



# COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 394  
del 3 OTTOBRE 2008

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 120 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c/da Monachella; assegnazione lotto alle imprese edilizie "Casa Futura s.r.l. e Mediterranea Vacanze s.r.l.". Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

L'anno duemila otto Il giorno Tre alle ore 10,50  
del mese di Ottobre nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle  
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco Melito Di Pasquale

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Rocco Bitetti	si	
2) sig. Venerando Suizzo	si	
3) dr. Giancarlo Migliorisi	si	
4) geom. Francesco Barone	si	
5) sig.ra Maria Malfa	si	
6) rag. Michele Tasca	si	
7) dr. Salvatore Roccaro		si
8) Sig. Biagio Calvo	si	
9) dr. Cosentini Giovanni	si	
10) dr. Arezzo Domenico		si

Assiste il Segretario Generale dott. Avv. Serefini Buonac

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. 633 /Sett. I VII del 29.09.2008

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l'art.12 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

## DELIBERA

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

## PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

ALLEGATI:

- 1) PARERE N° 18157/08 DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA;
- 2) PARERE N° H 261/08 DELL'UFFICIO DI GIBBONI SANZIA DI RAGUSA;
- 3) PARERE N° 893/08 DEL SETTORE IX° REI CONADE DI RAGUSA.

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  
03 OTT. 2008 fino al 17 OTT. 2008 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

03 OTT. 2008

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Licitra 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 03 OTT. 2008 al 17 OTT. 2008

Ragusa, li

20 OTT. 2008

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Taglieri Sergio)

**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 03 OTT. 2008 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 03 OTT. 2008 senza opposizione.

Ragusa, li

20 OTT. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL SEGRETARIO GENERALE  
Av. Serafina Buono

**Certificato di avvenuta esecutività della delibera**

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

Ragusa, li

13 OTT. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Nunzia Occhipinti

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale  
N° 394 del 3 OTT. 2008



# COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 633 /Sett. VII del 29.09.2008

## Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

**OGGETTO:** Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 120 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c/da Monachella; assegnazione lotto alle imprese edilizie “Casa Futura s.r.l. e Mediterranea Vacanze s.r.l.”. Approvazione schema di convenzione tipo. Proposta per il Consiglio Comunale

Il sottoscritto Arch. Ennio Torrieri ,Dirigente del Settore VII, Assetto ed uso del territorio, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

## LA GIUNTA MUNICIPALE

### PREMESSO CHE:

- con Decreto del 17.02.2005, dell'Assessorato Regionale lavori pubblici, sono stati approvati gli elenchi delle Imprese edilizie, ammesse alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata-convenzionata e di quelle escluse; all'interno di detti elenchi (fra quelli ammessi a finanziamento) risulta compresa pure la impresa edilizia “Casa futura s.r.l.”, mentre l'impresa edilizia “ Mediterranea vacanze s.r.l.” è stata ammessa a finanziamento ai sensi del Fondo di Sviluppo Sociale del Consiglio d'Europa (ora C.E.B.);
- l'art. 136 della L.R. 01/09/93 n. 25 applica ai Comuni destinatari dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ed agevolata ( qualora gli stessi non siano dotati di strumenti necessari per la localizzazione degli alloggi o siano sprovvisti di sufficienti aree nell'ambito dei piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità, di cui all'art. 5 della L.R. 26/01/1986 n. 1, limitatamente alla realizzazione dei finanziamenti assegnati;

a norma del su richiamato art. 5 della L.R. 1/86, i Comuni sono tenuti all'approvazione dei programmi costruttivi ex art. 16 della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, da attuare con le procedure di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865;

a norma dell'art. 51 della Legge n. 865 del 1971 i programmi costruttivi sono localizzati su aree indicate con deliberazione del Consiglio Comunale;

