



# COMUNE DI RAGUSA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 314  
del 24 LUG. 2007

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n.70 alloggi di edilizia convenzionata in ragusa via A.-Moro. Cooperative edilizie a r.l. "Arching, San Biagio, C.I.A.E." Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila 2007 Il giorno Venerdì alle ore 13,45  
del mese di luglio nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle  
adunane, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco Nello Bifesquale  
Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il Segretario Generale dott. Gesfere Micali

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. 500 /Sett. VII del 26-07-2007

-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.

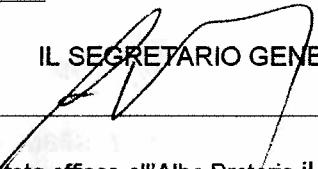
## PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

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  
25 LUG. 2007 fino al 08 AGO. 2007 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

25 LUG. 2007

~~IL MESSO COMUNALE~~

~~IL MESSO COMUNALE  
(Licitra 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/è non stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/1, 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

25 LUG. 2007 al 08 AGO. 2007

Ragusa, li

09 AGO. 2007

~~IL MESSO COMUNALE  
(Licitra Giovanni)~~

**Certificato di avvenuta pubblicazione della delibera**

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 25 LUG. 2007 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

25 LUG. 2007

senza opposizione.

Ragusa, li

09 AGO. 2007

~~IL SEGRETARIO GENERALE~~

~~IL SEGRETARIO GENERALE  
- Dr. Gaspare Nicotri -~~

**Certificato di avvenuta esecutività della delibera**

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

Ragusa, li

06 AGO. 2007

~~IL SEGRETARIO GENERALE  
- Dr. Gaspare Nicotri -~~



# COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot. n. 500 /Sett. VII del 26.02.2007

## Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

**OGGETTO:** Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 70 alloggi di edilizia economica in Ragusa in via A.Moro. Soc. cooperative edilizie a r.l. "Arching, San Biagio, C.I.A.E.". 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. 0230/serv.2 del 17/02/2005, dell'Assessorato Regionale lavori pubblici, pubblicato sulla GURS n° 12 del 19/03/2004 e sulla GURS n° 9 del 4/03/2005, 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) risultano comprese pure alle Soc. cooperative edilizie a r.l. "Arching, San Biagio, C.I.A.E.", 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 dicasì nel caso in cui lo schema di massima del PRG abbia individuato le aree relative per la formazione dei PEEP;

il Comune di Ragusa nel P.R.G. previgente è stato 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 Beddo – Pianetti e c.da Serralinena ), di 2 programmi costruttivi ( ubicati in c.da Beddo – 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;

con Decreto Dirigenziale n. 120/06, pubblicato sulla G.U.R.S. n°21 del 21.04.06, è stato approvato il nuovo PRG, all'interno del quale, tuttavia, non sono state individuate aree da destinare alla edilizia economica e che obbliga il Comune a dotarsi di piani di zona, inoltre il P.R.G. approvato non include rilevanti zone di espansione residenziale da utilizzare a tali scopi;

- il materiale proveniente dallo scavo venga conguagliato sulla superficie circostante oppure smaltito in discarica autorizzata;
- siano contestualmente realizzate opportune opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- i lavori venano realizzati in conformità agli elaborati progettuali presentati a questo ufficio;
- l'esecuzione dei lavori è subordinata all'acquisizione di eventuali altre autorizzazioni e/o pareri previsti dalle norme vigenti;
- l'inizio e la fine dei lavori deve essere comunicato al distaccamento forestale competente per territorio;
- la presente autorizzazione è valida due anni dalla data della sua emissione;
- tutte le autorizzazioni dovranno essere tenute in cantiere ed esibite al personale incaricato dei controlli;
- il distaccamento forestale di competenza è incaricato della sorveglianza di quanto sopra;

che la Ditta ha provveduto a predisporre nuove tavole (1bis, 2bis, 4 bis) di adeguamento alle condizioni imposte dalla CEC nella seduta del 31/11/06;

Vista la proposta di pari oggetto n. 500 /Sett.III del 26.07.2007;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. 18 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. 70 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in c.da Scassale, su cui la C.E.C. in data 31/11/2006, (al n. 237/06) ha espresso parere favorevole a condizione, costituito dai seguenti elaborati grafici:

tav. 1 bis

stralcio del P.R.G.

tav. 2 bis

planimetria programma costruttivo.

tav. 3

ingombro di massima e planovolumetrico

tav. 4 bis

calcolo superfici comparto

tav. 5

schema degli impianti

tav. 6

piano particolare – elenco ditte

tav. 7

Norme tecniche di attuazione

2) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;

3) 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;

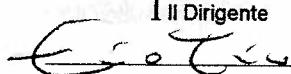
4) autorizzare il Sindaco o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;

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, 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 II,

Il Dirigente



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.

