



STUDIO NOTARILE  
Dr. TEODORO NASTASI  
Via Salaria, 274 - ROMA  
Tel. 869.507

Repertorio n. 84

Raccolta n. 22

ATTO DI CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantasei, il giorno dieci  
aprile, in Civitavecchia, in Via Palmiro Togliatti  
n. 4,

Avanti a me dr. Teodoro Nastasi, notaio in Roma,  
con Studio in Via Salaria, n. 274, iscritto nel Ruolo  
dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri  
e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testi per  
espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti  
con il mio consenso,

sono presenti i Signori:

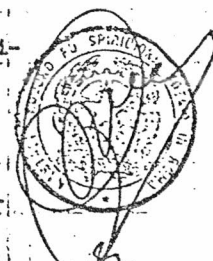
FIGORONI Igino, nato a Roma il 25 febbraio 1926,  
agente di commercio, domiciliato come segue, che  
interviene non in proprio ma quale Amministratore  
Unico della Soc. Villaggio LA PINETA a responsabili-  
tà limitata, sede Roma, Via Cola di Rienzo, 173,  
Capitale lire 500.000.= iscritta al n. 1024/70 dal  
Tribunale di Roma, avente per Statuto sociale i po-  
teri per tale atto.

Avv. LOMBARDI Michele, nato a Sorano (Grosseto) il  
12 febbraio 1930, e domiciliato per la carica di  
Sindaco del Comune di Valentano, presso la Casa Co-  
munale e che interviene al presente atto in virtù

VISTO DI ESECUTORIETA  
REGIONE LAZIO  
DEL 26.4.1976  
Prot. 4830/4.84  
del 10.4.76

Trascritto a Roma  
VITERBO  
il 14 aprile 1976  
al N. 3246 d'ord.  
al N. 150 d  
località

Registrato a Roma  
ATTI PUBBLICI  
il 17 aprile 1976  
al N. 3978  
Seria F Vol. 4004



COMUNE DI VALENTANO  
Prot. n. 1364  
21. MAG 1976  
C.A. X. C. F.

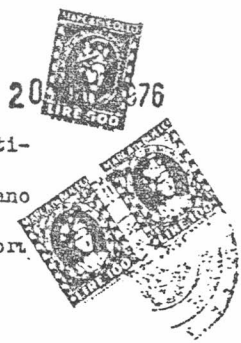
della delibera del Consiglio Comunale in data 29  
novembre 1975, che in copia conforme si allega al  
presente atto sub "A", omissane la lettura per dispen-  
sa avutane.

Detti comparenti, della cui identità personale io  
Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto se-  
gue:

PREMESSO

che la Soc. Villaggio LA PINETA a r.l., in seguito  
denominata "lottizzante", ha presentato al Comune  
di Valentano un piano di lottizzazione dei Terreni  
di sua proprietà siti in detto Comune, località FEL-  
CETI;

- che il piano di lottizzazione è redatto secondo  
le indicazioni del vigente strumento urbanistico;
- che il Consiglio Comunale con delibera n. 83 del  
29/11/1975 ha approvato il piano di lottizzazione  
per le aree ricadenti nella località "FELCETI";
- che la suddetta deliberazione, con allegato sche-  
ma di convenzione, ha ottenuto l'approvazione della  
Commissione provinciale di controllo in data 28/2/  
1976 Dec. n. 5367 Prot. n. 3473, Regione Lazio, Se-  
zione decentrata per il controllo sugli atti dei Co-  
muni e degli altri Enti locali della Provincia di  
Viterbo, nonchè con prot. n. 252 all. 1 in data 6. feb-



braio 1976 Regione Lazio Assessorato all'Urbanistica, assetto del territorio, e che tutti si allegano al presente atto sub "A" e sub "B" in copia conform

TUTTO CIO' PREMESSO,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Lo schema di convenzione di cui in premessa assume il valore di convenzione e deve qui intendersi riportato parola per parola, e diviene parte integrante e sostanziale del presente atto, operativo ed efficace tra le parti.