### **CONSIDERATO CHE:**

l'area su cui collocare il programma costruttivo deve innanzitutto ( oltre che obbedire ai principi di una corretta pianificazione urbanistica) rispondere alle disposizioni normative della Regione Siciliana sullo snellimento delle procedure relative all'edilizia di tipo economico e popolare;

in sintesi viene sostituito l'art. 2 della L.R. 06/05/81 n. 86 con un nuovo testo, cioè quello dell'art. 25 della L.R. 22/96, in virtù del quale i Comuni privi di piani per l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, o di programmi costruttivi, ovverosia quelli già provvisti ma le cui aree sono state utilmente impegnate, sono tenuti a formare nuovi programmi costruttivi ex art. 5 della L.R. 28/01/1986 n. 1, con le procedure, i termini e le modalità previste dal medesimo art. 5;

in forza della stessa norma sopraindicata, qualora risultino esaurite o insufficienti le zone residenziali di espansione, i programmi costruttivi da formare (a seguito dell'esaurimento delle aree PEEP o da precedenti programmi costruttivi, le cui aree sono anch'esse esaurite,) possono interessare zone destinate dal PRG a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione;

in presenza di PEEP adottati, i programmi costruttivi devono prioritariamente allocarsi all'interno di detti PEEP; lo stesso dicasi nel caso in cui lo schema di massima del PRG abbia individuato le aree relative per la formazione dei PEEP;

il Comune di Ragusa è dotato di n. 2 comprensori PEEP ( uno in c.da Pendente ed un altro in c.da Patro ), di n. 1 programma costruttivo ( che ha interessato aree site nelle c.de Beddio – Pianetti e c.da Serralinena ), di 2 programmi costruttivi ( ubicati in c.da Beddio – Pianetti e Cisternazzi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (32 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Serralinena (30 alloggi), di 1 programma in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (176 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (98 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Cisternazzi (174 alloggi),di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia (76 alloggi), di un programma costruttivo in c.da Castellana Vecchia in Marina di Ragusa (30 alloggi) ; le aree ricadenti all'interno dei succitati PEEP e programmi costruttivi, sono state assegnate a cooperative edilizie ed imprese edilizie, ammesse a godere dei finanziamenti pubblici previsti dalla legge per la realizzazione di alloggi di edilizia economica;

con Decreto Dirigenziale n. 120/06, pubblicato sulla G.U.R.S. n°21 del 21.04.06, è stato approvato il nuovo PRG, all'interno del quale, tuttavia, non sono state individuate aree da destinare alla edilizia economica e che obbliga il Comune a dotarsi di piani di zona, inoltre il

P.R.G. approvato non include rilevanti zone di espansione residenziale da utilizzare a tali scopi;

stante quanto sopra il Comune di Ragusa è, pertanto, tenuto all'approvazione di appositi programmi costruttivi, in base al fabbisogno scaturente dai finanziamenti in atto assegnati alle cooperative edilizie e alle imprese richiedenti;

l'art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7 prevedeva che " I programmi costruttivi di cui all'articolo 25 della Legge Regionale 6 aprile 1996 n. 22, devono rispettare i limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica, comunque indicati ai sensi del terzo comma dell'articolo 16 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;

La L.R. n. 20 del 3.12.2003 (al punto 45 dell'art. 76 – Abrogazioni e modifiche di norme) ha abrogato il succitato art. 41 e, pertanto, i programmi costruttivi (di cui all'art. 25 della L.R. 6.04.1996 n. 22) non devono rispettare i limiti di fabbisogno previsti dal su richiamato art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7;

le imprese edilizie "Casa futura s.r.l. e Mediterranea vacanze s.r.l.", inserite nella sopracitata graduatoria, hanno proceduto a predisporre apposito programma costruttivo e su cui la C.E.C. nella seduta del 31/7/08, ha espresso parere favorevole a condizione;

l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzato in Ragusa in c.da Monachella, destinata dal PRG vigente a verde agricolo, e che la stessa ricade all'interno delle aree per l'edilizia economica e popolare, individuate dal Consiglio Comunale con atto deliberativo di adozione n° 3 del 30/01/2007 n° 22 del 14/06/2007, Comparto n° 2 Sub D;

l'impresa (in oggetto) dovrà acquisire, definitivamente, a sua cura e spese, le aree comprese nel programma costruttivo in esame; considerato che l'impresa in oggetto ha già impegnato l'area interessata, con atto d'obbligo dei proprietari, e 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;

