

COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 38

del 4 FEB. 2011

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del P.R.G., per la costruzione di n. 13 (tredici) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Società Cooperativa Edilizia - Begonia s.c.r.l. - Proposta per il Consiglio

L'anno duemila undici Il giorno quattro alle ore 13,00
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 Assessore Angiano, Sig. e Men'e Melfe

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Rocco Bitetti	n'	
2) geom. Francesco Barone		n'
3) sig. Maria Malfa		
4) rag. Michele Tasca	n'	
5) dr. Salvatore Roccaro		n'
6) sig. Biagio Calvo	n'	
7) dr. Giovanni Cosentini		n'
8) Elisabetta Marino	n'	
9) ing. Giacquinta Salvatore	n'	
10) sig. Occhipinti Salvatore	n'	

Assiste il

Segretario Generale dott.

Benedetto Bruscia

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. 9055 /Sett. VII del 31/01/2011

-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, 1°
comma, della L.R. n. 44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

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

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

AQ.; Elaborati e documenti di progetto di cui al punto 2 del deliberato

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 08 FEB. 2011 fino al 23 FEB. 2011 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

08 FEB. 2011

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(*Lidia Giovanni*)

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

- () 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 08 FEB. 2011 al 23 FEB. 2011

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 08 FEB. 2011 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 08 FEB. 2011 senza opposizione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo.

08 FEB. 2011

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO C.S.
(*Giuseppe Iurato*)



CITTA' DI RAGUSA

Sett.	VII

Prot. n. 9055 /Sett. VII	del 31/01/2011
--------------------------	----------------

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del P.R.G., per la costruzione di n. 13 (tredici) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Società Cooperativa Edilizia - Begonia s.c.r.l.-
Proposta per il Consiglio

Il sottoscritto Arch. Ennio Torrieri, dirigente del Settore VII propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

PREMESSO

__Che con deliberazioni del Consiglio Comunale di Ragusa n. 3 del 30/01/2007 e n. 22 del 14/06/2007, è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il "cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona "C3", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78,

__Che con decreto del dirigente generale del dipartimento urbanistica dell'ARTA, n. 725 del 10/07/09, pubblicato sulla GURS n. 38 del 14/08/09, la suddetta variante è stata approvata,

__che per quanto sopra il Comune di Ragusa dispone delle aree su cui realizzare alloggi di Edilizia Economica e Popolare,

__che con la deliberazione n. 3/2007, nell'adottare la variante di cui sopra il Consiglio Comunale, tra l'altro, ha deciso che "tutte le aree localizzate (di cui ancora le imprese

e le cooperative non hanno disponibilità) dovranno essere acquisite a cura e spese delle stesse e pertanto nessun onere dovrà gravare su questo Ente.. omissis"

CONSIDERATO:

— Che la suddetta precisazione circa la modalità di acquisizione delle aree, di fatto individua la modalità di attuazione della variante al PRG di che trattasi attraverso singoli interventi urbanistici, da redigere a cura e spese dei soggetti che devono realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica,

— che la ditta: Cooperativa BEGONIA s.c.r.l., Via Risorgimento n° 44 - Ragusa ha presentato un piano urbanistico di utilizzazione di aree incluse nella perimetrazione di cui alla variante approvata dall'ARTA con il D.Dir. n. 725/DRU, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica avente le seguenti caratteristiche:

1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione: Ragusa, c.da Selvaggio

Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva catastale: S1 = 10334

Sup. totale dell'intervento mq.: S2 = 9062

sup. fondiaria mq.: S3 = 4935

viabilità mq.: S4 = 2447

urb. Secondarie mq.: S5 = 1025

verde pubblico primario mq.: S6 = 420

parcheggio pubblico mq.: S7 = 235

Superfici escluse S8 = 0

3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq. K01 = 1,5

volume massimo ammiss. mc: K02 = 7402,5

volume x abitante: K03 = 80

abitanti n. : K04 = 92,53125

che si arrotonda ad ab.: K05 = 93

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. K06 = 4,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. K07 = 11

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. K08 = 2,5

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 1023

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 419

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 233

indice di copertura K12 = 0,3

Superf. Massima copribile mq.: K13 = 1480,5

Superficie fondiaria massima ammissibile K14 = 7402

4- DATI CATASTALI

- F. 98, parte della Particella n°532 (già p.lla,n°507 ex p.lla n°1) mq. 55199

intestata a: Puglisi Cesarina

intestata a: Criscione Annamaria

intestata a: Criscione Flora

intestata a: Criscione Carmelo

intestata a: Criscione Giorgio

intestata a: Criscione Saverio

_che il suddetto piano rispetta gli indici e parametri indicati nella variante al PRG di cui in premessa,