Si fa inoltre pieno ed espresso riferimento, per l'attuazione di quanto stabilito nella riferita convenzione, oltre alle premesse, anche allo stralcio delle norme di attuazione e alle planimetrie dello strumento urbanistico vigente, riferiti ai terreni interessati, agli allegati e alle norme tecniche di esecuzione del piano di lottizzazione con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici e delle cubature, tutti esistenti presso il Comune di Valentano;

Articolo 2

Si conferma peraltro che la Società lottizzante si impegna in conformità delle disposizioni contenute nei successivi articoli:

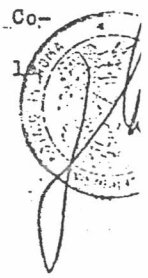
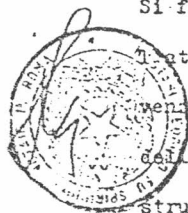
- alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- alla realizzazione, a sua cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria descritta nell'art. 2 della convenzione;
- alla cessione e manutenzione delle opere suddette nei modi e termini appresso indicati.

Articolo 3

Si conferma peraltro che le opere, gli impianti e manufatti realizzati o da realizzarsi in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità delle prescrizioni contenute nel piano di lottizzazione, se non previa formale autorizzazione della Amministrazione Comunale. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- A) Rete stradale;
- B) Piazzale di sosta e parcheggio
- C) Collettori principali di fognatura
- D) Rete idrica
- E) Rete elettrica
- F) Attrezzature per lo Sport.

La costruzione delle suddette opere dovrà essere effettuata sotto il controllo degli uffici tecnici co-



munali. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale.

Le opere saranno soggette a collaudo eseguito dagli Uffici tecnici comunali.

#### Articolo 4

Si conferma inoltre che la Società lottizzante cederà a titolo gratuito al Comune le aree relative a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 2 della convenzione nei termini indicati nella convenzione stessa.

#### Articolo 5

Come riportato in convenzione si conferma che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico della Società lottizzante fino alla data della loro consegna al Comune e previo collaudo definitivo da parte degli uffici Tecnici Comunali. La manutenzione è soggetta al controllo da parte del Comune, che potrà disporre l'esecuzione in danno in caso di manutenzione non eseguita.

#### Articolo 6

Come riportato in convenzione, si conferma che le opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione sono le seguenti:

- A) Scuola Materna
- B) Centro Sociale comprendente un Ambulatorio e un

ufficio postale e farmacia

C) Tribuna spettatori, spogliatoi e manto erboso del campo sportivo e pista di cavalli.

D) Due campi da tennis.

La costruzione delle opere suddette è soggetta al rilascio della licenza edilizia ed a quanto stabilito nella allegata convenzione.

#### Articolo 7

La Società lottizzante assume impegni in ordine ai termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra elencate, come da convenzione allegata.

#### Articolo 8

La Società lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione.

#### Articolo 9

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione i lottizzanti rilasciano al Sindaco del Comune, all'atto della stipula della presente, una cauzione mediante polizza fidejussoria dell'importo di £ 50.000.000.= (cinquantamiloni), in aderenza all'Art.7 della schema della convenzione qui assunto come convenzione. A tal fi-

ne le parti, ai fini fiscali, si richiamano al dispo-  
sto dell'Art. 8 al paragrafo 4), quinto comma, della  
legge 6 agosto 1967 n.765. Pertanto, essendo la ga-  
ranzia imposta per legge, la medesima è sottoposta  
alla tassa fissa di registro.

Articolo 10

La convenzione predetta viene trascritta integralmen-  
te nei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed even-  
tuali anche in riferimento a oneri tributari, sono  
a completo carico dei lottizzanti.

Articolo 11

Per quanto si riferisce e riferirà ai rapporti tra  
il Comune in relazione alla presente convenzione e  
la Società lottizzante, quest'ultima nomina suo uni-  
co rappresentante il signor FICORONI Igino.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto,  
scritto da persona di mia fiducia, su sette pagine  
di tre fogli, regolarizzati fiscalmente, e da me no-  
taio letto ai componenti, che mi dichiarano di appro-  
varlo, unitamente agli allegati.

f.to Michele Lombardi nella qualità

" Ficoroni Igino n.q.

