

« *Schema di convenzione: tra il Comune di Roma e la ditta Marotti Gio. Battista, Frontini Giovanni ed Ulrico Geisser e Compagnia, per la fabbricazione di un quartiere presso al Testaccio.* »

« Si premette che con atto del notaio Buttaoni in data 18 Aprile 1883 i signori Marotti Gio. Battista, Frontini Giovanni, ed Ulrico Geisser e Compagnia, ricomperarono dal Principe Don Alessandro Torlonia tutti i terreni nelle adiacenze del monte Testaccio che già appartennero al defunto sig. Firmino Picard, col quale il Comune di Roma in data del 5 Novembre 1872 aveva stipulato un contratto per la costruzione di un quartiere industriale in quello stesso luogo. La medesima Ditta Marotti, Frontini e Geisser e Comp. valendosi poi di cessione ad essa fatta dagli eredi del detto sig. Picard (istromento in atti Serafini del 27 Giugno 1881) di tutte le loro ragioni verso il Comune di Roma, crede di poter chiamare in tribunale il Comune stesso per lo adempimento del contratto di concessione del 1872, più sopra menzionato.

« Da sua parte il Comune contrastava alla Ditta sunnominata la legittimità dell'azione contro di lui intentata, ed agiva a sua volta per far pronunciare lo annullamento del contratto Picard.

« La iniziata contesa giudiziaria non impedì però che si trattasse un amichevole componimento; col quale, prescindendo da ogni questione sulla validità ed effetti delle anteriori e reciproche obbligazioni, e restringendo il primo troppo vasto disegno, venisse a patti convenienti per ambe le parti, assicurata la edificazione di un quartiere operaio od industriale al Testaccio, nei limiti in cui si può ritenere necessario e sufficiente alle presenti condizioni della nostra Città.

« Le trattative, guidate da comune desiderio di conciliazione, avendo condotto ad un pieno accordo tra l'Amministrazione comunale e la Ditta Marotti, Frontini e Geisser e Comp. si consegnano alla presente scrittura i patti discussi e convenuti.

Art. 1.

« Il quartiere la di cui costruzione forma obbietto della presente convenzione, è parte di quello che, secondo il piano regolatore e di ampliamento della Città approvato con R. decreto dell'8 Marzo 1883, dovrebbe occupare tutta la pianura del Testaccio. Desso, riferendosi sempre allo stesso piano, avrà per limiti a tramontana il lato esterno

dello stradone ripuario; a levante la via della Marmorata; a mezzodi il lato esterno dalla strada centrale in prolungamento dello stradone proveniente dalla Moletta, ed a ponente il lato esterno della strada diretta al secondo ponte sul Tevere.

« La forma del quartiere sarà in massima quella disegnata nel piano regolatore, salve le variazioni da intendersi tra le parti nel comune interesse ed in relazione agli altri patti di questa medesima convenzione.

Art. 2.

« Il quartiere al Testaccio è destinato ad accogliere edifici industriali e ad abitazioni principalmente operaie. Ad uso di abitazioni saranno edificate le aree più vicine alla via della Marmorata sin verso a mezza la profondità del quartiere; ad opifici e cantieri il rimanente.

« Le fabbriche che fanno fronte sulla via della Marmorata dovranno aver l'aspetto di case civili con due piani almeno oltre il piano terreno; le aree che sulla strada medesima si lasciassero scoperte dovranno recingersi con muretto sormontato da cancellata metallica. Del resto i progetti di questi, come di ogni altro edificio, dovranno riportare la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale a norma dei vigenti regolamenti.

Le isole che nel piano regolatore sono designate per l'impianto di grandi mercati presso lo stradone ripuario, della estensione complessiva di circa 20m. metri quadrati, o le altre che a queste fossero sostituite nel tracciamento definitivo del quartiere, non dovranno essere occupate da alcuna costruzione sino a che il Comune non rinunci ad acquistarle oppure non iscadano i termini di legge per la esecuzione del piano regolatore.

Art. 3.

« La Ditta Marotti, Frontini e Geisser e Comp. cede al Comune tutta l'area da occuparsi sia per le strade nuove sia per l'ampliamento delle già esistenti. Siffatta cessione sarà interamente gratuita insino a che la superficie delle strade non superi il 33 per 100 della totale superficie del terreno di proprietà della Ditta stessa, entro i limiti del quartiere quali sono stabiliti all'art. 1.