I parametri urbanistici del programma costruttivo in esame sono i seguenti:

densità edilizia mc/mq. 1,50

rapporto di copertura mq/mq. 0,30

Altezza massima 11,00 ml.

Distanze:

- dai confini 7,50 ml.

- dal ciglio stradale 10,00 ml.

- tra pareti finestrate 10,00 ml.

Numero max piani fuori terra 3

Nel dettaglio la superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 62587,00, così suddivisa:

1) Aree destinata alla formazione dei lotti mq. 40783,00

2) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie

- a) parcheggio pubblico mq. 1916,00  
b) verde pubblico mq. 3444,00

Urbanizzazioni secondarie

mq. 8420,00

Oltre aree per viabilità;

### VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 61174,00 considerato, altresì, che gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc per abitante da insediare risulta che il numero massimo di abitanti insediabili nel programma costruttivo in oggetto è pari a 765, calcolato nella seguente maniera:

$$\text{mc. } 61174,00 / 80 = \text{n. } 765 \text{ abitanti}$$

Per i suddetti abitanti occorre che siano verificati i seguenti standard:

- a) Parcheggio pubblico mq/abitante  $2,50 \times 765 = \text{mq. } 1913,00$  (standard di legge)  
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 1916,00
- b) Verde pubblico mq/abitante  $4,50 \times 765 = \text{mq. } 3443,00$  (standard di legge)  
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 3444,00

### Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante  $11,00 \times 765 = \text{mq. } 8415,00$  (standard di legge)

Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 8420,00

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

### Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui l'impresa edilizia in oggetto deve acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa, ad eccezione di una piccola porzione di terreno, per una superficie complessiva di mq. 606, la cui indennità saranno totalmente a carico dell'impresa.

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.

A cura e spese dell'impresa edilizia in oggetto saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

## **CONSIDERATO**

Che l'ufficio sanitario con nota n. M261 del 04/08/2008 ha espresso parere favorevole al predetto programma costruttivo alle seguenti condizioni: che gli scarichi siano conformi al PARF;

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 18157 del 05/09/2008 prat. N° 1013, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

che il Settore IX con nota n° 893 del 01/09/2008 ha espresso parere favorevole al predetto programma;

Vista la proposta di pari oggetto n. 633/Sett. VII del 29.09.2008

Ritenuto di dovere 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) di proporre al Consiglio Comunale di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 120 alloggi di edilizia economica in Ragusa, in c.da Monachella, su cui la C.E.C. in data 31.07.2008, (al n. 154/08) ha espresso parere favorevole a condizione.

gli elaborati grafici di questo programma costruttivo sono i seguenti :

tav. 1.1

Relazione tecnica illustrativa - norme di attuazione

tav. 1.3

Sovrapposizione interventi Comparto 2

tav. 2

stralcio P.R.G. – stralcio aerofotogrammetrico

tav. 3

programma costruttivo

tav. 4

massimo ingombro

tav. 5

planovolumetrico

tav. 6.1

piano particolare – elenco ditte

tav. 6.2

relazione sull'espropriazione

tav. 7

schema degli impianti

tav. 8

particolari costruttivi strade

tav. 9 integrativa

rilievo piano-altimetrico

2) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;

3) fissare in 18 mesi, decorrenti dalla data di efficacia della presente deliberazione, l'inizio dei lavori, che dovranno essere portati a compimento entro 5 anni dalla data di efficacia della presente deliberazione;

4) autorizzare il Sindaco o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' indirettamente, oneri finanziari, ne' presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa II, 29-09-2008

I Il Dirigente

Il Dirigente

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €.  
Va imputata al cap.

Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

- 3 OTT. 2008

Ragusa II,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa II,

Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

### Allegati – Parte integrante:

- 1) SOSTA DI CONVIAZIONE
- 2)
- 3)
- 4)

Ragusa II,

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. AURELIO BARONE

Il Dirigente  
Arch. ENNIO TORRIERI

Visto: L'Assessore al ramo

Parte integrante e sostanziale alla Delibera di Giunta Municipale
N° 394 del - 3 OTT. 2008

## SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

a Fascicolo n°

### CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO, AI SENSI DELL'ART 35 DELLA L.R. 865/71

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, per avervi gli infrascritti  
comparenti rinunziato d'accordo tra di loro:

#### SONO PRESENTI:

- il Sig. ....nato a..... il ..... Sindaco del Comune  
di Ragusa, Codice fiscale ..... ,che interviene nel presente atto in qualità di Sindaco  
del Comune di Ragusa domiciliato per la carica presso la sede del Comune predetto, autorizzato alla  
stipula del presente atto con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n°..... del .....,  
che si allega in copia sotto la lettera "A" ;
- il Sig..... che dichiara di intervenire al presente atto quale Legale Rappresentante  
dell'Impresa "CASA FUTURA S.r.L." con sede in ....., in via .....ove  
è domiciliato per la carica, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese  
di Ragusa .....,;
- il Sig..... che dichiara di intervenire al presente atto quale Legale Rappresentante  
dell'Impresa "MEDITERRANEA VACANZE S.r.L." con sede in ....., in via  
.....ove è domiciliato per la carica, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione  
nel Registro delle Imprese di Ragusa .....,;

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente  
atto al quale premettono che:

- con Decreto dirigenziale dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici della Regione Siciliana del  
17 Febbraio 2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale di detta Regione (G.U.R.S.) n° 9 del 04 Marzo  
2005, è stata approvata la graduatoria delle Imprese ammesse ai benefici dell'edilizia agevolata, in  
forza della quale l'Impresa CASA FUTURA s.r.l. ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione  
di numero ottanta ( 80 ) alloggi;

- con nota del 15/01/2007 la Banca INTESA SAN PAOLO ha dato disponibilità a concedere un mutuo con provvista del Fondo di Sviluppo Sociale del Consiglio d'Europa (ora C.E.B) all'Impresa MEDITERRANEA VACANZE s.r.l. per la realizzazione di numero quaranta ( 40 ) alloggi sociali;
- In virtù del terzo comma dell'art.2 della L.R. n°86/81, è consentito, nei casi di esaurimento od insufficienza delle zone residenziali di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alla realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata-agevolata, interessare zone destinate a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione per i programmi costruttivi di cui all'art.5 della L.R. 28 Gennaio 1986 n°1 che i Comuni sono tenuti ad approvare con le procedure, i termini e le modalità previsti da quest'ultimo articolo;

A seguito del succitato Decreto, le Imprese edilizie summenzionate, stante che nel Comune di Ragusa le zone residenziali di espansione ove realizzare gli interventi di edilizia di tipo economico-popolare risultano insufficienti, hanno chiesto al Comune di Ragusa l'assegnazione di aree ricadenti in zona destinata a verde agricolo in contrada Monachella ove realizzare gli interventi edili finanziati con l'adozione di un nuovo Programma Costruttivo ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 6 Maggio 1981 n°86 come modificata dall'articolo 25 della Legge Regionale 6 Aprile 1996 n°22;