_che sul piano sono stati acquisiti i pareri di legge e più precisamente:

- Ufficio Sanitario: parere n. 331 del 24/06/2010 favorevole senza condizioni,

- Commissione Edilizia: parere n. 196/10 del 30/09/2010 favorevole alle condizioni rilevabili negli allegati,

- Genio Civile: parere n. 21739 del 17/11/2010 favorevole senza condizioni,

- SS.BB.CC.: non necessario per assenza di vincoli,

- Settore X Comune di Ragusa settore tecnologico: parere n. 92582 del 22/10/2010 favorevole senza condizioni,

_che la ditta ha adeguato gli elaborati alle condizioni imposte dai soggetti che hanno espresso i pareri,

_che la ditta ha prodotto quale titoli per la redazione del Piano:

- atto d'obbligo notaio Ottaviano Michele in data 22/11/2010 riguardante parte delle particelle: 532 (già particella 507 ex particella 1) -403 del foglio 98 di Ragusa

_che 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;

_che trattandosi di intervento su aree di cui l'impresa in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa.

che 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.

che a cura e spese della ditta in oggetto saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

Vista la determinazione dirigenziale n. 130 del 04-02-2014 di non assoggettabilità alla VAS

Visti i seguenti atti riguardanti il finanziamento dell'opera:

- Decreto ass. alla cooperazione, n ° 1113/08 in data: 02/04/2008 GURS n°17 del 18/04/2008

- lettera della B.A.P. RG

Vista la proposta di pari oggetto n. 9055 /Sett. 11 del 31/01/2011

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

Proporre al Consiglio Comunale di deliberare come segue:

1) Approvare il Piano urbanistico attuativo del P.R.G., per la costruzione di n. 13 (tredici) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.) alla ditta: Società Cooperativa Edilizia - Begonia s.c.r.l.-

2) prendere atto che il Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera per costituirne parte integrante:

all._1: tav. 1- Relazione Tecnica e N.T.A.

all._2: tav. 1,2- Sovrapposizione interventi comparto 4

all._3: tav. 2- Aerofotogrammetria - Stralcio PRG

all._4: tav. 3- Piano Attuativo

all._5: tav. 4- Massimo ingombro- Planovolumetrico- Tipologie edilizie

all._6: tav. 5- Calcolo superfici del comparto

all._7: tav. 6- Piano particellare -Elenco ditte

all._8: tav. 7- Schema degli impianti

all._9: tav. 8 - Particolari costruttivi strade

all._ 10: tav. 9- Rilievo plano- altimetrico - profilo stradale

all._ 11: tav. 10 allegati

3) approvare lo schema di convenzione allegato;

- 4) autorizzare il Dirigente competente o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;
- 5) autorizzare il Dirigente competente o persona da lui delegata alla verifica delle particelle catastali risultanti da eventuali frazionamenti delle particelle indicate nella presente convenzione.
- 6) Fissare in anni 5 (cinque), dalla data della presente deliberazione il termine per l'ultimazione dei lavori salva, la possibilità di proroga, da parte del Consiglio Comunale, previa richiesta ampiamente motivata da avanzare prima della scadenza.
- 7) prendere atto che l'impresa è stata ammessa alla realizzazione del programma di edilizia agevolata-convenzionata con Decreto ass. alla cooperazione, n ° 1113/08 in data: 02/04/2008 GURS n°17 del 18/04/2008
- 8) Prendere atto che i termini fissati dall'art. 2 del suddetto decreto NON sono ancora scaduti.
- 9) prendere atto, che, in relazione al finanziamento non vi sono condizioni ostative per la stipula della Convenzione.
- 10) Prendere atto che l'area oggetto dell'intervento non è stata ancora trasferita ai richiedenti e che pertanto la Convenzione potrà essere stipulata solo dopo la presentazione dell'atto di acquisto che dovrà avvenire entro mesi 1 (uno) dalla risoluzione delle eventuali condizioni ostative relative al finanziamento.
- 11) Definire i seguenti termini di validità del piano oggi approvato:
Mesi 6 dalla data della presente delibera per la stipula della convenzione
Mesi 6 dalla stipula della convenzione, per la presentazione dei progetti
Mesi 18 dalla data della presente delibera per l'inizio dei lavori
Il mancato rispetto di ciascuno dei termini di cui sopra comporta la decadenza del Piano, salva la possibilità di proroga, da parte del Consiglio Comunale, previa richiesta ampiamente motivata da avanzare prima delle singole scadenze.
- 12) fissare i seguenti termini per i procedimenti comunali:
gg. 30 dalla data di presentazione per l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione,
gg. 30 dalla data di presentazione per l'approvazione del progetto degli edifici da parte della Commissione Edilizia,
gg. 30 dalla data dei pagamenti per il rilascio della Concessione edilizia.
- 13) Consentire la presentazione dei progetti e l'acquisizione del parere della Commissione edilizia anche nelle more della stipula della convenzione, al fine di accelerare i tempi per l'avvio dell'iniziativa.