« Le modificazioni da concordarsi nella disposizione ed ampiezza

delle strade saranno studiate in guisa da accostarsi il più che sia possibile all'ora detto rapporto tra l'area totale e l'area da darsi alle strade: il di più sarà compensato in primo luogo con la superficie delle esistenti strade ed altre aree di proprietà comunale che cadono entro i rettangoli destinati alla fabbricazione e che dal Comune si cedono alla Ditta Marotti, Frontini e Geisser e Comp. Ed ove neppure queste bastassero ad una esatta compensazione, il terreno ancora occorrente alle strade sarà dal Comune acquistato al prezzo di lire *sette* per ogni metro quadrato.

« Il medesimo prezzo sarà pure pagato per le frazioni di area fabbricabile di proprietà della Ditta che restano tagliate fuori del confine meridionale del quartiere, quando non si trovi modo di compensarle con permuta di aree di uguale estensione appartenenti al Comune, ed incluse nella residua proprietà della Ditta od alla medesima adiacenti.

Art. 4.

« Le strade del quartiere saranno dotate di regolare fognatura adatta a ricevere non solo le acque stradali, ma anche gli scoli delle case ed altri edifici. In superficie saranno imbrecciate nella parte carrabile con fiancheggiatura selciata lungo i cordoni del marciapiede, il pavimento di questi in quadrucci di selci murati in malta e selciati saranno i crocevia.

« Tutti codesti lavori di sistemazione stradale, nonché gli sterri e riporti occorrenti alla livellazione delle vie saranno eseguiti dalla Ditta Marotti, Frontini e Geisser e Com. in appalto, per conto del Comune.

Art. 5.

« Spetta all'Ufficio tecnico del Comune il determinare tutte le particolarità di progetto e di esecuzione dei lavori stradali, nè la Ditta potrà intraprenderne alcuno di cui l'Ufficio stesso non riconosca la necessità e l'opportunità, tenuto conto del progresso delle edificazioni, del tempo assegnato alla sistemazione del quartiere, e di ogni altra circostanza.

« Però l'Amministrazione comunale s'impegna di fare incominciare i tracciamenti e rilievi del terreno non appena la presente convenzione sia approvata dal Consiglio; e di far preparare con la massima sollecitudine tutti i progetti da consegnarsi alla Ditta.

Art. 6.

« La Ditta Marotti e Geisser e Comp. si obbliga a portare a compimento la sistemazione dell'intero quartiere nel termine di cinque anni, a contare dal giorno in cui riceverà la consegna dei tracciamenti della strade sul terreno, con la planimetria ed altimetria delle strade stesse nonchè i tipi delle fogne da costruirsi per conto del Comune in quelle strade almeno ove si dovranno iniziare i lavori.

« Allo scadere di detto termine di cinque anni tutte le aree che non fossero state edificate dovranno trovarsi recinte lungo le strade da muro dell'altezza di m. 2,00 intonacato almeno verso l'esterno. Alle aree che fossero più depresse del suolo stradale dovrà essere stato assicurato regolare scolo.

Art. 7.

« I lavori di conto del Comune saranno valutati ed accreditati alla Ditta coi prezzi della Tariffa annessa al capitolato normale a stampa per gli appalti dei lavori stradali approvato dalla Giunta comunale con deliberazione del 16 Luglio 1879 col convenuto ribasso del 5 per 0/0 (cinque per cento) esclusa però l'applicazione della tara del 4 per 0/0 di cui allo art. XXII del Capitolato medesimo.

« I prezzi numeri 2, 6, 10, 11, 14, che nella tariffa medesima trovansi in bianco, vengono concordati come segue:

« N. 2. Sterri in terreni di qualsiasi natura il M. C. L. 0,45 (centesimi quarantacinque).

« N. 6 Scavo in sotterraneo per costruzione di fogne, cuniculi, etc. qualunque sia la natura del terreno, il M. C. L. 8 (Lire otto).

« N. 10. Riporti per la formazione dei terrapieni stradali ed opere analoghe, il M. C. L. 0,40 (centesimi quaranta).

« N. 11. Aumento di prezzo al numero precedente per i riporti quando vengano ordinati d'una qualità particolare di terre provenienti dagli scavi o di materiali di rifiuto provenienti dalle demolizioni, il M. C. L. 0,50 (centesimi cinquanta).