" Teodoro Nastasi, notaio  
Copia autentica conforme all'originale  
per usi di legge in *bolle*  
Roma 20. 5. 1976 *Venti maggio*  
*Milano - Cant. ...*



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(C. Lombardi)



VZ  
IL SINDACO  
D. ...

ART. 1 - La presente convenzione si applica sull'a-  
rea in Valentano, località "Felceti", di proprietà  
S.r.l. VILLAGGIO LA PINETA. Essa disciplina, in con-  
formità del vigente Regolamento Edilizio e relativo  
programma di fabbricazione, tutti gli interventi  
urbanistici ed edilizi che si andranno a fare su  
dette aree, con la esplicita avvertenza che le nor-  
me di cui agli articoli seguenti sono integrative  
ed aggiuntive rispetto a quelle previste nel rego-  
lamento edilizio e programma di fabbricazione.

La lottizzazione, le opere urbanistiche ed edili-  
zie, le iniziative costruttive saranno attuate in  
conformità del progetto di lottizzazione redatto  
dall'Architetto Maurizio Brugnacca di Roma e c-om-  
posto dei seguenti elaborati che si allegano alla  
presente convenzione e ne fanno parte integrante:

1. Relazione; - 2. Corografia. 3. Stralcio planime-  
tria catastale. 4. Stralcio piano di fabbricazione;
5. Zonizzazione. 6. Piano di zona. 7. Sezioni tra-  
versali e longitudinali. 8. Planimetria rete via-  
ria. 9. Planimetria rete fognaria. 10. Planimetria  
rete idrica alimentazione da rete esistente;
11. Planimetria rete idrica alimentazione con pozzo.
12. Planimetria illuminazione stradale. 13. Profi-  
lo rete viaria. 14. Profilo rete fognante. 15. Pro-



filo rete idrica alimentazione da rete esistente.  
16. Profilo rete idrica alimentazione con pozzo. 17.  
Manufatti tipo. 18. Impianto depurazione liquami.  
19. Impianto illuminante.  
ART. 2 - In relazione al disposto del paragrafo 2),  
quinto comma, dell'art.8 della Legge 6.8.1967, n.  
775, la Società Villaggio La Pineta, per brevità  
detta in seguito semplicemente "La Società" si ob-  
bliga per sé e per i suoi aventi diritto, a qualsiasi  
si tipo:  
A - ad assumersi a proprio carico gli oneri e le  
spese relativi alla realizzazione delle opere di  
urbanizzazione primaria e precisamente:  
a)- rete stradale pertinente l'insediamento, come  
risulta dagli elaborati grafici di progetto;  
b)- piazzole di sosta e parcheggio per autovetture  
così come previsto nel progetto allegato;  
c)- collettori principali di fognatura e relativa  
rete secondaria in tubi di materiale e diametro id-  
nei come indicato nel già citato progetto, per lo  
smaltimento delle acque nere attraverso idoneo im-  
pianto di depurazione come dettagliatamente descritto  
to in progetto, e successivo smaltimento insieme  
alle acque pluviali, nel fosso adiacente la zona  
da lottizzare, espressamente indicato in progetto;



d)- rete idrica realizzata con tubi e materiali di  
diametro idonei. La rete sarà servita mediante per-  
forazione di adeguati pozzi a mezzo dei quali la so-  
cietà dovrà garantire il rifornimento idrico di  
almeno 6/l./sec. continui. Se l'acqua dei pozzi -  
una volta debitamente realizzati - dovesse risulta-  
re non potabile o insufficiente ai normali fabbi-  
ogni (da accertarsi a mezzo di perito idrogeolo-  
gico di fiducia del Comune) l'approvvigionamento  
idrico avverrà mediante allacciamento all'Acquedot-  
to Alto Viterbese senza però che si venga a pregiu-  
dicare la dotazione idrica del Comune.  
Gli sfiati dell'impianto della rete di distribuzione  
idrica verranno predisposti per l'attacco delle boc-  
che antincendio.  
e)- rete elettrica per illuminazione della rete  
strada e per la fornitura di energia elettrica ai  
singoli lotti secondo le norme tecniche dell'ENEL,  
ivi compresi tutte le apparecchiature e i corpi  
illuminanti.  
f)- attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo  
libero dell'area a verde privato e pubblico prevista  
in progetto.  
B)- ad assumere a proprio carico gli oneri e le spe-  
se per la realizzazione degli allacciamenti della

zona ai pubblici servizi in aggiunta alla realizzazione di quota delle opere di urbanizzazione secondaria.

