



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 544
del 28 DIC. 2017

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.17 (diciassette) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare). Ditta RESEDIL s.r.l. amm.re unico Gianluca Canzonieri.

L'anno duemila oliciante Il giorno Ventotto alle ore 16,40
del mese di Dicembre 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 Piccirillo
Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scaloque

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. 126/162 /Sett. IV del 24-11-2017
- 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

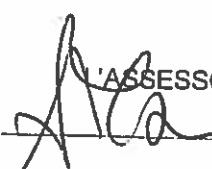
DELIBERA

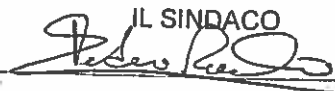
- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Allegati: tavolo

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
29 DIC. 2017 fino al 13 GEN. 2018 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 29 DIC. 2017

IL MESSO COMUNALE
~~IL MESSO NOTIFICATORE~~
~~(Lietta Giovanni)~~

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art. 12 della L.R. n.44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 15 della L.R. n.44/91.
() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art. 15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art. 4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal
senza opposizione/con opposizione 29 DIC. 2017 al 13 GEN. 2018

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 29 DIC. 2017 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal
senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li _____

29 DIC. 2017
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



Per Copia conforme da _____

29 DIC. 2017

Ragusa, li _____

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



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	IV

Prot n. 126462 /Sett. IV

del 24-11-2017

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.17 (diciassette) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, c.da Selvaggio in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica. e popolare). Ditta RESEDIL s.r.l. amm.re unico Gianluca Canzonieri.

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 la ditta: RESEDIL S.R.L. di Canzonieri Gianluca, Via E. Mattei 7, Ragusa, 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, Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- Dati di Progetto

Sup. totale dell'intervento S2 = mq.4.286

Sup. fondiaria S3 = mq.3.200

Viabilità S4 = mq.0

Urb. Secondarie S5 = mq.666,00

Verde pubblico primario S6 = mq.270,00

Parcheggio pubblico S7 = mq.150,00

3- Indici e Parametri

Indice fondiario mc/mq K01 = 1,5

Volume massimo ammissibile mc. K02 = 4800,00

Volume x abitante K03 = 80

Abitanti n. K04 = 60

Standard minimo op. di urb. Secondarie mq/ab. K06 = 11

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab. K07 = 4,5

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab. K08 = 2,5

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 660,00

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 270,00

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 150,00

Indice di copertura K12 = 0,3

Superficie massima copribile mq K13 = 960,00

4- Dati Catastali (particelle interessate)

