



# CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

## ACCORDO QUADRO A VALENZA PROCEDIMENTALE FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA SU VIA GINESTRETO, SULL'ASSE STRADALE DELLA S.P. NETTUNENSE

L'anno 2019 (duemiladiciannove) questo giorno 08 (otto) del mese di luglio, ad Albano Laziale negli uffici del Comune, siti in Via Alcide De Gasperi n. 64, viene sottoscritto – ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge n. 214/90 – il presente accordo quadro tra i Signori:

- 1) **Filippo VITTORI**, nato a Roma il 07/05/1955, codice fiscale VTT FPP 55E07 H501A, nella sua qualità di Dirigente del Settore V del Comune di Albano Laziale, con sede in Piazza della Costituente n. 1, Codice fiscale 82011210588, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del suddetto Comune ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000 nonché in conformità al vigente Statuto comunale, d'ora in avanti denominato anche "Comune";
- 2) **Massimo CARAFA JACOBINI**, nato a Roma il 09/05/1944 - codice fiscale CRFMSM44E09H501E - e **Manuela MAIOLI**, nata a Roma il 03/03/1946 - codice fiscale MLAMNL46C43H501U - coniugi residenti a Genzano di Roma in Via Bruno Buozzi n. 41, in qualità di proprietari dei terreni distinti in Catasto al foglio 28 con le particelle n. 793, n. 794, n. 795, n. 796 e n. 797, d'ora in avanti denominati anche "Proprietari";
- 3) **Alessandra RAGGI**, nata a Velletri il 03/02/1985 - codice fiscale RGGLSN85B43L719U - residente ad Aprilia in Via Riserva Nuova n. 29, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società **ALEXANDER S.r.l.**, con sede ad Aprilia in Via delle Margherite n. 126, codice fiscale 02383730583, Partita IVA 03558181008, iscritta al REA n. 162658 presso la C.C.I.A.A. di Latina, d'ora in avanti denominata anche "Soggetto proponente";

### PRECISATO

a) che il Comune di Albano Laziale interviene al presente atto quale amministrazione procedente titolare delle funzioni pubbliche all'esercizio di un potere discrezionale che integra la formazione del procedimento amministrativo;

b) che le parti private su indicate, come sopra rappresentate, intervengono al presente atto ai fini della partecipazione procedimentale prevista dalle disposizioni della legge n. 241/90 che, nello specifico, disciplina le forme di partecipazione all'iter procedimentale ed il suo possibile esito negoziale, quale epilogo della vicenda partecipativa stessa, tramite lo strumento dell'accordo quadro con valenza procedimentale di cui all'art. 11 della medesima legge n. 241/90;

c) che il citato art. 11 della legge n. 241/90 prevede che gli accordi procedurali (cosiddetti accordi integrativi) rappresentano l'espressione più incisiva e qualificata di partecipazione al procedimento, nella sua formazione, determinando per l'Amministrazione la possibilità di avere un "assetto definitivo" degli interessi pubblici coinvolti prima dell'emanazione del provvedimento finale;

### CONSIDERATO

d) che con Deliberazione del C.C. n. 51 del 07/10/2008 è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione di una rotatoria stradale nella parte alta di Via Ginestreto, sull'asse stradale della SP Nettunense, da realizzare nell'ambito dei lavori "APQ9 – Riqualficazione di aree urbane di cui alle Delibere CIPE n. 35/2005 e n. 3/2006: Completamento infrastrutture del Contratto di Quartiere I denominato «Due Comuni un obiettivo comune»";

e) che il progetto di tale rotatoria interessava una porzione, di superficie pari a circa mq 3.520 (metri quadrati tremilacinquecentoventi), dei seguenti terreni di proprietà dei Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI:

e.1) area distinta in catasto al foglio 28 con la particella n. 793, superficie mq 3.058 (metri quadrati tremilacinquantotto), vigneto classe 2, R.D. € 41,85, R.A. € 24,48;

e.2) area distinta in catasto al foglio 28 con la particella n. 794, superficie mq 462 (metri quadrati quattrocentosessantadue), vigneto classe 2, R.D. € 6,32, R.A. € 3,70;

