



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 127
del 11 APR. 2018

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, in via Toniolo in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica. e popolare). Ditta SEICA s.a.s. legale rappresentante Emanuele Cannizzo.

L'anno duemila duemila il giorno unottembre alle ore 10.00
del mese di aprile 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 mig. Federico Piccotto

Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scopone

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. 37403 /Sett. IV del 28-03-2018

-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 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

Allegato : Tabella

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

fino al 27 APR. 2010 per quindici giorni consecutivi.

12 APR. 2010

Ragusa, li

12 APR. 2010

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salonia Francesco)

Certificato di immediata esecutività della delibera

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

12 APR. 2010

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 12 APR. 2010 al 27 APR. 2010 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 12 APR. 2010 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 12 APR. 2010 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

Per Copia conforme da scrivere

12 APR. 2010

Ragusa, li



SEGRETARIO GENERALE

L'Istruttore Direttivo C. S.

Dott.ssa Aurelia Asaro



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 127 del 1 APR. 2018

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	IV

Prot n. 37403/Sett.IV del 28-03-2018

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, in via Toniolo in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare). Ditta SEICA s.a.s. legale rappresentante Emanuele Cannizzo.

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

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

- Che la ditta: SEICA S.A.S. di Cannizzo Emanuele & C., Via R. Di Cillo 10, 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, Via Toniolo angolo Via A.Moro, Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- Dati di Progetto

Sup. totale dell'intervento S2 = mq.10.030,4

Sup. fondiaria S3 = mq.7.317,75

Viabilità S4 = mq.150

Urb. Secondarie S5 = mq.1.551,39

Verde pubblico primario S6 = mq.658,40

Parcheggio pubblico S7 = mq.352,50

3- Indici e Parametri

Indice fondiario mc/mq = 1,5

Volume massimo ammissibile mc. = 10.976,62

Volume x abitante K03 = 80

Abitanti n. K04 = 140,60

Che si arrotonda ad ab.: K05 = 141

Indice di copertura = 0,3

Superficie massima copribile mq = 2.195,32

4- Dati Catastali (particelle interessate)

Foglio 51, particella 295 di mq. 1.247, intestata a Diquattro Emanuele nato a Ragusa il 22/02/1948, Diquattro Giovanni nato a Ragusa il 17/09/1949 e Diquattro Maria nata a Ragusa il 10/01/1961, da intestare a Comune di Ragusa;

foglio 51, particella 296 di mq. 1.092, intestata a Diquattro Emanuele nato a Ragusa il 22/02/1948, Diquattro Giovanni nato a Ragusa il 17/09/1949 e Diquattro Maria nata a Ragusa il 10/01/1961, da intestare parte a SEICA S.A.S. di Cannizzo Emanuele & C e parte a Comune di Ragusa;

foglio 51, particella 297 di mq. 509, intestata a Diquattro Emanuele nato a Ragusa il 22/02/1948, Diquattro Giovanni nato a Ragusa il 17/09/1949 e Diquattro Maria nata a Ragusa il 10/01/1961, da intestare parte a SEICA S.A.S. di Cannizzo Emanuele & C e parte a Comune di Ragusa;

foglio 51, particella 298 di mq. 7.182, intestata a Diquattro Emanuele nato a Ragusa il 22/02/1948, Diquattro Giovanni nato a Ragusa il 17/09/1949 e Diquattro Maria nata a Ragusa il 10/01/1961, da intestare parte a SEICA S.A.S. di Cannizzo Emanuele & C 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.101 del 03/06/2015, a condizione dell'approvazione da parte degli Uffici Comunali competenti, della rete idrica e degli scarichi fognari di acque bianche e nere, in progetto;
 - o Genio Civile: parere n.11103 del 25/02/2016 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.

- Settore Infrastrutture (Viabilità): parere n.86804 del 21/10/2015 senza condizioni;
- Ufficio Accessibilità di questo settore: parere del 08/05/2017 n. 56233/XI alle seguenti condizioni: che nella realizzazione del parcheggio riservato venga evidenziata in giallo l'area di transito della carrozzina per disabili.
- In data 16.09.2015 col n.74328/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 12.04.2017 col n.6645 il dirigente dell'Unità di Staff ad interim del dipartimento dell'urbanistica della Regione Siciliana ha trasmesso il Decreto Assessoriale n.112/gab del 11/04/2017 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. Promessa di vendita tra i sig.ri Diquattro Emanuele nato a Ragusa il 22/02/1948 e Diquattro Maria nata a Ragusa il 10/01/1961 (venditrice) e Cannizzo Emanuele nato a Ragusa il 27/09/1959, legale rappresentante della "SEICA s.a.s. di Cannizzo Emanuele & C." (acquirente) del 01/03/2006 registrato il 12/07/2007 N.2311.
- 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;
- Visto il Decreto Assessoriale del 19/11/2004 concernente le graduatorie provinciali delle cooperative edilizie per la concessione di contributi previsti dalla L.R.79/75;
- Visti le leggi regionali: 26/2012, 21/2014, 9/2015, 20/2016 che prorogano i termini per l'inizio dei lavori e per l'utilizzazione degli stanziamenti da parte delle imprese inserite nelle graduatorie, fino al 31 dicembre 2018;
- Vista la promessa di vendita del 01/03/2006, tra le ditte Diquattro Emanuele, Diquattro Maria e la ditta SEICA s.a.s. (legale rappresentante Cannizzo Emanuele);
- 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);