Foglio 97, particella 983 di mq. 3.839, intestata a Leocata Lucia Margherita nata a Ragusa il 28/12/1954 e Leocata Pietro nato a Ragusa il 26/06/1950, da intestare parte a RESEDIL s.r.l. e parte 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.061 del 03/04/2013, 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.136952 del 16/04/2013 alle seguenti condizioni; che ai sensi del punto 4 della Circolare ARTA n°3/DRA del 20.06.2014 GURS n°28/2014, 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 gennaio 2010, n°32 "Attuazione della direttiva 2007/2/CE, che istituisce un'infrastruttura per l'informazione territoriale nella Comunità europea (INSPIRE)". Sarà cura dell'Amministrazione Comunale trasmettere la suddetta cartografia su supporto informatico al competente Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente. Si prescrive infine, che il rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità/abitabilità, per gli edifici in progetto, sia condizionato alla preventiva realizzazione e collaudazione, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto.
 - o Settore Infrastrutture (Viabilità): parere n.51289 del 20/06/2013 senza condizioni;
 - o Ufficio Accessibilità di questo settore: parere del 21/09/2017 n. 95211/IV alle seguenti condizioni: che le rampe di raccordo di cui sopra, siano realizzate con pendenza massima dell'8% e che le stesse siano complanari, e che sia realizzato almeno un parcheggio dedicato alle persone con disabilità così come previsto dall'art.10 D.P.R. 503/96.
 - o In data 28.01.2015 col n.7008/IV di prot., questo Ufficio ha trasmesso al Dipartimento dell'Urbanistica, Unità di staff 4 Procedure VAS per pianificazione territoriale e strumenti urbanistici dell'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 06.06.2017 col n.10103 il dirigente dell'Unità di Staff ad interim del dipartimento dell'urbanistica della Regione Siciliana ha trasmesso il Decreto Assessoriale n.151/gab del 05/06/2017 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. Preliminare di vendita tra i sig.ri Leocata Pietro nato a Ragusa il 26/06/1950 e Leocata Lucia Margherita nata a Ragusa il 28/12/1954 (venditrice) e Canzonieri Gianluca nato a Ragusa il 01/04/1974, amm.re unico della "RESEDIL s.r.l." (acquirente) del 12/03/2013 registrato il 18/03/2013 N.1069.
- 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 alle realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- ~~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 19/09/2017 della Banca Agricola Popolare di Ragusa di disponibilità economico patrimoniale in merito alla richiesta di mutuo edilizio ordinario;
- Vista la promessa di vendita del 18/03/2013, tra le ditte Leocata Pietro, Leocata Lucia Margherita e la ditta RESEDIL s.r.l. (amm.re unico Canzonieri Gianluca);
- 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);
- 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 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.17 (diciassette) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, in c.da Selvaggio in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica. e popolare) alla ditta RESEDIL s.r.l. amministratore unico Canzonieri Gianluca.
- 2) Prendere atto che il Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera per costituirne parte integrante:
 - all. _1: tav.1 – Stralcio aerofotogrammetria, estratto di mappa, planivolumetrico progetto;
 - all. _2: tav.2 – Calcolo superfici effettive del comparto 1:200;
 - all. _3: tav.3 – Conteggi urbanistici e planimetria di progetto 1:500;
 - all. _4: tav.4 – Planimetria di progetto 1:200;
 - all. _5: tav.5a – Piante prospetti sezioni e conteggi tip.A;
 - all. _6: tav.5b – Piante prospetti sezioni e conteggi tip.B;
 - all. _7: tav.6 – Schema recapiti fognari e idrici 1:200;
 - all. _8: tav.7 – Sistemazione verde pubblico, parcheggio e particolari;
 - all. _9: tav.RT – Relazione tecnica;
 - all. _10: – Schema convenzione;
- 3) Approvare lo schema di convenzione allegato;

- 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 e con finanziamento agevolato ai sensi delle L.457/78, L.R.79/75 e L.R.25/93.
- 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 sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente per la cessione delle aree di urbanizzazione che saranno oggetto di successivo atto da parte del Dirigente.

-7 DIC. 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, 24/11/2017

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, 12/12/2017

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

Ragusa, 12 DIC. 2017



Il Segretario Generale
Dott. Vito V. Scalogna

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

() Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Ragusa, 24/11/2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Aurelio BARONE

Il Capo Settore
Arch. Marcello DI MARTINO

Visto L'Assessore al ramo

n. del Repertorio N. della Raccolta
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL P.R.G. PER LA COSTRUZIONE DI NUMERO DICIASSETTE
(N.17) ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DA REALIZZARE
SU TERRENI UBICATI A RAGUSA, CONTRADA "SELVAGGIO", IN ZONA APPPOSITAMENTE
DESTINATA DAL P.R.G.
(C3 PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE)

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/71

FRA

IL COMUNE DI RAGUSA

E

~~LA IMPRESA ASSEGNATARIA~~

=====

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno

del mese di ()

In Ragusa, in una stanza a piano ammezzato della Casa Comunale.

Innanzitutto a me notaio in Ragusa, iscritto nel Collegio Notarile
dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica;

SONO PRESENTI

- il , nato a , che interviene
al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Affari Patrimoniali
e Contratti del "COMUNE DI RAGUSA" con sede in Ragusa, Corso Italia n. 72, C.F.
e P.IVA: 00180270886, e pertanto qui legale rappresentante dello stesso Comune,
in seguito denominato "Amministrazione Comunale", domiciliato per la carica
presso la predetta Casa Comunale, in esecuzione alla delibera consiliare n.
del divenuta esecutiva;

- Canzonieri Gianluca, nato a Ragusa il giorno 1 aprile 1974, nella qualità di
Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società a
responsabilità limitata "RESEDIL S.R.L." con sede in Ragusa, via E. Mattei n. 7,
presso la quale è domiciliato per la carica, capitale sociale euro quarantamila
e centesimi zero (euro 40.000,00), interamente versato, codice fiscale, partita
IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ragusa: 01438930883.