Inoltre la Società, sempre in relazione al disposto del paragrafo 2 dell'art.8 della Legge 6.8.1967, n. 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a concorrere negli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria provvedendo a costruire a proprie spese secondo progetti approvati dal Comune, le seguenti opere da cadere gratuitamente al Comune:

- a)- Scuola materna regolamentare per n.3 (tre) aule e annessi; b)- Centro sociale comprendente un ambulatorio (sala di attesa con servizi igienici, sala per visita con annesso bagno, studio medico con bagno, saletta per armadio farmaceutico e sterilizzatrice); la farmacia (sala per vendita, magazzino-laboratorio, servizi igienici); l'ufficio postale (sala per il pubblico, ufficio, servizi igienici).  
 l)- Tribuna scoperta in blocchetti di tufo per 1000 (mille) spettatori con una gettata di copertura di m.5 in cemento armato; spogliatoi regolamentari per gli atleti; rifacimento del manto erboso del campo sportivo con asportazione dell'attuale strato superficiale del terreno per cm.10 (dieci) di profondità

e sostituzione con altro strato di terra idonea di cm.20(venti); sistemazione della pista dei cavalli con conseguente rettifica della curva sud che dovrà essere resa agibile.

d)- Due campi da tennis regolamentari completamente attrezzati di cui uno in tartan e uno in terra battuta.

Le opere indicate ai punti c) e d) saranno cedute gratuitamente al Comune nel termine massimo di due anni dalla stipula della convenzione, con priorità per gli spogliatoi e la tribuna scoperta. Per le altre opere di urbanizzazione secondaria resta valido il termine previsto dalla legge.

C)- La Società si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui al paragrafo A) ad avvenuta sottoscrizione della presente convenzione, previa approvazione delle opere stesse e rilascio delle relative licenze da parte del Comune.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al paragrafo A) saranno realizzate gradualmente e proporzionalmente allo sviluppo edilizio secondo un preciso ordine di priorità: a)- pozzo per l'approvvigionamento idrico; b)- impianto di depurazione dei liquami; c)- rete stradale, fognante, elettrica, idrica; d)- verde attrezzato.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Carlo C. C. C.)



IL SINDACO  
Dr. G. S. S.

V=



Il rilascio delle licenze edilizie avrà luogo solo dopo che siano state ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Qualora per disposizioni di legge o regolamentari a qualcuna di dette opere debba provvedere un Ente, la Società deve dimostrare nei termini al Comune di aver ottemperato a tutti gli obblighi e prescrizioni tecniche, giuridiche e finanziarie volute dall'Ente stesso.

In relazione al disposto del paragrafo 3, quinto comma, dell'art.8 della legge 5.8.1967, n.765 la Società si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad ultimare l'esecuzione delle opere di cui al punti A) e B) entro dieci anni dalla data del presente atto e, comunque, contemporaneamente al completamento delle residenze.

ART. 3 - Gli oneri e gli obblighi assunti dalla Società si intendono trasmessi ed assunti solidalmente dagli acquirenti dei singoli lotti e di costruzioni in genere cosicchè questi ultimi o i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere e impianti, dovranno osservare le norme di cui alla presente convenzione, e non ancora soddisfatti al momento dell'alienazione con l'esplicito vincolo per l'acquirente di subentrare in tutto al-



la Società nell'assunzione degli oneri stessi.

ART. 4 - Nei casi di inadempienza il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere stesse in sostituzione della Società o dei suoi aventi causa e a spese dei medesimi rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore. Ciò potrà fare il Comune mettendo gli inadempienti in mora con un preavviso non inferiore a mesi 5 (cinque).

