



Seduta VII  
20/02/09

# COMUNE DI RAGUSA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 40  
del 06 FEB. 2009

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 9 alloggi di edilizia economica in Ragusa in via S. Francesca Cabrini c.da Patro - ; assegnazione lotto alla cooperativa edilizia "Filippo Traina". Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

L'anno duemila novel Il giorno sen' alle ore 13,15  
del mese di Febbraio nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle  
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Vice Sindaco dr. Giovanni Cosentino  
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Rocco Bitetti		n'
2) sig. Venerando Suizzo	n'	
3) dr. Giancarlo Migliorisi		n'
4) geom. Francesco Barone	n'	
5) sig.ra Maria Malfa	n'	
6) rag. Michele Tasca	n'	
7) dr. Salvatore Roccaro	n'	
8) Sig. Biagio Calvo	n'	
9) dr. Cosentini Giovanni		
10) dr. Arezzo Domenico	n'	

Assiste il Segretario Generale dott. avv. Stefania Bonneri

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato

## LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 66 /Sett. VII del 30-01-2009

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l'art.12 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

## DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria.

## PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

### Allegati:

- 1) Perere n° 1749/09 del Genio Civile di Ragusa
- 2) Parere n° 320 del 30/05/2008
- 3) Parere n° 254/08 dell'Ispettorato Forestale di Ragusa
- 4) Parere n° 4879/08 della SS.BB.CC.- di Ragusa
- 5) Parere n° 893 del Settore IX del Comune di Ragusa
- 6) Planimetrie

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 10 FEB. 2003 fino al 24 FEB. 2003 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

10 FEB. 2003

IL MESSO COMUNALE  
**IL MESSO NOTIFICATORE**  
(Tagliarini Sergio)

**Certificato di immediata esecutività della delibera**

- ( ) Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art. 12 della L.R. n. 44/91.  
( ) Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n. 44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Serafina Buono

- ( ) Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 15 della L.R. n. 44/91.  
( ) Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art. 15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art. 4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 10 FEB. 2003 al 24 FEB. 2003

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

**Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione**

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 10 FEB. 2003 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 10 FEB. 2003 senza opposizione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Avv. Serafina Buono

**Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione**

☒ Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

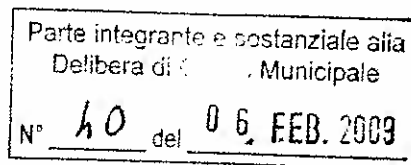
**CITTA' DI RAGUSA**

IN FORMA ESECUTIVA

Per Copia conforme da servire per atti amministrativi.

Ragusa, li 20 FEB. 2003

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL FUNZIONARIO AL SERVIZIO  
(Dott. ...)



## COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 66 /Sett. VII del 30/01/2009

### Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 9 alloggi di edilizia economica in Ragusa in via S. Francesca Cabrini c.da Patro - ; assegnazione lotto alla cooperativa edilizia "Filippo Traina". Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

Il sottoscritto Arch. Ennio Torrieri, Dirigente del Settore VII, Assetto ed uso del territorio, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

### LA GIUNTA MUNICIPALE

#### PREMESSO CHE:

- con Decreto n. 0230/serv. 2°, del 17/02/2005, dell'Assessorato Regionale lavori pubblici, pubblicato sulla GURS n° 9 del 4/3/2005, sono stati approvati gli elenchi delle cooperative edilizie, ammesse alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata-convenzionata e di quelle escluse; all'interno di detti elenchi (fra quelli ammessi a finanziamento) risulta compresa pure la cooperativa edilizia "Filippo Traina", di cui all'oggetto;
- l'art. 136 della L.R. 01/09/93 n. 25 applica ai Comuni destinatari dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ed agevolata ( qualora gli stessi non siano dotati di strumenti necessari per la localizzazione degli alloggi o siano sprovvisti di sufficienti aree nell'ambito dei piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità, di cui all'art. 5 della L.R. 26/01/1986 n. 1, limitatamente alla realizzazione dei finanziamenti assegnati;

- a norma del su richiamato art. 5 della L.R. 1/86, i Comuni sono tenuti all'approvazione dei programmi costruttivi ex art. 16 della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, da attuare con le procedure di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865;

a norma dell'art. 51 della Legge n. 865 del 1971 i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del Consiglio Comunale;