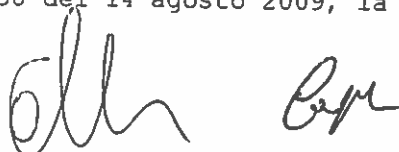
- PIETRO LEOCATA nato a Ragusa il 26.06.1950, C.F. LCT PTR 50H26 H163D, residente
a Ragusa via Monte Cengio n.1, e LUCIA MARGHERITA LEOCATA nata a Ragusa il
28.12.1954 C.F. LCT LMR 54T68 H163M, residente a Modica via
che intervengono al presente atto quali comproprietari delle aree oggetto della
presente convenzione.

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certa.

PREMESSO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n. 3 del 30 gennaio
2007 e n. 22 del 14 giugno 2007, è stata adottata la variante al Piano
Regolatore Generale (P.R.G.) avente ad oggetto il cambio di destinazione
urbanistica da zona a 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'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana (ARTA) n. 725
del 10 luglio 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale di detta Regione
(G.U.R.S.) n. 38 del 14 agosto 2009, la variante è stata approvata;



- che la Società a responsabilità limitata RESEDIL ("soggetto attuatore") ha presentato al Comune di Ragusa un piano di utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione, ed aventi all'epoca della presentazione le seguenti caratteristiche catastali:

foglio 97 particella 983 di mq.3.839 catastali, la cui superficie effettiva è di mq. 4.286;

- che in seguito al frazionamento introdotto in atti dall'Agenzia del Territorio in data _____ prot. n. _____, le caratteristiche catastali delle aree interessate sono le seguenti:

foglio 97 particella _____ di mq. _____

" 97 " "

" 97 " "

" 97 " "

" 97 " "

" 97 " "

- che il Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____ ha approvato il suddetto Piano urbanistico attuativo del P.R.G. di contrada "SELVAGGIO";

- che sul detto piano sono stati acquisiti i pareri di legge come espressamente indicato nella suddetta delibera;

- che nel lotto in questione il predetto "soggetto attuatore" intende realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla Legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, numero diciassette(n.17) alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate, per una volumetria complessiva di metri cubi quattromilaottocentovirgolazerozero (mc.4.800,00);

- che con progetto presentato al Comune di Ragusa in data _____ prot. n. _____ a firma dell'Ingegnere Annalisa Spadola, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, è stato predisposto un piano di utilizzazione delle aree "C/3" avente le seguenti caratteristiche:

1 - LOCALIZZAZIONE

Ubicazione: Ragusa, contrada "SELVAGGIO"

Zona di PRG: "C/3"

2 - DATI DI PROGETTO

Superficie complessiva: catastale mq.3.839 effettiva mq.4.286

Superficie totale dell'intervento mq.3.839 effettiva mq.4.286

Superficie fondiaria: mq. 4.286

Viabilità: mq.0

Urbanizzazioni Secondarie: mq. 666

Verde pubblico primario: mq.270

Parcheggio pubblico: mq.150

Superfici escluse: 0

3 - INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq.: 1,5

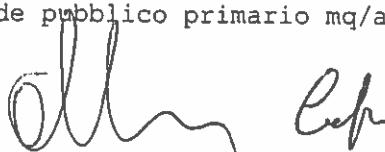
Volume massimo ammissibile: mc.4.800,00

Volume per abitante: mc. 80,00

abitanti numero: 60

Standard minimo opere di urb. secondaria mq/ab.: 11

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



Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab.: 2,50

Spazio minimo necessario opere di urb. secondaria: mq.660

Spazio minimo necessario verde pubblico primario: mq.270

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico: mq.150

indice di copertura: 0,30

Superf. Massima copribile: mq.960

Superficie fondiaria massima ammissibile: mq.4.286

- **che** dal disposto della citata delibera alla sopracitata società a responsabilità limitata risulta assegnato il seguente lotto:

Impresa "RESEDIL S.R.L.":

lotto della superficie catastale di metri quadrati (mq.)

