



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 296
del 10 LUG. 2007

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 80+12 alloggi di edilizia convenzionata a in Ragusa in c.da monachella. Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila sette Il giorno dieci alle ore 13,20
del mese di luglio 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

Nello Alesqueli

Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il

Segretario Generale dott.

Gerardo Licata

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. 459 /Sett. VII del 10-07-2007
- 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. : elaborati grafici

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 19 LUG. 2007 fino al 02 AGO. 2007 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 19 LUG. 2007

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliarini Sergio)

Certificato di immediata esecutività della delibera

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

() 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 19 LUG. 2007 al 02 AGO. 2007

Ragusa, li 03 AGO. 2007

IL MESSO COMUNALE
(Lipera Giovanni)

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 19 LUG. 2007 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

19 LUG. 2007 senza opposizione.

Ragusa, li 03 AGO. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
-r. Gaspare Nicotri-

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, li 30 LUG. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
-r. Gaspare Nicotri-



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 459 /Sett. VII

del

10/8/07

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 80+12 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c/da Monachella; assegnazione lotto alla Soc. cooperativa edilizia a r.l. "Cilia Salvatore – Diogene 90". Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO CHE:

- con Decreto n. 323/VIII, del 3.03.2004, dell'Assessorato Regionale lavori pubblici, sono stati approvati gli elenchi delle cooperative edilizie, ammesse alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata-convenzionata e di quelle escluse; all'interno di detti elenchi (fra quelli ammessi a finanziamento) risulta compresa pure la Cooperativa edilizia "Cilia Salvatore – Diogene 90", di cui all'oggetto;
- l'art. 136 della L.R. 01/09/93 n. 25 applica ai Comuni destinatari dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ed agevolata (qualora gli stessi non siano dotati di strumenti necessari per la localizzazione degli alloggi o siano sprovvisti di sufficienti aree nell'ambito dei piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità, di cui all'art. 5 della L.R. 26/01/1986 n. 1, limitatamente alla realizzazione dei finanziamenti assegnati;

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

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

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

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

il Comune di Ragusa 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 (32 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Serralinena (30 alloggi), di 1 programma in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (176 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (98 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Cisternazzi (174 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia (76 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (30 alloggi); le aree ricadenti all'interno dei succitati PEEP e programmi costruttivi, sono state assegnate a cooperative edilizie ed imprese edilizie, ammesse a godere dei finanziamenti pubblici previsti dalla legge per la realizzazione di alloggi di edilizia economica;

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;

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 sopracitato 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;

la soc. cooperativa edilizia a r.l. “Cilia Salvatore – Diogene 90”, inserita nella sopracitata graduatoria, ha proceduto a predisporre apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C. nella seduta del 5/7/07, ha espresso parere favorevole a condizione;

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzato in Ragusa in c.da Monachella ed è destinata sia dal PRG vigente a verde agricolo se pur comprese delle delibere di Consiglio n° 3/07 e n°22/07 riguardante l'individuazione di aree per l'edilizia economica e popolare;

considerato che la cooperativa in oggetto ha già acquisito l'area in oggetto a mezzo di atto di vendita del 7/12/2002, notaio M. Ottaviano di Ragusa n° 116886 di rep. e pertanto questo Comune non dovrà sostenere alcun onere sia esso per l'acquisizione di aree che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

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

densità edilizia	mc/mq.	2,50
rapporto di copertura	mq/mq.	0,30
Altezza massima	12,00 ml.	

Distanze:

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

Numero max piani fuori terra in relazione all'altezza massima consentita

Nel dettaglio la superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 24224.00, così suddivisa:

1) Aree destinate alla formazione dei lotti mq. 11884,00

2) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie	
a) parcheggio pubblico	mq. 929.00
b) verde pubblico	mq. 1664.00

Urbanizzazioni secondarie mq. 4077.00

Oltre aree per viabilità;

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 29710.00 considerato, altresì, che gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc per abitante da insediare risulta che il numero massimo di abitanti insediabili nel programma costruttivo in oggetto è pari a 371, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mc. } 29710.00 / 80 = \text{n. } 371 \text{ abitanti}$$

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

a) Parcheggio pubblico mq/abitante $2,50 \times 371 = \text{mq } 927.50$ (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 928,81

b) Verde pubblico mq/abitante $9,00 \times 371 = \text{mq. } 1663.50$ (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 1664,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante $11.00 \times 371 = \text{mq. } 4081.00$ (standard di legge)
Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 4081.00

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui la cooperativa edilizia in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa.
Alla stipula della convenzione urbanistica verranno ceduti gratuitamente al Comune tutte le aree destinate dal programma costruttivo alle realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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

CONSIDERATO

Che l'ufficio sanitario con nota n. 719 del 22.08.2005 ha espresso parere favorevole al predetto programma costruttivo alle seguenti condizioni:
" che l'area destinata alla stazione di pompaggio dei liquami sia opportunamente recintata da siepe e piante autoctone; che l'impianto di pompaggio sia dotato di sistemi di intercettazione e abbattimento delle esalazioni e di dispositivo di pompaggio alternativo in caso di mancanza di energia elettrica."