- Ai sensi dell'art.25 della L.R. 22/96 il Consiglio Comunale di Ragusa con delibera n°.....del..... ha approvato il Programma Costruttivo in Contrada Monachella, ed ha assegnato alle Imprese qui rappresentate i lotti in cui edificare gli alloggi a condizione che il programma stesso venga iniziato entro diciotto (18) mesi e venga completato entro sessanta (60) mesi dalla data di efficacia della delibera di approvazione del programma stesso;
- Che a seguito della definitiva approvazione da parte degli organi tutori della deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n°..... del ....., giusto il Decreto del Dirigente Generale n°..... del....., le Imprese hanno acquisito la proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo;
- che nei lotti in questione le predette Imprese intendono realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalle leggi 5/8/1978 n°457 e Fondo di Sviluppo Sociale del Consiglio d'Europa (ora C.E.B.) n° 120 alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche più avanti precise per una volumetria complessiva di metri cubi 52.354,00 ( cinquantaduemilatrecentocinquantiquattro/00 );
- che le Imprese edilizie concessionarie assumono gli impegni di realizzare gli alloggi con le prescrizioni ed i criteri risultanti dall'art.35 comma 7° della legge 22 ottobre 1971 n°865, nonché delle

prescrizioni, delle norme di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio del Comune di e di quello del Programma Costruttivo adottato con la superiore deliberazione del Consiglio Comunale ed approvato giusto il decreto assessoriale dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana del ....., pubblicato nella G.U.R.S. n°..... del .....

- che per la individuazione catastale dell'area le parti mi presentano, perché sia allegato al presente atto sotto lettera " ", copia del tipo di frazionamento depositato al Comune di Ragusa in data..... e confermano che alla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1 ) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le Imprese concessionarie “CASA FUTURA s.r.l.” e “MEDITERRANEA VACANZE s.r.l.” si impegnano con la presente convenzione a realizzare gli alloggi di cui in premessa, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, nell'area, per ciascuna Impresa come appresso specificata, ricadente nella contrada Monachella territorio del Comune di Ragusa ricompresa nel programma costruttivo e precisamente:

terreno della superficie totale di metri quadrati sessantaduemilacinquecentottantasette (mq. 62587) di cui:

- metri quadrati ottomilaquattrocentoventi (mq 8420) per le urbanizzazioni secondarie identificati in Catasto al foglio 62 Particella 524;
- metri quadrati tremilaquattrocentoquarantaquattro (mq 3444) per verde pubblico identificati in Catasto al foglio 61 Particella 267 e foglio 62 particella 524;
- metri quadrati millenovecentosedici (mq 1916) per parcheggio pubblico identificati in Catasto al foglio 62 Particella 524 e foglio 61 particelle 145 – 146;
- metri quadrati ottomilaventiquattro (mq 8024) per le strade identificati in Catasto al foglio 61 Particelle 145 – 146 – 147 – 148 – 149 – 202 – 267 e foglio 62 particella 524;
- metri quadrati quarantamilasettecentottantatre (mq 40783) per le edificazione così distinti:
  - 1) Impresa edilizia “CASA FUTURA s.r.l.”: lotto della superficie urbanistica di metri quadrati ventiduemilacentodue (mq 22102) e volume realizzabile di metri cubi trentatremilacentocinquantatre (mc 33153). Quanto sopra descritto è riportato nel N.C.T. di Ragusa al foglio di mappa 61 particelle 146 – 147;
  - 2) Impresa Edilizia “MEDITERRANEA VACANZE s.r.l.”:
    - lotto A della superficie urbanistica di metri quadrati tremilatrecentodiciotto (mq 3318) e

volume realizzabile di metri cubi quattromilanovecentosettantasette (mc 4977) identificato in Catasto al foglio 62 Particella 524;

- lotto B della superficie urbanistica di metri quadrati quindicimilatrecentosessantatre (mq 15363) e volume realizzabile di metri cubi ventitremilaquarantacinque (mc 23045) identificato in Catasto al foglio 61 Particelle 145 - 148;

#### **Art.2) OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI**

Le Imprese concessionarie cedono gratuitamente al Comune di Ragusa tutte le aree previste nel Programma Costruttivo, adottato dal C.C. con la deliberazione n°..... del..... destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie; e si obbligano ad eseguire in solido, tutte le opere di urbanizzazione primarie previste per l'intero programma costruttivo e nel rispetto del relativo progetto approvato dalle Autorità Comunali ed a consegnarle come previsto nella presente convenzione.