ART. 5 - Gli impianti tutti e i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di cui all'art.2) del presente atto passeranno gratuitamente al Comune dietro richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accettata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò sarà obbligo della Società e suoi aventi diritto, di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 6 - Le strade di lottizzazione che non siano

a fondo cieco rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazione stradale e i numeri civici poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Le strade prefette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato, dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale dei condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi di circonvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra, e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopracitati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

ART. 7 - La Società, in relazione al disposto del paragrafo 4) quinto comma dell'art.8 della legge 6.8.1967, n.765, costituisce una cauzione di Lire 50.000.000 (Lire Cinquantamiloni) mediante polizza fidejussoria a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi. Detta cauzione è irrevocabile per tutta la durata della presente convenzione salvo che il Comune non disponga diversamente una volta accertato l'esatto adempimento di tutti gli obblighi o pro quota in rapporto allo stato di attuazione degli obblighi suddetti.

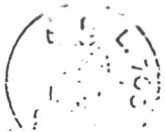
Si precisa che l'importo della cauzione rimane invariato fino al totale completamento delle opere di urbanizzazione. A cura della Società la polizza dovrà essere rinnovata, ove occorre, assicurando la garanzia decennale.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Cristina)



V.º  
IL SEGRETARIO  
D. J. Valeriano

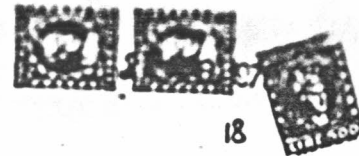




Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione La Società autorizza il Comune di Valentano a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare, autorizzando esplicitamente l'Istituto fidejussore ad erogare immediatamente le somme fino all'intero importo garantito, a seguito di semplice richiesta del Comune.

ART. 8 - Per l'esecuzione delle opere di competenza della Società e da questa direttamente eseguite, e di cui all'art.2 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art.31 della legge urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami la Società, o chi per essa, dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali o da tecnico nominato dal Comune e il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo delegato dal Comune.



ART. 9 - Fatte salve le priorità stabilite dall'art. 2, paragrafo C), verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve, però, avvenire previa autorizzazione del Comune.

Il rilascio comunque di licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi.

ART. 10 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Società la quale, per sé e suoi aventi causa, chiede i benefici fiscali di cui alla legge 2.7. 1949, n.408 oltre l'applicazione di altre eventuali norme emanate e da emanare.

ART. 11 - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e l'uso dei locali se non quando dalla Società - o chi per essa - sia stato adeguato agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria.

ART. 12 - La Società - o chi per essa - si impegna a presentare<sup>(4)</sup> per il parere della Commissione Edilizia comunale e per l'approvazione del Sindaco il progetto di ogni singola edificanda costruzione e il progetto di qualsiasi altro lavoro attinente, nonchè<sup>(5)</sup> di urbanizzazione, e di realizzare o far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dall'art. 31 della Legge Urbanistica integrata.

ART. 13 - La Società dichiara espressamente di rinunciare ad ogni iscrizione di ipoteca che potesse a lei competere in dipendenza della presente convenzione ed esonera il Conservatore dei RR. II. da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 14 - Per l'esecuzione delle opere previste nella presente convenzione, ove possibile, la mano d'opera sarà reperita localmente.

Si conviene che il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani sarà svolto dal Comune secondo le norme che verranno appositamente emanate dal Comune stesso insieme alla precisazione dei relativi oneri finanziari a carico degli utenti.

ART. 15 - Per quanto non previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti dello Stato, della Regione, del Comune in

vigore per l'approvazione e l'attuazione dei piani di lottizzazione di terreno a scopo edilizio.

ART. 16 - La presente convenzione, da registrare e trascrivere a cura e spese della Società, è definitivamente impegnativa per la Società Villaggio La Pineta, mentre è subordinata alle approvazioni di legge per il Comune.

(1) Adde: "di proprietà". p.a.

(2) Adde: "dell'acqua". p.a.

(3) Adde: "Nel caso che la Società alieni le aree essa si impegna sin d'ora a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti con la presente convenzione". p.a.

(4) Adde: "o far presentare". p.a.

(5) Adde: "opera". p.a.

