



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 211
del 29 APR. 2014

OGGETTO:.. Modifica dello schema di convenzione relativo all'approvazione dei piani urbanistici attuativi per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare approvato con delibera di CC n. 70 /2010 con la sostituzione dell'art 5.f . **Proposta per il consiglio,**

L'anno duemila quattordici Il giorno Ventinueve alle ore 11.00
del mese di Aprile 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 ing. Federico Piccitto
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Giovanni Flavio Brafa Misicoro		Si
2) geom. Massimo Iannucci	Si	
3) arch. Giuseppe Dimartino	Si	
4) arch. Stefania Campo	Si	
5) dr. Stefano Martorana	Si	
6) rag. Salvatore Corallo		Si

Assiste il Segretario Generale dott. Vito V. Scelopore

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. 22588 /Sett. IV del 29/4/2014
- 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 ed integrazioni;

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

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 02 MAG, 2014 fino al 17 MAG, 2014 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

02 MAG, 2014

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Lietta 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 02 MAG, 2014 al 17 MAG, 2014 senza opposizione/con opposizione

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 02 MAG, 2014 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 02 MAG, 2014 senza opposizione/con 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

02 MAG, 2014

IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO C.S.
(Maria Rosaria Scalone)





COMUNE DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 211 del 29 APR. 2014

SETTORE

Prot n. 32386 /Sett. IV del 24-04-2014

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Modifica dello schema di convenzione relativo all'approvazione dei piani urbanistici attuativi per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare approvato con delibera di CC n. 70 /2010 con la sostituzione dell'art 5.f . **Proposta per il consiglio.**

Il sottoscritto Dr. Arch. Marcello Dimartino Dirigente del Settore IV propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso,

- che l'efficienza e il risparmio nel settore dell'illuminazione pubblica sono temi centrali delle politiche energetiche europee e nazionali;
- All'interno del PAES (Piano d'Azione per l'energia sostenibile) l'illuminazione pubblica ha un ruolo fondamentale in quanto per essa si consuma il 14% di tutta l'elettricità dell'Unione Europea. In Italia, oggi l'illuminazione pubblica risulta essere una delle principali voci della spesa energetica dei comuni italiani (Camera di Commercio Roma- Sintesi aprile 2013);
- Tale spesa potrebbe essere notevolmente ridotta mediante l'attuazione di adeguate politiche energetiche e la riqualificazione degli impianti di illuminazione pubblica anche attraverso tecnologie più avanzate come ad esempio la sostituzione delle vecchie lampade con modelli più efficienti quali ad es. lampade a bassa /alta pressione o LED ad elevato potenziale di risparmio energetico;
- Il raggiungimento degli obiettivi fissati dal "pacchetto Clima-Energia 20-20-20" dell'Unione Europea sono rappresentati da : entro il 2020 ridurre del 20% le emissioni di gas serra, incrementare del 20% la quota di energia prodotta da fonti rinnovabili e portare al 20% il risparmio energetico;

Considerato

- Nelle more di quanto sopra, nelle zone di espansione urbana e comunque in tutti i casi oggetto di pianificazione urbanistica convenzionata i relativi piani possono già prevedere in sede di convenzione, soluzioni di efficienza energetica e di sostenibilità economica per quanto riguarda gli impianti di pubblica illuminazione,

Visto

- L'art. 5.f dello schema di convenzione approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 70 del 28.07.2010 relativo all'approvazione dei piani urbanistici attuativi per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare che così recita :

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,

Ritenuto

- di dovere provvedere in merito e di sostituire, per i motivi in premessa , il suddetto punto 5.f con il seguente:

f) Illuminazione pubblica:

I nuovi impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso" , UNI 11248 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) - comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

Visto l'art. 12 della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge

DELIBERA

Di proporre al Consiglio Comunale:

1. Di sostituire l'art 5.f dello schema di convenzione relativo all'approvazione dei piani urbanistici attuativi per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare approvato con delibera di CC n. 70 /2010 con il seguente:

f) Illuminazione pubblica: I nuovi impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso" , UNI 11248 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) - comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

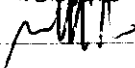
Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.:

2. Dare atto che la presente delibera non comporta impegno di spesa.

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, 29/4/2014

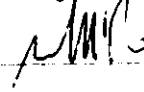
Il Dirigente



Si dà atto che la retroscritta proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né 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, 29/4/2014

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. _____

Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

29 APR, 2014

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li, _____

Il Segretario Generale

Dott. Vito I. Scabone



Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

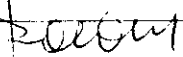
Allegati – Parte integrante:

Schema di convenzione modificato

Ragusa li, 29/4/2014

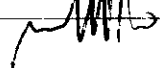
Il Responsabile del Procedimento

Arch Aurelio Barone



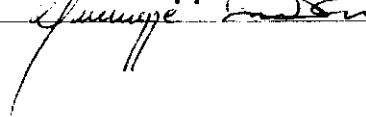
Il Capo Settore

Arch Marcello Di Martino



Visto: L'Assessore al ramo

Arch Giuseppe Di Martino



SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

Fascicolo n°

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL PRG, PER LA COSTRUZIONE DI N.(....) ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE., DA REALIZZARE SU TERRENI UBICATI A RAGUSA, VIA....., IN ZONA APPOSITAMENTE DESTINATA DAL PRG (C3 PER L'EDILIZIA ECON. E POPOL.).

DITTA:

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

R

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°

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°
partita.....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° 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 mq

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

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:

I nuovi impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", UNI 11248 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie

illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) - comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.:

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 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.~~ - 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

A

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.

A