



# COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 330  
del 15 SET. 2011

**OGGETTO:** Esame Piano urbanistico attuativo, per la costruzione di n. 52 (CINQUANTADUE) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Pendente, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Società Cooperativa Edilizia "Gli Ulivi 2005" - Società Cooperativa Edilizia "Il Carbasio" - Impresa edile "Ellepì s.r.l.". Proposta per il Consiglio

L'anno duemila quattromila Il giorno quindici alle ore 13,00  
del mese di Settembre 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 dott. Giovanni Cosentini

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1. dott.ssa Maria Teresa Tumino	m'	
2. dott. Giovanni Cosentini		
3. ing. Mario Addario	m'	
4. Sig. Venerando Suizzo	m'	
5. sig.ra Vita Migliore		m'
6. geom. Francesco Barone	m'	

Assiste il

Segretario Generale dott.

Benedetto Borsone

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. 67481/Sett. V del 26-07-2011
- 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

- 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

16 SET. 2011

fino al

~~01 OTT. 2011~~

per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, il 16 SET. 2011

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Salonia Francesco)

**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, il

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, il

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

senza opposizione/con opposizione

Ragusa, il

16 SET. 2011

al

01 OTT. 2011

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

16 SET. 2011

senza opposizione/con opposizione.

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

**Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione**

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

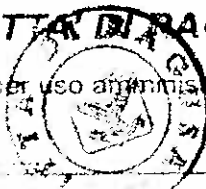
Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo.

Ragusa, il 16 SET. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE

1° FUNZIONARIO C. S.



CITTA' DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di G. Municipale  
N° 330 del 15 SET. 2011

Sett. V	Prot n. 67481 /Sett.V	Del 26/07/2011

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo, per la costruzione - di n. 52 (CINQUANTADUE) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Pendente, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Società Cooperativa Edilizia "Gli Ulivi 2005" - Società Cooperativa Edilizia "Il Carbasio" - Impresa edile "Ellepì s.r.l.". Proposta per il Consiglio

Il sottoscritto Arch. Ennio Torrieri, dirigente del Settore V 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"

1

## 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 le ditte: Cooperativa "Gli Ulivi 2005", Ragusa via F. Ingrassia n°45, Cooperativa "Il Carbasio", Ragusa - viale dei Platani n° 34/b, Impresa "Ellepi s.r.l." via M. Rumor hanno 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 Pendente

Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

### 2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: S1 = 26549

Sup. totale dell'intervento mq.: S2 = 26549

sup. fondiaria mq.: S3 = 19750

viabilità mq.: S4 = 0

urb. Secondarie mq.: S5 = 4119

verde pubblico primario mq.: S6 = 1700

parcheggio pubblico mq.: S7 = 980

### 3- INDICI E PARAMETRI

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

volume massimo ammiss. mc: K02 = 29625

volume x abitante: K03 = 80

abitanti n. : K04 = 370,3125

che si arrotonda ad ab.: K05 = 371

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. K06 = 11.00

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. K07 = 4.5

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

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 2411,5

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 5565

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 927,5

indice di copertura K12 = 0,3

Superf. Massima copribile mq.: K13 = 5925

Superficie fondiaria massima ammissibile K14 = 29640

### 4- DATI CATASTALI

F. 97, particella n° 1006, mq. 3433, intestata a Chiaramonte Rosa, legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particella n° 1027, mq. 5230, intestata a Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particelle n° 1033, mq. 8273, intestata a Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particelle n° 1040, mq. 211, intestata a Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particella n° 1060, mq. 565, intestata a Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particella n° 1143, mq. 8753, intestata a Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particella n° 1152, mq. 84, intestata a Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

\_\_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. 25 del 25/01/2011 Alle condizioni rilevabili negli allegati,  
Commissione Edilizia:parere n. 20/2011 del 17/02/2011 Alle condizioni rilevabili negli allegati,

Genio Civile:parere n. prat. n° 1258, prot. n°7934 del 20/04/2011 senza condizioni,  
SS.BB.CC. Non necessario per assenza di vincoli,

Settore X Comune di Ragusa Settore tecnologico parere n. Prot. n° 19004 del 02/03/2011 senza condizioni,

\_\_che le ditte hanno adeguato gli elaborati alle condizioni imposte dai soggetti che hanno espresso i pareri,

\_\_che le ditte hanno prodotto quale titoli per la redazione del Piano:

- preliminare di vendita in data 24/01/2011 registrato in data 28/01/2011 n° 359 serie 3, riguardante le particelle: 1006-1027-1033-1143 del foglio: 97, "cooperativa Il Carbasio"

- preliminare di vendita in data 25/01/2011 riguardanti le particelle: 1027-1143-1033 del foglio: 97, "cooperativa Gli Ulivi 2005";

- Atto d'obbligo della ditta proprietaria in data 01/03/2011 riguardante le particelle n° 1006-1027-1033-1040-1060-1143-1146 del foglio 97 di Ragusa;
- Atto notaio Ottaviano in data 30/12/2006 n° rep. 140013 n°fasc. 19871 registrato in data 5/1/2007 riguardante la particella ex 56 ora 1040 per 1/3 " impresa Ellepi";
- Atto notaio Ottaviano in data 27/12/2006 n° rep. 139953 n°fasc. 19843 riguardante la particella ex 56 ora 1040 per 2/3" impresa Ellepi";
- Atto notaio Ottaviano in data 05/11/2007 n° rep. 141750 n°fasc. 20573 registrato in data 7/11/2007 n° 3235 riguardante le particelle 1006-1027-1033-1032 impresa Ellepi";

- Atto notaio Ottaviano in data 25/10/2010 n° rep. 28910 n°fasc. 10392 registrato in data 29/10/2010 n° 3070 riguardante le particelle 1060-1143-1146 impresa Ellepi";  
 \_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. 1643/V del 15-09-11 di non assoggettabilità alla VAS

Visti i seguenti atti riguardanti il finanziamento dell'opera:

\_Decreto ass. alla cooperazione, n ° 1113/08 in data: 19/11/2008 GURS n°56 del 05/12/2008

\_ Lettera BAPRG del 23/03/2011 " cooperativa Il Carbasio"

\_ Lettera Monte dei Paschi di Siena del 30/06/2011 " impresa Ellepi s.r.l."

Vista la proposta di pari oggetto n. 67481 /Sett. V del 26-07-2011

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, per la costruzione di n. 52 (CINQUANTADUE) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, via c.da Pendente, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.) alla ditta: Società Cooperativa Edilizia " Gli Ulivi 2005" - Società Cooperativa Edilizia " Il Carbasio" - Impresa edile "Ellepi s.r.l."

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

all.\_1: tav. 1.1- Stralcio P.R.G.- Estratto di mappa- Stralcio planimetrico-

### Aerofotogrammetria

- all.\_2: tav. 1,2- Estratto di mappa catastale con individuazione delle aree  
all.\_3: tav. 2- Sviluppo grafico superfici  
all.\_4: tav. 3.1- Planimetria dell'intervento - conteggi urbanistici  
all.\_5: tav. 3.2- Planovolumetrico di progetto  
all.\_6: tav. 4- Rilievo planoaltimetrico quotato  
all.\_7: tav. 5.1- Schema degli impianti - rete idrica  
all.\_8: tav. 5.2 - Schema degli impianti - Recapiti fognari (acque nere) - Recapiti fognari (acque bianche)  
all.\_9: tav. 5.3 - Particolari costruttivi strade: Rete pubblica illuminazione, Rete Enel, Rete Telecom  
all.\_10: tav. 6- Profilo piano altimetrico, Sezione stradale, Particolari costruttivi  
all.\_11: tav. 7.1- Elaborati indicativi lotto "1" coop. Il Carbasio : Planovolumetrico- Pianta prospetti tipologia edilizia- Sezione tipologia edilizia- Verifica parametri legge 79/75  
all.\_12: tav. 7.2- Elaborati indicativi lotto "2" coop. Gli Ulivi : Planovolumetrico- Pianta prospetti tipologia edilizia- Sezione tipologia edilizia- Verifica parametri legge 79/75  
all.\_13: tav. 7.3- Elaborati indicativi lotto "3" impresa Ellepi s.r.l. : Planovolumetrico- Pianta prospetti tipologia edilizia- Sezione tipologia edilizia- Verifica parametri legge 79/75  
all.\_14- Relazione tecnica  
all.\_15- N.T.A.  
all.\_16- Tav. allegati
- 3) approvare lo schema di convenzione allegato;  
4) autorizzare il Dirigente competente alla stipula dell'atto di convenzione;  
5) autorizzare il Dirigente competente 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 le cooperative sono state ammesse alla realizzazione del programma di edilizia agevolata-convenzionata con Decreto ass. alla cooperazione, n° 1113/08 in data: 02/04/2008 pubblicato sulla GURS n°56 del 05/12/2008 e successiva proroga dell'Assessorato Regionale delle infrastrutture e della mobilità - servizio 6- prot. n° 91365 del 09/11/2010 con decorrenza 28/05/2010.  
8) Prendere atto che, nel caso di autofinanziamento, lo stesso potrà essere concesso solo dopo la stipula della Convenzione, l'approvazione dei Progetti Edilizi e il rilascio delle Concessioni; e condizionare, pertanto, la stipula della Convenzione alla presentazione di lettera di assenso di massima alla concessione di finanziamento da parte dell'Istituto di Credito, che dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di esecutività della presente Delibera.



9) Prendere atto che il suddetto finanziamento attraverso Istituto di Credito, non è stato ancora concesso,

10) prendere atto, che, in relazione al finanziamento non vi sono condizioni ostative per la stipula della Convenzione.

11) Condizionare la stipula della convenzione alla concessione di apposito finanziamento che dovrà riguardare sia la realizzazione delle opere (urbanizzazioni ed edifici), sia la possibilità di acollo di mutuo ai singoli destinatari finali, che dovrà avvenire entro mesi 5 dalla data della presente delibera.

12) 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.

13) 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.

14) 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,

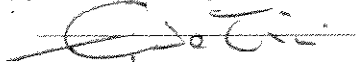
gg. 30 dalla data dei pagamenti per il rilascio della Concessione edilizia.

15) Consentire la presentazione dei progetti 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, 26-07-2011

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, 26-07-2011

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.

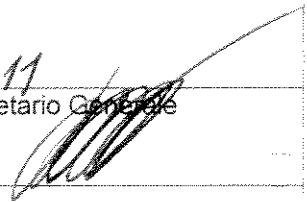
Ragusa li,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li,

27-07-2011

Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Da dichiarare di immediata esecuzione

#### Allegati – Parte integrante:

- 1) Schema di convenzione
- 2) Determina dirigenziale n. 1643 VII del 15-09-11 di non assoggettabilità alla VAS.

Ragusa li,

26/07/2011

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Aurelio Barone

V° Il dirigente del settore VII

Arch. Ennio Torrieri

Visto: L'Assessore al ramo



Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di G. M. Municipale

N° 330 del 15 SET. 2011



CITTA' DI RAGUSA

Arch. Determinazioni Dirigenziali

Trasmessa: Sen. V.  
Adh.

Il Resp. del servizio  
Istruttore Amministrativo  
(M. Scribano)

SETTORE V - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. D'ORDINE <u>1643</u> <u>15.09.2011</u>	OGGETTO: Art. 12 D.lgs. 152/2006. Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione Ambientale Strategica(VAS) del Piano urbanistico attuativo, per la costruzione di n. 52 (CINQUANTADUE) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, via c.da Pendente, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.)-Società Cooperativa Edilizia " Gli Ulivi 2005" - Società Cooperativa Edilizia " Il Carbasio" - Impresa edile "Ellepì s.r.l."
DATA <u>26 LUG, 2011</u> <u>N. 65/V</u> UFFICIO	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

L'anno duemilamillese il giorno ventisei del mese di luglio

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

## IL DIRIGENTE

### PREMESSO:

— che le ditte: Cooperativa "Gli Ulivi 2005", Ragusa via F. Ingrassia n°45, Cooperativa "Il Carbasio", Ragusa - viale dei Platani n° 34/b, Impresa "Ellepi s.r.l." via M. Rumor hanno 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: S1 = 26549