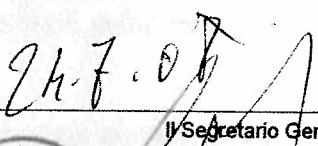
Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

Ragusa II,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa II,

Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

### Allegati – Parte integrante:

- 1) Convenzione
- 2) Motiv del 24/07/07 - SETTORE VI
- 3)
- 4)

Ragusa II,

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Aurelio Barone

Il Dirigente  
Arch. Ennio Torrieri

Visto: L'Assessore al ramo

## VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 33712.50 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 421, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mc. } 33712.50 / 80 = \text{n. } 421 \text{ abitanti}$$

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

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante 2,50 x 421 = mq 1052,00 (standard di legge)  
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 1087,00
- b) Verde pubblico mq/abitante 4,5 x 421 = mq. 1894,50 (standard di legge)  
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 2622,00

### Arearie per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 6,50 x 421 = mq. 4631,00 (standard di legge)

Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 4835,00

### Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui le cooperative edilizie in oggetto devono 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. 21 del 05/01/2007 ha espresso parere favorevole al predetto programma costruttivo alle seguenti condizioni:

“a condizione che gli impianti e reti idriche e fognarie siano approvati dagli uffici competenti”

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 3834 del 19/02/2007 prat. 868, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

che il Settore IX con nota del 10/07/2007 ha espresso parere favorevole al predetto programma;

che L' Ispettorato dipartimentale delle foreste di Ragusa con prot. n° 566 del 28/02/2007 ha espresso parere favorevole a condizione :

“ – i movimenti di terra siano limitati al minimo indispensabile;

- le Soc. cooperative edilizie a r.l. "Arching, San Biagio, C.I.A.E.", inserite nella sopracitata graduatoria, ha proceduto a predisporre apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C., nella seduta del 31/11/06, ha espresso parere favorevole a condizione che la viabilità di progetto abbia sezione complessiva minima di ml 15 come segnato in rosso, venga acquisito il parere dell'IRF, Nulla Osta sanitario, nulla osta del Settore IX per gli impianti, titolo di proprietà, verifica giuridica della possibilità dell'accesso al PC dalla strada del PPRU.

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzato in Ragusa in c.da Scassale - destinata dal PRG vigente a verde agricolo, e che la stessa ricade all'interno delle aree per l'edilizia economica e popolare, individuate dal Consiglio Comunale con atto deliberativo di adozione n° 3 del 30/01/2007;

le cooperative edilizie (in oggetto) dovranno acquisire, definitivamente, a sua cura e spese, le aree comprese nel programma costruttivo in esame; considerato che la cooperativa in oggetto ha già impegnato l'area in oggetto a mezzo di preliminare 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. 1,50

rapporto di copertura mq/mq. 0,25

Altezza massima 11,00 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. 34925,00, così suddivisa:

- 1) Aree destinate alla formazione dei lotti mq. 22475.00

- ## 2) Attrezzature di legge

### Urbanizzazioni primarie

- a) parcheggio pubblico mq. 1087,00  
b) verde pubblico mq. 2622,00

Urbanizzazioni secondarie mq. 4835,00

## 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 2007, 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 rinunziare, sono presenti:

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

- Impresa COOPERATIVA ARKING, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ con sede legale in ISPICA-RG Via SCIVOLETTO n° 6 Codice fiscale \_\_\_\_\_ rappresentata dallo stesso titolare dell'impresa omonima Signor ALAIMO SAVERIO, nato a ISPICA RG il giorno 28-10-1968 ivi residente in Via ANDREU, n° 26
- Impresa COOPERATIVA SAN BIALEO, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ con sede legale in ISPICA-RG Via \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ rappresentata dallo stesso titolare dell'impresa omonima Signor MOZZICATO PAOLO, nato a TODIKA RG il giorno 21-08-1969 ivi residente in Via REGINA MARGHERITA, n° 5 ISPICA RG.

- Impresa C.I.A.E, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ con sede in Ragusa Via \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ rappresentata dallo stesso titolare dell'impresa omonima Signor GIANI SAVATORE nato a ISPICA il giorno 23-03-1942 ivi residente in Via MESSINA n° 27.

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 le imprese \_\_\_\_\_ hanno ottenuto il finanziamento per la realizzazione di numero \_\_\_\_\_ 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 VIA ADONI TURRO 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 RA603A con delibera n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato il Programma Costruttivo in Contrada VIA ALDO MORO 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° 70 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più avanti precise per una volumetria complessiva di metri cubi 3371,50
- 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 RA603A 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

Le imprese \_\_\_\_\_ 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 VIA ALDO MORO territorio del Comune di RAGUSA ricompressa nel programma costruttivo e precisamente:

terreno della superficie totale di mq. 34.825,50 (metri quadrati \_\_\_\_\_) di cui mq. 85.430 per le urbanizzazioni, mq. 3.806,70 per le strade e mq. 24.75,00 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 €. ~~539.392~~<sup>Pari a € 12,00</sup> 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 aggiorerà applicando la seguente formula:

$$Cr=C1-II/12$$

Ove Cr=canone revisionato:

C1= canone iniziale di cui al comma I;

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

12= 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) modifica 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

maggiori 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 cui8 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 R&August, 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.



## CITTA'DI RAGUSA

### Settore VII – Assetto ed uso del Territorio

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

Prot.

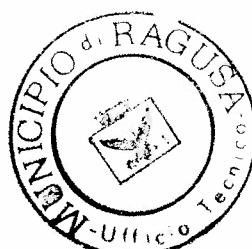
Ragusa 24/07/2007

**Oggetto:** Approvazione programma costruttivo e relativo schema di convenzione in c.d.a  
VIA ALDO MORO. Ditta: COOPRAVVIA PARL, "ARCHING S.p.A. ALTRÉ"

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. Aurelio BARONE



Il DIRIGENTE

Arch. Ennio TORRIERI