« N. 14. Trasporto ai pubblici scarichi delle materie di sopravanzo il M. C. L. 2,50 (Lire una e centesimi cinquanta).

« Cotesti prezzi convenuti sono, come tutti quelli della Tariffa, soggetti al pattuito ribasso del 5 0/0 ed esenti da tara.

« Gli sterri e riporti per la formazione delle strade saranno misurati e valutati pel solo volume che corrisponde alla superficie delle strade stesse. Fa eccezione la via che costituisce il confine meridionale del quartiere nella quale saranno pagate anche le scarpe, sia in isterro sia in riporti che cadessero entro il terreno adiacente il quale è già o diverrà proprietà del Comune a norma dell'art. 3 § 2.

« Il già menzionato capitolato normale poi, in quanto non viene espressamente modificato dai patti della presente convenzione, ha forza di contratto, e regge tutto l'appalto dei lavori stradali accollati alla Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C.

Art. 8.

« L'importo dei lavori stradali che si eseguiranno dalla Ditta Marotti, Frontini, Geisser e C. sarà provvisoriamente liquidato alla fine di ciascun anno decorrente dal giorno della consegna dei tracciamenti di cui all'articolo 5 paragrafo 2.

« Se il montare dei medesimi non supera le lire duecentocinquanta-mila sarà per quattro quinti pagato entro il primo bimestre dell'anno consecutivo; se ascende a somma maggiore sarà dato sul medesimo un acconto di lire duecentomila, ed il resto sarà riportato all'anno seguente: di guisa che il Comune durante il quinquennio assegnato per la sistemazione del quartiere non dovrà nè pagare più di quattro quinti del lavoro eseguito, nè sborsare annualmente e posticipatamente più di lire 200 mila.

« Compiuto che sia il quinquennio suddetto, se il quartiere si troverà interamente sistemato nel modo stabilito dall'art. 6 si darà corso anzitutto al pagamento di acconto relativo al quinto anno, quindi si farà il conto generale di tutti i lavori stradali; ed accertato il loro finale importo ed il residuo credito della Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. se ne ripartirà il pagamento in rate annuali posticipate di L. 200 mila l'una, dato che il credito della Ditta contenga più volte questa somma; quando fosse in origine minore, come pure quando sarà stata ridotta a tale per effetto dei successivi pagamenti si salderà (sempre ad intervallo di un anno dall'ultimo pagamento) pel suo effettivo montare. Nè sulle somme accreditate e non pagate alla Ditta durante l'esecuzione dei lavori, nè su quelle che si pagheranno rateamente a lavori finiti, correrà a favore della Ditta interesse di sorta.

« Dandosi poi il caso che allo spirare del quinquennio il quartiere non si trovasse compiuto, sia nelle strade, sia per quanto riguarda la edificazione o sistemazione delle aree a senso dell'art. 6, il Comune sospenderà ogni pagamento, e nessun acconto verrà più pagato alla Ditta insino a che non sarà regolarmente constatato che dessa abbia pienamente eseguiti i suoi obblighi. D'altrettanto verrà naturalmente ritardata, e la liquidazione finale dei lavori e la estinzione rateata del debito del Comune. Il quale oltre a ciò si riserva ogni altra azione che gli competa per costringere la Ditta alla esecuzione dei patti contrattuali, o altro diritto qualunque a forma di legge.

Art. 9.

« Il collaudo dei lavori stradali avrà luogo dieci mesi dopo che sia stato accertato il compimento del quartiere.

« La Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. dovrà fino al collaudo rispondere d'ogni imperfezione o guasto che si riscontrassero nelle opere da essa eseguite, salvo soltanto il deperimento derivante dall'uso ordinario in quelle strade che, col consenso dell'Ufficio tecnico comunale, fossero già precedentemente state aperte al pubblico. Non si riguarderanno però come derivanti dall'uso ordinario i danni cagionati dai costruttori delle fabbriche, loro agenti ed operai ai selciati e marciapiedi, nè i movimenti avvenuti nel corpo stradale, o nei manufatti, a causa degli sterri e dei cavi eseguiti nelle aree edificatorie: di questa specie di danni dovrà sempre rispondere la Ditta.

Art. 10.