Per copia  
all'originale  
di legge. (fogli 5, pp. 20)  
Valentona - 6 APR. 1976

V= IL SINDACO  
Di



Allegato "B"  
Aut. Anon. n. 22

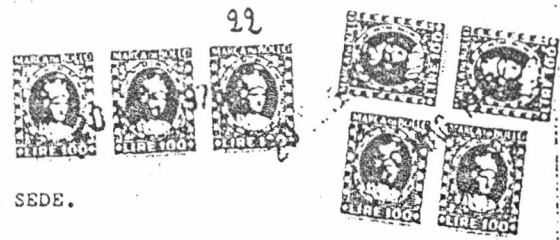
REGIONE LAZIO - Assessorato all'Urbanistica, asset  
to del territorio. Roma, li 6 febbraio 1976  
Prot.n.252- Allegati 1

AL COMUNE DI VALENTANO(Viterbo)  
OGGETTO: Comune di Valentano (VT)-Progetto di lot-  
tizzazione del terreno in località Felceti a s.r.l.  
"Villaggio La Pineta" e relativo schema di conven-  
zione.

Con nota n.35 del 7.1.76 codesto Comune ha tra-  
smesso a questo Assessorato il progetto di lottiz-  
zazione in oggetto specificato. Con la stessa no-  
ta ha chiesto che codesto Ufficio facesse conosce-  
re il proprio avviso su detto piano di lottizzazio-  
ne in quanto a suo parere il progetto stesso sareb-  
be in variante allo strumento urbanistico vigente.

Sottoposti gli atti all'esame della Sezione Urba-  
nistica il predetto Ufficio si è espresso in merito  
con relazione n.235 del 27.1.76, che si allega in  
copia. L'ASSESSORE (Giulio Pietrosanti)F.to:Ille-  
gibile.

REGIONE LAZIO - Assessorato all'urbanistica,asset  
to del territorio-SEZIONE URBANISTICA REGIONALE.  
Roma, li 27 gennaio 1976 Prot.n. 235  
All'Assessorato Urbanistica -Ufficio Amministra



tivo - SEDE.

OGGETTO: Comune di Valentano (VT) Progetto di lot-  
tizzazione in località Felceti della s.r.l. "Vil-  
laggio La Pineta" e relativo schema di convenzione.  
Quesito del Sindaco.

Con nota n.35 del 7/1/1976 il Sindaco di Va-  
lentano, nel premettere che il Consiglio Comunale  
ha approvato con delibera n.83 del 29/11/1975 il  
progetto di lottizzazione del terreno di proprietà  
s.r.l. "Villaggio La Pineta" in località Felceti  
e la relativa convenzione, chiede se le soluzioni  
urbanistico-edilizie rappresentate dal detto pro-  
getto lottizzatorio possano essere configurabili  
o meno come varianti al vigente programma di fab-  
bricazione comunale.

All'uopo il Sindaco ha allegato alla nota predet-  
ta una copia degli elaborati tecnici del progetto,  
ed una copia della detta deliberazione del 29/11/  
1975, la quale contiene in allegato lo schema della  
relativa convenzione.

In merito a quanto richiesto si fa presente che  
questa Sezione ha esaminato i documenti e gli ela-  
borati predetti, nonchè il programma di fabbricazio-  
ne di Valentano e, pertanto, ritiene che le realiz-  
zazioni proposte dal piano di lottizzazione in ar-

23

gomento non appaiano in contrasto con le previsioni indicate dal vigente programma di fabbricazione.

Questa scrivente, quindi, ritiene che le soluzioni urbanistico edilizie del progetto in argomento non sono configurabili come varianti al programma di fabbricazione di Valentano.

IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA (Dr. Arch. Leonardo Paolozza) F.to: Leonardo Paolozza.



IL SINDACO  
Dr. *[Signature]*

24



ALLEGATO "A"  
Alle Rasse

N.83 del Protocollo delle Deliberazioni.

== COMUNE DI VALENTANO ==

(Provincia di Viterbo)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE

OGGETTO: Lottizzazione terreno in loc. "Felceti" di proprietà S.R.L. Villaggio La Pineta - Approvazione progetto e relativa convenzione.