Preso atto

- che l'art.47, comma 18 della legge regionale 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;
- che per le attività di pianificazione e governo del territorio, l'art. 39 del D.Lgs n. 33 del 14.03.2013 prevede la preventiva pubblicazione in una sezione apposita del sito comunale degli

schemi dei provvedimenti di adozione od approvazione completi dei relativi allegati tecnici;

- 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;
- Dare 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.¹⁵ della L.R. n.44/91 e successive modifiche;
ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) Approvare il Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.24 (ventiquattro) alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, in via Toniolo in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare) alla ditta SEICA s.a.s. legale rappresentante Emanuele Cannizzo.
- 2) Prendere atto che il Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera per costituirne parte integrante:
all._1: tav.1 – Relazione tecnica e conteggi urbanistici;
all._2: tav.2 – Stralcio aerofotogrammetria, estratto di mappa, PRG;
all._3: tav.5 – Planimetria generale e suddivisione comparto e tabella conteggi;
all._4: tav.7 – Sezione stradale e particolari costruttivi;
all. 5: tav.10 – Particolari verde pubblico e pubblica illuminazione;
all._6: Tav.11–planimetria quotata di progetto su base catastale;
all._7:Schema di 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, in relazione al finanziamento pubblico, non vi sono condizioni ostative per la stipula della Convenzione;
- 8) 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 accolto di mutuo ai singoli destinatari finali, che dovrà avvenire entro mesi 6 dalla data della presente delibera;
- 9) Di dare atto che relativamente al presente piano di lottizzazione, sono stati pubblicati, preventivamente nel sito del comune "Amministrazione trasparente", lo schema del provvedimento di adozione nonché i relativi allegati tecnici ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n.33/2013;
- 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 entri 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.

A handwritten signature consisting of two stylized, slanted strokes.

CITTÀ DI RAGUSA

RA

GIO

E

A

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

Y

U

<p

N° 127 del 11 APR. 2018

N° _____ del _____

N° del Repertorio

a Fascicolo n°

Il Responsabile
del Procedimento

Il Dirigente

CONVENZIONE PROGRAMMA COSTRUTTIVO.

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____; In Ragusa, Avanti me Dott. _____, notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____, senza l'assistenza dei testimoni a cui comparenti infrascritti, avendo i requisiti di legge, hanno d'accordo tra loro e col mio consenso dichiarato di rinunciare, sono presenti:

Da una parte: il Sig. _____ nato a _____ il _____ - Sindaco del Comune di _____, Codice fiscale _____, che interviene nel presente atto in qualità di Sindaco del Comune di _____ domiciliato per la carica presso la sede del Comune predetto, autorizzato alla stipula del presente atto con deliberazione del Consiglio Comunale di _____ n° _____ del _____, che si allega in copia sotto la lettera "A" e dall'altra:

- Impresa SEICA sas, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Ragusa al numero 30603 con sede legale in _Ragusa Via _Rocco di Cillo 10 Codice fiscale 00811180884_ e Partita Iva 00811180884 rappresentata dallo stesso titolare dell'Impresa SEICA sas Signor _Emanuele Cannizzo, nato a Ragusa il giorno 27/09/1959, ivi residente in c/da Pennino del monaco sn° . Detti componenti della cui identità personale sono certo, mi richiedono per la stipula del presente atto per migliore intelligenza del quale pagamento:

Caratteristiche Costruttive e Tipologiche degli Edifici da realizzare

Allacciamenti ai Pubblici Servizi

Requisiti soggettivi degli Acquirenti e dei Conduttori

Prezzo di prima Cessione dell' Alloggio

Revisione prezzo di prima Cessione e Cessione successiva

Criteri per la determinazione e la Revisione Periodica dei Canoni di Locazione

PARTE IV – NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

Sanzioni;