« È esclusa esplicitamente dai lavori stradali qualsiasi opera relativa al regolamento della sponda del Tevere quando anche in qualche modo connessa con la sistemazione dello stradone ripuario, siccome materia di competenza del Governo. Parimenti non sono comprese nell'appalto le condotture ed ogni altra opera e fornitura relativa alla illuminazione del quartiere, alla quale provvederà il Comune nel modo e tempo che crederà conveniente. La Ditta non potrà pretendere che il Quartiere sia illuminato a Gaz finchè in esso non si verifichino le condizioni volute dal contratto fra il Comune di Roma e la Società del Gaz perchè questa sia tenuta ad estendere al Testaccio la illumi-

nazione senza speciale aggravio del Comune. E neppure potrà pretendere che si provveda in maniera alcuna alla illuminazione di strade non sistemate, od a beneficio di case ed altri edifici isolati o remoti.

Art. 11.

« Il Comune si obbliga a dotare il quartiere di Testaccio di due fontanelle di acqua Marcia, a colonnetta, del genere di quelle in uso nel resto della Città. Una di queste fontanelle sarà posta entro il primo anno della costruzione del quartiere; la seconda allorchè a giudizio dell'Amministrazione comunale sia richiesta dal bisogno degli abitanti di cui il quartiere si andrà popolando.

Art. 12.

« È data facoltà alla Ditta Marotti, Frontini, Geisser e Com. di porre in opera dei binari e delle piattaforme girevoli per servizio di opifici, magazzini ecc. in alcune strade del quartiere da designarsi d'accordo dopo eseguito il tracciamento definitivo del quartiere.

« La occupazione del suolo pubblico per l'impianto di codesti binari e meccanismi sarà concessa gratuitamente.

« Tale concessione potrà essere revocata in tutto od in parte per motivi di ordine pubblico o quando ne cessi il bisogno.

Art. 13.

« La Ditta Marotti, Frontini e Geisser e Comp. o chi dalla medesima acquisterà aree edificatorie, andrà esente dal pagamento delle tasse edilizie per i steccati ed occupazioni temporanee del suolo delle strade in servizio delle costruzioni, nonchè per gli imbocchi dei fognoli delle case ed aree di sua pertinenza nelle chiaviche comunali e per la costruzione di balconi sporgenti dalle facciate delle case. Il diritto a cotali esenzioni cesserà un anno dopo scaduto il termine stabilito all'articolo 6 per la costruzione del quartiere, al quale d'allora in poi si applicheranno in tutto le norme comuni.

« La occupazione temporanea del suolo delle strade con isteccati, ponti, depositi di materiali, ecc. dovrà per altro essere volta per volta autorizzata dall'Ufficio tecnico comunale che ne fisserà i limiti, la durata e le condizioni tutte.

« Per la costruzione dei fognoli attraverso le strade, sarà non solo necessario il permesso dell'Ufficio suddetto, ma dovranno essere rigorosamente osservate le sue prescrizioni circa la giacitura, profondità, forma e struttura di ognuno di codesti manufatti.

Art. 14.

« Riconoscendosi di essenziale vantaggio, per la costruzione e sviluppo del quartiere al Testaccio, che la Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. possa diramare dalla ferrovia di Civitavecchia un binario e condurlo ne'suoi terreni a ponente del Monte Testaccio, sia per giovare fin dal principio della costruzione del quartiere, sia in sussidio delle industrie che nel medesimo verranno successivamente impiantandosi, il Comune (sebbene la presente convenzione non riguardi in nulla la destinazione di quei terreni) promette i suoi buoni uffici presso il Ministero dei Lavori pubblici e presso l'Amministrazione delle Ferrovie Romane, perchè la Ditta possa conseguire la concessione di codesta diramazione da eseguirsi però a tutte spese, rischio e pericolo della Ditta stessa. Permetterà inoltre l'attraversamento delle mura della città con il detto binario, salva l'osservanza delle discipline relative alla riscossione del Dazio-Consumo, le quali saranno studiate in maniera di riescire del minimo possibile aggravio al Comune.

« La costruzione e manutenzione dei locali che occorreranno per istazione ed alloggio delle guardie Daziarie presso la suddetta apertura saranno a carico della Ditta.