~~e reale di metri quadrati tremiladuecentovirgolazerozero (mq.3.200,00)~~

corrispondente al terreno individuato nel Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa 97 con la particella:

- di mq. superficie catastale, superficie reale mq.3.200,00

volume massimo realizzabile: mc. 4.800

superficie coperta massima: mq. 960

- **che**, a seguito della definitiva approvazione da parte degli organi tutori delle deliberazioni relative all'approvazione del Programma Costruttivo di contrada "Selvaggio", si vuole procedere alla stipula della convenzione relativa al detto Programma;

- **che** i terreni da cedere gratuitamente al Comune di Ragusa, in quanto destinati alle urbanizzazioni, risultano di proprietà dei fratelli Pietro e Lucia Margherita Leocata per

- **che** le parti mi esibiscono, perchè sia allegato al presente atto sotto la lettera "A", in copia conforme, il certificato di destinazione urbanistica, relativo alle aree in oggetto, rilasciato dal Comune di Ragusa in data prot. n e confermano che dalla data del rilascio di detto certificato ad ora non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici per la zona in cui detti immobili ricadono e che, come risulta da tale certificato, dette aree non rientrano fra quelle indicate nel "Catasto delle aree percorse dal fuoco" istituito dal suddetto Comune in data 3 ottobre 2007;

TUTTO CIO' PREMESSO

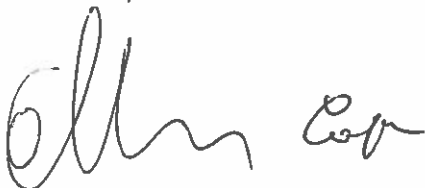
da costituire parte integrante e sostanziale di quanto segue, con il presente atto, tra il Comune di Ragusa, la società a responsabilità limitata "RESEDIL S.R.L." e i fratelli Pietro e Lucia Margherita Leocata, quest'ultimi esclusivamente quali proprietari delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, si procede alla stipula della convenzione relativa al Programma Costruttivo di contrada "Selvaggio", approvato con la delibera consiliare n. del nel modo che 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 luglio 2009 n. 725 ARTA (GURS n. 38 del 14 agosto 2009).



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 di cui alla delibera consiliare n. del più volte citata

PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

ART. 2 - PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

La Impresa RESEDIL, a dimostrazione che ha il titolo per l'attuazione del piano, presenta titolo valido ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 71/78.

L'attuazione del piano sul terreno indicato in premessa avverrà in conformità al piano urbanistico attuativo di cui alla Delibera Consiliare n. che deve ritenersi 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 sigg. Pietro Leocata e Lucia Margherita Leocata, in relazione al disposto del 5° comma paragrafo 1 dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e del 4° comma, lettera a) dell'art. 14 della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, quali unici proprietari delle aree di cui infra, cedono ora stesso gratuitamente al Comune di Ragusa, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel piano di attuazione in oggetto.

Tali aree sono indicate nella "tavola n. " allegata al piano di attuazione e risultano nel Catasto Terreni del Comune di Ragusa in parte al foglio di mappa 97 con le particelle:

I superiori dati catastali si desumono anche dal frazionamento introdotto in atti dall'Agenzia del Territorio il protocollo n. .

Le aree sopra citate saranno così destinate:

per urbanizzazioni primarie: mq. superficie catastale, mq.420 superficie reale distinti come segue:

- verde pubblico primario: mq. superficie catastale, mq.270 superficie reale;

- parcheggio pubblico: mq. superficie catastale, superficie reale mq.150

per urbanizzazioni secondarie: mq. superficie catastale, superficie reale mq.666

I dati di cui sopra si desumono dalla "tavola " del piano di attuazione, ove tali aree sono evidenziate con i rispettivi simboli.

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.

I cedenti rinunciano ad ogni ipoteca legale.

Dichiara e garantisce la parte cedente, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione sia totale che parziale, che quanto qui ceduto è di sua proprietà ed è libero da ipoteche, privilegi, affitti, locazioni, prelazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da altri vincoli di sorta, ad eccezione di quanto appresso specificato.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nel piano di attuazione sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria:



- sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq. ;
- sistemazione aree a parcheggio pubblico per una superficie catastale di mq. superficie reale mq. ;

Il "soggetto attuatore", in relazione al disposto del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, assume per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo gli oneri relativi all'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria.

