



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 1152
del 11 MAR. 2016

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio a confine con la via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare). Cooperativa Edilizia Orsa Maggiore

L'anno duemila sedici Il giorno undici alle ore 13,30
del mese di Marzo nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Piccitto
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom.Massimo Iannucci	Si	
2) dr. Stefano Martorana	Si	
3) rag.Salvatore Corallo	Si	
4) dr.Salvatore Martorana	Si	
5) dr.Antonio Zanolto		Si

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scelopore

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la proposta, di pari oggetto n. 16178/Sett. 14 del 3.2.2016
- 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;
- Visti gli art. 12, _____ della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

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

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Allegato: progetto

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
14 MAR. 2016 fino al 29 MAR. 2016 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

14 MAR. 2016

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salonia Francesco)

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 14 MAR. 2016 al 29 MAR. 2016 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 14 MAR. 2016 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 14 MAR. 2016 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Per Copia conforme da

Ragusa, li 14 MAR. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Maria Rosaria Scalona)



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	IV

Prot n. 16178 /Sett. IV del 3/2/2016

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio a confine con la via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare.). Cooperativa Edilizia Orsa Maggiore

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n.3 del 30/01/2007 e n.22 del 14/06/2007, è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il “cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona “C3”, ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.71/78”;
- Che con decreto del dirigente generale del dipartimento urbanistica dell'ARTA, n.725 del 10/07/09, pubblicato sulla GURS n.38 del 14/08/09, la suddetta variante è stata approvata;
- Che per quanto sopra il Comune di Ragusa dispone delle aree su cui realizzare alloggi di Edilizia Economica e Popolare;
- Che con la deliberazione n.3/2007, nell'adottare la variante di cui sopra il Consiglio Comunale, tra l'altro, ha deciso che “tutte le aree localizzate (di cui ancora le imprese e le cooperative non hanno disponibilità) dovranno essere acquisite a cura e spese delle stesse e pertanto nessun onere dovrà gravare su questo Ente... omissis”;

Considerato:

- Che la suddetta precisazione circa la modalità di acquisizione delle aree, di fatto individua la modalità di attuazione della variante al PRG di che trattasi attraverso singoli interventi urbanistici, da redigere a cura e spese dei soggetti che devono realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica;

- Che la ditta: Coop.Edilizia Orsa Maggiore, Via Bruxelles 23, Ragusa (presidente Occhipinti Giovanni), ha presentato un piano urbanistico di utilizzazione di aree incluse nella perimetrazione di cui alla variante approvata dall'ARTA con il D.Dir.n.725/DRU, per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica avente le seguenti caratteristiche:

1- Localizzazione

Ubicazione: Ragusa, c.da Selvaggio a confine con la via Cartia, Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- Dati di Progetto

Sup. totale dell'intervento = mq.10.234

Sup. fondiaria = mq.7.630

Viabilità = mq.245

Urb. Secondarie = mq.1.358

Verde pubblico primario = mq.634,50

Parcheggio pubblico = mq.375,50

3- Indici e Parametri

Indice fondiario mc/mq = 1,5

Volume massimo ammissibile mc. = 11.445

Volume x abitante = 80

Abitanti n. = 143

Standard minimo op. di urb. Secondarie mq/ab. = 11

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. = 4,5

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. = 2,5

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. = 1.573

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 643,50

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 375,50

Indice di copertura = 0,3

Superficie massima copribile mq = 2.289

4- Dati Catastali (particelle interessate)

Foglio 97, particella 1226 di mq. 7630, intestata a Orsa Maggiore soc.coop. con sede a Ragusa;

foglio 97, particella 1229 di mq. 1590, intestata a Orsa Maggiore soc.coop. con sede a Ragusa, da intestare a Comune di Ragusa;

foglio 97, particella 1230 di mq. 364, intestata a Orsa Maggiore soc.coop. con sede a Ragusa, da intestare a Comune di Ragusa;

foglio 97, particella 1231 di mq. 650, intestata a Orsa Maggiore soc.coop. con sede a Ragusa, da intestare a Comune di Ragusa;

- Che il suddetto piano rispetta gli indici e parametri indicati nella variante al PRG di cui in premessa;
- Che sul piano sono stati acquisiti i pareri di legge e più precisamente:
 - o Ufficio Sanitario: parere ASP n.190 del 26/11/2015, a condizione dell'approvazione da parte degli Uffici Comunali competenti, della rete idrica e degli scarichi fognari di acque bianche e nere, in progetto;
 - o Genio Civile: parere n.1253 del 21/01/2010 senza condizioni;
 - o Settore Infrastrutture (Viabilità): parere n.14414 del 16/02/2010 senza condizioni;
 - o In data 26.04.2014 col n.32817/IV di prot., questo Ufficio ha trasmesso al Servizio 1 VIA – VAS – Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia – il rapporto ambientale preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità VAS di cui all'art.12 del D.Lgs 152/2006 e che in data 28.09.2015 col n.44129 il funzionario direttivo del servizio 1/VAS-VIA del dipartimento dell'urbanistica della Regione Siciliana ha

trasmissione il Decreto Assessoriale n.445/gab del 28/09/2015 che esclude, il piano di lottizzazione, dalla valutazione ambientale strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del medesimo D.lgs.

- Che la ditta ha prodotto quale titoli per la redazione del Piano:
 1. Atto di vendita tra i sig.ri Gurrieri Giannamaria, Gurrieri Guido (procuratore di Fraquelli Silvana e Gurrieri Maria Giovanna Domenica), Gurrieri Ezio (venditori) e Occhipinti Giovanni rappresentante della Cooperativa Edilizia Orsa Maggiore (acquirente) del 19/06/2013 n.rep.311 registrato il 07/07/2013 n.1682, Notaio in Santa Croce Camerina Carmelo Bonanno;
 - Che 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;
 - Che trattandosi di intervento su aree di cui l'impresa in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa;
 - Che 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;
 - Che secondo lo schema di convenzione allegato è prevista la monetizzazione di mq. 215 di aree non cedute secondo le modalità prevista all'art. 3 del suddetto schema di convenzione;
 - Che a cura e spese della ditta in oggetto saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e pertanto, nessun onere graverà su questo Comune;
 - Vista la nota del 01 febbraio 2016 della Banca Agricola Popolare di Ragusa di disponibilità di massima all'istruttoria in merito alla richiesta di mutuo edilizio ordinario per la costruzione di n. 24 unità abitative della cooperativa Edilizia "Orsa Maggiore";
 - Vista la delibera di CC n 42/2010 di presa d'atto ed approvazione delle soluzioni di coordinamento urbanistico dei programmi realizzati da imprese e cooperative nelle zone "C3" per l'edilizia economica e popolare e la successiva delibera di CC n. 70/2010 (Schema di convenzione per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare);
 - Ritenuto di volere 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

- 1) Approvare il Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio a confine con la via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.) alla Ditta Cooperativa Edilizia Orsa Maggiore.
- 2) Prendere atto che il Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera :

all. _1: tav.1 – Planimetria stato di fatto, aerofotogrammetria, stralcio catastale e P.R.G.

all. _2: tav.2 – Calcolo delle superfici del comparto

all. _3: tav.3 – Planivolumetrico di progetto e conteggi urbanistici

all. _4: tav.4.1 – Schema degli impianti e allacci idrici

all. _5: tav.4.2 – Schema degli impianti e recapiti acque bianche

all. _6: tav.4.3 – Schema degli impianti e recapiti acque nere

all. _7: tav.4.4 – Schema degli impianti, rete illuminazione pubblica e rete elettrica

all. _8: tav.5 – Norme tecniche di attuazione

all. _9: tav.6 – Relazione tecnica

all. _10: tav.7 – Planivolumetrico di progetto, piante tipologia edilizia, sezione tipologia edilizia e verifica parametri L.457/78

- 3) Approvare lo schema di convenzione allegato *parte integrante*

- 4) Autorizzare il dirigente competente o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;
- 5) Autorizzare il dirigente competente o persona da lui delegata alla verifica delle particelle catastali risultanti da eventuali frazionamenti delle particelle indicate nella presente convenzione;
- 6) Fissare in anni 10 (dieci), dalla data della presente deliberazione il termine per l'ultimazione dei lavori salva, la possibilità di proroga, da parte della Giunta Municipale, previa richiesta ampiamente motivata da avanzare prima della scadenza;
- 7) Prendere atto che il finanziamento del programma avverrà attraverso Istituto di credito, così come dichiarato dai richiedenti.
- 8) Prendere atto che il suddetto finanziamento attraverso Istituto di Credito, non è stato ancora concesso;
- 9) Condizionare la stipula della convenzione alla concessione di apposito finanziamento che dovrà riguardare sia la realizzazione delle opere (urbanizzazioni ed edifici), sia la possibilità di accollo di mutuo ai singoli destinatari finali, che dovrà avvenire entro mesi 6 dalla data della presente delibera;
- 10) Prendere atto che l'area oggetto dell'intervento non è stata ancora trasferita ai richiedenti e che pertanto la Convenzione potrà essere stipulata solo dopo la presentazione dell'atto di acquisto che dovrà avvenire entro mesi 1 (uno) dalla risoluzione delle eventuali condizioni ostative relative al finanziamento;
- 11) Definire i seguenti termini di validità del piano oggi approvato:
 - Mesi 6 dalla data della presente delibera per la stipula della convenzione
 - Mesi 6 dalla stipula della convenzione, per la presentazione dei progetti
 - Mesi 18 dalla data della presente delibera per l'inizio dei lavori.Il mancato rispetto di ciascuno dei termini di cui sopra comporta la decadenza del Piano, salva la possibilità di proroga, da parte della Giunta Municipale, previa richiesta ampiamente motivata da avanzare prima delle singole scadenze.
- 12) di dare atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti sul patrimonio dell'Ente e di rinviare ai successivi provvedimenti gestionali del Dirigente del settore competente l'assunzione dei dovuti accertamenti di entrata conseguenti agli effetti della presente deliberazione.

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta, altresì, che la deliberazione:

☒ comporta

☐ non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Ragusa, 3.2.2016

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa, 9.3.2016

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Presa Visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità

Ragusa, 11 MAR. 2016



Il Segretario Generale
Dott. Vito Scalogni

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

() Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Ragusa,

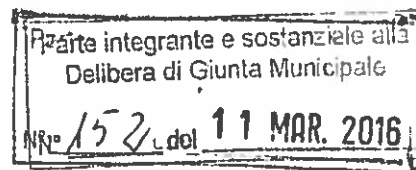
Il Responsabile del Procedimento
ARCH. Aurelio BARONE

Il Capo Settore
ARCH. Marcello MARTINO

Visto L'Assessore al ramo
Salvatore Corallo



CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RAGUSA E LA DITTA



PREMESSA

- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n.3 del 30/01/2007 e n.22 del 14/06/2007, è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona "C3", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.71/78,
- Con decreto del dirigente generale del dipartimento urbanistica dell'ARTA, n.725 del 10/07/09, pubblicato sulla GURS n.38 del 14/08/09, la variante è stata approvata,
- La ditta, ha presentato un piano di utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione, ed aventi all'epoca della presentazione le seguenti caratteristiche catastali:

- foglio 97, particella 74, mq.4.820;
- foglio 97, particella 771, mq.5.414.

Successivamente

Come risultante dal frazionamento.

In seguito a frazionamento in data 9/07/2013 prot. RG0074620, e quindi alla data della presente convenzione le caratteristiche catastali delle aree interessate sono le seguenti

- foglio 97, particella 1226, mq. 7.630 ;
- foglio 97, particella 1229, mq. 1.590 ;
- foglio 97, particella 1230 mq. 364 ;
- foglio 97, particella 1231, mq. 650 ;

- Il Consiglio Comunale ha approvato il Piano in data 16/04/2010 delibera n. 48
- Sul detto piano sono stati acquisiti i pareri di legge come espressamente indicato nella suddetta delibera
- Nei lotti in questione i predetti "soggetti attuatori" intendono realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/1975 n°79, della L.457/78 o della L.R.25/93 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, n° 24 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi 11.445 .
- Che con progetto in data _____ a firma di: Ing. Santo La Terra è stato predisposto un piano di utilizzazione delle aree C/3 avente le seguenti caratteristiche:

50

1 – LOCALIZZAZIONE

Ubicazione: Via Cartia

Zona di PRG: C/3

2 - DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva mq.10.234

Sup. totale dell'intervento mq.10.234

Sup. fondiario mq.7.630

viabilità mq. 245

Urb. Secondarie cedute mq. 1.358,00

verde pubblico primario mq. 643,50

parcheggio pubblico mq. 357,50

Superfici escluse 0

3. INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./ mq. 1,5

volume massimo ammiss. mc. 11.445

volume per abitante 80

abitanti n. 140,0

Standard minimo op. di urb. secondarie mq./ab. 11

Standard minimo verde pubblico primario mq./ab. 4,5

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. 2,5

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. 1.573

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. 643,50

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. 357,50

indice di copertura: 0,3

Superficie massima copribile mq. 2.289

Superficie fondiaria massima ammissibile mq. 7.630.

50

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Ragusa, tra il Sig. _____

nella qualità di Dirigente pro tempore del Comune di Ragusa, in seguito denominato "Amministrazione Comunale", da una parte, e dall'altra:

La seguente ditta, in seguito indicata "soggetto attuatore"

si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE I – GENERALITA'

ART.1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa nella parte da esso destinata a zona C3 per l'edilizia economica e popolare, giusta decreto del 10/07/09 n°725 ARTA (GURS n°38 del 14/08/09)

Essa regola sia l'urbanizzazione delle aree, che la realizzazione degli alloggi, nei termini previsti negli articoli che seguono ed in conformità al piano di utilizzazione allegato.

PARTE II – URBANIZZAZIONE DELLE AREE

ART.2 PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

I lottizzanti, a dimostrazione che hanno il titolo per l'attuazione del piano, presentano i seguenti documenti:

- Certificato catastale,
- Atto di compravendita, ovvero titolo valido ai sensi dell'art.36 L.R. 71/78.

L'attuazione del piano sul terreno indicato in premessa avverrà in conformità al piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) allegato che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio, del P.R.G. e delle leggi urbanistiche vigenti.



ART.3 CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma paragrafo 1 della L. 17/08/1942 n.1150 e del 4° comma, lettera a) dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, cedono ora stesso gratuitamente al Comune di Ragusa, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previste nel progetto di lottizzazione in oggetto.

Tali aree sono indicate nella tav. n° 3 allegata al piano di lottizzazione e risultano in catasto come segue:

partita..... foglio 97 Particella 1229 di are 15.40

partita.....foglio 97 Particella 1230 di are 03.50

partita.....foglio 97 Particella 1231 di are 06.30

I superiori dati catastali, si desumono da frazionamento riconosciuto regolare dall'UTE di Ragusa il 9 luglio 2013, protocollo n.RG0074620.

Fanno parte della superficie destinata a viabilità di P.R.G. le particelle

partita..... foglio..... Particella di are

partita..... foglio..... Particella di are

I superiori dati catastali, si desumono da frazionamento riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Ragusa il _____ che al presente atto si allega sotto la lettera.....

Le aree sopra citate, saranno così destinate:

per urbanizzazione primarie: mq. 1246

Distinte come segue:

- Viabilità mq 245,00
- Verde pubblico primario mq. 643,50
- Parcheggio pubblico mq. 357,50
-
- Per urbanizzazione secondarie, mq. 1.358 di progetto, i lottizzanti si impegnano a versare al comune, a semplice richiesta dagli uffici, la somma dovuta per la monetizzazione delle aree non cedute di mq 215.

I dati, di cui sopra, si desumono dalla tav 3 del piano di utilizzazione ove sono evidenziate con il colore grigio il parcheggio pubblico di 357,50 mq, colore verde per il verde pubblico di mq 643,50, di colore ciano le opere secondarie di mq 1358 ed infine la cessione della strada pubblica di mq 245 reticolo rosso.

A decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, sulle aree cedute, sarà possibile costituire servitù di pubblico transito e consentire l'utilizzazione del sottosuolo anche per fini privati.

ART.4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nel piano di lottizzazione sono previste le seguenti opere primarie:

- Sistemazione di viabilità per mq. 245 ✓
- Sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq. 643,50 ✓
- Sistemazione aree a parcheggio pubblico per mq.357,50 ✓
- Costruzione rete idrica,
- Costruzione della fognatura per acque nere,
- Costruzione della fognatura per acque piovane,
- Costruzione rete elettrica e telefonica,
- Costruzione illuminazione pubblica.

Le reti realizzate saranno cedute al Comune dopo la loro realizzazione e collaudo nelle forme previste dalla presente convenzione.

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma dell'art.8 della legge 6/08/1967 n°765, assumono per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri relativi all'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primarie.

È fatto obbligo inoltre ai lottizzanti di provvedere a loro cura e spese anche all'allacciamento alle reti esistenti, al fine di consentire la piena funzionalità delle stesse.

In particolare, se necessario realizzare un sistema di sollevamento fognario, composto dall'impianto vero e proprio e dalla condotta in pressione, impianto collocato in area di proprietà dei soggetti attuatori, si concorda che il detto sistema venga gestito interamente a carico dei soggetti attuatori fino a quando lo stesso e le opere di urbanizzazione primarie verranno collaudate al Comune.

ART.5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per tutte le suddette opere di urbanizzazione i lottizzanti dovranno presentare apposito progetto esecutivo, nel rispetto di massima del piano di lottizzazione, contenente i particolari costruttivi delle singole parti.

Il suddetto progetto delle opere di urbanizzazione sarà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione acquisito il parere del competente ufficio comunale che dovrà curare le manutenzioni delle opere.



Resta inteso che le opere dovranno essere progettate secondo le seguenti prescrizioni di massima:

a) Sistemazione delle vie, parcheggi, spiazzi:

Di massima resta fissato che i marciapiedi dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto, cordonati con dentello di calcare duro della sezione di cm.20x30, il tutto su apposito sottofondo di calcestruzzo.

Il manto stradale sarà rifinito con manto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di centimetri 3 su uno strato di binder di cm.7 e una base in misto granulometrico.

b) Fognature per acque nere:

Dovranno essere impiegate tubazioni in polietilene (o altro materiale idoneo) con diametro risultante dai calcoli analitici e comunque non inferiore a mm.150 e poste alla profondità di mt.1,20 dal piano stradale. Le canalizzazioni dovranno essere fornite di ispezioni protette da pozzetti in c.a. della sezione orizzontale netta di mt.1,20x1,20 e muniti di botola di ghisa, poggiante su collarini di pietra di calcare duro. I pozzetti dovranno avere un interasse massimo di mt.25.

c) Fognature acque bianche:

Saranno impiegate tubazioni in polietilene a doppia parete con interno liscio ed esterno corrugato (o altro materiale idoneo), poste alla profondità di almeno metri 1,20 su un cuscino di sabbia, opportunamente rinfiancate e ricoperti con sabbia.

Le canalizzazioni dovranno essere ispezionabili a mezzo pozzetti della sezione netta orizzontale di mt.1,20x1,20 posti alla distanza di mt.50 circa e realizzati come prescritto per la fognatura delle acque nere.

d) Acquedotto:

Saranno impiegate tubazioni in ghisa del diametro risultante dai calcoli ma comunque non inferiori a mm.50. Ogni presa dovrà essere fornita di contatore a quadrante asciutto.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica:

La rete di distribuzione dell'energia elettrica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dall'E.N.E.L.

f) Illuminazione pubblica:

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

50

naturale. Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative. Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

g) Rete telefonica:

La rete telefonica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla TELECOM.

h) Spazi di verde pubblico:

lo spazio destinato a verde pubblico sarà sistemato con aiuole, vialetti, spazi e alberature in base al progetto esecutivo.

In linea di massima le aiuole dovranno essere bordate con fasce di calcare duro della sezione di cm.30x5.

I vialetti dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto su conglomerato cementizio magro.

Le aiuole dovranno essere sistemate con bordure lungo i margini e piante di alto fusto nella parte interna nella misura non inferiore ad una pianta per ogni mq.50 di terreno destinato a verde.

Tutte le opere sopradette verranno costruite direttamente dal lottizzante.

Le opere saranno cedute al Comune in perfetto stato e dopo 6 mesi dalla loro ultimazione, che dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra lottizzanti e Comune.

Le caratteristiche dei materiali e delle finiture, nonché la tipologia delle opere di urbanizzazione sopra descritte sono indicative, in quanto l'ufficio competente per la specifica opera (Viabilità, fognatura, illuminazione ecc.), nell'espressione del parere valuterà i contenuti progettuali alla luce delle tipologie e dei materiali ritenuti più idonei e conformi a quelli usati dallo stesso ufficio nei progetti di opere pubbliche realizzate dal Comune.

ART.6 TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta attuatrice, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, per cui il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale oppure precedente il titolo abilitativo per la costruzione degli edifici.

Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato alla preventiva ultimazione delle opere di urbanizzazione e alla loro consegna al Comune.

La ditta lottizzante, in relazione al disposto del 5° comma, paragrafo 3) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma, lettera d) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbliga, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a completare tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti entro i termini di validità della presente convenzione.



Il Comune, anche al fine di garantire i servizi indispensabili nei nuovi insediamenti, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti e a spese dei medesimi, nei modi stabiliti dalla legge quando essi non vi abbiano provveduto con la dovuta tempestività e il Comune li abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e i Lottizzanti.

ART.7 AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I lottizzanti, sempre in relazione al disposto del 5° comma, paragrafi 1) e 2) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma lettera a) e c) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbligano, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a corrispondere la quota di contributo per oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, di cui alla Deliberazione Consiliare _____ nella misura di euro..... (€/.....) per ogni metro cubo di costruzione prevista dal Piano di Lottizzazione, da versare al Comune all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare e fatto salvo l'adeguamento, in sede del citato rilascio, degli oneri di urbanizzazione, in relazione alla data di rilascio della concessione.

Quanto sopra fatti salvi quegli interventi che per legge non sono assoggettati al pagamento della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione secondari.

ART.8 COSTO DI COSTRUZIONE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto secondo le vigenti disposizioni."

ART.9 COLLAUDO

Il collaudo definitivo di tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dei Lottizzanti attestante la ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo sarà rilasciato entro i successivi 60 giorni e comunque non oltre 8 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Per tale collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Comunali o di liberi professionisti.

Le spese di collaudo sono a carico dei lottizzanti.

I lottizzanti si impegnano a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo collaudo entro il tempo che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

ART.10 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere, previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle lottizzazioni, sono a totale ed esclusivo carico dei lottizzanti.

52

ART.11 CONCESSIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI

Il Dirigente dell'U.T.C. rilascerà le singole licenze edilizie, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal piano di lottizzazione.

ART.12 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche entro il periodo di validità della presente convenzione non ne comporta la decadenza.

ART.13 VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza del progetto approvato.

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

All'emissione del certificato di collaudo le opere e i manufatti di cui al presente articolo passeranno in proprietà dal Comune nei modi e forme di legge.

Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

ART.14 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

I lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primarie entro trenta giorni dalla data dei collaudi con esiti favorevoli.

ART.15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin da ora quali unici responsabili per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, salvo gli effetti dell'accollo di tali oneri a terzi acquirenti che il Comune si riserva di accettare.

ART.16 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta lottizzante. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

ART.17 GARANZIE VERSO IL COMUNE

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma par.4) dell'art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e del 4° comma, lettera e) e dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, rilascia, alla firma della presente, la fideiussione della di €..... pari ad euro X mc.....

Tale garanzia sarà svincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione.



ART.18 - CASSATO –

ART.19 VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 dalla stipula della stessa. Potranno essere concesse proroghe a tale termine per giustificati motivi.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni.

PARTE III – REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI (condizioni, modalità, caratteristiche e termini per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

ART.20 TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI

I concessionari, si obbligano a presentare i progetti degli edifici per il rilascio delle concessioni edilizie entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro diciotto mesi dalla data di esecutività della delibera di Consiglio ed ad ultimarli entro i termini fissati dalla Concessione Edilizia; i concessionari potranno avvalersi del disposto dell'art.9 della L.R.37/84.

Per la ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, da formalizzarsi almeno un mese prima dalla scadenza. Entro un mese dalla ultimazione dei lavori deve essere chiesto il certificato di abitabilità. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate entro i termini di mesi 60 (sessanta) dalla stipula della Convenzione Urbanistica e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART.21 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

Sull'area oggetto della presente convenzione i concessionari si impegnano a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economica e Popolare e più specificatamente quelle previste nella Legge di finanziamento.

Inoltre, nel rispetto dell'Emendamento n°4 della delibera consiliare n°3 del 3/1/2007, adeguato nella delibera n°22 del 14/06/2007, la Ditta _____ si fa obbligo di dotare ogni singolo corpo di fabbrica con fonti di energia alternativa per una percentuale pari al 30% del fabbisogno.

ART.22 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

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

ART.23 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI

520

Ai soggetti concessionari è fatto obbligo di destinare gli alloggi da realizzare ad uso civile abitazione a Soggetti aventi i requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

ART.24 PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO

Qualora e nei limiti in cui sia consentita la cessione dell'alloggio, il prezzo di prima cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici

Del 23 luglio 1998

Dell'8 agosto 2003

Del 23 luglio 2007

e successive eventuali modifiche ed integrazione.

ART.25 REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA

Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore del Decreto Assessoriale 23 luglio 2007 indicato al superiore art.24, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente al detto decreto, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e 1% (uno) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria in precedenza dal cedente.

ART.26 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal Comune nella misura del tre virgola zero zero per cento (3,00%) del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art.24 o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto articolo 24.

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

$$Cr = C1 - I1/I2$$

Ove

Cr = canone revisionato

C 1 = canone iniziale di cui al comma 1

I 1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione

I 2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

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

50

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

PARTE IV – NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

ART.27 FINANZIAMENTO DELLE OPERE

Le opere sono finanziate come segue:

- Con finanziamento agevolato ai sensi della L.457/78, della L.R. 79/75 o della L.R. 25/93 e per la parte eccedente con autofinanziamento da parte dei soci;
ovvero
- Con mutuo ordinario e per la parte eccedente con autofinanziamento dei soci.

ART.28 SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte della Concessionaria o sui aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

A) Decadenza della concessione nei seguenti casi:

- 1) Cessione a terzi del diritto di proprietà delle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;
- 2) Modificazione della destinazione d'uso dell'immobile realizzato nella sua totalità o anche in parte;
- 3) Mancato rispetto dei termini di inizio o ultimazione dei lavori previsti nella presente convenzione, o in eventuali proroghe, salvo i casi di forza maggiore o comunque non imputabili alla concessionaria, e sia decorso inutilmente il termine di diffida non inferiore a 60 giorni, che il Comune prescriverà alla Concessionaria.

Nei casi di decadenza sopra indicati verrà corrisposto un indennizzo non superiore al 50% del valore delle costruzioni eseguite in conformità alla presente convenzione, riferito all'epoca della costruzione o determinato a suo insindacabile giudizio, dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Nel caso che la decadenza venga dichiarata dopo la stipula di contratti preliminari di vendita o di impegni di locazione futura, i diritti acquisiti dai terzi possono essere fatti valere, a richiesta degli interessati, nei confronti degli eventuali nuovi concessionari. Nessun indennizzo sarà dovuto in caso di opere difformi dal progetto approvato.

Applicazione delle seguenti sanzioni pecuniarie che dovranno essere corrisposte a semplice richiesta dal Comune.

- 1) Penale di importo pari a 5 volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato dal Comune;



- 2) Penale di importo pari a 5 volte la differenza tra i canoni, in caso di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri di cui all'art.10;
- 3) Penale di Euro 5,16 per ogni giorno di ritardo e per ogni appartamento rispetto a ciascuno dei termini fissati nella presente Convenzione e nei titoli abilitativi;
- 4) Penale di Euro 51,60 per ogni albero in caso di mancata attuazione della piantagione del terreno libero;
- 5) Penale pari al doppio del relativo costo in caso di inosservanza alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART.29 NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, del vigente regolamento edilizio, e del piano urbanistico attuativo.

ART.30 FORO COMPETENTE

Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione sarà competente il Foro di Ragusa mentre si esclude la competenza del giudizio arbitrale.

ART.31 SPESE

Le spese inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico delle cooperative concessionarie che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART.32 TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

"ORSA MAGGIORE"
Società Cooperativa Edilizia
(Il Presidente)