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

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.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguire a cura del Comune e a spese del Concessionario.

Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato dopo sei (6) mesi dalla raccomandata dei Concessionari, attestante l'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.

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. 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.3) MODALITA' E GARANZIA PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

A garanzia delle obbligazioni assunte con il precedente art.2, i Concessionari si obbligano a rilasciare polizza fidejussoria di €..... per ogni metro cubo realizzabile.

#### **Art.4) TEMPI DI ESECUZIONE**

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro un anno dal rilascio della concessione Edilizia, e ad ultimarli entro i termini fissati dalla stessa.

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 mesi 30 (trenta) dalla data di efficacia della delibera di approvazione del programma costruttivo e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

#### **Art.5) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE**

Sull'area assegnata i concessionari si impegnano a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economia e popolare e più specificatamente dalle prescrizioni poste dalla legge di finanziamento.

Le costruzioni dovranno essere adeguate alle norme di P.R.G. ed al programma costruttivo relativo alle aree oggetto della presente.

#### **Art.6) ALLACCIAIMENTI 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.7) REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI**

Alle Imprese concessionarie è fatto obbligo di destinare gli alloggi da realizzare ad uso civile abitazione per nuclei familiari aventi i requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

#### **Art.8) PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO**

Il prezzo di prima cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1998, dell'8 agosto 2003, del 23 luglio 2007 e successive eventuali modifiche ed integrazioni.

#### **Art.9) 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.8, 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. 10 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. 8 o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto articolo 8.

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 aggiomerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C_1 \cdot I_1 / I_2$$

Ove

Cr = canone revisionato;

C<sub>1</sub> = canone iniziale di cui al comma 1;

I<sub>1</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

I<sub>2</sub> = 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.

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.

## **Art. 11) SANZIONI**

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

A) Decadenza della concessione nei seguenti casi:

- 1) cessione a terzi del diritto di proprietà delle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;
- 2) modifica della destinazione d'uso dell'immobile realizzato nella sua totalità o anche in parte;
- 3) mancato rispetto dei termini di inizio o ultimazione dei lavori previsti nella presente convenzione, o in

eventuali proroghe, salvo i casi di forza maggiore o comunque non imputabili alla concessionaria, e sia decorso inutilmente il termine di diffida non inferiore a 60 giorni, che il Comune prescriverà alla Concessionaria. Nei casi di decadenza sopra indicati verrà corrisposto un indennizzo non superiore al 50% del valore delle costruzioni eseguite in conformità alla presente convenzione, riferito all'epoca della costruzione o determinato a suo insindacabile giudizio, 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 i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato dal Comune;
- 2) penale di importo pari a 5 volte la differenza tra i canoni, in caso di locazione dell'alloggio a canone superiore a quello massimo determinato secondo i criteri di cui<sup>8</sup> all'art. 10;
- 3) penale di Euro 5,16 per ogni giorni di ritardo e per ogni appartamento rispetto a ciascuno dei termini fissati all'art.4;
- 4) penale di Euro 51,60 per ogni albero in caso di mancata attuazione della piantagione del terreno libero;
- 5) penale pari al doppio del relativo costo in caso di inosservanza alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

#### **Art. 12) 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 Programma Costruttivo adottato con la delibera n°..... del.....

#### **Art. 13) FORO COMPETENTE**

Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione si esclude la competenza del giudizio arbitrale.

#### **Art. 14) TRANSAZIONE**

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune rinuncia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri

immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 15) SPESE**

Le spese inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico della impresa edile concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.