## CONSIDERATO CHE:

l'area su cui collocare il programma costruttivo deve innanzitutto ( oltre che obbedire ai principi di una corretta pianificazione urbanistica) rispondere alle disposizioni normative della Regione Siciliana sullo snellimento delle procedure relative all'edilizia di tipo economico e popolare;

in sintesi viene sostituito l'art. 2 della L.R. 06/05/81 n. 86 con un nuovo testo, cioè quello dell'art. 25 della L.R. 22/96, in virtù del quale i Comuni privi di piani per l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, o di programmi costruttivi, ovverosia quelli già provvisti ma le cui aree sono state utilmente impegnate, sono tenuti a formare nuovi programmi costruttivi ex art. 5 della L.R. 28/01/1986 n. 1, con le procedure, i termini e le modalità previste dal medesimo art. 5;

in forza della stessa norma sopraindicata, qualora risultino esaurite o insufficienti le zone residenziali di espansione, i programmi costruttivi da formare (a seguito dell'esaurimento delle aree PEEP o da precedenti programmi costruttivi, le cui aree sono anch'esse esaurite,) possono interessare zone destinate dal PRG a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione;

in presenza di PEEP adottati, i programmi costruttivi devono prioritariamente allocarsi all'interno di detti PEEP; lo stesso dicasi nel caso in cui lo schema di massima del PRG abbia individuato le aree relative per la formazione dei PEEP;

il Comune di Ragusa nel P.R.G. previgente è stato dotato di n. 2 comprensori PEEP ( uno in c.da Pendente ed un altro in c.da Patro ), di n. 1 programma costruttivo ( che ha interessato aree site nelle c.de Beddio - Pianetti e c.da Serralinena ), di 2 programmi costruttivi ( ubicati in c.da Beddio - Pianetti e Cisternazzi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (32 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Serralinena (30 alloggi), di 1 programma in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (176 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (98 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Cisternazzi (174 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia (76 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (30 alloggi) ; le aree ricadenti all'interno dei succitati PEEP e programmi costruttivi, sono state assegnate a cooperative edilizie ed imprese edilizie, ammesse a godere dei finanziamenti pubblici previsti dalla legge per la realizzazione di alloggi di edilizia economica;

con Decreto Dirigenziale n. 120/06, pubblicato sulla G.U.R.S. n°21 del 21.04.06, è stato approvato il nuovo PRG, all'interno del quale, tuttavia, non sono state individuate aree da destinare alla edilizia economica e che obbliga il Comune a dotarsi di piani di zona, inoltre il P.R.G. approvato non include rilevanti zone di espansione residenziale da utilizzare a tali scopi;

stante quanto sopra il Comune di Ragusa è, pertanto, tenuto all'approvazione di appositi programmi costruttivi, in base al fabbisogno scaturente dai finanziamenti in atto assegnati alle cooperative edilizie e alle imprese richiedenti;

l'art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7 prevedeva che " I programmi costruttivi di cui all'articolo 25 della Legge Regionale 6 aprile 1996 n. 22, devono rispettare i limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica, comunque indicati ai sensi del terzo comma dell'articolo 16 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;

La L.R. n. 20 del 3.12.2003 (al punto 45 dell'art. 76 – Abrogazioni e modifiche di norme) ha abrogato il succitato art. 41 e, pertanto, i programmi costruttivi (di cui all'art. 25 della L.R. 6.04.1996 n. 22) non devono rispettare i limiti di fabbisogno previsti dal su richiamato art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7;

- la cooperativa edilizia "Filippo Traina", inserita nella sopracitata graduatoria, ha proceduto a predisporre apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C. , nella seduta del 31/07/08, ha espresso parere favorevole a condizione;

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzato in Ragusa in c.da Patro via S. Francesca Cabrini - destinata dal PRG vigente a verde agricolo, e che la stessa ricade all'interno delle aree per l'edilizia economica e popolare, individuate dal Consiglio Comunale con atti deliberativi di adozione n° 3 del 30/01/2007 e n° 22/07, Comparto n°1 Sub A;

considerato che la cooperativa in oggetto dovrà acquisire, definitivamente, a sua cura e spese, le aree comprese nel programma costruttivo in esame; considerato che la cooperativa in oggetto ha già impegnato l'area in oggetto a mezzo di atto d'obbligo dei proprietari, e pertanto questo Comune non dovrà sostenere alcun onere sia esso per l'acquisizione di aree che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

I parametri urbanistici del programma costruttivo in esame sono i seguenti:

densità edilizia	mc/mq.	1,50
rapporto di copertura	mq/mq.	0,30
Altezza massima		11,00 ml.

