



ADL

COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 339
del 13 MAG. 2004

OGGETTO: ::Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 174 alloggi di edilizia economica in Ragusa in contrada Cisternazzi, assegnazione lotti alla soc. cooperativa edilizia Doriana a r.l., alla soc. cooperativa edilizia Dipendenti E.T.S. a r.l. e all'impresa Edilco s.r.l.. Approvazione schema di convenzione. Proposta per il Consiglio Comunale.

I l'anno duemila quattro il giorno tre alle ore 18,45
del mese di Maggio 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 Sindaco A. Andemio Solerino

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) On.le Giorgio Chessari	<i>m'</i>	
2) Sig.ra Alessandra Faiella	<i>m'</i>	
3) Sig.ra Giovanna Di Paola		<i>m'</i>
4) Arch. Giovanni Carfi	<i>m'</i>	
5) On.le Sen. Giovanni Battaglia		<i>m'</i>
6) Dr. Antonio Di Paola		<i>m'</i>
7) Prof. Carmelo La Porta	<i>m'</i>	
8) Sig. Marco Di martino	<i>m'</i>	

Assiste il Segretario Generale Dott. Gespare Licotru

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. 69 /Sett. VII del 13-05-2004

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

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

-Ritenuto di dovere provvedere in merito;

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

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

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

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

All. 1 progetto

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 16/05/04 primo giorno festivo successivo alla data di adozione.

La deliberazione rimarrà affissa fino al 30/05/04 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 17/05/04

IL MESSO COMUNALE

F. To. Dr. M. Schiavone

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

Dr. Gaspare Nicotri

() 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 16/05/04 al 30/05/04

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 16/05/04 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 16/05/04 senza opposizione.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Gaspare Nicotri

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

() Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva, avendo riportato il visto di legittimità del CO.RE.CO. - Sezione Provinciale di Ragusa, con decisione n. _____ del _____

() Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva non avendo il CO.RE.CO adottato e comunicato provvedimento di annullamento nel termine di venti giorni dalla relativa ricezione.

Ragusa, li 27 MAG 2004

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Gaspare Nicotri

CITTA' DI RAGUSA

IN FORMA ESECUTIVA

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo.

Ragusa, li 27 MAG 2004

IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO AI SERVIZI

(Dott.ssa C. Adamo)



COMUNE DI RAGUSA

Prot n. 69 /Sett. VII del 13-05-04

SETTORE

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 174 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c/da Cisternazzi; assegnazione lotti alla soc. cooperativa edilizia Doriana a.r.l., alla soc. cooperativa Dipendenti E.T.S. a.r.l. e all'impresa Edilco s.r.l. .Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

Il sottoscritto Ing. Francesco Poidomani, Dirigente del Settore VII, Assetto ed uso del territorio, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO CHE:

- con Decreti n. 322/VIII e 323/VIII, (entrambi del 3.03.2004) dell'Assessorato regionale lavori pubblici, dipartimento lavori pubblici, servizio aree urbane e politica della casa, sono stati approvati gli elenchi provvisori delle imprese e delle cooperative edilizie, ammesse alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata-convenzionata e di quelle escluse; ; all'interno di detti elenchi (fra quelli ammessi a finanziamento) risultano comprese l'impresa Edilco s.r.l (n. 80 alloggi), la soc.cooperativa edilizia Doriana a r.l.(48 alloggi) e la soc.cooperativa edilizia Dipendenti E.T.S. a r.l.(n. 46 alloggi);
- l'art. 136 della L.R. 01/09/93 n. 25 applica ai Comuni destinatari dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ed agevolata (qualora gli stessi non siano dotati di strumenti necessari per la localizzazione degli alloggi o siano sprovvisti di sufficienti aree nell'ambito dei piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità di cui all'art. 5 della L.R. 26/01/1986 n. 1, limitatamente alla realizzazione dei finanziamenti assegnati;

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

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

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

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

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

La localizzazione di questi piani attuativi è stata fatta in riferimento al P.R.G. vigente (di cui al D.A. n. 183/73 del 2.12.1974).

Và, comunque, riferito che è in itinere l'esame da parte di questa A.C. di altri programmi costruttivi che interessano anch'essi aree agricole contigue alle aree edificate;

da una analisi effettuata da questo ufficio, in fase di redazione dei precedenti programmi costruttivi (di cui si è detto sopra), risulta che le zone di espansione del PRG, destinate alla edificazione a scopo residenziale, in atto sono quasi totalmente impegnate o da edificazioni o sono già gravate da pesi o vincoli che ne hanno già precluso lo Jus aedificandi, in quanto

sono già state rilasciate concessioni edilizie o stipulate convenzioni per la realizzazione di lottizzazioni;

in data 29.05.2003 con delibera Commissariale n. 28, è stato adottato il nuovo PRG, all'interno del quale, tuttavia, non sono state individuate aree da destinare alla edilizia economica e pertanto, l'alternativa possibile (onde evitare la perdita dei finanziamenti concessi, di cui sopra si è già detto) è quella di prevedere, in base all'art.25 della L.R. 22/96, la individuazione delle aree in questione nelle zone agricole, suscettibili di immediata urbanizzazione, la cui destinazione urbanistica dovrà essere, comunque, modificata in variante al PRG;

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

- la impresa Edilco e le cooperative edilizie Doriana e Dipendenti ETS (di cui all'oggetto), inserite nella predetta graduatoria, hanno proceduto a predisporre (su loro iniziativa) apposito programma costruttivo, che hanno inoltrato a questa A.C.- per le necessarie autorizzazioni di legge;

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

A maggior chiarezza si riporta il testo del sopraccitato terzo comma dell'art. 16:
"L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato."