Adunanza del di 29/11/1975

L'anno millenovecentosettantacinque, il di ventinove del mese di novembre, a ore 20,30, nella Sala del Palazzo Comunale, dietro invito diramato dal Sindaco in data 24/11/1975 n.3021 si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di I<sup>a</sup> convocazione. Presiede l'adunanza il Sindaco Sig. Avv. Lombardi Michele. Dei Consiglieri Comunali sono presenti n.20, come segue: CASTIGLIONI Eugenio - LOMBARDI Michele - CIUCCI Giovanni - PADIGLIONE Felice - CECCARELLI Roberto, ROMAGNOLI Ennio - MORETTI Sandrino - MOSCINI Francesco - CODELUPPI Adolfo - CECCARINI Filippo - BENVENUTI Settimio - FIRMANI Flore - DELMIRANI Antonio - TRAVAGLINI Massimo - SCIPIO Giuseppe - BARTOLACCINI Darino - CRUCIANI Guglielmo - MORANDI Mario - FIORONI Carlo Adolfo - BARTOLACCINI Francesco.



Assiste il Segretario Comunale Sig. CRISTOFORI Saetano incaricato della redazione del processo verbale. Accertata la legalità del numero degli intervenuti si passa alla trattativa degli affari posti all'ordine del giorno.

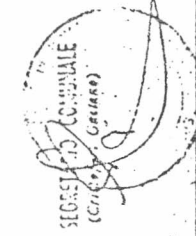
Il SINDACO fa dare lettura dello schema di convenzione inerente la lottizzazione del terreno in loc. "Feliceti" di proprietà S.r.l. "Villaggio La Pineta". Terminata la lettura il Sindaco illustra le cause del rinvio della precedente seduta consiliare dovuto soprattutto alla necessità di approfondire l'argomento in esame anche alla luce delle osservazioni formulate dalla controparte, che hanno comportato la necessità di numerose riunioni informali durante le quali non sono mancati duri scontri verbali. Fa presente che le condizioni contenute nella convenzione di cui trattasi sono notevolmente migliori di quelle contenute nella convenzione approvata dalla precedente amministrazione con le deliberazioni consiliare 4.4.1975, n.38 e di Giunta 13.5.75, n.106 (per la quale occorre adottare provvedimento di ratifica) ed esaminate favorevolmente dall'organo regionale di controllo (costruzione impianti sportivi, ampliamento aree a verde e a parcheggio, riduzione della volumetria, maggiore garanzia della cauzione...). Prima

di passare alla votazione si apre la discussione. Il Consigliere Codeluppi esprime il proprio dissenso facendo presente che il terreno interessato alla lottizzazione era stato ceduto per costruirvi dei "bungalow", trattandosi di terreno a destinazione agricola. Nel programma di fabbricazione nel frattempo adottato, il suddetto terreno è stato compreso in zona C/6 e C/7 di espansione con indici di fabbricabilità di mc.1/mq. e 1,25/mq. venendosi così a sottrarre alla popolazione di Valentano una notevole quantità di indice di fabbricabilità; nè, d'altra parte ritiene che la ditta lottizzante abbia presentato un progetto con il quale si intende edificare con volumetria inferiore a quella stabilita dal programma di fabbricazione. Si richiama, infine, alla norma prevista dall'art.8 della Legge Regionale 12.6.1975, n.72 che limita l'indice di fabbricabilità a 0,25 mc/mq. per gli insediamenti turistici. Entrando nel merito della convenzione dichiara di non essere persuaso sul fatto che nel caso di "non potabilità o insufficienza della acqua dei pozzi", l'approvvigionamento idrico della lottizzazione dovrebbe avvenire mediante allaccio diretto all'acquedotto del Consorzio Alto Viterbese senza che ciò comporti pregiudizio alla dotazione idrica della popolazione di

27

Valentano. Raccomanda pertanto di tutelarsi sulla questione della potabilità<sup>(2)</sup> dei costruendi pozzi e pretendere che sia prevista la possibilità della sua potabilizzazione come, del resto, viene fatto dalla maggior parte degli acquedotti. Dichiaro, altresì, di ravvisare una contraddizione fra il contenuto del paragrafo C) dell'art. 2 e l'art. 9 della convenzione e propone che detto paragrafo venga ripristinato così come da suggerimento dato dall'arch. Francesco Vinciguerra. Propone una più chiara formulazione dell'art. 3, e infine, richiama l'attenzione del Consiglio sul tono perentorio usato dalla Società lottizzante nella lettera del 27 u.s., che farebbe pensare ad un cedimento del Consiglio alle minacce contenute nella nota suddetta.