Distanze:

- dai confini	7,50 ml.
- dal ciglio stradale	10,00 ml.
- tra pareti finestrate	10,00 ml.

Numero max piani fuori terra                      3

Nel dettaglio la superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 1981.00, così suddivisa:

1) Aree destinate alla formazione dei lotti mq. 1726.00

2) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie	
a) parcheggio pubblico	mq. 85.00
b) verde pubblico	mq. 151.00

Urbanizzazioni secondarie	mq. 365.00
---------------------------	------------

### VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 2589.00 considerato, altresì, che gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc per abitante da insediare risulta che il numero massimo di abitanti insediabili nel programma costruttivo in oggetto è pari a 33, calcolato nella seguente maniera:

$\text{mc. } 2589.00 / 80 = \text{n. } 33 \text{ abitanti}$

Per i suddetti abitanti occorre che siano verificati i seguenti standard:

a) Parcheggio pubblico mq/abitante  $2,50 \times 33 = \text{mq. } 83.00$  (standard di legge)  
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 85.00

b) Verde pubblico mq/abitante  $4.5 \times 33 = \text{mq. } 149.00$  (standard di legge)  
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 151.00

### Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante  $11.00 \times 33 = \text{mq. } 363.00$  (standard di legge)

Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 365.00

### Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui la cooperativa edilizia in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa.

Alla stipula della convenzione urbanistica verranno ceduti gratuitamente al Comune tutte le aree destinate dal programma costruttivo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A cura e spese della cooperativa edilizia in oggetto saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

## CONSIDERATO

Che l'ufficio sanitario con nota n. 320 del 30/05/2008 ha espresso parere favorevole a condizione che il sistema fognario venga autorizzato dal Comune;

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 1749 del 28/01/2009 prat. N° 1073, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

che il Settore IX con nota n° 893 del 01/09/2008 ha espresso parere favorevole al predetto programma;

che l'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste con nota prot. n° 4909 del 25/09/2008 prat. 254/08, ha espresso parere favorevole;

che la SS.BB.CC., Servizio Beni Paesaggistici, di Ragusa con prot. n° 4879 del 30/12/2008 ha espresso parere favorevole a condizione che i lavori saranno preceduti da una campagna di scavi archeologici da concordare con il Servizio con congruo anticipo, l'area del programma ricadente all'interno della fascia di rispetto del bosco dovrà essere destinata a verde;

Vista la proposta di pari oggetto n. 66/Sett. VII del 30-04-2009;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. 18 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

## DELIBERA

- 1) di proporre al Consiglio Comunale di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 9 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in via S. Francesca Cabrini.- c.da Patro. Moro, su cui la C.E.C. in data 31/07/2008, (al n. 148/08) ha espresso parere favorevole a condizione, costituito dai seguenti elaborati grafici:

tav. 1  
inquadramento generale comparto 1

tav. 2  
stralcio aerofotogrammetrico – stralcio P.R.G.

tav. 3  
programma costruttivo



tav. 4

calcolo superfici comparto

tav. 4.1

massimo ingombro

tav. 4.2

planovolumetrico

tav. 6.1

piano particellare – elenco ditte- lotto edificabile (comparto 1)

tav. 6.2

piano particellare – elenco ditte- aree da cedere (comparto 1- Sub. B)


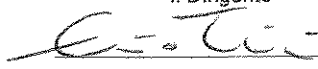
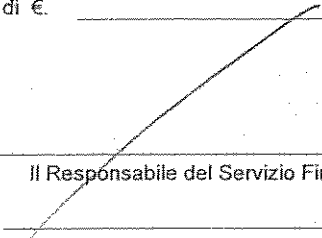
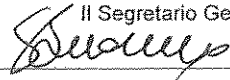
tav. 7

schema allaccio ai pubblici impianti

tav. a

relazione tecnica e N.T.A.

