



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 403
del 5 OTT. 2017

OGGETTO: Piano di lottizzazione ex mulino Curiale.- Ditta Curiale e figli in liquidazione.

L'anno duemila diciassette il giorno cinque alle ore 15,40
del mese di Ottobre 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 Piccillo
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom.Massimo Iannucci		Sì
2) dr. Stefano Martorana	Sì	
3) dr.Antonio Zanotto	Sì	
4) sig.ra Sebastiana Disca	Sì	
5) prof. Gianluca Leggio	Sì	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scologno

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. 05 856 /Sett. IV del 14.09.2017

-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;

- 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 .

Allegati: n. 6 elaborati

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
06 OTT. 2017 fino al 21 OTT. 2017 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, II

06 OTT. 2017

IL MESSO COMUNALE
CERTIFICATORE
(Giovanni)

- () 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, II

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. 44/1, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, II

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 senza opposizione/con opposizione

06 OTT. 2017

21 OTT. 2017

IL MESSO COMUNALE

Certifico 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 06 OTT. 2017 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal senza opposizione/con opposizione

Ragusa, II

06 OTT. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE

Certifico di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, II

IL SEGRETARIO GENERALE



Per Copia conforme da servizi

Ragusa, II 06 OTT. 2017

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



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	IV

Prot
n.95856 /Sett.IV del 14-09-2017

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Piano di lottizzazione ex mulino Curiale.- Ditta Curiale e figli in liquidazione

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 DDG 24 febbraio 2006 n° 120/06 pubblicato sulla GURS n. 21 del 21 aprile 2006 , veniva approvato il Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio, unitamente alla programmazione commerciale e al Piano generale del traffico;
- Con l'approvazione del suddetto PRG veniva accolta parzialmente la osservazione n. 178 effettuata dalla Ditta V. Curiale e Figli con l'obbligo, sia del reperimento delle aree per parcheggi pertinenziali ex art. 2 della legge n. 122/89, sia di sottoporre i progetti degli interventi edilizi al parere della Soprintendenza. in considerazione, che il mulino esistente è edificio storico ;
- Con DDG n° 241/DRU del 29.10.2012 veniva approvata la variante allo strumento urbanistico vigente del comune di Ragusa relativa alla modifica dell'altezza della zona “WB1/X Area ex Mulino Curiale” con i seguenti indici e parametri:
 1. Indice fondiario: 5 mc/mq;
 2. Spazi urbanizzativi da cedere al comune: 9 mq per ogni 100 mc di volume fuori terra;
 3. Altezza max: 18,00 ml;
 4. Rapporto di copertura: 0,50 ;
 5. Piani fuori terra: max 6
- In data 8 marzo 2013 la Ditta Rollo Giorgio in qualità di liquidatore della “Vito Curiale & figli srl” presentava il piano di utilizzo dell’intera area di mq. 8.752 del complesso dell’ex Mulino

Curiale racchiusa tra il corso Vittorio Veneto e via dell'ulivo a Ragusa (*in catasto al f. 65 particella 222 e particella 1544 sub I cat. DI*);