Norme di Rinvio

Foro Competente

Transazione

Spese



CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RAGUSA E LA DITTA

Premessa

- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n.° 3 del 30/01/2007 e n°22 del 14/06/ 2007 , è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona " C3 ", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare , ai sensi dell'art.4 della L.R. n°71/78,
- Con decreto del dirigente generale del dipartimento urbanistico dell'ARTA , n° 725 del 10/07/09 , pubblicato sulla GURS n°38 del 14/08/09 , la variante è stata approvata ,
- La Ditta , ha presentato un piano di utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione , ed aventi all'epoca della presentazione le seguenti caratteristiche catastali:
- Partita foglio 51 Particella 216

Come risulta dal frazionamento del 30/07/2007 n °158380

In seguito a frazionamento in data 30 luglio 2007, e quindi alla data della presente convenzione le caratteristiche catastali delle aree interessate sono le seguenti:

partita Foglio...251 ...Particelle 295, 296, 297, 298.

Il Consiglio Comunale ha approvato il Piano in datadelibera n°.....

Sul detto piano sono stati acquisiti i pareri di legge come espressamente indicato nella suddetta delibera

Nei lotti in questione i predetti " soggetti attuatori "intendono realizzare , usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/75n°79, della L. 457/78 o della L.R 25/93 e successive modifiche ed integrazioni, n° 24 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precise per una volumetria complessiva di metri cubi 7497,00 (Settemilaquattrocentonovantasette/00), che con progetto in dataa firma di

È stato predisposto un piano di utilizzazione delle aree C/3 avente le seguenti caratteristiche :

1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione Via TONIOLI angolo via ALDO MORO

Zona di PRG: C/3

2-DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva :	mq 2195,32
Sup.totale dell'intervento :	mq: 1249,50
Sup. fondiaria	mq. 10030,04
Viabilità di P.R.G Viabilità di piano attuativo	mq. 150,00
Urb. Secondarie	mq. 1551,39
Verde Pubblico primario	mq. 658,40
Parcheggio pubblico	mq. 352,50
Superfici escluse	mq. -----

3-INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario	mc./mq. 1,50
Volume massimo ammissibile	mc. 10976,62
Volume x abitante : mc 80,00	
Abitanti n° 138	
Standard minimo op.di urbanizzazione secondarie	mq /ab. 11,00
Standard minimo verde pubblico primario	mq /ab 4,50
Standard minimo parcheggio pubblico	mq/ab. 2,50
Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie	mq. 11,00
Spazio minimo necessario verde pubblico primario	mq. 4,50
Spazio minimo necessario parcheggio pubblico	mq. 2,50
Indice di copertura	
Superficie max copribile	mq. 2195,32
Superficie fondiaria max ammissibile	mq. 7317,75

TUTTO CIO' PREMESSO

L'annoil giornodel mese di.....

Nell'ufficio di Segreteria del Comune di Ragusa, tra il Sig. nella qualità di dirigente pro tempore del Comune di Ragusa , in seguito denominato " Amministratore Comunale "

da una parte e dall'altra :

La seguente ditta , in seguito indicata " soggetto attuatore "

Si conviene e si stipula quanto segue :

PARTE 1 - GENERALITA'

Art. 1 -VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

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

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

PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

ART. 2 PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

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

- Certificato catastale ,
- Atto di compravendita , ovvero titolo valido ai sensi dell'art. 36 L.R. 71/78
- L'attuazione del piano sul terreno indicato in premessa avverrà in conformità al piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) allegato che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio , del P.R.G. e delle leggi urbanistiche vigenti .

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

I lottizzanti , in relazione al disposto del 5° comma paragrafo 1 della L.17/08/1942 n° 1150 e del 4° comma, lettera a) dell'art.14 della L.R. 27/12/78 n° 71 , cedono ora stesso gratuitamente al Comune di Ragusa le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie , previste nel progetto di lottizzazione in oggetto .

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

Partitafoglio...51.....particella 295 di are

Partitafoglio...51.....particella 296 di are

Partitafoglio...51.....particella 297 di are

Partitafoglio 51....Particella 298 di are

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

Partitafoglio.....particelladi are

Partitafoglio.....particelladi are

I superiori dati catastali , si desumono da frazionamento riconosciuto regolare dall'U.t.e di Ragusa ilche al presente atto si allega sotto la lettera

Le aree sopracitate , saranno così destinate : per urbanizzazioni primarie mq:

per urbanizzazioni primarie mq:

- Viabilità mq. 150,00
- Verde pubblico primario mq. 658,40
- Parcheggio pubblico mq. 352,50
- Per urbanizz. Secondarie mq.1551,39

I dati, di cui sopra , si desumono dalla tav.....del piano di utilizzazione ove sono evidenziate con il colore rosso .

