



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 315
del 24 LUG. 2007

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n.24 alloggi di edilizia convenzionata in ragusa via A.-Moro ang. Via Toniolo. Impresa "SEICA s.a.s. di Cannizzo Emanuele & c." Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila sette Il giorno ventiquattro alle ore 13.45
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 Difesqueli
Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il Segretario Generale dott. Gespeu Miotto

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. 499 /Sett. VII del 24-07-2007
- 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 NOTIFICATORE
(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/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 25 LUG. 2007 al 08 AGO. 2007

Ragusa, li

09 AGO. 2007

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licitra 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 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 deliberazione

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

Ragusa, li

06 AGO. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 499 /Sett. VII del 26.07.2007

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 24 alloggi di edilizia economica in Ragusa in via Toniolo ang. Via A. Moro - ; Impresa SEICA s.a.s. di Cannizzo Emanuele & c.. 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 del 19/11/2004, dell'Assessorato Regionale lavori pubblici, pubblicato sulla GURS del 31/12/2004, 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 l'impresa SEICA s.a.s. di Cannizzo Emanuele & c, 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 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 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;

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;

- l'impresa SEICA s.a.s. di Cannizzo Emanuele & c, inserita nella sopracitata graduatoria, ha proceduto a predisporre apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C. , nella seduta del 14/03/06, ha espresso parere favorevole a condizione che il volume di progetto venga calcolato rispetto sistemazione del lotto in quanto i fabbricati non sono prospicienti la via Toniolo, vengano acquisiti Nulla Osta forestale, nulla osta del Settore IX per gli impianti.

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzato in Ragusa in via Toniolo ang. Via A Moro 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;

l'impresa (in oggetto) dovrà 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 regolarmente registrato il 12/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa 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.	0,20
-----------------------	--------	------

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. 10030, 00, così suddivisa:

1) Aree destinata alla formazione dei lotti mq. 7182.00

2) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie		
a) parcheggio pubblico	mq.	608,00
b) verde pubblico	mq.	509,00

Urbanizzazioni secondarie	mq.	1247,00
---------------------------	-----	---------

totale	mq	10030.00
--------	----	----------

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 9060.00 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 113, calcolato nella seguente maniera:

mc. 9060.00/80 = n. 113 abitanti

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

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante $5 \times 113 = \text{mq. } 565.00$ (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 608,00
- b) Verde pubblico mq/abitante $4.5 \times 113 = \text{mq. } 508.50$ (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 509,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante $11.00 \times 113 = \text{mq. } 1243$ (standard di legge)

Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 1247,00

Acquisizione aree

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

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

A cura e spese 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. 459 del 3/5/2006 ha espresso parere favorevole al predetto programma

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 10236 del 16/05/2006, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

che il Settore IX con nota n° 596 del 01/08/2006 ha espresso parere favorevole al predetto programma;

che l'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste con nota prot. n° 2348 del 19/05/2006 ha espresso parere favorevole, in quanto l'area oggetto del programma costruttivo non ricade in area gravata dal vincolo idrogeologico

che la Ditta ha provveduto a predisporre nuova tavola 4 bis di adeguamento alle condizioni imposte dalla CEC nella seduta del 14/03/06;

Vista la proposta di pari oggetto n. 499/Sett. VII del 24-07-2007;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. ²16 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. 24 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in via Toniolo ang. Via A. Moro, su cui la C.E.C. in data 14/03/06, (al n. 89/06) ha espresso parere favorevole a condizione, costituito dai seguenti elaborati grafici:

tav. 1
stralcio del P.R.G. vigente- aerofotogrammetria- contestualizzazione intervento-

tav. 2
Relazione tecnica -conteggi urbanistici - norme tecniche di attuazione.

tav. 3
Schema sudd. Comparto in sup. elementari - tabella conteggio superfici elementari.

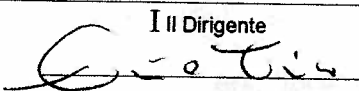
tav. 4 bis di adeguamento alle condizioni della CEC
Planimetria generale e planovolumetrico - profilo longitudinale.

tav. 5
Piano particellare

tav. 6
Schema impianti tecnologici

Allegato 7
Sezione stradale tipo - particolari costruttivi impianti tecnologici- +Relazione tecnica

- 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, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.	
Ragusa li, _____ I Il Dirigente 		Ragusa li, _____ 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.		Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.	
L'importo della spesa di €. _____ Va imputata al cap. _____		24.7.07	
Ragusa li, _____ Il Responsabile del Servizio Finanziario		Ragusa li, _____ Il Segretario Generale	
Motivazione dell'eventuale parere contrario:			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <input type="checkbox"/> Da dichiarare di immediata esecuzione </div>			

Allegati – Parte integrante:

- 1) Convenzione
- 2) Nota del 24/07/07 - settore VII
- 3) _____
- 4) _____

Ragusa li, _____

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Aurelio Barone

Il Dirigente
Arch. Ennio Torrieri

Visto: L'Assessore al ramo



CITTA' DI RAGUSA

Settore VII – Assetto ed uso del Territorio

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

Prot.