- Che il suddetto piano era composto dai seguenti elaborati:
 1. Tav. 1 - Relazione tecnica;
 2. Tav. 2- Azzonamento, estratto di mappa, aerofotogrammetria;
 3. Tav. 3 – Stato di fatto , individuazione mulino storico;
 4. Tav. 4 – Conteggi e comparti edilizi;
 5. Tav. 5 – Planovolumetrico;
 6. Tav. 6 - Impianti tecnologici;
- L'intervento prevedeva l'utilizzo dell'intera area del complesso dell'ex Mulino Curiale, con la demolizione di tutte le costruzioni esistenti e la formazione di quattro lotti (A, B, C, e D comprendente quest'ultimo il mulino storico) per la realizzazione di edifici a carattere residenziale - commerciale ;
- I dati di progetto erano:
 1. Superficie rilevata totale mq 8.752,00
 2. Superficie mulino storico: mq 640,00
 3. Superficie fondiaria per il calcolo del volume : 8.112,00;
 4. Viabilità da cedere : mq 646;
 5. Verde pubblico : mq 916;
 6. Parcheggio pubblico: mq 522;
 7. Superficie fondiaria al netto della viabilità, verde e parcheggio: mq 6.028;
 8. Volume max : mc 40.560,00
 9. Altezza max: 18,00
- In data 4 aprile 2013 col n.64 di prot., l'ASP della provincia di Ragusa esprimeva parere favorevole alle seguenti condizioni dal punto di vista igienico-sanitario:
 1. Approvazione da parte degli Uffici Comunali competenti, della rete idrica e degli scarichi fognari di acque bianche e nere, in progetto.
- In data 24 aprile 2013 col n. 146543 di prot., l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa esprimeva parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della l. 64/74 al suddetto piano di utilizzo con le seguenti prescrizioni :
 1. A carico dell'Amministrazione Comunale, che prima del rilascio di qualunque Concessione Edilizia nell'area d'intervento, dovrà essere acquisita, dall'Amministrazione stessa, la verifica preventiva che i quantitativi di acqua meteorica raccolta all'interno dei lotti, che dovrà essere convogliata nella rete acque bianche, siano compatibili con i collettori secondari e principale dell'impianto pubblico.
 2. Che il rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità/abitabilità, sia condizionato alla preventiva realizzazione e collaudazione, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto.
 3. Si prescrive, infine, che ai sensi del punto 4 della Circolare ARTA n. 57027 del 15/10/2010, la ditta proponente produca la cartografia di analisi e quella di sintesi *anche su supporto informatico ed in formato conforme agli standard di cui al D.Lgs. 27/01/2010, n. 32 "Attuazione della direttiva 2007/2/CE, che istituisce un'infrastruttura per l'informazione territoriale nella Comunità europea (inspire)*. Sarà cura trasmettere la suddetta cartografia su supporto informatico al competente Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.jk +
- In data 8 agosto 2013 la Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa esprimeva parere favorevole alle seguenti condizioni:
 1. In fase di presentazione del progetto esecutivo deve essere presentato un dettagliato programma di utilizzo del mulino storico (restauro, ristrutturazione, destinazione d'uso, etc..).

- In data 27.11.2015, L'Ufficio accessibilità ha espresso favorevole al Piano di lottizzazione a condizione:
 1. che l'attraversamento sulla nuova via di collegamento tra Corso Vitt. Veneto e via dell'Ulivo, posto accanto all'area parcheggi, sia realizzato con le stesse modalità pedotattili di quello posto ad angolo col Corso Vitt. Veneto.
- Con nota n. 20629 del 14 settembre 2015 il Dirigente dell'Unità di staff 4 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente notificava a questo comune il Decreto Assessoriale n. 417/GAB del 7 settembre 2015 per effetto del quale il piano di lottizzazione ex Mulino Curiale in epigrafe era da escludere dalla VAS di cui agli artt. 13 e 18 del D Lgs 152/06;
- Con prot. 17011 del 13 febbraio 2017 la Ditta richiedente modificava il progetto, per il reperimento degli spazi urbanizzativi, ritrasmettendo i seguenti documenti:
 1. Relazione tecnica
 2. Schema di convenzione;
 3. Elaborati grafici tavv. 4,5,6 e 7;
- Che i **nuovi** dati di progetto risultano essere:
 1. Superficie rilevata totale mq 8.752,00
 2. Superficie mulino storico: mq 640,00
 3. Superficie fondiaria al netto del mulino, della viabilità, verde e parcheggio e dell'area per urb. Secondaria per il calcolo del volume : mq 5.587;
 4. Volume max in progetto : $5.587 * 5 = \text{mc} 27.935$
 5. Aree per urb secondarie: mq. 1.542,00
 6. Verde pubblico : mq 632;
 7. Parcheggio pubblico: mq 351;
 8. Altezza max: 18,00
- Che il volume di progetto di mc 27.935,00 è previsto suddiviso nei due lotti (A, B) in quanto il quarto lotto (D) comprende il mulino storico;
- Che i parametri urbanistici risultano verificati in quanto sono:
 1. Indice di densità fondiaria: $27.935 / 5.587 = 5 \text{ mc/mq}$;
 2. Rapporto di copertura: = 0,50 mq/mq;
 3. N° dei piani: non fissato;
 4. Altezza max: 18,00 mt = 18,00 mt;
 5. Verde pubblico di legge: $27.935 / 100 * 2,25 = \text{mq} 629,00 < 916,00 \text{ mq}$;
 6. Parcheggio pubblico di legge: $27.935 / 100 * 1,25 = \text{mq} 350 < 351,00 \text{ mq}$;
 7. Urbanizzazioni secondarie : $27.935 / 100 * 5,50 = \text{mq} 1.537,00 < 1542,00 \text{ mq}$;
- Che sulle nuove previsioni progettuali è stato riacquisito il solo parere sanitario n. 73 dell'11 aprile 2017 mentre gli altri pareri già acquisiti si sono ritenuti validi nella considerazione che trattasi di progetto in riduzione rispetto a quello depositato in data 8 marzo 2013;

Visto

- il Decreto Assessoriale n. 417/ GAB del 7 settembre 2015 per effetto del quale, il piano attuativo *ex Mulino Curiale - Ditta Curiale e Figli s.r.l in liquidazione*, è da escludere dalla valutazione ambientale strategica di cui agli artt. dal 13 a 18 del D.l.gs. 152/06;
- I pareri favorevoli preventivi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione espressi dei Settori V e VI e notificati con prot. 60276/2017 del 19 maggio 2017;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione del suddetto decreto n. 417/ GAB presso l'albo online del Comune di Ragusa dal 12 ottobre 2015 al 2 novembre 2015;
- l'art. 47 comma 18 della l.r. n. 5 del 28/01/2014, per cui, le previsioni di cui all'art. 5 punto 13 lett. b del Decreto Legge n. 70/2011, convertito con le modificazioni della legge 12 luglio 2011 n. 106 1, trovano applicazioni per l'intero Territorio Regionale e pertanto i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, come denominati dalla legislazione regionale , sono approvati dalla Giunta Comunale;

Considerato che:

- Il piano di lottizzazione in oggetto risulta quindi conforme alle normativa urbanistica ed ai regolamenti comunali vigenti e non ricade all'interno di zone di protezione speciale (ZPS) e di siti di interesse comunitario (SIC);

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) approvare il piano di utilizzo dell'intera area di mq. 8.752 del complesso dell'ex Mulino Curiale racchiusa tra il corso Vittorio Veneto e via dell'ulivo a Ragusa i;
- 2) Prendere atto che il Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera:
 - Tav. 1 - Relazione tecnica;
 - Tav. 2- Azzonamento, estratto di mappa, aerofotogrammetria;
 - Tav. 3 – Stato di fatto , individuazione mulino storico;
 - Tav. 4 – Conteggi e compatti edilizi;
 - Tav. 5 – Planivolumetrico;
 - Tav. 6 - Impianti tecnologici;
- 3) approvare lo schema di convenzione allegato alla presente delibera ;
- 4) autorizzare il Dirigente alla stipula della convenzione allegata alla presente delibera;
- 5) Dare mandato al Dirigente del Settore II di procedere ad acquisire le aree e procedere alla loro valorizzazione con successivo atto;
- 6) Fissare in anni 10 (dieci), dalla data della presente deliberazione il termine per l'ultimazione dei lavori;
- 7) di dare atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente per la cessione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

- 5 OTT. 2017

ARRIVUS

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, 14/09/2017

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, 05/10/2017

Il Dirigente del Servizio Finanziario A.R.C.

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, - 5 OTT. 2017

Il Segretario Generale

Dott. Vito V. Scalogna

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

 Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

1- schema convenzione (parte integrante)

Ragusa, 14/09/2017

Il Responsabile del Procedimento
ARCH. Aurelio BARONE

Barone

Il Capo Settore
ARCH Marcello DIMICITINO

Visto L'Assessore al Lavoro

Aurelio Barone

N° 103 del - 5 OTT. 2017

N.

del Repertorio

N.

della Raccolta

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA

**IL COMUNE DI RAGUSA E LA DITTA "VITO CURIALE E FIGLI MOLINI E
PASTIFICIO SANTA LUCIA DI CURIALE E ROLLO SRL"
DOMICILIATA IN RAGUSA IN CORSO V. VENETO 728
PER L'ATTUAZIONE DEL
PROGETTO DI UTILIZZAZIONE DI UN TERRENO SITO
NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI RAGUSA TRA
CORSO VITTORIO VENETO E VIA DELL'ULIVO, RICADENTE
NELLA ZONA WB1/X DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette, il giorno del mese di

(.... /...../2017)

In Ragusa presso la Casa Comunale sita in Corso Italia n. 72, Innanzi a me Dott..... notaio in Ragusa, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, senza l'assistenza dei testimoni, per avervi gli infrascritti comparenti rinunziato d'accordo tra loro;

SONO PRESENTI

- il, nato a il, che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del COMUNE DI RAGUSA con sede in Ragusa, Corso Italia n. 72, C.F. e P.IVA:00180270886, e pertanto legale rappresentante dello stesso Comune, domiciliato per la carica presso la predetta Casa Comunale, in esecuzione alla delibera consiliare n. 62 del 13 ottobre 2009, divenuta esecutiva in seguito denominato atto "Comune";
- Rollo Giorgio, nato a Ragusa il 30/05/1957 ed ivi residente in Corso Italia n°421 (C.F.: RLL GRG 57E30 H163S), nella qualità di liquidatore della ditta "“VITO CURIALE & FIGLI SRL - in Liquidazione”" con sede a Ragusa corso V. Veneto 728 (P.IVA: 00026910885), che dichiara di essere coniugato, di trovarsi in regime di comunione dei beni e sarà più brevemente chiamato "Lottizzante"

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certa.

PREMESSO

- che l'utilizzante è proprietario delle aree in territorio del Comune di Ragusa, riportate nel Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio di mappa 65 con le particelle: - 1544- 222-; della superficie rilevata complessiva di metri quadrati ottomilasettecentocinquanta (mq 8.750,00);
- che le suddette aree, ricadono in area denominata "WB1/X - Prescrizione Esecutiva 2.4 -nelle previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.D. n. 120/2006 pubblicato sulla G.U.R.S. n.21 del 21 aprile 2006 e successiva variante approvata con G.U.R.S. N° 52 del 07/12/2012 e prevede la destinazione per insediamenti residenziali, commerciali e uffici con densità di 5 mc/mq;

- che si rende opportuno provvedere alla Utilizzazione delle aree con relativo Piano di Utilizzo di cui all'art. 14 della Legge Regionale n.71/78 e delle norme di attuazione di cui al vigente regolamento edilizio con annesso P.R.G.;
- che il piano di lottizzazione prevede l'insediamento di n 208 abitanti in una volumetria massima pari a mc 27.935,00.
- che il piano di lottizzazione presentato è conforme alla legislazione urbanistica nazionale e regionale, nonché agli strumenti urbanistici comunali;
- Per il progetto sono stati acquisiti i pareri di legge:parere igienico sanitario n 64 del 4/4/2013, parere del Genio Civile di Ragusa prot. N 146543 del 24/04/2013, parere della Soprintendenza di Ragusa prot. 2114/UOBVI del 08/08/2013; che nell'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente nella seduta del giorno con progetto n.;
- che il richiedente utilizzatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione; TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO si conviene e stipula quanto appresso.

ART. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni delle planimetrie allegate secondo gli elaborati di progetto consistenti in numero Sette (n. 7) tavole, nonché la relazione geologica,che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 3

ATTI DI PROPRIETÀ

L'utilizzatore, a dimostrazione che è proprietario del terreno oggetto del piano di utilizzo, presenta i seguenti documenti:

- titoli di proprietà;
- visure catastali.