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.

Ragusa li, 31-01-2011

Il Dirigente



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, 31-01-2011

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.

L'importo della spesa di €.

Va imputata al cap.

Ragusa li,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li,

01-02-2011

Il Segretario Generale

dott.  Buscema



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Da dichiarare di immediata esecuzione

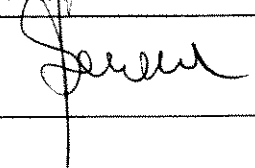
Allegati – Parte integrante:

- 1) Schema di convenzione
- 2) Determina dirigenziale n. 130 del 04-02-11 di non assoggettabilità alla VAS.

Ragusa li,

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Aurelio Barone



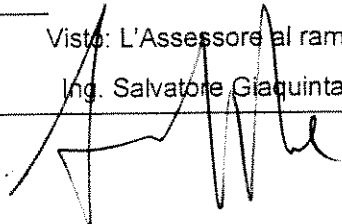
V° Il dirigente del settore VII

Arch. Ennio Torrieri



Visto: L'Assessore al ramo

Ing. Salvatore Giacquinta



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di C. Municipale

N° 38 del 4 FEB. 2011

Serv. Determinazioni Dirigenziali

Trasmessa: Sett. VII

Ref. ARB

il _____

Il Resp. del servizio
L'Intendente Amministrativo
(M. Scibano)



CITTA' DI RAGUSA

SETTORE VII - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. D'ORDINE <u>130</u> <u>04-02-2011</u>	OGGETTO: Art. 12 D. lgs. 152/2006. Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione Ambientale Strategica (VAS) Esame Piano urbanistico attuativo del P.R.G., per la costruzione di n. 13 (tredici) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Società Cooperativa Edilizia di abitazione - Begonia s.c.r.l. -.
DATA <u>31-1-11</u>	
VU N.6/31-1-11 UFFICIO	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

L'anno duemilaventici il giorno Trentuno del mese di febbraio

Presso l'ufficio di Piano, il dirigente: arch. Ennio Torrieri, ha adottato la seguente determinazione:

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

che la ditta: Cooperativa BEGONIA s.c.r.l. ed altri, Via Risorgimento n° 44 - Ragusa ha presentato un piano urbanistico di utilizzazione di aree incluse nella perimetrazione di cui alla variante approvata dall'ARTA con il D.Dir. n. 725/DRU, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica avente le seguenti caratteristiche:

1- LOCALIZZAZIONE

Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva catastale: S1 = 10334

Sup. totale dell'intervento mq.: S2 = 9062

sup. fondiaria mq.: S3 = 4935

viabilità mq.: S4 = 2447

urb. Secondarie mq.: S5 = 1025

verde pubblico primario mq.: S6 = 420

parcheggio pubblico mq.: S7 = 235

Superfici escluse S8 = 0

3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq. K01 = 1,5

volume massimo ammiss. mc: K02 = 7402,5

volume x abitante: K03 = 80

abitanti n. : K04 = 92,53125

che si arrotonda ad ab.: K05 = 93

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. K06 = 4,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. K07 = 11

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. K08 = 2,5

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 1023

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 419

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 233

indice di copertura K12 = 0,3

Superf. Massima copribile mq.: K13 = 1480,5

Superficie fondiaria massima ammissibile K14 = 7402

4- DATI CATASTALI

Foglio 98, parte della particella n° 532 (già particella n°507 ex particella n° 1) di mq. 55199, intestata a: Puglisi Cesarina, Criscione Annamaria, Criscione Flora, Criscione Carmelo, Criscione Giorgio, Criscione Saverio