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

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzato in Ragusa in c.da Cisternazzi ed è destinata sia dal PRG vigente che da quello adottato a verde agricolo ;

l'impresa e le cooperative, in oggetto, hanno fatto presente di essere giuridicamente in condizioni di acquistare la proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo in esame e pertanto questo Comune non dovrà sostenere alcun onere per l'acquisizione di aree (siano esse per la formazione dei lotti che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie);

la C.E.C., nella seduta del 15.05.2003, al n. 184/03 ha espresso parere favorevole all'approvazione del programma costruttivo in esame;

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

densità edilizia	mc/mq.	1,46
Distanze:		
- dai confini		7,50 ml.
- dal ciglio stradale		10,00 ml.
- tra pareti finestrate		10,00 ml.
Altezze:		
- massima		11,00 ml.
Rapporto col distacco		1:1 fra pareti cieche all'interno dello stesso lotto 1:1 fra pareti finestrate all'interno dello stesso lotto
Piani fuori terra		in relazione all'altezza massima consentita
rapporto di copertura	mq/mq.	0,30

E' consentito realizzare un solo piano cantinato nella misura massima dell'ingombro fuori terra occupato dall'edificio a meno delle rampe e delle strutture d'accesso ai cantinati.
Ad esso si applicano le norme sui distacchi dai confini.

CORPI ACCESSORI:

In deroga al volume, nei limiti dell'altezza massima di ml. 8,00 ed in deroga al rapporto di copertura nei limiti del 2,50 % della superficie edificabile;

Possono essere edificati in aderenza e a ciglio stradale.

Essi conterranno locali a destinazione collettiva di servizio per la residenza quali botteghe di prima necessità (alimentari,merceria,farmacia,tobacchi,lavanderia,bar,pizzerie,calzolari ecc.) compatibili con la residenza. Sono escluse le officine e le attività rumorose di qualsiasi tipo. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di sostituirsi all'ente assegnatario dell'area, qualora lo stesso non realizzi tale manufatto.

I confini dei lotti edificabili saranno delimitati da una recinzione costituita da un muro avente altezza di 1,00 ml., sormontato da una recinzione metallica.

Nel dettaglio l'intera superficie, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 96.550,00 così suddivisa:

1) Aree destinata alla formazione dei lotti mq. 60.031,00

2) Attrezzature di legge

1) Urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico	mq.	2.757,00
b) verde pubblico	mq.	5.083,00

.....2) Urbanizzazioni secondarie	mq.	12.155,00
3) <u>Viabilità</u>	mq...	11.933,00
4) <u>fascia di rispetto</u>	mq.	1.075,00
5) <u>area di pertinenza fabbricati rurali esistenti</u>	mq.	3.516,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 87.803,00; considerato, altresì, che gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc per abitante da insediare risulta che il numero massimo di abitanti insediabili nel p.c. in oggetto è pari a 1098 calcolato nella seguente maniera:

mc. 87.803,00/80= n. 1098 abitanti

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

- Aree per urbanizzazioni primarie

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante 2,50 x 1098= mq. 2745,00 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 2757,00
- b) Verde pubblico mq/abitante 4,50 x 1098 = mq. 4941,00 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 5083,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 11,00 x 1098 = mq. 12078,00 (standard di legge)
Nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 12155,00

Acquisizione aree

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

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

A cura e spese dell'impresa concessionaria saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

CONSIDERATO

Che l'ufficio sanitario con nota n. 496 del 13.05.2003 ha espresso parere favorevole al predetto intervento costruttivo;

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 18542 del 17.09.2003 ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

Vista la proposta di pari oggetto n. 69 /Sett. VII del 13-05-2004;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art.15 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di proporre al Consiglio Comunale di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 174 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in c.da Cisternazzi, predisposto dalla soc. cooperativa edilizie Doriana a r.l. e dalla soc. cooperativa Dipendenti E.T.S.a r.l. e dall'impresa Edilco s.r.l., su cui la C.E.C. nella seduta del 15.05.2003 al n 184/03, ha espresso parere favorevole ; detto programma costruttivo è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

tav. 1.	stralcio di p.r.g.- aerofotogrammetria-estratto di mappa-planimetria
tav. 2	calcolo delle superfici del comparto
tav. 3	conteggi urbanistici-planimetria di progetto
tav. 4	schema degli impianti
tav. 5	particolari costruttivi
tav. 6	elenco ditte
Allegato A	Relazione tecnica
Allegato B	Norme tecniche di attuazione

2) di assegnare alle suindicate soc. cooperative edilizie "Doriana" e "Dipendenti E.T.S." a r.l. e all'impresa Edilco s.r.l. i lotti indicati negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto della superficie netta complessiva di mq.:60.031,00;

3) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;

4) fissare in 18 mesi, decorrenti dalla data di efficacia della presente deliberazione, l'inizio dei lavori, che dovranno essere portati a compimento entro 5 anni dalla data di efficacia della presente deliberazione;

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica. Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa li, _____
I Il Dirigente

Ragusa li, _____
II Dirigente

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

L'importo della spesa di _____
Va imputata al cap. _____
Ragusa li, _____
II Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li, 13.5.04 _____
II Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

- 1) schema di convenzione
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

Ragusa li, _____
Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore

Visto: L'Assessore al ramo

[Handwritten signature]