- 2) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;
- 3) fissare in 18 mesi, decorrenti dalla data di efficacia della presente deliberazione, l'inizio dei lavori, che dovranno essere portati a compimento entro 5 anni dalla data di efficacia della presente deliberazione;
- 4) autorizzare il Sindaco o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.		Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.	
Ragusa li, <u>30-01-2009</u> I Il Dirigente 	Ragusa li, <u>30-01-2009</u> II Il Dirigente 		
Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.		Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.	
L'importo della spesa di €. _____ Va imputata al cap. _____			
Ragusa li, _____ Il Responsabile del Servizio Finanziario 	Ragusa li, <u>06-02-2009</u> Il Segretario Generale 		
Motivazione dell'eventuale parere contrario:			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <input type="checkbox"/> Da dichiarare di immediata esecuzione       </div>			

**Allegati – Parte integrante:**

1) Schema convenzione

2) \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_

Ragusa li, \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Aurelio Barone

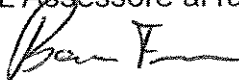


Il Dirigente

Arch. Ennio Torrieri



Visto: L'Assessore al ramo



# COMUNE DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale

N° 10 del 06 FEB. 2009

Programma costruttivo, ai sensi dell'art. 25 L.R. 22/96,  
per la localizzazione di n° 9 alloggi di  
edilizia agevolata-convenzionale,  
ammessi a finanziamento pubblico. (L. 457/78)

## SITO

Via S. Francesca Cabrini - Ragusa  
(C.da Patrio - COMPARTO 1)

## DITTA

Cooperativa edilizia Filippo Traina

## ELABORATO

Schema di convenzione

Tavola n.

**C**

Scala

Note

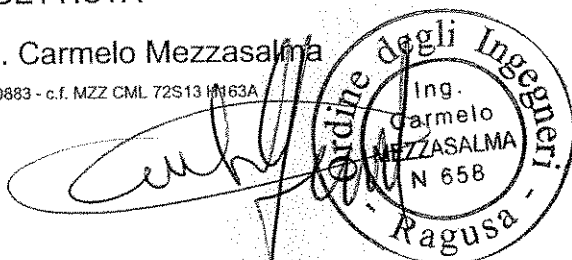
Data

15 OTT. 2008

## IL PROGETTISTA

dott. ing. Carmelo Mezzasalma

p.iva 01078150883 - c.f. MZZ CML 72S13 M63A



97100 Ragusa, Via Mongibello n. 155 - tel/fax 0932 643174

RESP. PROCEDIMENTO

SEDUTA C.E.C. DEL \_\_\_\_\_

IL SINDACO

FIRMA COMPONENTI C.E.C.

## SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

a Fascicolo n°

### CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO, AI SENSI DELL'ART 35 DELLA L.R. 865/71

L'anno....., il giorno..... del mese di .....

In Ragusa, Avanti me Dott. ...., notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile dei  
Distretti Riuniti di ....., senza l'assistenza dei testimoni, per avervi gli infrascritti  
comparenti rinunziato d'accordo tra di loro;

#### SONO PRESENTI:

- il Sig. ....nato a..... il ..... Sindaco del Comune  
di Ragusa, Codice fiscale ....., che interviene nel presente atto in qualità di Sindaco  
del Comune di Ragusa domiciliato per la carica presso la sede del Comune predetto, autorizzato alla  
stipula del presente atto con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n°..... del .....  
che si allega in copia sotto la lettera "A" ;

- il Sig. Gangarozza Salvatore, che dichiara di intervenire al presente atto quale Presidente del Consiglio  
di Amministrazione e legale rappresentante della cooperativa edilizia a responsabilità limita " Soc.  
Coop. A R.L. "FILIPPO TRAINA" con sede in Vittoria, in Via Rosario Cancelliere n°19, ove è  
domiciliato per la carica, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di  
Ragusa .....e di esservi autorizzato giusta delibera di detto Consiglio del .....