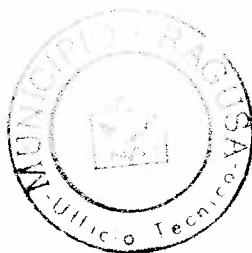
Ragusa 24/07/2007

Oggetto: Approvazione programma costruttivo e relativo schema di convenzione in c.da
VIA A.MORO/VIA TONIOLO Ditta: IMPRESA "SEICA S.A.S. DI CANNIZZO ENAUBLE"

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



II DIRIGENTE

Arch. Ennio TORRIERI

SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

a Fascicolo n°

CONVENZIONE PROGRAMMA COSTRUTTIVO.

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 SEICA SAS iscritta al Registro delle Società del Tribunale di RAGUSA al numero 30603 con sede legale in RAGUSA Via POREO DI CILLO n° _____ Codice fiscale 00811180884 e Partita Iva 00811180884 rappresentata dallo stesso titolare dell'Impresa SEICA SAS Signor CANUHO - ETANURIS nato a RAGUSA il giorno 27-09-1959 ivi residente in Via DEI MIRSI n° 81

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 SEICA ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione di numero 24 alloggi sociali;

- In virtù del terzo comma dell'art.2 della L.R. n.86/81, è consentito, nei casi di esaurimento ad 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 previste da quest'ultimo articolo;
- A seguito del succitato Decreto, la Impresa, stante che nel Comune di RASUSA le zone residenziali di espansione ove realizzare gli interventi di edilizia di tipo economico-popolare risultano insufficienti, ha chiesto al Comune di RASUSA l'assegnazione di aree ricadenti in zona destinata a verde agricolo in Via TONIOLO in RASUSA ove realizzare gli interventi edilizi finalizzati con l'adozione di un 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 RASUSA con delibera n° _____ del _____ ha approvato il Programma Costruttivo in Via _____ ed ha assegnato alla Impresa e richiedenti qui rappresentate il lotto 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 Comune del _____ la impresa succitata ha acquisito la proprietà delle aree comprese nel presente programma costruttivo;
- Che nel lotto in questione la predette impresa intende realizzare, usufruendo del finanziamento agevolato previsto dalla legge 5/8/1978 n°457 e successive modifiche ed integrazioni n°24 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi 10520
- Che l'impresa suddetta assume 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 RAGUSA in data _____ e confermato 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

La impresa SEICA concessionaria, si impegna con la presente convenzione a realizzare i predetti alloggi, con osservanza delle caratteristiche , condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articolo, nell'area ricadenti in Via TONIOLO territorio Comune di RAGUSA ricompresa nel programma costruttivo e precisamente:

terreno della superficie totale di mq. 10.030 (metri quadri DIECI MILA TRENTA) di cui mq. 2364,00 per le urbanizzazioni, mq. 484,00 per le strade e mq. 7182,00 per la edificazione così distinti:

Art.2) OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La impresa concessionaria cede gratuitamente al Comune di RACUNIA tutte le aree previste nel Programma Costruttivo, adottato dal C.C. con la deliberazione n° _____ del _____ destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie; e si obbliga 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 del Concessionario, 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, il concessionario si obbliga a rilasciare polizza fidejussoria di €. 144.960 ^{PARA A € 12,00} per ogni metro cubo realizzabile.

Art.4) TEMPI DI ESECUZIONE

Il concessionario, si obbliga 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 il concessionario si impegna a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economica 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 delle presente.

Art.6) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Sono a carico del concessionario 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

Alla impresa concessionaria è fatto obbligo di destinare gli alloggi da realizzare ad uso civile abitazione per nuclei familiari aventi i requisiti 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 dell'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 Sicilia.

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 stabilità 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 6.

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 di aggiornerà 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;

SEICA s.a.s.



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 del Concessionario o sue aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

A) Decadenza della concessione dei 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

SEICA s.a.s.