*Manuela Maioli*  
*Alessandra Raggi*  
Città di Albano Laziale prot. n. 0041348 del 08-07-2019 - interno Cat.6 Cl. 5

f) che il progetto esecutivo della rotatoria è stato approvato con Deliberazione della G.C. n. 147 del 02/12/2008;

g) che a seguito di gara pubblica, i lavori di realizzazione della rotatoria sono stati affidati all'Impresa 32 S.a.s. di Di Mario Angelo & C. con contratti rep. n. 5320 del 10/07/2009 e rep. n. 5382 del 05/12/2011. Tali contratti risultano, attualmente, risolti dal Comune di Albano Laziale, con Determina Dirigenziale n. 618 del 14/05/2018, per inadempimento dell'appaltatore;

h) che la società ALEXANDER S.r.l., con istanza del 03/11/2015 assunta al protocollo del Comune di Albano Laziale in data 04/11/2015 al n. 0047605, ha chiesto l'approvazione di un Accordo di Programma Quadro, in Variante al vigente PRG, per la realizzazione di un edificio commerciale sul terreno adiacente allo svincolo stradale tra la SR 207 – Via Nettunense e la SP 7/a – Via Campoleone. Tale intervento rientra nella fattispecie di cui all'urbanistica negoziata (l.r. n. 22/97 e art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000) in quanto garantisce la realizzazione di opere infrastrutturali necessarie alla funzionalità della frazione di Cecchina nonché delle zone limitrofe. In particolare tale proposta prevede, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune di Albano Laziale delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria di cui sopra;

i) che la proposta progettuale di cui alla lettera precedente interessa aree di superficie complessiva pari a circa mq 13.520 (tredicimilacinquecentoventi), attualmente di proprietà dei Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI. Il Soggetto proponente ha titolo per chiedere l'approvazione del piano attuativo di cui alla lettera precedente in forza dei seguenti atti:

i.1) atto autenticato nelle firme dal notaio Dott. Vincenzo VALENTE di Aprilia in data 20/04/2016, repertorio n. 153.829/29.653, registrato a Latina il 12/05/2016 al n. 5.291 serie IT, trascritto a Roma 2 il 13/05/2016 ai numeri 22.585 generale e 15.295 particolare;

i.2) atto di modifica al preliminare di cui al punto precedente autenticato nelle firme dal notaio Dott. Vincenzo VALENTE di Aprilia in data 17/04/2017, repertorio 154.660/30.239, registrato a Latina in data 10/05/2017 al n. 5382 ed annotato con formalità n. 3130 del 12/05/2017;

i.3) atto di modifica dei contratti di cui ai punti precedenti autenticato nelle firme dal notaio D.ssa Maria CORTEGIANI di Aprilia in data 28/01/2019, repertorio 37.494/13.135, registrato a Latina in data 07/02/2019 al n. 1510 Serie IT;

l) che la proposta di piano attuativo di cui alla lettera h) è stata sottoposta all'esame del Consiglio Comunale il quale, con delibera n. 24 del 18.06.2018 avente ad oggetto "*Programma Integrato di cui alla L.R. 22/1997 e ss.mm.ii, proposto dalla Soc. Alexander Srl, in località Cecchina, per la realizzazione di un Complesso Commerciale, aree a verde e parcheggi pubblici, cessione aree per la realizzazione della rotatoria sulla SP Nettunense. Atto di indirizzo*", ha espresso parere favorevole, a titolo di mero atto di indirizzo, all'intervento progettuale;

m) che in ordine alla proposta di piano attuativo di cui alla lettera h) si è nella fase di puntuale definizione progettuale. Una volta ultimata la redazione del progetto, previa valutazione dello stesso in ordine sia alla regolarità tecnica che alla conformità alle previsioni di legge, verranno adottati gli atti amministrativi volti all'approvazione in conformità alle disposizioni della l.r. n. 22/97 e della l.r. n. 36/87 e previa acquisizione delle autorizzazioni, dei nulla-osta e degli atti di assenso, comunque denominati, previsti dalla legge;

#### VALUTATO

n) il prioritario interesse pubblico per la definizione di un'intesa tra le parti, da inserire coerentemente nel procedimento amministrativo volto alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel progetto e, in particolare, della rotatoria di cui sopra, atteso che la stessa rotatoria è funzionale all'accesso al Nuovo Polo Ospedaliero ubicato nel territorio del Comune di Ariccia;

#### RITENUTO

o) che la presente intesa favorisca la realizzazione della rotatoria di cui sopra, ad oggi incompleta, finalizzata al superamento delle attuali criticità ed alla risoluzione dei problemi legati ai notevoli flussi di traffico soprattutto in relazione all'apertura del su indicato Nuovo Polo Ospedaliero ubicato nel territorio del Comune di Ariccia;

#### EVIDENZIATO

p) che a seguito di un aggiornamento dei rilievi topografici, le aree interessate dalla realizzazione della suddetta rotatoria risultano individuate come di seguito indicato:



N.	Dati Catastali						Aree da occupare	
	Foglio	P.IIIa	Superficie (mq)	Classe e qualità	R.D.	R.A.	Superf. (mq)	Identif.
Proprietà Carafa/Maioli							Superf. (mq)	Identif.
1	28	793	3.058	Vigneto classe 2	41,85	24,48	2.741	793(a)
2	28	794	462	Vigneto classe 2	6,32	3,70	434	794(a)
3	28	795	10.000	Vigneto classe 2	136,86	80,05	707	795(a)
4	28	796	2.968	Vigneto classe 2	40,62	23,76	743	796(a)
5	28	797	22.512	Vigneto classe 2	308,10	18,02	65	797(a)
Sommano							4.690	

**EVIDENZIATO**

q) che l'art. 11 della legge n. 241/90 prevede che l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti di terzi e, in ogni caso, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto delle attività propedeutiche all'emanazione del provvedimento finale;

r) che l'interesse pubblico può essere, in determinate circostanze, perseguito in modo migliore attraverso meccanismi collaborativi/consensuali, piuttosto che autoritativi/unilaterali

**RAVVISATO**

sotto il profilo funzionale, come il presente accordo possa rivelarsi essenziale al fine di raggiungere un equilibrio sull'assetto degli interessi altrimenti non raggiungibile per via autoritativa in quanto consente al Comune di accelerare la conclusione dei lavori di realizzazione della rotatoria su indicata;

**DATO ATTO**

s) che le parti, come sopra rappresentate, intendono sottoscrivere il presente atto con valenza di "accordo quadro con valenza procedimentale" riconoscendo alle clausole sottoscritte valore pattizio vincolante;

t) che lo schema del presente accordo è stato approvato con Delibera di G.C. n 112 del 20 maggio 2019 a norma dell'art. 11, comma 4 bis, della legge n. 241/1990;

u) che Filippo Vittori, con la firma apposta in calce al presente accordo, dichiara di aver verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere in posizione di conflitto di interesse;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il Comune di Albano Laziale, i Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI - quali attuali proprietari - e la società ALEXANDER S.r.l. in persona della Sig.ra Alessandra RAGGI - quale Soggetto Proponente del Programma Integrato di Intervento di cui alla Delibera di C.C. n. 24 del 18.06.2018 - con la sottoscrizione del presente atto

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE****Art. 1**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e ne costituiscono il primo patto.

**Art. 2**

La società ALEXANDER S.r.l., in persona della Sig.ra Alessandra RAGGI, quale Soggetto proponente del Programma Integrato di Intervento di cui alla Delibera di C.C. n. 24 del 18.06.2018, si impegna ed obbliga:

a) prima della formale adozione del piano attuativo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 18.06.2018: ad acquisire formale titolo da cui discenda la disponibilità ed il possesso delle aree interessate dalla realizzazione del medesimo piano attuativo, ivi comprese quelle destinate alla costruzione della



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Città di Albano Laziale prot. n. 0041348 del 08-07-2019 interno Cat.6 Cl. 5

rotatoria di cui alle premesse, ed in virtù di titolo "*a domino*" la qualificata relazione giuridica con le suddette aree funzionale a richiedere l'approvazione del medesimo piano attuativo;

b) prima della formale approvazione del piano attuativo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 18.06.2018: ad acquisire la piena proprietà delle aree interessate dal medesimo piano attuativo, ivi comprese quelle destinate alla costruzione della rotatoria di cui alle premesse;

c) a seguito della formale approvazione del piano attuativo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 18.06.2018: a cedere gratuitamente al Comune di Albano Laziale le aree, di superficie complessiva pari a circa mq 4.690 (metri quadrati quattromilaseicentonovanta), necessarie alla costruzione della rotatoria di cui alle premesse come individuate al successivo art. 4, anche in aggiunta e/o ulteriormente:

c.1) alle eventuali aree per cui è previsto, in forza di legge, o sarà previsto l'obbligo di cessione gratuita a favore del Comune in quanto destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o al soddisfacimento degli standard urbanistici (ai sensi, in particolare, del D.M. n. 1444/68 e della l.r. n. 33/99 e successivi aggiornamenti);

c.2) in alternativa, come quota del contributo compensativo di cui all'art. 16, comma 4 – lett. d-ter, del D.P.R. n. 380/2001 alle condizioni di cui al successivo art. 5, comma 3, del presente accordo.

### Art. 3

I Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI, quali attuali proprietari, e la società ALEXANDER S.r.l., in persona della Sig.ra Alessandra RAGGI, quale Soggetto Proponente, nel solo caso in cui – per qualsiasi ragione – non dovesse intervenire l'approvazione regionale del Programma Integrato di Intervento di cui alla Delibera di C.C. n. 24 del 18.06.2018, con la sottoscrizione del presente atto si impegnano ed obbligano volontariamente, liberamente ed unilateralmente, ciascuno per i propri diritti, a cedere al Comune di Albano Laziale le aree necessarie alla costruzione della rotatoria di cui alle premesse, come individuate al successivo art. 3, a fronte del pagamento di una indennità unitaria onnicomprensiva di €/mq 24,00 (euro al metro quadrato ventiquattro/00) determinata - ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 - in misura pari a tre volte il V.A.M. e, pertanto, a fronte del pagamento di una somma complessiva onnicomprensiva pari a:

Indennità: mq 4.690 x €/mq 24,00 = € 112.560,00

L'indennità unitaria di cui al comma precedente potrà essere eventualmente maggiorata dell'indennità aggiuntiva onnicomprensiva di €/mq 8,00 (euro al metro quadrato otto/00) qualora, al momento della cessione definitiva, ricorrano le condizioni di cui all'art. 40 - comma 4 - del D.P.R. n. 327/2001; in tal caso verrà corrisposta agli aventi diritto, qualora al momento della cessione definitiva abbiano la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, la somma complessiva onnicomprensiva pari a:

Indennità: mq 4.690 x €/mq 32,00 = € 150.080,00

L'effettivo ammontare delle somme da corrispondere al cessionario delle aree sarà determinato al momento della stipula dell'atto di cessione sulla scorta della misura delle indennità unitarie su indicate, da non assoggettare ad alcun aggiornamento e/o rivalutazione, e della effettiva consistenza delle aree effettivamente occupate per la realizzazione della rotatoria di cui alle premesse, consistenza determinata a seguito di eventuali operazioni di riconfinamento.

Ai fini della cessione delle suddette aree il presente accordo ha valore di accordo bonario traslativo della proprietà e sostituisce, ad ogni effetto di legge, ogni precedente accordo sottoscritto tra le parti relativo alle aree oggetto della realizzazione della rotatoria di cui alle premesse.

La cessione delle aree avverrà mediante stipula di atto pubblico con spese di stipula a carico del Comune.

### Art. 4

I Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI, quali attuali proprietari, e la società ALEXANDER S.r.l., in persona della Sig.ra Alessandra RAGGI, quale Soggetto Proponente, ciascuno per i propri diritti, con la sottoscrizione del presente atto autorizzano fin da ora il Comune di Albano Laziale ad occupare le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria di cui alle premesse e ad eseguire i relativi lavori di completamento della rotatoria stessa.

La aree di cui al comma precedente sono di seguito indicate:



N.	Dati Catastali						Aree da occupare	
	Foglio	P.Illa	Superficie (mq)	Classe e qualità	R.D.	R.A.	Superf. (mq)	Identif.
Proprietà Carafa/Maioli							Superf. (mq)	Identif.
1	28	793	3.058	Vigneto classe 2	41,85	24,48	2.741	793(a)
2	28	794	462	Vigneto classe 2	6,32	3,70	434	794(a)
3	28	795	10.000	Vigneto classe 2	136,86	80,05	707	795(a)
4	28	796	2.968	Vigneto classe 2	40,62	23,76	743	796(a)
5	28	797	22.512	Vigneto classe 2	308,10	18,02	65	797(a)
Sommano							4.690	

esse sono rappresentate negli elaborati grafici (Allegato 1 ed Allegato 2) che, sottoscritti dalle parti, si allegano al presente accordo per formarne parte integrante e sostanziale.

A fronte dell'autorizzazione di cui al presente articolo i Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI, quali attuali proprietari, e la società ALEXANDER S.r.l., in persona della Sig.ra Alessandra RAGGI, quale Soggetto Proponente, rinunciano spontaneamente, liberamente ed unilateralmente a qualsiasi compenso e/o indennità di occupazione e/o risarcimento oltre a quanto indicato al precedente articolo 2 intendendosi le indennità di cui al citato articolo 2 onnicomprensive di quanto dovuto in relazione all'occupazione, cessione e trasformazione delle aree su indicate ai fini della realizzazione della rotatoria.

#### Art. 5

Il Comune di Albano Laziale, in esito alla presentazione del progetto del Programma Integrato di Intervento di cui alla Delibera di C.C. n. 24 del 18.06.2018 completo nei contenuti, come previsti dalla legge, valuterà la proposta progettuale alla luce delle disposizioni della l.r. n. 22/1997 e dell'art 16, comma 4 – lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 precisando che la stessa dovrà risultare conforme alle disposizioni di legge riguardo:

- alla dotazione delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici;
- alla esistenza e/o all'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- alla misura di contributo straordinario che dovrà essere in misura almeno pari a quanto stabilito dall'art. 16, comma 4 – lett. d ter), del D.P.R. n. 380/2001.

In esito alla suddetta valutazione il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, si impegna ed obbliga a curare tempestivamente le procedure amministrative di propria competenza preordinate all'approvazione del Programma Integrato di Intervento stesso - previa acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni, dei nullaosta e degli atti di assenso, comunque denominati - nel rispetto della legge e della correlata durata dei procedimenti amministrativi come prevista dalla legge stessa.

Qualora nel contributo straordinario connesso all'approvazione del piano, che dovrà essere in misura almeno pari a quanto previsto dall'art 16 – comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, saranno comprese le aree destinate alla realizzazione della rotatoria come su indicate, il relativo valore, ai sensi del precedente art. 3, viene fin da ora quantificato in € 112.560,00 (euro centododicimilacinquecentosessanta/00).

Il Comune di Albano Laziale, come sopra rappresentato, nel solo caso in cui – per qualsiasi ragione – non dovesse intervenire l'approvazione regionale del Programma Integrato di Intervento di cui alla Delibera di C.C. n. 24 del 18.06.2018, si impegna ed obbliga a corrispondere, agli aventi diritto, le somme previste al precedente art. 3 all'atto della stipula dell'atto pubblico di cessione delle aree destinate alla realizzazione della rotatoria.

Il Comune di Albano Laziale, in sede di esecuzione dei lavori di realizzazione della rotatoria di cui alle premesse si impegna, previa acquisizione dei necessari pareri ed approvazione da parte delle competenti autorità:

- 1) a realizzare un accesso alla residua proprietà dei Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI, confinante con la suddetta rotatoria, e distinta in Catasto al foglio 28 con le particelle n. 793/parte o n. 796/parte;



2) a ripristinare un preesistente cancello in ferro in corrispondenza dell'accesso alla residua proprietà dei Sig.ri Massimo CARAFA JACOBINI e Manuela MAIOLI, confinante con la suddetta rotatoria, e distinta in Catasto al foglio 28 con la particella n. 797/parte.

#### Art. 6

Le parti assumono volontariamente gli impegni di cui al presente accordo.

Per quanto espresso le parti, ai fini dell'attuazione e della procedibilità della proposta di Piano Integrato di Intervento e della connessa realizzazione della rotatoria di cui alle premesse, si impegnano a promuovere quanto previsto per porre in essere gli adempimenti necessari e, dunque, per concludere la procedura amministrativa preordinata alla approvazione ed all'attuazione del suddetto piano integrato e garantire l'attuazione di quanto previsto nel presente accordo quadro con valenza procedimentale a completamento dello stesso.

Ai fini dell'attuazione delle opere relative al Piano Integrato di Intervento, con esclusione della rotatoria che verrà realizzata dal Comune di Albano Laziale, con separata convenzione urbanistica verranno disciplinate:

- a) le modalità di realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) la cessione delle ulteriori aree, oltre quelle destinate alla rotatoria, destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 ed alla l.r. n. 33/99 e successivi aggiornamenti;
- c) l'eventuale monetizzazione delle aree a standard;
- d) la destinazione del contributo di cui all'art. 16, comma 4 – lett. d ter), del D.P.R. n. 380/2001.

#### Art. 7

L'atto è soggetto a registrazione in caso d'uso, ai sensi dell'art. 4 All - Parte II D.P.R. 131 del 1980.

Letto, approvato e sottoscritto

Massimo CARAFA JACOBINI

Manuela MAIOLI

ALEXANDER S.r.l.

Comune di ALBANO LAZIALE



Allegato (1)







*Handwritten signatures and notes in blue ink:*  
Maurizio Speciani  
F. F. F.  
P. P. P.