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente  
atto al quale premettono che:

- con D.A. del 17/02/2005 la Cooperativa edilizia "Soc. Coop. "FILIPPO TRAINA" è stata inclusa  
nel piano di utilizzazione degli stanziamenti previsti dalla L. 457/78 per la realizzazione di numero  
venti ( 20 ) alloggi sociali;

-In virtù del terzo comma dell'art.2 della L.R. n°86/81, è consentito, nei casi di esaurimento od  
insufficienza delle zone residenziali di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti,  
limitatamente alla realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata-  
agevolata, interessare zone destinate a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di  
immediata urbanizzazione per i programmi costruttivi di cui all'art.5 della L.R. 28 Gennaio 1986 n°1 che

i Comuni sono tenuti ad approvare con le procedure, i termini e le modalità previsti da quest'ultimo articolo;

A seguito del succitato Decreto, la cooperativa edilizia summenzionata, stante che nel Comune di Ragusa le zone residenziali di espansione ove realizzare gli interventi di edilizia di tipo economico-popolare risultano insufficienti, hanno chiesto al Comune di Ragusa l'assegnazione di aree ricadenti in zona destinata a verde agricolo in contrada Annunziata e in Contrada Patro ove realizzare gli interventi edilizi finanziati con l'adozione di un nuovo Programma Costruttivo ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 6 Maggio 1981 n°86 come modificata dall'articolo 25 della Legge Regionale 6 Aprile 1996 n°22;

- Ai sensi dell'art.25 della L.R. 22/96 il Consiglio Comunale di Ragusa con delibera n°.....del ..... ha approvato il Programma Costruttivo in Contrada Annunziata e in Contrada Patro, ed ha assegnato alla cooperativa qui rappresentate il lotto in cui edificare gli alloggi sociali a condizione che il programma stesso venga iniziato entro diciotto (18) mesi e venga completato entro sessanta (60) mesi dalla data di efficacia della delibera di approvazione del programma stesso;

- Che a seguito della definitiva approvazione da parte degli organi tutori della deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n°..... del ....., giusto il Decreto del Dirigente Generale n°..... del....., la cooperativa ha acquisito la proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo;

- che nel lotto in questione la predetta cooperativa intende realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalle leggi 5/8/1978 n°457 e 20/12/1975 n° 79 e successive modifiche ed integrazioni, n° 9 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi duemilacinquecentottantanove ( 2589/00 ) ;

- che la cooperativa edilizia assume gli impegni di realizzare gli alloggi con le prescrizioni ed i criteri risultanti dall'art.35 comma 7° della legge 22 ottobre 1971 n°865, nonché delle prescrizioni, delle norme di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio del Comune di e di quello del Programma Costruttivo adottato con la superiore deliberazione del Consiglio Comunale ed approvato giusto il decreto assessoriale dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana del ....., pubblicato nella G.U.R.S. n°..... del .....

- che per la individuazione catastale dell'area le parti mi presentano, perché sia allegato al presente atto sotto lettera "\_\_\_\_", copia del tipo di frazionamento depositato al Comune di Ragusa in data.....e confermano che alla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La cooperativa concessionaria "Soc. Coop. A R.L. "FILIPPO TRAINA" si impegna con la presente convenzione a realizzare gli alloggi di cui in premessa, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, nell'area ricadente nella contrada Annunziata e nella contrada Patro territorio del Comune di Ragusa ricompresa nel programma costruttivo e precisamente: terreno della superficie totale di metri quadrati duemilatrecentoventisette (mq. 2327) di cui:

- metri quadrati trecentosessantacinque (mq 365) per le urbanizzazioni secondarie identificati in Catasto al foglio A/51 Particelle 273 e 275 (porzione), in contrada Patro;
- metri quadrati centocinquantuno (mq 151) per verde pubblico identificati in Catasto al foglio A/51 Particelle 167 e 174 (porzione), in contrada Patro;
- metri quadrati ottantacinque (mq 85) per parcheggio pubblico identificati in Catasto al foglio A/51 Particella 167 (porzione), in contrada Patro;
- metri quadrati millesettecentoventisei (mq 1726) per le edificazioni in Catasto al foglio 50 Particella 263 (porzione), in contrada Annunziata, e volume realizzabile di metri cubi duemilacinquecentottantanove (mc 2589).