_che il suddetto piano rispetta gli indici e parametri indicati nella variante al PRG di cui in premessa,

_che sul piano sono stati acquisiti i pareri di legge e più precisamente:

PARERI.ESPRESSI

Ufficio Sanitario: parere n. 331 del 24/06/2010 favorevole senza condizioni,

Commissione Edilizia: parere n. 196/10 del 30/09/2010 alle condizioni rilevabili negli allegati,

Genio Civile: parere n. 21739 del 17/11/2010 favorevole senza condizioni,

SS.BB.CC.: Non necessario per assenza di vincoli,

Settore X, Comune di Ragusa, Settore tecnologico: parere n° 92582 del 22/10/2010 favorevole senza condizioni

CONSIDERATO che la proposta progettuale :

1. risulta munita di tutti i pareri propedeutici per essere adottata dal Consiglio Comunale;
2. rappresenta un piano attuativo che non comporta variante allo strumento urbanistico vigente,
3. non riguarda opere soggette alle procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) o a valutazione d'incidenza (VI ex art. 5 DPR 357/97).
4. non prevede la realizzazione di volumi in eccesso rispetto a quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente;
5. Non interessa aree soggette a dissesti o pericolosità ai sensi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana.

CONSIDERATO che la delibera della Giunta Regionale 10 Maggio 2009 n. 200, "Ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica"

prescrive, al punto 1.2.6. l'esclusione, dei piani attuativi che non comportano variante allo strumento urbanistico vigente, purchè non contengano opere soggette alle procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) o a valutazione d'incidenza (VI ex art. 5 DPR 357/97).

CONSIDERATO che la tipologia e le caratteristiche della superiore proposta progettuale di piano attuativo, sono conformi alle norme di attuazione della zona C3 per l'edilizia Economica e Popolare del vigente PRG

Visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi come definiti nella D.G.R. 10 Maggio 2009 n. 200.

Ritenuto che la proposta di piano attuativo in argomento sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

Visti l'art. 107 del D. Lgs.18 agosto 2000 n. 267;

Vista la parte n del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 71/78;

Vista la D.G.R. 10 maggio 2009 n. 200;

Tutto ciò premesso

- E. Torrieri*
della procedura di VAS. DETERMINA
1. escludere ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.152 e ss.mm.ii., e come previsto dalla D.R.G. 10 maggio 2009 n. 200, il Piano urbanistico attuativo del P.R.G., per la costruzione di n. 13 (tredici) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.)
 2. procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione alla'Albo Pretorio e sul Web all'indirizzo www.comune.ragusa.it
 3. informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque abbia interesse, esprimere ricorso al TAR Sicilia, entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'atto;
 4. comunicare la presente determinazione l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Territorio ed Ambiente, Servizio 2 VAS-VIA, quale autorità ambientale competente in materia di VAS ai sensi del punto 1.2.8 della D.G.R. 10.05.2009 n. 200.

Il dirigente

Arch. Ennio Torrieri

E. Torrieri

Visto:

[Signature]
Il Dirigente del 1° Settore
Ragusa, li

Il Segretario Generale

Per presa visione:

Il Direttore Generale

Il Sindaco

Ragusa, li

SETTORE FINANZA E CONTABILITA'

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, 4° comma del TUEL

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

RAGUSA

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della suestesa determinazione dirigenziale, e di averne trasmessa copia al Segretario Generale.

Addì

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal al

Addì

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio per la durata di giorni trenta, dal al..... con/senza opposizione, copia della suestesa determinazione dirigenziale.

Addì.....

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal al.....

Addì

IL MESSO COMUNALE

SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

Fascicolo n°

Oggetto: Piano urbanistico attuativo

Indice sommario

PREMESSE

PARTE I - GENERALITA'

ART. 1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE

PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

COSTO DI COSTRUZIONE

COLLAUDO

MANUTENZIONE DELLE OPERE

CONCESSIONE EDILIZIA

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

REGIME FISCALE

GARANZIE VERSO IL COMUNE

RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI

MODALITA' E GARANZIA PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TEMPI DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI

PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

PARTE IV - NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

SANZIONI;

NORME DI RINVIO

FORO COMPETENTE

TRANSAZIONE

SPESE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RAGUSA E LA DITTA

PREMESSA

_con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n. 3 del 30/01/2007 e n. 22 del 14/06/2007, è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona "C3", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78,