Sup. totale dell'intervento mq.: S2 = 26549

sup. fondiaria mq.: S3 = 19750

viabilità mq.: S4 = 0

urb. Secondarie mq.: S5 = 4119

verde pubblico primario mq.: S6 = 1700

parcheggio pubblico mq.: S7 = 980

Superfici escluse S8 = 0

#### 3- INDICI E PARAMETRI

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

volume massimo ammiss. mc: K02 = 29625

volume x abitante: K03 = 80

abitanti n. : K04 = 370,3125

che si arrotonda ad ab.: K05 = 371

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. K06 = 6,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. K07 = 15

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

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 2411,5

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 5565

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 927,5

indice di copertura K12 = 0,3

Superf. Massima copribile mq.: K13 = 5925

Superficie fondiaria massima ammissibile K14 = 29640

#### 4- DATI CATASTALI

F. 97, particella n° 1006, mq. 3433, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

F. 97, particella n° 1027, mq. 5230, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."

*F. 97, particelle n° 1033, mq. 8273, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."*

*F. 97, particelle n° 1040, mq. 211, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."*

*F. 97, particella n° 1060, mq. 565, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."*

*F. 97, particella n° 1143, mq. 8753, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."*

*F. 97, particella n° 1152, mq. 84, intestata a: Chiaramonte Rosa legale rappresentante della s.r.l. "Ellepi s.r.l."*

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

#### **PARERI ESPRESSI**

*Ufficio Sanitario: parere n. 25 del 40568 Alle condizioni rilevabili negli allegati,*

*Commissione Edilizia: parere n. 20/2011 del 17/02/2011 Alle condizioni rilevabili negli allegati,*

*Genio Civile: parere n. prat. n° 1258, prot. n° 7934 del 20/04/2011 senza condizioni, SS.BB.CC. Non necessario per assenza di vincoli,*

*Settore X Comune di Ragusa Settore tecnologico parere n. Prot. n° 19004 del 40604 senza condizioni,*

che le ditte hanno adeguato gli elaborati alle condizioni imposte dai soggetti che hanno espresso i pareri,

#### **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

*ella 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, per la costruzione di n. 52 (CINQUANTADUE) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, via c.da Pendente, 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](http://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



Il Dirigente

Il Sindaco

Il Sindaco

Ragusa, 11

---

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 suesesa 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 suesesa 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 DEL PRG, PER LA COSTRUZIONE DI N.52 (CINQUANTADUE) ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE., DA REALIZZARE SU TERRENI UBICATI A RAGUSA, CONTRADA PENDENTE, VIA RUMOR, IN ZONA APPOSITAMENTE DESTINATA DAL PRG (C3 PER L'EDILIZIA ECON. E POPOL.).

DITTA:

Cooperativa "IL CARBASIO" con sede a Ragusa in Viale Dei Platani n°34/B, P.IVA 00464610880

Cooperativa "GLI ULIVI 2005" con sede a Ragusa in Via F. Ingrassia n°45, P.IVA 01311580888

Impresa "ELLEPI s.r.l.", con sede a Ragusa VIA MARIANO RUMOR n°8, P.IVA 01177920889

Indice sommario

### PREMESSA

#### 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  
LE DITTE:

Cooperativa "IL CARBASIO"  
Cooperativa "GLI ULIVI 2005"  
Impresa "ELLEPI s.r.l."

### 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,  
\_le ditte, hanno presentato un piano di utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione, ed aventi all'epoca della presentazione le seguenti caratteristiche catastali:  
foglio 97 particella n° 1006, mq 3433

foglio 97 particella n° 1027, mq 5230  
foglio 97 particella n° 1033, mq 8273  
foglio 97 particella n° 1040, mq 211  
foglio 97 particella n° 1060, mq 565  
foglio 97 particella n° 1143, mq 8753  
foglio 97 particella n° 1146, mq 84

In seguito a frazionamento in data \_\_\_\_\_, protocollo n° \_\_\_\_\_ e quindi alla data della presente convenzione le caratteristiche catastali delle aree interessate sono le seguenti

foglio \_\_\_\_\_, particella n° \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_\_, particella n° \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_\_, particella n° \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_\_, particella n° \_\_\_\_\_