#### Art.2) OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI

La cooperativa cede gratuitamente al Comune di Ragusa tutte le aree previste nel Programma Costruttivo, adottato dal C.C. con la deliberazione n°.....del.....destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie; e si obbliga ad eseguire in solido, tutte le opere di urbanizzazione primarie previste per l'intero programma costruttivo e nel rispetto del relativo progetto approvato dalle Autorità Comunali ed a consegnarle come previsto nella presente convenzione.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate nell'atto di concessione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei componenti uffici tecnici comunali.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguire a cura del Comune e a spese del Concessionario.

Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato dopo sei (6) mesi dalla raccomandata dei Concessionari, attestante l'ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo sarà rilasciato entro i successivi 60 giorni e comunque non oltre 8 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà attestare il regolare

funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria. All'emissione del certificato di collaudo le opere e i manufatti di cui al presente articolo passeranno in proprietà del Comune nei modi e forme di legge. Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

Art.3) MODALITA' E GARANZIA PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
A garanzia delle obbligazioni assunte con il precedente art.2, i Concessionari si obbligano a rilasciare polizza fidejussoria di €..... per ogni metro cubo realizzabile.

Art.4) TEMPI DI ESECUZIONE

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro un anno dal rilascio della concessione Edilizia, e ad ultimarli entro i termini fissati dalla stessa.

I concessionari potranno avvalersi del disposto dell'art.9 della L.R. 37/84.

Per la ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, da formalizzarsi almeno un mese prima dalla scadenza. Entro un mese dalla ultimazione dei lavori deve essere chiesto il certificato di abitabilità. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate e consegnate entro i termini di mesi 30 (trenta) dalla data di efficacia della delibera di approvazione del programma costruttivo e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Art.5) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

Sull'area assegnata i concessionari si impegnano a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economia e popolare e più specificatamente dalle prescrizioni poste dalla legge di finanziamento.

Le costruzioni dovranno essere adeguate alle norme di P.R.G. ed al programma costruttivo relativo alle aree oggetto della presente.

Art.6) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Sono a carico dei concessionari gli allacciamenti ai pubblici servizi, che dovranno essere eseguiti secondo le direttive impartite dall'U.T.C. mentre per l'energia elettrica secondo le norme in vigore presso l'ENEL.

Art.7) REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI

Alle Cooperative concessionarie è fatto obbligo di destinare gli alloggi da realizzare ad uso civile abitazione per nuclei familiari aventi i requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

Art.8) PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

Il prezzo di prima cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1998, dell'8 agosto 2003, del 23 luglio 2007 e successive

eventuali modifiche ed integrazioni.

Il prezzo massimo di prima cessione articolato per mq. di superficie complessiva, viene determinato come sommatoria degli elementi di cui appresso come da Decreto Assessoriale LL.PP. della Regione Siciliana 23 luglio 2007 in G.U.R.S. n° 36 del 10/08/2007:

**COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)**

a) Costo Base € 543,00

b) Condizioni tecniche aggiuntive al costo base:

- œ Grado di sismicità S = 9
- œ Tipologia edilizia fino a due elevazioni
- œ Tipologia onerosa
- œ Sistemazioni esterne onerose

Complessivamente € 217,20

**1) Costo Base di Realizzazione Tecnica (C.B.N.) € 760,20**

a) Differenziale di qualità:

Nel progetto non sono previsti elementi di bioarchitettura, pertanto il gradiente di prestazione aggiuntive non è applicabile. In considerazione di ciò il differenziale di qualità il C.R.N. è da ritenersi coincidente con il C.B.N.

**2) Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.N.) € 760,20**

a) Oneri Complementari:

- œ Spese tecniche generali
- œ Indagini geognostiche
- œ Acquisizione area
- œ Oneri di urbanizzazione
- œ Spese varie

€ 393,40

**Costo totale dell'intervento (C.T.N.)**

**Da applicarsi sulla superficie complessiva**

**€ 1.267,63**

Il prezzo massimo di cessione così come sopra determinato è soggetto ad automatica revisione sulla base delle variazioni dei costi di costruzione, così come accertati dall'ISTAT, intervenuta tra la data di entrata in vigore del decreto del Ministero dei LL.PP. e la data di stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile e al dimostrato consuntivo di cui alla precedente voce "COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO C.T.N.". Si riconosce inoltre un incremento sul C.T.N. pari al 23% costituito dal 10% utile di impresa e 13% per spese generali.