_con decreto del dirigente generale del dipartimento urbanistica dell'ARTA, n. 725 del 10/07/09, pubblicato sulla GURS n. 38 del 14/08/09, la variante è stata approvata,

_la ditta _____, ha presentato un piano di utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione, ed aventi all'epoca della presentazione le seguenti caratteristiche catastali:

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio..... particella n°

Come risultante dal frazionamento

In seguito a frazionamento in data _____, e quindi alla data della presente convenzione le caratteristiche catastali delle aree interessate sono le seguenti

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio.....particella n°

__il Consiglio Comunale ha approvato il Piano in datadelibera n. -----

__sul detto piano sono stati acquisiti i pareri di legge come espressamente indicato nella suddetta delibera

__nei lotti in questione i predetti "soggetti attuatori" intendono realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/1975 n° 79 o della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, **ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento**, n° alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi (.....) ;

__che con progetto in data a firma di:

È stato predisposto un piano di utilizzazione delle aree C/3 avente le seguenti caratteristiche:

1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione:

Zona di PRG:C/3

2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: mq

Sup. totale dell'intervento mq.:

sup. fondiaria mq.:

viabilità di P.R.G.mq. : Viabilità di Piano Attuativo mq

urb. Secondarie mq.:

verde pubblico primario mq.:

parcheggio pubblico mq.:

Superfici escluse -----

3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq.

volume massimo ammiss. Mc:

volume x abitante: mc 80,00

abitanti n. :

che si arrotonda ad ab.:

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. 6,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab.

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. 2,50

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq.

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq.

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq.

indice di copertura

Superf. Massima copribile mq.:

Superficie fondiaria massima ammissibile mq

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Ragusa,

tra Il Sig. _____ nella qualità di Dirigente pro tempore del Comune di Ragusa, in seguito denominato "Amministrazione Comunale",

da una parte, e dall'altra:

La seguente ditta, in seguito indicata "soggetto attuatore"

si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE I - GENERALITA'

ART. 1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa nella parte da esso destinata a zona C3 per l'edilizia economica e popolare, giusta decreto del 10/07/09 n° 725 ARTA (GURS N° 38 DEL 14.08.9)

Essa regola sia l'urbanizzazione delle aree, che la realizzazione degli alloggi, nei termini previsti negli articoli che seguono ed in conformità al piano di utilizzazione allegato.

PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

ART. 2 PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

I lottizzanti, a dimostrazione che hanno il titolo per l'attuazione del piano, presentano i seguenti documenti:

- certificato catastale,

atto di compravendita, **ovvero titolo valido ai sensi dell'Art. 36 L.R. 71/78.**

L'attuazione del piano sul terreno indicato in premessa avverrà in conformità al piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) allegato che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio, del P.R.G. e delle leggi urbanistiche vigenti.

ART. 3 CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E

SECONDARIE

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma paragrafo 1 della L.17/08/1942 n.1150 e del 4° comma, lettera a) dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, cedono ora stesso gratuitamente al Comune di Ragusa, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previste nel progetto di lottizzazione in oggetto.

Tali aree sono indicate nella tav. n° allegata al piano di lottizzazione e risultano in catasto come segue:

partita.....foglio particella di are

partita.....foglio particella di are

partita.....foglio particella di are

Fanno parte della superficie destinata a viabilità di P.R.G. le Particella

partita.....foglio particella di are

partita.....foglio particella di are

I superiori dati catastali, si desumono da frazionamento riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Ragusa il _____. che al presente atto si allega sotto la lettera.....

Le aree sopra citate, saranno così destinate:

per urbanizzazioni primarie: mq. distinti come segue:

- viabilità mq
- verde pubblico primario mq.
- parcheggio pubblico mq.

per urbanizzazione secondarie: mq.

I dati, di cui sopra, si desumono dalla tav. del piano di utilizzazione ove sono evidenziate con il colore rosso.

A decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, sulle aree cedute, sarà possibile costituire servitù di pubblico transito e consentire l'utilizzazione del sottosuolo anche per fini privati.

ART. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nel piano di lottizzazione sono previste le seguenti opere primarie:

- sistemazione di viabilità per mq.

- sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq.
- sistemazione aree a parcheggio pubblico per mq.
- costruzione rete idrica,
- costruzione della fognatura per acque nere,
- costruzione della fognatura per acque piovane,
- costruzione rete elettrica e telefonica
- costruzione illuminazione pubblica.

Le reti realizzate saranno cedute al Comune dopo la loro realizzazione e collaudo nelle forme previste dalla presente convenzione.

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma dell'art.8 della legge 6/08/1967 n° 765, assumono per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri relativi all'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primarie.

E' fatto obbligo inoltre ai lottizzanti di provvedere a loro cura e spese anche all'allacciamento alle reti esistenti, al fine di consentire la piena funzionalità delle stesse.

In particolare, se necessario realizzare un sistema di sollevamento fognario, composto dall'impianto vero e proprio, collocato in area di proprietà dei soggetti attuatori, e dalla condotta in pressione, si concorda che il detto sistema venga gestito interamente a carico dei soggetti attuatori.

ART. 5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per tutte le suddette opere di urbanizzazione i lottizzanti dovranno presentare apposito progetto esecutivo, nel rispetto di massima del piano di lottizzazione, contenente i particolari costruttivi delle singole parti.

Il suddetto progetto delle opere di urbanizzazione sarà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione acquisito il parere del competente ufficio comunale che dovrà curare le manutenzioni delle opere.

Resta inteso che le opere dovranno essere progettate secondo le seguenti prescrizioni di massima:

a) Sistemazione delle vie, parcheggi, spiazzi:

Di massima resta fissato che i marciapiedi dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto, cordonati con dentello di calcare duro della sezione di cm.20x30, il tutto su apposito sottofondo di calcestruzzo.

Il manto stradale sarà rifinito con manto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di centimetri 3 su uno strato di binder di cm. 7 e una base in misto granulometrico.

b) Fognature per acque nere:

Dovranno essere impiegate tubazioni in polietilene a saldare (*o altro materiale idoneo*) con diametro risultante dai calcoli analitici e comunque non inferiore a mm. 150 e poste alla profondità di **mt. 1,20** dal piano stradale. Le canalizzazioni dovranno essere fornite di ispezioni protette da pozzetti in c.a. della sezione orizzontale netta di mt.1,20x1,20 e muniti di botola di ghisa, poggiante su collarini di pietra di calcare duro. I pozzetti dovranno avere un interasse massimo di mt. 25.

c) Fognature acque bianche:

Saranno impiegate tubazioni in polietilene a doppia parete con interno liscio ed esterno corrugato (*o altro materiale idoneo*), poste alla profondità di almeno metri **1,20** su un cuscino di sabbia, opportunamente rinfiancate e ricoperti con sabbia.

Le canalizzazioni dovranno essere ispezionabili a mezzo pozzetti della sezione netta orizzontale di mt.1,20x1,20 posti alla distanza di **mt. 50** circa e realizzati come prescritto per la fognatura delle acque nere.

d) Acquedotto:

Saranno impiegate tubazioni in ghisa del diametro risultante dai calcoli ma comunque non inferiori a mm.50. Ogni presa dovrà essere fornita di contatore a quadrante asciutto.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica:

La rete di distribuzione dell'energia elettrica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dall'E.N.E.L.

f) Illuminazione pubblica:

L'illuminazione pubblica della strada sarà effettuata a mezzo lampade S.A.P. da 250 watt, mentre i pali dovranno essere di acciaio zincato,

g) Rete telefonica:

La rete telefonica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla TELECOM

h) Spazi di verde pubblico:

Lo spazio destinato a verde pubblico sarà sistemato con aiuole, vialetti, spazi e alberature in base al progetto esecutivo.

In linea di massima le aiuole dovranno essere bordate con fasce di segati di calcare duro della sezione di cm. 30x5.

I vialetti dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto su conglomerato cementizio magro.

Le aiuole dovranno essere sistemate con bordure lungo i margini e piante di alto fusto nella parte interna nella misura non inferiore ad una pianta per ogni mq.50 di terreno destinato a verde.

Tutte le opere sopradette verranno costruite direttamente dal lottizzante.

Le opere saranno cedute al Comune in perfetto stato e dopo 6 mesi dalla loro ultimazione, che dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra Lottizzanti e Comune

ART. 6 TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta lottizzante, in relazione al disposto del 5° comma, paragrafo 3) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma, lettera d) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbliga, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a completare tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti entro i termini di validità della presente convenzione.

