

ATTO DI TRANSAZIONE

tra

I **Sig.ri**

(*Proprietari*)

- da un parte

e

il Comune di Monterotondo, a questo atto rappresentato dall'arch. Luca Lozzi, nato a Roma il 18/11/1967, nella sua qualità di Dirigente del Dipartimento Governo del Territorio in forza il decreto prot. 18271 del 18 maggio 2015 domiciliato agli effetti del presente atto presso Il Comune di Monterotondo piazza A. Frammartino, 4.

- dall'altra

parte

Entrambi definiti comparenti

Premesso

- che i Sigg. con ricorsi notificati in data 23.06.1978, iscritti rispettivamente ai nn. 4289/78 4284/78, 4288/78, 4292/78 R.G. ed assegnati alla sezione Prima del TAR Lazio, richiedevano l'annullamento in parte qua della deliberazione del Consiglio Comunale di Monterotondo n.548 del 15.12.1977 di "approvazione del Piano di zona di Edilizia Economica e Popolare di Monterotondo Centro" nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 356 del 20.7.1977 di adozione del

piano di zona stesso, nonché di tutti gli altri atti e provvedimenti preordinati, coordinati e comunque connessi;

- che successivamente, con ricorso iscritto al n. 1790/80 R.G. ed assegnato sempre alla sez. Prima del TAR Lazio, richiedeva l'annullamento: dell'atto sindacale prot. 19177 notificato il 26.1.1980 con il quale si era comunicata l'approvazione di una variante al piano di zona n. 2 intervenuta con delibera consiliare n. 250 del 27.7.1979 e n. 209 del 25.7.1978 di approvazione; del comportamento concludente con cui l'Amministrazione interessata aveva occupato le aree degli stessi senza reiterare il preavviso e senza essersi presentato alla data ed all'ora precedentemente comunicati;
- che i predetti procedimenti venivano successivamente riuniti e contestualmente decisi in ragione della rilevata identità dell'oggetto e della connessione soggettiva;
- che, con sentenza n. 2584/99, resa in data 3.2.1999 e pubblicata mediante deposito in data 5.11.1999 nell'ambito dei suddetti procedimenti, il TAR del Lazio, sez. Prima, definitivamente pronunciando, accoglieva *"i ricorsi in epigrafe e, per l'effetto, annulla(va) gli atti impugnati limitatamente alle aree di proprietà dei ricorrenti, fatti salvi gli ulteriori motivati provvedimenti dell'Amministrazione"*;
- che il Comune di Monterotondo, con ricorso notificato in data 24.03.2000, iscritto al n. 3360/00 R.G. ed assegnato alla sez

IV, chiedeva la riforma della sentenza n. 2584/99, resa in data 3.2/ 5.11.1999 dal Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio;

- con decreto del Consiglio di Stato n. 8337/2009 dell'11.12.2009 è stato dichiarato la perenzione dell'appello proposto dalla stessa Amministrazione;
- che i Signori Di Pasquale per il riconoscimento del diritto al risarcimento/indennità per l'occupazione dei terreni di loro proprietà nel Piano di Zona hanno presentato apposito ricorso presso il TAR Lazio rif. registro generale 4895 del 2014;
- che con il suddetto ricorso i Signori Di Pasquale hanno chiesto la condanna del Comune al pagamento della somma complessiva di euro 2.180.319,37 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria come da perizia dell'arch. Gigli (somma relativa ai terreni dei ricorrenti originari: Signori Di Pasquale unitamente ai Signori Fortunati, Poggi e Di Simone);
- che le parti, verificate le rispettive posizioni, sono venute nella determinazione di definire, come in effetti con il presente atto definiscono transattivamente, tutte le questioni insorte, sia in sede giudiziale che stragiudiziale, con riferimento alla porzione immobiliare di proprietà dei signori come in epigrafe riportati, e più in generale, e ogni loro diritto, ragione ed azione - attuale e/o potenziale -

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1965 c.c. e ss.
ed ai seguenti