Al fini del periodo e dell'importo da revisionare vanno considerati in detrazione eventuali anticipi documentati riscossi dall'impresa per promesse di vendita effettuate sia prima che durante i lavori. Per la vendita successiva alla prima il prezzo massimo di vendita non potrà superare il prezzo della prima cessione, aggiornato in base all'indice ISTAT del costo di costruzione, sempre che l'alloggio ed i locali accessori risultino in buono stato di manutenzione e ridotto alla seguente percentuale di deprezzamento stabilito in relazione all'età dell'edificio:

- es da 0 a 5 anni: 0% annuo;
- es da 6 a 15 anni: 1% annuo;
- es da 16 a 45 anni: 0,5% annuo.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria affrontate nel decennio precedente.

#### Art.9) REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA

Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore del Decreto Assessoriale 23 luglio 2007 indicato al superiore art.8, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente al detto decreto, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e 1 % (uno) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate in precedenza dal cedente.

#### Art. 10 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal Comune nella misura del tre virgola zero per cento (3,00%) del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art. 8 o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto articolo 8.

Il canone annuo di locazione, che sarà revisionato secondo scadenze triennali con decorrenza dalla data di scadenza del primo biennio della stipula della presente convenzione si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C \cdot 1 - I1/I2$$

Ove

Cr = canone revisionato:

C 1= canone iniziale di cui al comma 1;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

Il canone di locazione determinato dal Comune non deve comunque essere superiore a quello derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 21 della legge 27 luglio 1978, n°392.

La stipulazione del contratto di locazione degli alloggi è consentita solo a certificato di abitabilità rilasciato. Le norme di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

#### Art. 11) SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte della Concessionaria o sui aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

##### A) Decadenza della concessione nei seguenti casi:

- 1) cessione a terzi del diritto di proprietà delle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;
- 2) modificazione della destinazione d'uso dell'immobile realizzato nella sua totalità o anche in parte;
- 3) mancato rispetto dei termini di inizio o ultimazione dei lavori previsti nella presente convenzione, o in eventuali proroghe, salvo i casi di forza maggiore o comunque non imputabili alla concessionaria, e sia decorso inutilmente il termine di diffida non inferiore a 60 giorni, che il Comune prescriverà alla Concessionaria. Nei casi di decadenza sopra indicati verrà corrisposto un indennizzo non superiore al 50% del valore delle costruzioni eseguite in conformità alla presente convenzione, riferito all'epoca della costruzione o determinato a suo insindacabile giudizio, dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nel caso che la decadenza venga dichiarata dopo la stipula di contratti preliminari di vendita o di impegni di locazione futura, i diritti acquisiti dai terzi possono essere fatti valere, a richiesta degli interessati, nei confronti degli eventuali nuovi concessionari. Nessun indennizzo sarà dovuto in caso di opere difformi dal progetto approvato.

Applicazione delle seguenti sanzioni pecuniarie che dovranno essere corrisposte a semplice richiesta dal Comune.

- 1) penale di importo pari a 5 volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo

superiore a quello massimo determinato dal Comune;

2) penale di importo pari a 5 volte la differenza tra i canoni, in caso di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri di cui all'art. 10;

3) penale di Euro 5,16 per ogni giorno di ritardo e per ogni appartamento rispetto a ciascuno dei termini fissati all'art.4;

4) penale di Euro 51,60 per ogni albero in caso di mancata attuazione della piantagione del terreno libero;

5) penale pari al doppio del relativo costo in caso di inosservanza alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

#### Art. 12) NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, del vigente regolamento edilizio, e del Programma Costruttivo adottato con la delibera n°..... del.....

#### Art. 13) FORO COMPETENTE

Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione è competente il Foro di \_\_\_\_\_ e si esclude la competenza del giudizio arbitrale.

#### Art. 14) TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune rinuncia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

#### Art. 15) SPESE

Le spese inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico delle cooperative concessionarie che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

#### Art. 16) DESTINATARI DEGLI IMPEGNI

Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano oltre al Concessionario anche i successori ed aventi causa nella proprietà dei fabbricati e, pertanto, saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

IL SINDACO

IL PRESEIDENTE DELLA COOPERATIVA