Il Comune, anche al fine di garantire i servizi indispensabili nei nuovi insediamenti, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti e a spese dei medesimi, nei modi stabiliti dalla legge quando essi non vi abbiano provveduto con la dovuta tempestività e il Comune li abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e i Lottizzanti.

ART. 7 AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I lottizzanti, sempre in relazione al disposto del 5° comma, paragrafi 1) e 2) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma lettere a) e c) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbligano, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a corrispondere la quota di contributo per oneri relativi alla opere di urbanizzazione secondaria, di cui alla Deliberazione Consiliare _____ nella misura di euro (€/....) per ogni metro cubo di costruzione prevista dal Piano di Lottizzazione, da versare al Comune all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare e fatto salvo l'adeguamento, in sede del citato rilascio, degli oneri di urbanizzazione, in relazione alla data di rilascio della concessione.

ART. 8 COSTO DI COSTRUZIONE

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato anche al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo le vigenti disposizioni.

ART. 9 COLLAUDO

Il collaudo definitivo di tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato dopo 6 (sei) mesi dalla comunicazione dei

Lottizzanti attestante la 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.

Per tale collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Comunali o di liberi professionisti.

Le spese di collaudo sono a carico dei lottizzanti.

I lottizzanti si impegnano a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo collaudo entro il tempo che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Le risultanze del collaudo sono inappellabili.

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.

ART. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere, previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico dei lottizzanti.

ART. 11 CONCESSIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI

Il Dirigente dell'U.T.C. rilascerà le singole licenze edilizie, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal piano di lottizzazione.

ART. 12 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche entro il periodo di validità della presente convenzione non ne comporta la decadenza.

ART. 13 VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza del progetto approvato.

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.

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. 14 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

I lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primarie entro trenta giorni dalla data dei collaudi con esiti favorevoli.

ART. 15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin da ora quali unici responsabili per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, salvo gli effetti dell'accollo di tali oneri a terzi acquirenti che il Comune si riserva di accettare.

ART. 16 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta lottizzante. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

ART. 17 GARANZIE VERSO IL COMUNE

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma par.4) dell'art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e del 4° comma, lettera e) e dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, rilascia, alla firma della presente, la fideiussione della.....di

€.....pari ad eurox mc

Tale garanzia sarà svincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 18 RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

I lottizzanti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 19 VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 dalla stipula della stessa. Potranno essere concesse proroghe a tale termine per giustificati motivi.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni.

PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI (condizioni, modalità, caratteristiche e termini per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

ART. 20 TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

I concessionari, si obbligano a presentare i progetti degli edifici per il rilascio delle concessioni edilizie entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro diciotto mesi dalla data **di esecutività** della delibera di Consiglio ed ad ultimarli entro i termini fissati dalla Concessione Edilizia; 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 stipula della Convenzione Urbanistica e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 21 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

Sull'area oggetto della presente convenzione 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 quelle previste nella Legge di finanziamento

Inoltre, nel rispetto dell'Emendamento n° 4 della delibera consiliare n° 3 del 3/1/2007, adeguato nella delibera n°22 del 14/06/2007, la Ditta _____ si fa obbligo di dotare ogni singolo corpo di fabbrica con fonti di energia alternativa per una percentuale pari al 30% del fabbisogno.

ART. 22 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. 23 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI

Ai soggetti concessionari 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. 24 PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

Qualora e nei limiti in cui sia consentita la 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.

ART. 25 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. 24, 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. 26 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 zero per cento (3,00%) del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art. 24 o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto articolo 24.

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:

$$Cr = C1 - I1/I2$$

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.

(Disciplina delle locazioni di immobili urbani)

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.

PARTE IV - NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

ART. 27 FINANZIAMENTO DELLE OPERE

Le opere sono finanziate come segue:

- Con finanziamento agevolato ai sensi della L. 457/78 o L.R. 79/75 e per la parte eccedente con autofinanziamento da parte dei soci.
- Con mutuo ordinario e per la parte eccedente con autofinanziamento dei soci (o acquirenti degli alloggi nel caso di intervento attuato da parte di Impresa edilizia).

ART. 28 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 **nella presente Convenzione e nei titoli abilitativi**;
- 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. 29 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 piano urbanistico attuativo.

ART. 30 FORO COMPETENTE

Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione si esclude la competenza del giudizio arbitrale.

ART. 31 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.

TRASCRIZIONE

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

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.