ARTICOLO 1
PATTI E CONDIZIONI

Le premesse costituiscono, per quanto di ragione, parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ARTICOLO 2
RINUNCE

I Sig.ri, come in epigrafe rappresentati, a fronte di quanto sopra e conseguentemente alle proposte dall'Amministrazione formulate negli articoli seguenti dichiarano di rinunciare - come in effetti, con la sottoscrizione del presente atto, rinunciano - ad avvalersi degli effetti della citata sentenza n. 2584/99, resa in data 3.2.1999 e pubblicata in data 5.11.1999 dal TAR Lazio, I^a sezione, nonché ad ogni eventuale azione risarcitoria nei confronti del Comune e degli assegnatari del Piano di Zona.

Le parti dichiarano che in relazione al contenzioso insorto in sede amministrativa e meglio descritto in premessa, non hanno più nulla a pretendere reciprocamente, a qualsiasi titolo e/o ragione.

ARTICOLO 3
PROPRIETA'

Per effetto delle pattuizioni del presente documento i Signori....., proprietari dei terreni di superficie catastale complessiva pari a mq 1614 identificata al N.C.T. Foglio

41 part. 134/p, 1103/p , 1256, 1111, 1182, 1255 nel contesto del presente accordo transattivo si obbligano a cedere a titolo transattivo con successivo atto notarile in diritto di proprietà al Comune di Monterotondo che con la sottoscrizione del presente atto si impegna ad accettare, le porzioni immobiliari sopra identificate relative alle opere di interesse pubblico e agli edifici di edilizia residenziale realizzati su dette aree, già occupate dal Comune anche attraverso concessioni e/o autorizzazioni rilasciate medio tempore dal predetto Comune.

La cessione delle aree in favore del Comune di Monterotondo spiegherà i propri effetti anche nei confronti degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, e loro successivi aventi causa, diventa definitivo e incontestabile l'acquisto del diritto di proprietà sulle singole porzioni del complesso immobiliare, anche ai sensi degli art.1411 e segg. c.c., al fine rendere definitivi e incontestabili i rispettivi acquisti tempo per tempo compiuti.

ARTICOLO 4
LOTTI E VOLUMETRIE

Il Comune di Monterotondo si impegna ad assegnare in proprietà ai Signori....., come specificati in epigrafe, i quali in considerazione dell'accordo, con la firma del presente atto si impegnano ad accettare una volumetria complessiva di 2.500 mc. riconosciuta all'interno del lotto in Via Senna

concesso in diritto di proprietà per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata. Si chiarisce che, tale volumetria di 2.500 mc è da realizzarsi attraverso stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale secondo i criteri stabiliti dalle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 94 del 29.11.2010 e DCC n. 7 del 21.03.2013 relativamente alla determinazione del prezzo massimo di cessione e ai sensi dell'art. 17 e 18 del DPR 380/01 Testo Unico in materia edilizia.

ARTICOLO 5

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I Sigg., con il presente atto, come verrà meglio disciplinato in apposita Convenzione da stipulare ai sensi dell'art.18 DPR 380/01, sono esonerati per l'intera volumetria di 2500 mc, dalla corresponsione della quota relativa al "contributo di costruzione" di cui al D.P.R. 380/01 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

ARTICOLO 6

INDENNIZZO MONETARIO

Il Comune di Monterotondo riconosce ai Signori, come specificati in epigrafe, i quali in considerazione dell'accordo e con la firma del presente atto accettano, la somma di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero).

ARTICOLO 7

IMPEGNI URBANISTICI EDILIZI

A specificazione di quanto sopra descritto, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici con il presente atto i Sigg., si impegnano a cedere in diritto di proprietà al Comune di Monterotondo, le porzioni immobiliari per complessivi mq ... di superficie catastale identificata al catasto, al foglio 41, ex particelle: 134/p, 1103/p , 1256, 1111, 1182, 1255.