ART. 4

- CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di residenziale misto a negozi e uffici;

- l'intervento presenta i seguenti parametri urbanistici ed edili:

1	Superficie territoriale	Mq 8.752,00
2	Superficie fondiaria	Mq 5.587,00
3	Superficie da cedere in progetto	Mq 2.525,00
4	Rapporto di copertura	50%
5	Volume di progetto	Mc 27.935,00
6	Superficie a parcheggio di progetto	Mq 351,00

7	Superficie a verde attrez. di progetto	Mq 632,00
8	Superficie per urbaniz. Secondaria	Mq 1542,00

Sulle aree da cedere al Comune di Ragusa, all'interno del comparto della superficie complessiva di mq 983,00 (mq 632 + 351) è prevista la realizzazione di parcheggi e di verde pubblico, mentre mq 1540 sarà ceduta per opere di urbanizzazione secondaria .

La cessione di tali aree saranno individuate con frazionamento, successivamente alla approvazione della convenzione del piano di utilizzo.

La ditta utilizzatrice cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Ragusa, che come sopra rappresentato, accetta, le aree da destinare a:

- Verde pubblico, distinto negli elaborati grafici da apposito retino, esteso realmente metri quadrati seicentotrentadue virgola zero (mq 632,00) che catastalmente risultano censite al foglio 65 p.lla, per una superficie catastale pari a mq 632,00;

- Parcheggio pubblico e relativi marciapiedi contraddistinti con apposito retino estesi realmente complessivamente metri quadrati trecentocinquantauno virgola zero (mq 351,00) che catastalmente risultano censite al foglio 65 p.lla, per una superficie catastale pari a mq 351,00.

- Urbanizzazione secondaria - cessione gratuita di mq 1542

ART. 6

SERVITÙ PUBBLICHE

La ditta Utilizzante, nelle more delle cessioni e dei trasferimenti di cui all'articolo 3, si impegna a costituire servitù di pubblico transito nelle aree destinate a verde pubblico, marciapiedi e parcheggi, indicate nel progetto, senza limitazione alcuna per quanto riguarda l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo.

ART. 7

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA-

-TERMINI-

La ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente articolo entro trecentosessantacinque (365) giorni dalla data di rilascio della concessione ed ad ultimarle entro dieci (10) anni dall'inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultino iniziate o risultassero incomplete, il Comune può revocare l'autorizzazione a lottizzare, salva motivata richiesta di proroga da concedersi su conforme deliberato del Consiglio Comunale. L'inizio ed ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddirittorio fra il Comune e la ditta utilizzante.

ART. 8

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

La ditta utilizzante si impegna a realizzare, a totale proprie cure, le seguenti opere di urbanizzazione:

- verde primario, sistemato con vegetazione arborea, per complessivi metri quadrati seicentotrentadue virgola zero (mq 632,00);
- parcheggi e marciapiedi per complessivi metri quadrati trecentocinquantuno virgola zero (mq 351,00);
- costruzione rete idrica;
- costruzione della fognatura per acque nere;
- costruzione della fognature per acque piovane;
- costruzione rete elettrica e telefonica;
- costruzione illuminazione pubblica per il verde pubblico;

ART. 9

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutte le suddette opere di urbanizzazione il Soggetto attuatore, prima del rilascio della Concessione Edilizia dovrà presentare apposito progetto esecutivo, nel rispetto del progetto depositato contenente i dettagli esecutivi delle singole parti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà sottoposto all'approvazione dell'amministrazione, acquisito il parere dei competenti uffici comunali incaricati della manutenzione delle opere.