« Quando per la costruzione del più volte menzionato ramo di ferrovia occorressero espropriazioni coattive, il Comune, valendosi dei diritti che gli conferisce l'approvazione del piano regolatore e di ampliamento della Città, eseguirà tali espropriazioni per conto della Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. I medesimi diritti si faranno valere per le aree delle strade del quartiere nelle quali la Ditta Marotti, Frontini, Geisser e C. si trovasse impedita di eseguire i lavori per parte di terzi.

« Il binario di cui sopra dovrà essere tracciato e disposto in modo da non intralciare le successive diramazioni dalla ferrovia in servizio dei Magazzini Generali che, a norma del Piano Regolatore, dovrebbero occupare la parte estrema del quartiere a Testaccio.

Art. 15.

« Rinvenendosi nelle aree che la Ditta Marotti, Frontini, Geisser e C. cede al Comune per l'apertura delle strade, oggetti antichi, o per qualunque titolo pregevoli, la proprietà dei medesimi è devoluta in tutto al Comune, senza partecipazione alcuna della Ditta stessa la quale soltanto sarà rimborsata delle spese fatte per la estrazione e trasporto di tali oggetti.

Art. 16.

« La Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. non potrà vendere od altrimenti alienare alcuna delle aree di sua pertinenza nel quartiere senza imporre agli acquirenti le stesse obbligazioni che con la presente convenzione essa contrae verso il Comune, e che dovrebbe direttamente adempiere quando ne conservasse la proprietà. Ad ogni modo poi essa Ditta è tenuta a rispondere *in solidum* con gli acquirenti medesimi per la esatta e piena osservanza di tali obbligazioni.

Art. 17.

« Per rendere più dirette e comode le comunicazioni del quartiere al Testaccio con i quartieri alti e la stazione centrale, il Comune si obbliga ad aprire la strada (segnata nel piano regolatore) che diramandosi dalla via di Porta di S. Paolo infila con quella che costituisce il confine meridionale del quartiere a Testaccio nei limiti della presente convenzione.

« La costruzione di eodesta strada non sarà ritardata oltre il terzo anno dal cominciamento della edificazione del quartiere, purchè però tale edificazione proceda in modo soddisfacente ed in relazione ai patti di questa convenzione. Dessa costituisce inoltre il solo obbligo speciale e di indole contrattuale che il Comune si assume verso la Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. relativamente alla esecuzione di opere del piano regolatore che abbiano attinenza o connessione col quartiere al Testaccio.

Art. 18.

« Essendo volontà di ambe le parti che con la presente convenzione venga chiusa in modo finale ogni vertenza relativamente allo antece-

dente contratto Picard, si dichiara anzitutto esso contratto risoluto; quindi si rinuncia *hinc inde* agli atti giudiziali rispettivamente promossi come pure ad ogni e qualunque pretesa d'indennità, risarcimenti di danni o rifazione di spese per titoli dal contratto medesimo dipendenti. La cauzione prestata dal sig. Picard sarà dal Comune restituita, e se i lavori dal Picard eseguiti per la fognatura del quartiere a Testaccio potranno essere in qualche parte utilizzati nella nuova sistemazione del quartiere stesso, saranno i medesimi dal Comune accreditati alla Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. restrittivamente però alla sola parte utile, e con l'obbligo alla Ditta di rimetterli in istato di consegna.

Art. 19.

« Le spese di contratto ed accessorie saranno sopportate dal Comune per quanto si riferisce all'acquisto dei terreni che dalla Ditta Marotti, Frontini e Geisser e C. si cedono al Comune stesso sia gratuitamente sia a pagamento; e saranno a carico della Ditta medesima per quanto si riferisce allo appalto dei lavori stradali.

« Per regola di registro si dichiara che il valore dei terreni come sopra ceduti corrisponderà a lire quattrocentomila; e l'importo dei lavori si prevede ascendere a L. 1.200.000. Le spese relative ai terreni da permutarsi, il di cui valore si presume di lire diecimila, saranno sopportate a metà.

Art. 20.

« La presente convenzione obbliga nel più valido modo la Ditta Marotti Frontini e Geisser e C. verso il Comune fino dalla data della sottoscrizione; per l'Amministrazione comunale diverrà obbligatoria solo quando abbia ricevute tutte le approvazioni e ratifiche di legge e di rito.

Roma 7 Luglio 1883.

U. Geisser e C.

G. B. Marotti

Ing. G. Frontini