



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 203
del - 5 MAG. 2017

OGGETTO: Permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/01 come recepito con l.r. n. 16 del 10 agosto 2016 per la costruzione di n. 9 alloggi sociali da realizzarsi in c.da Pendente. Ditta Ellepi srl.

L'anno duemila diecisette Il giorno cinque alle ore 12,40
del mese di Maggio 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 Vice Sindaco geom. Massimo Iannucci
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci		
2) dr. Stefano Martorana		si
3) rag. Salvatore Corallo	si	
4) dr. Antonio Zanutto	si	
5) sig.ra Sebastiana Disca	si	
6) prof. Gianluca Leggio	si	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scolofone

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. 47918/Sett. IV del 12.04-2017
- 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. 15 della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

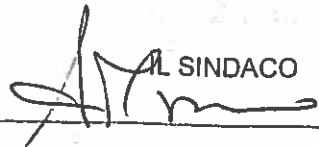
ad unanimità di voti resi nelle forme di legge


DELIBERA


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

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.


IL SINDACO


L'ASSESSORE ANZIANO


IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
08 MAG. 2017 fino al 23 MAG. 2017 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 08 MAG. 2017

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
L'Istruttore Direttivo C.S.
Dott.ssa Aurelia Asaro

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal
senza opposizione/con opposizione _____

Ragusa, li _____

08 MAG. 2017 al 23 MAG. 2017

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 08 MAG. 2017 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal
senza opposizione/con opposizione _____

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da servizi _____

08 MAG. 2017

Ragusa, li _____



IL SEGRETARIO GENERALE
L'Istruttore Direttivo C.S.
Dott.ssa Aurelia Asaro



COMUNE DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 203 del - 5 MAG, 2017

SETTORE	IV

Prot n.47978	/Sett.IV	del 12.04.2017
-----------------	----------	----------------

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/01 come recepito con l.r. n. 16 del 10 agosto 2016 per la costruzione di n. 9 alloggi sociali da realizzarsi in c.da Pendente. Ditta Ellepi srl.

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che

- Con la l.r. 10 agosto 2016 n. 16 è stato approvato dall'Assemblea Regionale il Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- Con Delibera n. 526/2016 del 26 ottobre 2016 la G.M. ha preso atto delle nuove tipologie di interventi (tra cui quello del PdC "*permesso di costruire convenzionato*") e dei relativi procedimenti previsti dalla suddetta l.r. 10 agosto 2016 n. 16;
- Con la suddetta delibera n. 526/2016 la G.M. ha adottato pure i modelli unici di istanze;
- Con prot. n. 67 del 17 maggio 2016, la ditta *Ellepi srl* di Chiaramonte Rosa ha richiesto, ai sensi dell'art. 36 della l.r. 71/78, il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di 9 alloggi sociali in area PEEP di c.da Pendente (via Berlinguer angolo via Anfuso) e successivamente, invece, ha richiesto, in virtù dell'entrata in vigore della l.r. 16/2016, l'applicazione delle procedure del permesso di costruire convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/01 ed ex art 20 l.r. n. 16 del 10 agosto 2016. ;
- L'intervento previsto si articola secondo i seguenti indici edilizi ed urbanistici:
- **DATI DI PROGETTO**
 - Sup. complessiva mq: 3,874,00;
 - Sup. totale dell'intervento mq.: 3.874,00;
 - Sup. fondiaria mq.: 2.883,00;

- Viabilità di P.R.G. mq.: 0,00;
- Urb. Secondarie mq.: 605,00;
- Verde pubblico primario mq.: 248,00;
- Parcheggio pubblico mq.: 138,00

• 3 – INDICI E PARAMETRI

- Indice fondiario mc./mq. 1,50
 - Volume massimo ammiss. mc: 4.324,50
 - Volume x abitante: mc 80,00
 - Abitanti n.: 54,08
 - Che si arrotonda ad ab.: 55
 - Standard minimo op. di urb. Secondarie mq/ab. 11,00 ;
 - Standard minimo verde pubblico primario mq/ab.: 4,5 ;
 - Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. 2,50 ;
 - Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. 605,00;
 - Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. 247,50 ;
 - Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. 137,50;
 - Indice di copertura: 0,30
 - Superf. Massima copribile mq. 864,90;:
- In data 7 marzo 2017, il suddetto progetto di costruzione dei 9 alloggi, è stato integrato con il progetto delle opere di urbanizzazioni su richiesta del settore IV del 21.02.2017;
 - Sul progetto delle opere di urbanizzazioni sono stati acquisiti il parere favorevole del Servizio viabilità- settore V ed il Parere favorevole Servizio verde pubblico -Settore VI;
 - L'art. 28 del D.P.R.380/01, recepito nella Regione Sicilia con l.r. n.16 del 10 agosto 2016 prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
 - La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
 - Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
 - La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
 - Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

- Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
- l'art. 20 della suddetta l.r. 10 agosto 2016 n. 16 "*Norme in materia di permesso di costruire convenzionato*", ammette il rilascio di permesso di costruire convenzionato nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'art. 11 della l.r. 71/78 in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione;
- In data 22/12/2016 nella conferenza per l'esame delle pratiche edilizie, il Dirigente del settore XI ha espresso parere favorevole al rilascio del titolo ai sensi dell'art. 20 della l.r. /16/2016 disponendone la trasmissione al Servizio 1° settore IV per le verifiche e per la stipula della convenzione;;

Preso atto

- Che l'intervento di cui alla richiesta in oggetto per la costruzione di 9 alloggi sociali avviene in area interclusa (via Berlinguer angolo via Anfuso) , PEEP di c.da Pendente , in corso di urbanizzazione;
- Che lo schema di convenzione allegato, redatto ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01, specifica gli obblighi per il soddisfacimento dell' interesse pubblico che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;
- Che la richiesta prevede la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale e pertanto soggetta alla stipula della convenzione nel rispetto dell'art. 11 della della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- Che l'art. 47 comma 18 della l.r. n.5 del 28 gennaio 2014 dispone che le previsioni di cui all'art. 5 punto 13 lett. b del Decreto legge n. 70/2011 (convertito con modificazioni nella legge 106/2011) trovano applicazione nell'intero territorio regionale e pertanto i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;

Visti:

- la deliberazione n°54 del 04/08/2016 del Consiglio Comunale di approvazione del D.U.P. 2016-2018 e del Bilancio di Previsione 2016-2018;
- la deliberazione n°433 del 09/08/2016 della G.M. di approvazione del P.E.G. 2016-2018;

Dato atto che il provvedimento è coerente con la programmazione contenuta nel D.U.P. e nel P.E.G. sopra richiamati;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art 15 della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) per i motivi sopra esposti, di esprimere parere favorevole al Progetto di costruzione di n. 9 alloggi sociali della ditta Ditta Ellepi srl. da realizzarsi in c.da pendente, area PEEP ;
- 2) di approvare lo schema di convenzione allegato ;
- 3) dare atto che la presente delibera comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

14 APR. 2017

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,

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, 03/05/2017

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Preso Visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità

- 1 MAG. 2017

Ragusa,

Il Segretario Generale
Dott. Vito V. Scalogna

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

☐ Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

Schema di convenzione

Ragusa,

Il Responsabile del Procedimento
ARCH. Aurelio BARONEIl Capo Settore
ARCH. Marcello MARTINOVisto L'Assessore al ramo
Salvatore Corallo

**SCHEMA DI CONVENZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO TRA IL
COMUNE DI RAGUSA E LA DITTA.....PER LA REALIZZAZIONE DI**

ART. 28 BIS comma 3 d) – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'anno _____ il giorno di _____ del mese di _____ in _____, davanti a
me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____,
con residenza in _____ sono comparsi:

- il Sig. _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di

del Comune di Ragusa, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma per conto
dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e

- il Sig. o Sigg.ri _____ (oppure) il legale rappresentante della società _____
sig. _____ nato/i a _____ il _____ e residente/i a _____
C.F./P.I. _____, in qualità di proprietari/o, nel presente atto in seguito denominato/i il/i
"soggetto/i attuatore/i", si conviene e si stipula quanto segue:

Tra il Comune di Ragusa cod.fisc. _____ e il/i soggetto/i attuatore/i nella persona del
Sig. _____ cod.fisc. _____, per l'attuazione dell'intervento edilizio interessante
un'area sita in _____, fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il
Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il/i soggetto/i attuatore/i fin dal
momento della sua sottoscrizione e presentazione al comune unitamente alla richiesta di
permesso di costruire;

PREMESSO

- che il/i soggetto/i attuatore/i _____ ha/hanno in proprietà un'area sita nel
Comune di Ragusa in via _____, della superficie complessiva di mq _____,
area meglio individuata al Catasto del Comune di _____, Sez _____, FG. _____
Mapp. _____.
- 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,
- in data _____ a firma di: _____ La ditta, ha presentato
al protocollo del comune la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato oggetto della
presente convenzione, allegando lo schema urbanistico di insieme relativo all'intervento nel
suo complesso, il Progetto Definitivo delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e
lo schema di convenzione ed aventi all'epoca della presentazione le seguenti caratteristiche
catastali:

partita..... Foglio..... particella n°.....
partita..... Foglio..... particella n°.....
partita..... Foglio..... particella n°.....
partita..... Foglio..... particella n°.....
partita..... Foglio..... particella n°.....
partita..... Foglio..... particella n°.....

- Sul detto progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- _____
- _____

- Nei lotti in questione i predetti "soggetti attuatori" intendono realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/1975 n°79, della L.457/78 o della L.R.25/93 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, n°..... alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi..... (),

- Che lo schema urbanistico di insieme relativo all'intervento nel suo complesso allegato alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ha le seguenti caratteristiche:

1 – LOCALIZZAZIONE

Ubicazione:

Zona di PRG: C/3

2 - DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: mq

Sup. totale dell'intervento mq.:

Sup. fondiaria mq.:

Viabilità di P.R.G. mq.:

Viabilità di Piano Attuativo mq.:

Urb. Secondarie mq.:

Verde pubblico primario mq.:

Parcheggio pubblico mq.:

Superfici escluse mq.:

3 – INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq.

Volume massimo ammiss. mc:

Volume x abitante: mc 80,00

Abitanti n.:

Che si arrotonda ad ab.:

Standard minimo op. di urb. Secondarie mq/ab. 6,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab.:

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. 2,50

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq.

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq.

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq.

Indice di copertura

Superf. Massima copribile mq.:

Superficie fondiaria massima ammissibile mq.

TUTTO CIO' PREMESSO

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 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

il/i "soggetto/i attuatore/i ", a dimostrazione che hanno il titolo per l'attuazione del progetto di _____, presentano i seguenti documenti:

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

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

1. Con il presente atto il soggetto/i attuatore/i, in qualità di proprietario/i, si obbliga/no per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nei progetti, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;
- ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere pubbliche aggiuntive, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione: _____;
- altro.

2. Il/i soggetto/i attuatore/i garantisce/scono che le aree da cedere, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli.

3. Tutte le opere U1 (urbanizzazione primarie) e U2 (urbanizzazione secondarie), nonché le eventuali opere pubbliche aggiuntive previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate conformemente ai progetti definitivi allegati alla richiesta di Permesso di Costruire.

4. I permessi di costruire relativi ai fabbricati, subordinati al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia, saranno rilasciati dopo l'inizio effettivo delle opere di Urbanizzazione e delle eventuali opere pubbliche aggiuntive.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. Le opere di urbanizzazione e le opere relative al/i fabbricato/i dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio dei relativi permessi di costruire e completate entro 3 anni dalla stessa data. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza nei casi previsti dalla legge.

7. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi all'intervento edilizio, la domanda potrà essere presentata, allo Sportello unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione (e delle eventuali opere aggiuntive). Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso dei locali.

8. Si applicano: l'art. 10 del D.P.R. 160/2010, l'art. 5-bis del D.P.R. 380/2001, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalle rispettive leggi, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere aggiuntive, ai sensi degli artt. 14 e 15.

ART.4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, secondo il progetto definitivo delle opere stesse:

- A. - Sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq.;
- B. - Sistemazione aree a parcheggio pubblico per mq;
- C. - illuminazione pubblica.
- D. - altro

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del/i soggetto/i attuatore/i, le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.). 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.

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

ART.5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Con la stipula della presente convenzione il/i soggetto/i attuatore/i e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 8, integranti la richiesta di Permesso di Costruire, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti utilizzando il prezzario regionale vigente

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette al Rilascio del relativo Permesso di Costruire, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti oltre a quello del competente ufficio comunale che dovrà curare le manutenzioni delle opere. Le Opere di urbanizzazione primaria, poiché inferiori alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs.n. 163/2006 e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011, sono a carico del titolare del permesso di costruire o da quest'ultimo assegnate a terzi, senza l'applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dallo/gli stesso/i soggetto/i attuatore/i e a spese di questo/i ultimo/i.

3. I progetti delle opere convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 163/2006, vengono presentati al Comune dal/i soggetto/i attuatore/i, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso e per l'approvazione da parte dell'Amministrazione.

4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

6. Le spese tecniche per la redazione degli elaborati depositati contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del/i soggetto/i attuatore

~~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) Illuminazione pubblica:

I nuovi impianti per l'illuminazione pubblica dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 1320/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", UNI 11248 "Illuminazione stradale – Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc) – comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne

e sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale. Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative. Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

c) 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 piante 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

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal/i soggetto/i attuatore/i, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. 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.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei

lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal/i soggetto/i attuatore/i, e comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

La ditta attrice, 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.

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

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

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 fatte salve le riduzioni previste dall'art. 42 u.c. della l.r. 71/78.

ART.8 COSTO DI COSTRUZIONE

Per il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto secondo le vigenti disposizioni."

Art. 9 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON REALIZZATE

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al presente intervento e che non sono reperite direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq _____. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____) al metro quadrato, come da Del. C.C n. ____ del _____ per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq _____ x euro/mq _____ = euro _____ (euro _____).
2. Le opere per opere di urbanizzazione primaria che competono al presente intervento e che non sono realizzate direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq _____. Il relativo valore da monetizzare, ai sensi del 2 comma dell'art. 20 della l.r. n. 16 del 10 agosto 2016, è pari a € _____.
3. Ai fini del ritiro del permesso di costruire del fabbricato, entro il termine stabilito dalla presente convenzione, il titolare finale dovrà versare l'importo delle monetizzazioni, o, in caso di rateizzazione, la prima quota del ____% e la fideiussione sulle restanti quote per una somma pari al debito residuo incrementato del ____%.

ART.10 COLLAUDO

- 1 Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, ai sensi dell'art.141, comma 7 del D.Lgs. 163/2006, con spese di collaudo a carico del/i soggetto/i attuatore/i. Per il collaudo si applicano l'art.141 del D.Lgs. 163/2006 e gli articoli da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e/o aggiuntive e ogni altra obbligazione convenzionale, il/i soggetto/i attuatore/i presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla data di ultimazione lavori. Per tale collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Comunali o di liberi professionisti.
Le spese di collaudo sono a carico dei lottizzanti. Le opere sono collaudate a spese del/i soggetto/i attuatore/i, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 141 del D.Lgs. n. 163/2006 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida al/i soggetto/i attuatore/i, può provvedere d'ufficio alla

redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del/i soggetto/i attuatore/i.

5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del/i soggetto/i attuatore/i o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

Il/i i **soggetto/i attuatore/ii** si impegna/no a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo collaudo entro il tempo che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

ART.11 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.

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 e della presente convenzione.

Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

ART. 14 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere, o di approvazione tacita, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per mq _____;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq _____;
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per mq _____;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.
3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.
4. Entro i termini di cui all'articolo 3, comma 6, della presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.17 della presente convenzione.
5. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. E' a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

ART. 15 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere, restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.

2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 14, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal/i soggetto/i attuatore/i o dai suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal/i soggetto/i attuatore/i; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.

4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il/i soggetto/i attuatore/i deve/ono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico del/i soggetto/i attuatore/i in via permanente, aggiungere il seguente comma)

5. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo ____, comma ____, lettera ____), e più precisamente:

A. _____;

B. _____.

restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i o dei suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

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.

PORTE 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

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:

$$Cr = C1 \cdot I1/I2$$

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)

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.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I

per il Comune di Ragusa

Il Responsabile del IV Settore - Pianificazione
Urbanistica e Centri Storici

Nota : la convenzione riporterà i soli articoli di interesse, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. Riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o influenti.