



CITTA' DI RAGUSA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 23/06/2021

OGGETTO: MODIFICA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.28 DEL 29.03.2010, PER LA COSTRUZIONE DI 120 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, DA REALIZZARE SU TERRENI IN C.DA PENDENTE, ZONA C3 DEL PRG VIGENTE – CONVENZIONE DEL 25.10.2010 REP.28918 – CONVENZIONE DEL 24.05.2011 REP.29656, PER CESSIONE DIRITTI ED ONERI INERENTI LA REALIZZAZIONE DI PARTE DEI NEGOZI DI VICINATO. - DITTA: IMPRESA EDILE ELLEPI S.R.L

L'anno 2021, il giorno 23 alle ore 17.00 e ss. del mese di Maggio, a seguito di rinvio ai sensi dell'art. 52, 3° comma, del Regolamento vigente, ovvero al giorno successivo, stessa ora fissata per l'adunanza, qualora non si sia raggiunto il *quorum* previsto, giusta convocazione in sessione ordinaria, comunicata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, si è riunito in presenza, presso l'Aula Consiliare di C.so Italia 72, il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano rispettivamente presenti e assenti, i seguenti consiglieri comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
CHIAVOLA MARIO	Presente		RABITO LUIGI	Presente	
D'ASTA MARIO		Assente	SCHININA' SERGIO		Assente
FEDERICO ZAARA		Assente	BRUNO FABIO	Presente	
MIRABELLA GIORGIO		Assente	TUMINO ANDREA	Presente	
FIRRINCIELI SERGIO	Presente		OCCHIPINTI GIOVANNA	Presente	
ANTOCI ALESSANDRO		Assente	VITALE DANIELE	Presente	
GURRIERI GIOVANNI		Assente	RANIOLO CONCETTA	Presente	
IURATO GIOVANNI		Assente	RIVILLITO LUCA		Assente
CILIA SALVATORE	Presente		MEZZASALMA GIOVANNI	Presente	
MALFA MARIA	Presente		ANZALDO CARMELO	Presente	
SALAMONE RAIMONDA		Assente	IACONO CORRADA		Assente
ILARDO FABRIZIO	Presente		TRINGALI ANTONIO		Assente
TOTALE				13	11

Il Presidente del Consiglio, DDott. Fabrizio Ilardo, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Procede all'appello nominale il Segretario Generale, Dott. Valentino Pepe.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

La seduta è Pubblica.

Sono presenti per l'Amministrazione il Vice Sindaco dott.ssa Giovanna Licitra e gli Assessori Giuffrida, Arezzo, Rabito, il dirigente dott. Giuseppe Puglisi

Si dà atto che prima della trattazione del punto all'ordine del giorno, entrano in seduta i Consiglieri: Federico, Mirabella, Antoci, Gurrieri e Schininà. Presenti 18 .

Il Consigliere capogruppo Tumino chiede il prelievo del 5° punto all'ordine del giorno.

Si dà atto che prima della votazione lasciano la seduta i Consiglieri: Chiavola, Federico, Mirabella, Firrincieli e Gurrieri. Presenti 13.

Il Presidente Ilardo pone in votazione, in forma palese e per appello nominale il prelievo del punto.

L'esito della votazione, resa in forma palese e per appello nominale, è il seguente: consiglieri presenti e votanti 13, voti favorevoli 13 (Antoci, Cilia, Malfa, Ilardo, Rabito, Schininà, Bruno, Tumino, Occhipinti, Vitale, Raniolo, Mezzasalma e Anzaldo,)

Il prelievo del 5° punto all'ordine del giorno viene approvato.

Si procede alla trattazione del seguente argomento inserito al punto 5) dell'Ordine del Giorno .

Si dà atto che tutti gli interventi saranno riportati nel separato processo verbale di seduta, fono registrata.

<<Numero Proposta 62 del 10/05/2021

Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata

OGGETTO: Modifica al Piano urbanistico attuativo, approvato con delibera di consiglio comunale n.28 del 29.03.2010, per la costruzione di 120 alloggi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare su terreni in c.da Pendente, zona C3 del PRG vigente – Convenzione del 25.10.2010 rep.28918 – Convenzione del 24.05.2011 rep.29656, per cessione diritti ed oneri inerenti la realizzazione di parte dei negozi di vicinato. - DITTA: Impresa Edile Ellepi s.r.l

Il Sottoscritto dirigente sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione predisposta su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, attestando di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi nemmeno potenziale né in ipotesi che comportano l'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del Dpr 62/2013.