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) Piste ciclabili:

Le dimensioni del ciclista e dello spazio utile alla deviazione teorica riportano una sagoma tipo circa mt.1 di larghezza, tali dimensioni sono adottate dalla maggior parte delle normative europee. In riferimento al D.M. 30 novembre 1999, n°557 "regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili", le tipologie dei percorsi ciclabili si possono classificare come segue:

- In sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili di larghezza minima 50cm.
- Su corsia riservata, ricavata sulla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale (linea bianca di 12cm e linea gialla di 30cm, separate da uno spazio di 12cm) o da delimitatori di corsia.

dlh Bepu

Incroci

Il progetto di un incrocio viene determinato in base alle caratteristiche degli attraversamenti e alla tipologia di percorso ciclabile previsto.

Le tipologie di incroci previste sono le seguenti:

- Tradizionale: dove l'intensità del traffico veicolare non supera i 300 veicoli l'ora, sia nella direzione parallela al percorso ciclabile che nella direzione trasversale. In questo caso per aumentare la riconoscibilità e la continuità dei percorsi ciclabili, gli attraversamenti dovranno avere pavimentazione di colore rosso,

- Rialzato: dove il percorso ciclabile incrocia una strada con bassa intensità di traffico, ad esempio strade residenziali, la superficie dell'incrocio rialzata obbliga il traffico autoveicolare ad una maggiore attenzione e ad una riduzione della velocità. Tutti gli attraversamenti con strade afferenti dovranno essere rialzati. Per una migliore individuazione e sicurezza, gli attraversamenti rialzati dovranno avere pavimentazione di colore rosso e il rialzo, raccordato con la rimanente pavimentazione, non deve essere superiore ai 5 cm e inferiore ai 3 cm.


Dispositivi rallentatori - rallentatori sonori:

Per quanto riguarda i dossi, l'assenza di ammortizzatori e l'elevata pressione di gonfiaggio dei pneumatici possono, nonostante le basse velocità in gioco, disturbare notevolmente la marcia di una bicicletta. Pertanto, ai fini della riduzione di velocità del traffico veicolare sono permessi, oltre ai rialzi di cui all'art. precedente i sistemi di rallentamento ad effetto acustico realizzati mediante irruvidimento della pavimentazione stradale ottenuta con la scarificazione o incisione superficiale della stessa o con l'applicazione di strati sottili di materiale in rilievo in aderenza, eventualmente integrato con dispositivi rifrangenti, così come regolamentati dall'art.179 del D.P.R. n.495/95 e s.m.i..

Segnaletica dei percorsi ciclabili

La segnaletica stradale delle piste ciclabili deve raggiungere 3 obiettivi fondamentali:

1. Regolamentare la circolazione
2. Mettere in sicurezza gli utenti
3. Rendere ben visibili e riconoscibili i percorsi ciclopedonali



La normativa in materia di segnaletica delle piste ciclabili è contenuta nel Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n.285 e s.m.i.), nel Regolamento Attuativo (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.) nonché nell'art.10 del Decreto Ministeriale 557 del 1999 che estende quanto previsto dal Codice della Strada. La segnaletica verticale deve essere posizionata a margine della pista e ben visibile facendo attenzione all'oscuramento da parte della vegetazione presente. La sola segnaletica orizzontale può essere omessa in caso di percorsi ciclo pedonali con pavimentazione in terra stabilizzata o calcestre.

Pavimentazioni

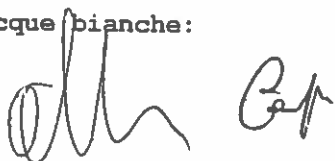
~~Le pavimentazioni ciclabili~~ sono soggette a minori carichi statici e dinamici rispetto alle carreggiate stradali, pertanto richiedono resistenze meccaniche inferiori; devono però possedere adeguate caratteristiche di durabilità e resistenza, di compattezza ed uniformità, di stabilità nel tempo, di scorrevolezza e di attrito superficiale tali da garantire un utilizzo in sicurezza da parte dell'utenza. Le pavimentazioni su corsia riservata, in affiancamento alla viabilità urbane di tipo E, nonché quella nella pista ciclabile ricavata sulla sede dell'ex ferrovia secondaria, devono essere realizzate con conglomerato cementizio a base di leganti idraulici cementizi, graniglie selezionate ed eventualmente additivi sintetici con capacità drenanti pari o superiori ai normali materiali sciolti. La pavimentazione delle piste ciclabili deve essere di colore grigio chiaro, negli incroci con le strade carrabili deve essere di colore rosso.