\_\_il Consiglio Comunale ha approvato il Piano in data \_\_\_\_\_ delibera 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, della L. 457/78 o della L.R. 25/93 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, n° 52 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi 29.625 (metri cubi ventinovemilaseicentoventicinque);

che con progetto in data 26/01/2011 prot. n°20 a firma di: Ingegnere Giovanni Cascone è stato predisposto un piano di utilizzazione delle aree C/3 avente le seguenti caratteristiche:

## 1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione: C.da pendente, Via Rumor  
Zona di PRG:C/3

## 2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: mq 26.549  
Sup. totale dell'intervento mq.: 26.549  
sup. fondiaria mq.: 19.750  
viabilità di P.R.G.: mq. 0 ; Viabilità di Piano Attuativo mq 0  
urb. Secondarie mq.: 4.119  
verde pubblico primario mq.: 1.700

parcheggio pubblico mq.: 980  
Superfici escluse mq 0

### 3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq. 1,50  
volume massimo ammiss. Mc: 29.625  
volume x abitante: mc 80,00  
abitanti n. : 370,31  
che si arrotonda ad ab.: 371  
Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. 11,0  
Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. 4,5  
Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. 2,50  
Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. 4.081  
Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. 1.669,50  
Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. 927,50  
indice di copertura: 0,30  
Superf. Massima copribile mq.: 5.925  
Superficie fondiaria massima ammissibile mq 19.750

### 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:

foglio \_\_\_\_\_ particella n° \_\_\_\_\_, are \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_\_ particella n° \_\_\_\_\_, are \_\_\_\_\_  
foglio \_\_\_\_\_ particella n° \_\_\_\_\_, are \_\_\_\_\_

Fanno parte della superficie destinata a viabilità di P.R.G. le Particella  
foglio \_\_\_\_\_ particella n° \_\_\_\_\_, are \_\_\_\_\_

I superiori dati catastali, si desumono da frazionamento riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Ragusa \_\_\_\_\_ protocollo n° \_\_\_\_\_ che al presente atto si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_.

Le aree sopra citate, saranno così destinate:

per urbanizzazioni primarie: mq. 6.799 distinti come segue:

- viabilità mq 0
- verde pubblico primario mq. 1.700
- parcheggio pubblico mq. 980

per urbanizzazione secondarie: mq. 4.119

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 e dalla condotta in pressione, impianto collocato in area di proprietà dei soggetti attuatori, si concorda che il detto sistema venga gestito interamente a carico dei soggetti attuatori fino a quando lo stesso e le opere di urbanizzazione primarie verranno collaudate e cedute al Comune.

## 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 (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 150 W e comunque da verificare tramite calcolo illuminotecnici specifici, 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.

Le caratteristiche dei materiali e delle finiture, nonché la tipologia delle opere di urbanizzazione sopra descritte sono indicative, in quanto l'ufficio competente per la specifica opera (Viabilità, fognatura, illuminazione ecc.), nell'espressione del parere valuterà i contenuti progettuali alla luce delle tipologie e dei materiali ritenuti più idonei e conformi a quelli usati dallo stesso ufficio nei progetti di opere pubbliche realizzate dal Comune.

## ART. 6 TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta attuatrice, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, per cui il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale oppure precedere il titolo abilitativo per la costruzione degli edifici.

Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato alla preventiva ultimazione delle opere di urbanizzazione e alla loro consegna al Comune.

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.

Quanto sopra fatti salvi quegli interventi che per legge non sono assoggettati al pagamento della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione secondari.

## ART. 8 COSTO DI COSTRUZIONE



Per il rilascio delle singole concessioni edilizie il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto secondo le vigenti disposizioni."

#### ART. 9 COLLAUDO

Il collaudo definitivo di tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato entro 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.~~ - CASSATO -

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 euro .....x 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.~~

- CASSATO -

## 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 60 (sessanta) 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 a Soggetti 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, della L.R. 79/75 o della L.R. 25/93 e per la parte eccedente con autofinanziamento da parte dei soci;

ovvero

- Con mutuo ordinario e per la parte eccedente con autofinanziamento dei soci.

##### 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 sarà competente il Foro di Ragusa mentre 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.

#### ART. 32 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 componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.