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

a) sistemazione dei parcheggi

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.

b) fognature per acque nere

dovranno essere impiegate tubazioni in politilene (o altro materiale idoneo) con diametro risultante dai calcoli analitici e comunque non inferiore a mm1500 e poste alla profondità di mt 1.20 dal piano stradale. Le canalizzazioni dovranno essere fornite di ispezioni protette da pozzi in c.a. della sezione orizzontale netta di mt 1.20x1.20 e muniti di botola in ghisa, poggiante su collarini in pietra di calcare duro. I pozzi 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 di pozzi 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 mm50. 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'ENEL

f) illuminazione pubblica

i nuovi impianti per 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 atti 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.

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 ed alberature in base al progetto esecutivo.

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

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

Le aiuole dovranno essere sistamate con bordure lungo i margini e piante di alto fusto nella parte interna nella misura non inferiore ad una pianta per ogni mq50 di terreno destinato a verde.

Tutte le opere sopra dette 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 soggetto attuatore e l'Amministrazione.

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, verde), 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 di Ragusa.

ART. 10 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione, dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dal verbale di ultimazione dei lavori di cui all'art. 5. il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro i successivi 60 (sessanta) giorni e comunque non oltre 8 (otto) mesi dalla data del verbale di ultimazione dei lavori.

Per tale collaudo l'Amministrazione si avvale del personale tecnico degli uffici comunali o di soggetti esterni.

Le spese per l'esecuzione del collaudo sono a carico del Soggetto attuatore.

Con il collaudo e il certificato di regolare esecuzione vengono trasferiti a carico del Comune gli oneri di gestione delle opere realizzate.

Nel caso in cui dall'esito del collaudo dovessero emergere imperfezioni o parti incomplete il Soggetto attuatore si impegna a riparare le imperfezioni ed a completare le opere entro il tempo assegnato dall'Amministrazione.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e prima dell'emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'ufficio tecnico comunale su richiesta del soggetto attuatore, potrà attestare la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 11- 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. 12 -ONERI-

All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui agli art. 5e6 della legge 28/01/1977 n 10.

Il pagamento di detti oneri avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalle leggi vigenti.

ART. 13 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di utilizzo e di cui all'articolo 4 e fino alla consegna di cui al successivo art. 14, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile penale, inherente alla attuazione ed all'uso della utilizzazione sono a totale ed esclusivo carico dell'utilizzante.

ART. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA

Il Comune rilascerà le singole concessioni edilizie relative ai singoli lotti da costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal piano di utilizzo, dopo l'avvenuto rilascio del progetto delle opere di urbanizzazione, e con il semplice pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

ART. 15 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato della presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la ditta utilizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 6.

ART. 16 - CONSEGNA DELLE OPERE

L'utilizzante si impegna a consegnare al Comune le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5, entro sessanta (60) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

ART. 17 - ALIENAZIONE AREE DA LOTTIZZATE

Qualora il lottizzante procede ad alienazione delle aree da lottizzare potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione il lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 18 - FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA

La ditta utilizzante, quale garanzia finanziari per l'adempimento degli obblighi derivati dalla presente convenzione, ai sensi per gli effetti dell'art. 14 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978, rilascia alla firma della presente convenzione polizza fideiussoria n.

_____ stipulata in data _____ dell'importo
di euro _____ (euro _____) presso l'Agenzia di
Ragusa n. ____ della _____ con sede a _____.
Tale garanzia sarà svincolata all'atto di approvazione delle
risultanze del collaudo delle opere con esito favorevole.

ART. 18 bis - FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA

La fideiussione a scelta del contraente può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs 1 settembre 1993, n 385, che svolgono in

via esclusiva o preventiva attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto all'art. 161 del D.Lgs 24 febbraio 1998 n 58.

La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficiario della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta della stazione appaltante.

ART. 19 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'utilizzante.

All'uopo il lottizzante si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 20 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria nei registri immobiliari e l'Amministrazione rinunzia al diritto di ipoteca legale e con esonero del Dirigente dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto in parte dattiloscritto a mia cura da persona di mia fiducia ed in parte manoscritto da me personalmente che ne ho data lettura ai comparenti i quali interpellati lo approvano.