Gli stessi o aventi causa per realizzare la volumetria di 2500 mc assegnata si impegnano:

- a) A convenzionarsi con il Comune di Monterotondo, secondo lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata;
- b) A costruire alloggi che non siano di dimensione inferiore a mq. 38 come stabilito dall'art. 3 del Decreto ministeriale 5 luglio 1975 - "Norme Igienico Sanitarie" relativamente al numero minimo di 2 persone;
- c) A costruire alloggi secondo principi di sostenibilità ambientale e risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative, meglio specificate in convenzione;
- d) A rispettare per almeno il 5% del numero di alloggi complessivi, il principio di accessibilità, già definito nella legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed oggi meglio disciplinato

agli artt. 77, 78 e 79 del DPR 380/01, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

e) A vendere tutti gli alloggi al prezzo massimo di cessione definito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29.11.2010 e ss.mm.ii.;

f) A garantire, in sede di vendita, un'adeguata pubblicità, anche attraverso la pubblicazione dell'informativa relativa alla vendita di alloggi a prezzi convenzionati sul sito dell'Amministrazione Comunale e attraverso l'affissione di manifesti negli appositi spazi Comunali.

ARTICOLO 8

TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA

Nel caso di trasferimento della volumetria o del Permesso di Costruire ad eventuali acquirenti o successori aventi causa del concessionario, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti del presente atto.

ARTICOLO 9

PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

In virtù del presente atto, il prezzo medio massimo di cessione è quello stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29.11.2010 Tab. 2, e tali prezzi saranno meglio disciplinati nella Convenzione da stipularsi ai sensi

dell'art. 18 del DPR 380/01 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

ARTICOLO 10
ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti eleggono ad ogni effetto domicilio come in epigrafe.

ARTICOLO 11
MODIFICHE ALL'ACCORDO

Ogni modifica del presente atto potrà avvenire e potrà essere effettuata esclusivamente mediante atto scritto.

ARTICOLO 13
FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente accordo sarà competente in via esclusiva il Foro di Tivoli, anche in deroga agli ordinari criteri di competenza.

ARTICOLO 14
PENALITA'

Le parti dichiarano di avere preso piena conoscenza dell'esatto contenuto di tutte le clausole del presente accordo, dando atto di averle liberamente ed integralmente negoziate tra di loro, avendo costituito oggetto di specifica trattativa individuale, e le approvano specificamente e nel loro insieme.

ARTICOLO 15
DICHIARAZIONI

Le parti dichiarano, pertanto, che non hanno più nulla a che pretendere reciprocamente a qualsiasi titolo e/o ragione, in

relazione a tutte le questioni insorte, sia in sede giudiziale che stragiudiziale meglio descritte in premessa e comunque riferite all'esproprio dei terreni di cui in premessa, nonché ad ogni eventuale azione risarcitoria nei confronti del Comune e degli assegnatari del Piano di Zona.

ARTICOLO 16

SPESE

In conseguenza della riconosciuta applicabilità dell'art.35 comma 2 DPR 327/2001 sul valore "periziato" della volumetria ceduta a titolo transattivo ai privati da parte del Comune di Monterotondo, giusta risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate del 28 maggio 2013 prot.n.359768, rimarrà a carico del medesimo Comune l'onere di pagamento della ritenuta d'acconto sul detto valore di euro.... pari a euro ... mc, come da perizia che si allega sotto la lettera " "; con obbligo a carico dei privati di corrispondere, a titolo transattivo, al Comune di Monterotondo la relativa provvista al momento della stipula dell'atto pubblico di cessione.

I sigg.....si dichiarano edotti della possibilità di affrancare la plusvalenza ai sensi dell'art.7 della legge 448/2001 previo scomputo ai fini fiscali dall'imposta da pagare a titolo di imposta sostitutiva di quanto versato a titolo di ritenuta d'acconto.

Letto, confermato e sottoscritto in , in duplice originale,
il giorno (.....) del mese di dell'anno