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 19344 del 22.09.2005, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

Vista la proposta di pari oggetto n. 459/Sett. VII del 10-07-2007;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. 13 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. 80+12 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in c.da Monachella, su cui la C.E.C. in data 05.07.2007, (al n. 299/06) ha espresso parere favorevole a condizione.

gli elaborati grafici di questo programma costruttivo sono i seguenti :

tav. 1
stralcio P.R.G. – stralcio aerofotogrammetrico

- tav. 2
planimetria programma costruttivo- dati urbanistici
- tav. 3
planimetria con ingombro di massima e planovolumetrico
- tav. 4
calcolo superficie comparto
- tav. 5
schema degli impianti
- tav. 6
piano particellare – elenco ditte
- tav. 7
Norme tecniche di attuazione

- 2) di assegnare alla soc. cooperativa edilizia a r.l. “ Cilia Salvatore- Diogene 90”, il lotto indicato negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto;
- 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;
- 5) autorizzare il Sindaco o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;

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

Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa li, _____

I Il Dirigente

[Signature]

Ragusa li, _____

Il Dirigente

[Signature]

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

Si esprime parere favorevole In ordine legittimità.

L'importo della spesa di €. _____
Va imputata al cap. _____

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li, _____

Il Segretario Generale

10.7.07



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

☐

Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

- 1) *Scheme di convenzione*
- 2) *Nota del 10-07-2007 Set. VII*
- 3) _____
- 4) _____

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Procedimento
Arch. AURELIO BARONE

[Signature]

Il Dirigente
Arch. ENNIO TORRIERI

[Signature]

Visto: L'Assessore al ramo

[Signature]



CITTA' DI RAGUSA

Settore VII – Assetto ed uso del Territorio

Servizio 1° - Gestione Piani Urbanistici, Pianificazione Territoriale e Controllo
Ufficio Unico del PIT

Prot.

Ragusa 10/07/2007

Oggetto: Approvazione Programma Costruttivo e relativo schema di convenzione in c.da Monachella. Ditta Cilia Salvatore e coop. Diogene 90.

Al Segretario Generale
sede

Relativamente alla pratica in oggetto, questo Ufficio, vista la Delibera di CC. N° 6 del 19/01/06 di adeguamento degli oneri concessori, ritiene congruo l'importo della polizza fidejussoria determinato dalla ditta in oggetto nello schema di convenzione allegato.

Il Capo Servizio
Arch Barone Aurelio

Il Dirigente
Arch Ennio Torrieri

SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

a Fascicolo n°

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI AREE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 865/71.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____;

In Ragusa, Avanti me Dott. _____, notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____, senza l'assistenza dei testimoni a cui comparenti infrascritti, avendo i requisiti di legge, hanno d'accordo tra loro e col mio consenso dichiarato di rinunciare, sono presenti:

Da una parte: il Sig. _____ nato a _____ il _____ Sindaco del Comune di _____, Codice fiscale _____, che interviene nel presente atto in qualità di Sindaco del Comune di _____ domiciliato per la carica presso la sede del Comune predetto, autorizzato alla stipula del presente atto con deliberazione del Consiglio Comunale di _____ n° _____ del _____, che si allega in copia sotto la lettera "A" e dall'altra:

- Impresa CILIA SALVATORE, con sede legale in Ragusa Viale delle Americhe n.129 Codice fiscale CLI SVT 40P15 H163Y, Part. I.V.A. 00220320881 rappresentata dallo stesso titolare dell'impresa omonima Signor CILIA SALVATORE, nato a Ragusa il giorno 15/09/1940, ivi residente in Via Monte Amiata, n°20
- Società Cooperativa Edilizia DIOGENE 90, con sede legale in Ragusa Via A. De Gasperi n.20 Partita I.V.A. 00844980888 rappresentata dal Signor IACONO ANGELO nato a Ragusa il giorno 06/04/1966, ivi residente in Via Archimede n° 118

Detti componenti della cui identità personale sono certo, mi richiedono per la stipula del presente atto per migliore intelligenza del quale pagamento:

PREMETTONO

- Con Decreto 8 Agosto 2001 n°1446 del Dirigente generale del dipartimento regionale lavori pubblici, pubblicato nella GURS del 26/10/2001, è stata approvata la graduatoria delle imprese ammesse ai benefici dell'edilizia agevolata, in forza della quale l'impresa CILIA SALVATORE e la Cooperativa DIOGENE 90 hanno ottenuto il finanziamento per la realizzazione di numero 80 + 12 alloggi sociali;
- In virtù del terzo comma dell'art.2 della L.R. n°86/81, è consentito, nei casi di esaurimento od insufficienza delle zone residenziali di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alla realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata-agevolata, interessare zone destinate a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione per i programmi costruttivi di cui all'art.5 della L.R. 28 Gennaio 1986 n°1 che i Comuni sono tenuti ad approvare con le procedure, i termini e le modalità previsti da quest'ultimo articolo;
- A seguito del succitato Decreto, le imprese, stante che nel Comune di Ragusa le zone residenziali di espansione ove realizzare gli interventi di edilizia di tipo economico-popolare risultano insufficienti, hanno chiesto al Comune di Ragusa l'assegnazione di aree ricadenti in zona destinata a verde agricolo in contrada Monachella in Ragusa ove realizzare gli interventi edilizi finanziati con l'adozione di un nuovo Programma Costruttivo ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 6 Maggio 1981 n°86 come modificata dall'articolo 25 della Legge Regionale 6 Aprile 1996 n°22;
- Ai sensi dell'art.25 della L.R. 22/96 il Consiglio Comunale di Ragusa con delibera n°_____ del _____ ha approvato il Programma Costruttivo in Contrada Monachella ed ha assegnato alle imprese e richiedenti qui rappresentate i lotti in cui edificare gli alloggi sociali a condizione che il programma stesso venga iniziato entro diciotto (18) mesi e venga completato

entro sessanta (60) mesi dalla data di efficacia della delibera di approvazione del programma stesso;

- Che a seguito della definitiva approvazione da parte degli organi tutori della deliberazione del Consiglio Comunale del _____ le imprese succitate hanno acquisito la proprietà delle aree comprese nel presente programma costruttivo;
 - Che nel lotto in questione le predette imprese intendono realizzare, usufruendo del finanziamento agevolato previsto dalla legge 5/8/1978 n°457 e successive modifiche ed integrazioni n°80 + 12 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi 29.710;
 - Che le imprese suddette assumono gli impegni di realizzare gli alloggi con le prescrizioni ed i criteri risultanti dall'art.35 comma 7° della legge 22 ottobre 1971 n°865, nonché delle prescrizioni, delle norme di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio del Comune di Ragusa e di quello del Programma Costruttivo adottato con la superiore deliberazione del Consiglio Comunale;
 - Che per la individuazione catastale dell'area le parti mi presentano, perché sia allegato al presente atto sotto lettera "_____", copia del tipo di frazionamento depositato al Comune di _____ in data _____ e confermano che alla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'impresa CILIA SALVATORE e la Cooperativa Edilizia DIOGENE 90 concessionarie, si impegnano con la presente convenzione a realizzare i predetti alloggi, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, nell'area ricadenti nella contrada Monachella territorio del Comune di Ragusa ricompresa nel programma costruttivo e precisamente:

terreno della superficie totale di mq. 24.224 (metri quadrati ventiquattromiladuecentoventiquattro) di cui mq. 6.670 per le urbanizzazioni, mq. 5.670 per le strade e mq. 11.884 per la edificazione così distinti:

Art.2) OBBLIGHI DEI CONCESIONARI

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

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

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

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

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria. All'emissione del certificato di collaudo le opere e i manufatti di cui al presente articolo passeranno in proprietà del Comune nei modi e forme di legge. Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

Art.3) MODALITA' E GARANZIA PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il precedente art.2, i Concessionari si obbligano a rilasciare polizza fidejussoria di € ~~481.360~~ ^{per € 12,00} per ogni metro cubo realizzabile.

Art.4) TEMPI DI ESECUZIONE

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro un anno dal rilascio della concessione Edilizia, e ad ultimarli entro i termini fissati dalla concessione Edilizia. Il concessionario potrà avvalersi del disposto dell'art.9 della L.R. 37/84.

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

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

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

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

Art.6) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

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

Art.7) REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI DEI COSTRUTTORI

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

Art.8) PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

Qualora e nei limiti in cui sia consentita la cessione dell'alloggio il relativo prezzo è determinato, in conformità alla convenzione tipo approvata dall'Assessore Regionale per il Territorio e Ambiente, di cui all'art.40 della L.R. n°71/1978 assumendo come valori quelli definiti dal Ministero dei LL.PP. in materia di edilizia agevolata, vigente alla data del trasferimento e nei limiti previsti dal conseguente provvedimento della Regione Siciliana.

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

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

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

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

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

$$Cr=C1-II/12$$

Ove Cr=canone revisionato:

C1= canone iniziale di cui al comma I;

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

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

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

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

Art.11) SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte delle Concessionarie 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 al Concessionario. 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 giorni di ritardo e per ogni appartamento rispetto a ciascuno dei termini fissati all'art.5;
- 4) penale di Euro 51,60 per ogni albero in caso di mancata attuazione della piantagione del terreno libero;
- 5) penale pari al doppio del relativo costo in caso di inosservanza alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

Art.12) NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di RAKUSA, del

vigente regolamento edilizio, e del Programma Costruttivo adottato con la delibera n° _____ del _____.

Art.13) FORO COMPETENTE

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

Art.14) TRANSAZIONE

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.

Art.15) SPESE

Le spese inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico della impresa edile concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati