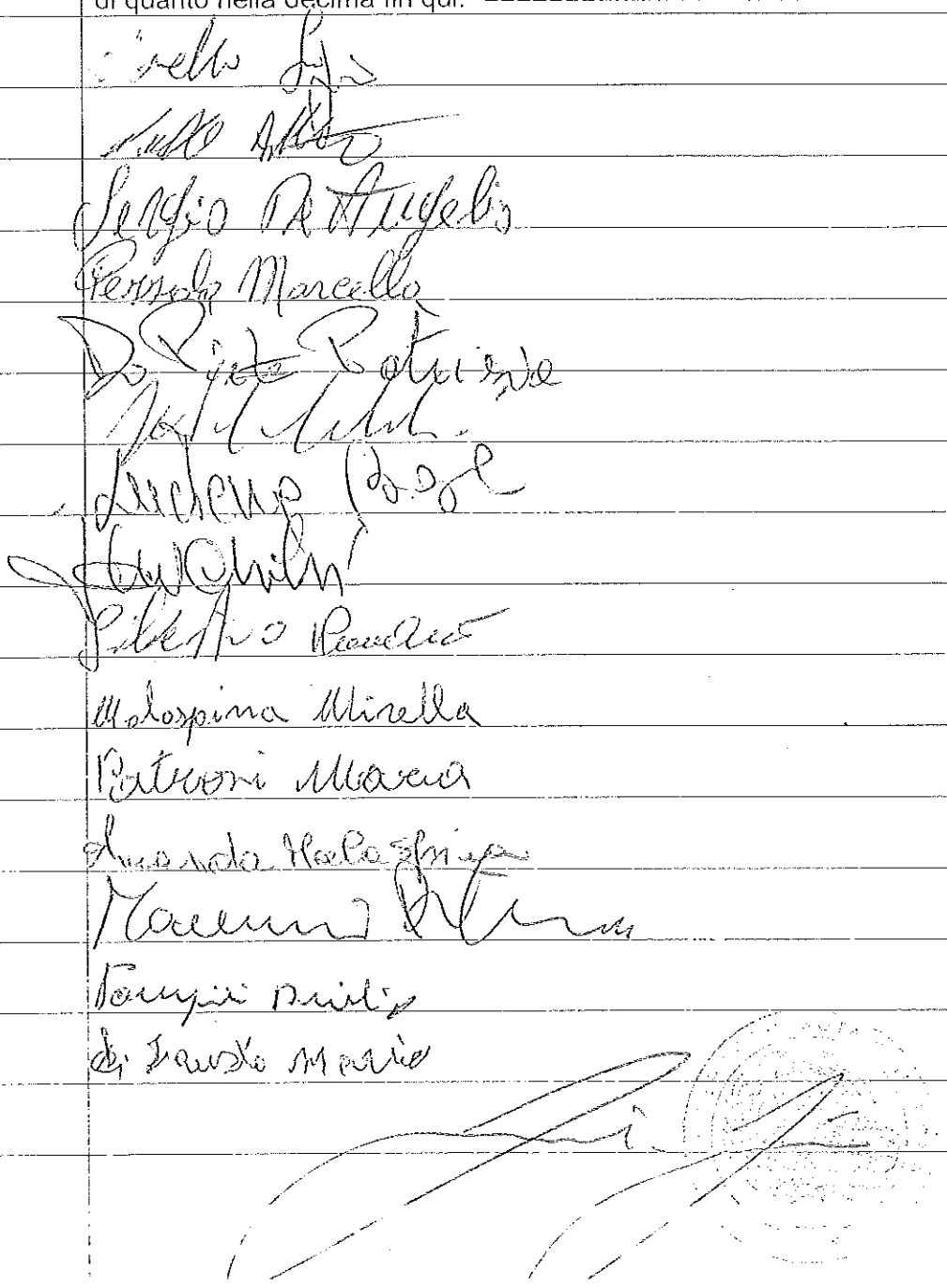
- impegnarsi a prestare fidejussione in favore del Comune; ==========

- rettificare misure, importi e dati sopraindicati; ==========

- sottoscrivere i relativi moduli, istanze e progetti; ==========

- affidare incarichi professionali necessari per la definizione delle pratiche;

e in genere fare quanto altro necessario per l'espletamento del presente mandato, senza che possa opporsi al nominato procuratore mancanza o imprecisione di poteri e facoltà, anche se qui non espressamente

menzionate, intendendosi l'elencazione di cui sopra fatta in via esemplificativa e non tassativa. Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge, senza obbligo di rendiconto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, ai comparenti ii quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla propria volontà. Viene sottoscritto alle ore diciotto e consta di tre fogli scritti con mezzo meccanico e da me notaio completato a mano per pagine nove e di quanto nella decima fin qui. ==========