Il Consigliere Scipio Giuseppe interviene per precisare che la lottizzazione assorbe circa il 30% della fabbricabilità, rimanendo quindi un ampio margine per le altre zone edificabili. Circa il problema dell'approvvigionamento idrico della lottizzazione precisa che si tratta di argomento che dovrà scaturire solo dopo che i pozzi saranno costruiti. Non si dovrà, ovviamente, trascurare (ove necessario) la potabilizzazione e, comunque, (sempre in caso di non potabilità) l'acqua stessa potrà essere



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Città di Valentano)



IL SINDACO  
MARIO L. ...

Di. ...



28

destinata ad altri usi.

Il Consigliere BARTOLACCINI Darino interviene facendosi presente che le licenze edilizie nella lottizzazione sono subordinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'impianto idrico;

Il Consigliere FIORONI Carlo Adolfo, richiamandosi all'asserzione del Consigliere Scipio che la lottizzazione avrebbe contribuito allo sviluppo del paese, afferma esservi contraddizione con quanto asserito dall'allora consigliere Lombardi in una precedente riunione consiliare, cioè che la lottizzazione era dannosa per gli interessi della popolazione.

Il Consigliere SCIFIO precisa che non si può negare che sviluppo ci sia, comunque l'espressione "sviluppo" non costituiva la parte essenziale del suo intervento.

Il Sindaco chiude la discussione illustrando i motivi per i quali propone l'approvazione della convenzione soffermandosi, a giustificazione del rinvio della discussione del problema in oggetto, soprattutto sull'esiguità del prezzo di vendita del terreno, dopo che era stato reso edificabile con la adozione del programma di fabbricazione, e sull'opportunità di apportare miglioramenti alla convenzione.



ne adottata dalla precedente amministrazione ed approvata anche dall'Organo Regionale di Controllo, ma non attuabile per la mancata ratifica della deliberazione di Giunta 13.5.1975, n.106 con la quale si integrava la convenzione approvata con la deliberazione consiliare 4 aprile 1975, n.38.

Il Consigliere CODELUPPI si riserva di presentare un O.D.G. in merito alla destinazione dell'area sulla quale avrebbe dovuto essere costruito un albergo, qualora il terreno fosse stato destinato alla costruzione di bungalow.

Terminata la discussione, I L C O N S I G L I O  
 - Con voti favorevoli N.18 e N.2 contrari (Consiglieri Codeluppi e Benvenuti) espressi per alzata di mano, su n.20 presenti e votanti,

D E L I B E R A

APPROVARE l'allegato schema di convenzione concernente le opere di urbanizzazione da eseguirsi nel terreno da lottizzare in loc. Felceti di proprietà della S.r.l. "Villaggio La Pineta" con sede in Roma, e l'allegato progetto di lottizzazione.

PRENDE ATTO della comunicazione del Sindaco circa l'invio degli elaborati tecnici di lottizzazione al competente Organo Regionale per i provvedimenti di sua competenza in quanto - rispetto a quanto previ-

sto dal programma di fabbricazione - si rilevano delle difformità.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO F.to: M.Lombardi

IL CONSIGLIERE ANZIANO F.to: E.Castiglioni

IL SEGRETARIO F.to: G.Cristofori.

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per gg.15 consecutivi dal 5.12.1975. Dal Municipio, li 5.12.1975.

IL SEGRETARIO F.to: Cristofori.

REGIONE LAZIO

SEZIONE DECENTRATA PER IL CONTROLLO SUGLI ATTI DEI COMUNI E DEGLI ALTRI ENTI LOCALI DELLA PROVINCIA DI VITERBO. V I S T O: NULLA DA OSSERVARE - Seduta del 28 febbraio 1976 Dec.N. 5367 Prot.n.3473

Per copia conforme IL SEGRETARIO F.to: Illegibile.

C O N V E N Z I O N E

tra IL COMUNE DI VALENTANO e La Soc. a r.l. VILLAGGIO LA PINETA con sede in Roma, Via Cola di Rienzo, 173, per l'attuazione del progetto di lottizzazione del terreno sito in Valentano, loc. "Felceti" di proprietà S.r.l. VILLAGGIO LA PINETA.