L'illuminazione delle piste ciclabili o miste ciclabili/pedonali, deve seguire le stesse indicazioni del seguente punto "g", con la possibilità di inserire, dove possibile, sistemi di demarcazione stradale a LED luminosi o altri sorgenti ad alto rendimento, che, nelle ore serali e notturne, si illuminano al passaggio delle biciclette e dei pedoni. Ai sensi del D.M. 557/99 art.4 lett.C), occorre prevedere nell'illuminazione stradale gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc..

c) 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.

d) Fognature acque bianche:

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

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 rin fiancate 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.

e) Acquedotto:

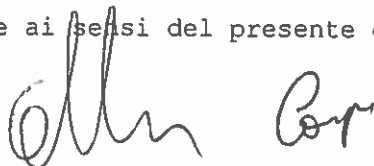
~~Saranno impiegate tubazioni in ghisa del diametro risultante dai calcoli~~ ma comunque non inferiori a mm.50. Ogni presa dovrà essere fornita di contatore a quadrante asciutto.

f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica:

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

g) 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.



h) Rete telefonica:

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

i) 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

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

all *Bt*

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 del "soggetto attuatore" attestante la ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo sarà rilasciato entro i successivi sessanta (60) giorni e comunque non oltre otto (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 del "soggetto attuatore".

Il "soggetto attuatore" si impegna 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 attuazione e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione ed all'uso del programma costruttivo, sono a totale ed esclusivo e totale carico del "soggetto attuatore".

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 attuazione.

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 Comune 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 del Comune nei modi e forme di legge.

Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

ART. 14 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Il "soggetto attuatore" si impegna a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria entro trenta giorni dalla data dei collaudi con esiti favorevoli.

ART. 15 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il "soggetto attuatore" si impegna a non trasferire a terzi gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin da ora quale unico responsabile 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.

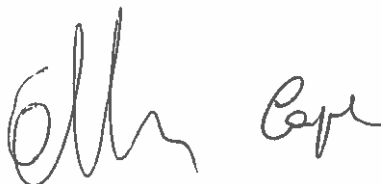
ART. 17 - GARANZIE VERSO IL COMUNE

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 - TRASCRIZIONE

CASSATO.



ART. 19 - VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni dieci (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 agosto 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

~~Il "soggetto attuatore" si obbliga a presentare il progetto degli edifici per~~
il rilascio della concessione edilizia entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il "soggetto attuatore" si obbliga 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; il "soggetto attuatore" potrà 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 e consegnate entro i termini di mesi sessanta (60) 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 il "soggetto attuatore" si impegna a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economia 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 gennaio 2007, adeguato nella delibera n. 22 del 14 giugno 2007, il "soggetto attuatore" si obbliga a dotare ogni singolo corpo di fabbrica con fonti di energia alternativa per una percentuale pari al trenta per cento (30%) del fabbisogno.

ART. 22 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Sono a carico del "soggetto attuatore" 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

Al "soggetto attuatore" 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,

del giorno 8 agosto 2003,

del 23 luglio 2007



e dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità del 07.03.2013 e del 09.12.2015.

e successive eventuali modifiche ed integrazioni.

ART. 25 - REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA

Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore dei Decreti Assessoriali 07.03.2013 indicati al superiore art. 24, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente ai detti decreti, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e uno per cento (1%) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate 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;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

I2 = 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 possono essere 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 del "soggetto attuatore" o suoi 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 sessanta (60) giorni, che il Comune prescriverà al "soggetto attuatore".

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

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

B) Applicazione delle seguenti sanzioni pecuniarie che dovranno essere corrisposte a semplice richiesta dal Comune:

- 1) penale di importo pari a cinque (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 cinque (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. 26;
- 3) penale di euro cinque e centesimi sedici (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 cinquantuno e centesimi sessanta (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 dalla presente convenzione 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 del "soggetto attuatore" che intende 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.


RESEDA s.r.l.
Amministratore Unico