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

ART.4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nel piano di lottizzazione sono previste le seguenti opere primarie :

- Sistemazione di viabilità per mq.....
- Sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq. 658,40
- Sistemazione aree a parcheggio pubblico per mq. 352,50
- Costruzione rete idrica.
- Costruzione della fognatura per acque nere.
- Costruzione della fognatura per acque piovane.
- Costruzione rete elettrica e telefonica
- Costruzione ed illuminazione pubblica.

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

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

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

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

ART.5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

a) SISTEMAZIONE DELLE VIE , PARCHEGGI, SPIAZZI :

Di massima resta fissato che i marciapiedi dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto , cordonati con dentello di calcare duro della sezione di cm. 20*30 , il tutto su apposito sottofondo di calcestruzzo .

Il manto stradale sarà rifinito con manto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 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 50 cm.

Su corsia riservata , ricavata sulla carreggiata stradale , ad unico senso di marcia concorde a quello della contigua corsia , qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale (linea bianca di 12 cm.e linea gialla di 30 cm, separate da uno spazio di 12 cm) o da delimitazioni di corsia.

C) INCROCI

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

Le tipologie degli incroci previsti 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 auto veicolare 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 della 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.

D- 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 ciclopediniali

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 1999che 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 puo essere omessa in caso di percorsi ciclo pedonali con pavimentazioni in terra stabilizzata o calcestre.

E - 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 urbana di tipo E, nonché quellq 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.

F- ILLUMINAZIONE PISTE CICLABILI

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 altre 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 che 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...

g) 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 pozzi in c.a della sezione orizzontale netta di mt. 1.20 * 1.20 e muniti di botola in ghisa , poggiante su collarini di pietra di calcare duro . I pozzi dovranno avere un'iterasse massimo di mt. 25.

h) 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 ricoperte con sabbia .

Le canalizzazioni dovranno essere ispezionabili a mezzo pozzi della sezione netta orizzontale di mt. 1.20 *1.20 posti alla distanza di mt. 50 circa e realizzati come prescritto per la fognatura delle acque nere .

i) 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.

l) RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA:

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

m) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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

9) RETE TELEFONICA

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

h) SPAZI DI VERDE PUBBLICO

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

In linea di massima le aiuole dovranno essere bordate con fasce di segati di calcare duro della sezione di cm. 30*5 .

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

Le aiuole dovranno essere sistematiche con bordure lungo i margini e piante di alto fusto nella parte interna nella misura non inferiore ad una pianta ogni 50 mq. 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 etc.), 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 precedere 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 se 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 i 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 fra il Comune e i lottizzanti.

b1

ART. 7 AREE ED 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 se 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 Consiliarenella misura di €.....(€...../....) per ogni metro cubo di costruzione prevista dal Piano di Lottizzazione , da versare al Comune all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare e fatto salvo l'adeguamento , in sede del citato rilascio degli oneri di urbanizzazione , in relazione alla data di rilascio della concessione.

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

ART.8 COSTO DI COSTRUZIONE

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

ART. 9 COLLAUDO

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

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

Le spese del collaudo sono a carico dei lottizzanti .

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

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

ART.10 MANUTENZIONE DELLE OPERE

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

ART.11 CONCESSIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI

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

ART.12 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

ART.13 VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

All'ammissione del certificato di collaudo delle 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

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

ART.15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OERI DI URBANIZZAZIONE

I lottizzati 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 in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, salvo gli effetti dell'accordo 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 delladi €pari ad eurox mc.....
Tale garanzia sarà vincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART.18 CESSATO

ART.19 VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 dalla stipula della stessa. Potranno essere concesse proroghe a tale termine per giustificati motivi. Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

(condizioni, modalità, caratteristiche e termini per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

ART. 20 TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI ALLOGGI

I concessionari, si obbligano a presentare i progetti degli edifici per il rilascio delle concessione 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 e consegnate entro i termini di 8 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 3/01/2007, adeguata nella delibera n°22 del 14/06/2007, la Ditta Seica sas 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 ALLACIMENTI 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 ACQUIRENTIE DEI CONDUTTORI

Ai soggetti concessionari è fato 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 concessione dell'alloggio, il prezzo cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici

Del 23 luglio 1998,
dell'agosto 2003,
del 23 luglio 2007
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 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 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:

$$Cr = C1 \cdot I1 / i2$$

Ove

Cr = canone revisionato :

C1 = 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 sono finanziate come segue:

- Con finanziamento agevolato ai sensi della L. 457/78, dalla L.R.25/93 e per la parte da realizzare eccedente in futuro 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 p sui aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalli 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) modificaione 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 sua 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 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 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 € 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 € 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 presenta atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo. I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Ragusa li.....

Ditta

Seica.sas....

~~autore~~
IL PROGETTISTA

Emanuele Occhipinti



AA