Premesso che:

- con deliberazione ci C.C. n.10 del 04.02.2021 è stata approvata la nota di aggiornamento al DUP ed il Bilancio di previsione per il triennio 2021 – 2023;*
- con deliberazione di Giunta Municipale n.111 del 15.04.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2020 – 2022;*
- Con deliberazioni del Consiglio comunale di Ragusa n. 3 del 30.01.2007 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 con decreto dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Siciliana del 19 novembre 2004, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale di detta Regione (G.U.R.S.) del 31 dicembre 2004 n.56, è stata approvata la graduatoria delle Imprese ammesse ai benefici previsti dall'art.132 della L.R. n.25/93 per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata-convenzionata in forza della quale la*

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

“Tecnoimpianti s.r.l.” con sede in Ragusa ha ottenuto il finanziamento di numero ventiquattro (n.24) alloggi;

- Che con decreto dell'Assessorato della Cooperazione, del Commercio, dell'Artigianato e della Pesca della Regione Siciliana del 2 aprile 2008, pubblicato nella G.U.R.S. del 18 aprile 2008 n.17, è stata approvata la graduatoria delle Cooperative Edilizie ammesse a godere dei finanziamenti regionali di cui alla legge regionale n.79/75 in forza della quale, fra l'altro, le cooperative edilizie “Casale soc.coop.edilizia di abitazione”, “Casa Futura soc.coop.edilizia di abitazione”, “Azalea soc.coop.edilizia di abitazione”, “Coo-Progetto soc.coop.edilizia di abitazione”, “Don Bosco soc.coop.edilizia di abitazione” e “Cappuccini soc.coop.edilizia di abitazione”, tutte con sede in Ragusa, hanno ottenuto il finanziamento dei rispettivi alloggi sociali;*
- Che con progetto presentato al Comune di Ragusa in data 13 novembre 2009 prot. n. 271/09 a firma dell'ingegnere Santo La Terra, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Ragusa, le suddette cooperative e le società a responsabilità limitata “Ellepi s.r.l.” e “Tecnoimpianti s.r.l.” (tutti indicati con il termine “soggetti attuatori”) hanno presentato al Comune di Ragusa un piano di utilizzazione del P.R.G. avente ad oggetto aree che sono state destinate all'edilizia economica e popolare in forza della variante al Piano Regolatore Generale adottata con le deliberazioni del Consiglio Comunale di Ragusa n.3 del 30 gennaio 2007 e n.22 del 14 giugno 2007 innanzi citate e ricadenti in contrada “Pendente”;*
- Che il Consiglio Comunale con delibera n.28 del 29 marzo 2010 ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo del P.R.G. di contrada Pendente, proposto dai soggetti attuatori;*
- Che dal disposto della citata delibera alle sopracitate cooperative ed imprese risultano assegnati i rispettivi lotti;*
- Che a seguito della definitiva approvazione da parte degli organi tutori delle deliberazioni relative all'approvazione del suddetto Programma Costruttivo del comprensorio di contrada Pendente, con atto a rogito Giovanna Falco, notaio in Ragusa, del 25 ottobre 2010 reg. al n.3072 si è proceduto alla stipula della convenzione relativa a tale programma;*
- Che 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 le società a responsabilità limitata “Tecnoimpianti s.r.l.” ed “Ellepi s.r.l.”, ciascuna per quanto di rispettiva spettanza, con la predetta convenzione urbanistica hanno ceduto gratuitamente al Comune di Ragusa, che ha accettato, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di attuazione suddetto;*
- Che con gli artt. 4 e 7 della citata convenzione urbanistica ed in relazione al disposto del 5° comma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765, i soggetti attuatori hanno assunto, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- Con successivamente alla stipula della predetta convenzione, la società e responsabilità limitata “Tecnoimpianti s.r.l.” e le cooperative edilizie “Casale soc.coop.edilizia di abitazione”, “Casa Futura soc.coop.edilizia di abitazione”, “Azalea soc.coop.edilizia di abitazione”, “Coo-Progetto soc.coop.edilizia di abitazione”, “Don Bosco soc.coop.edilizia di abitazione” e “Cappuccini soc.coop.edilizia di abitazione”, non potendo procedere alla realizzazione dei negozi di vicinato, così come definiti dalla L.R. 22 dicembre 1999 n.28, uno per ciascun lotto di programma, e non avendo ancora perfezionato l'acquisizione della piena proprietà delle porzioni di lotto sulle quali il Programma Costruttivo ha previsto la realizzazione dei negozi di vicinato medesimi, hanno favorevolmente valutato la proposta della “Ellepi s.r.l.” che, subordinatamente al consenso da parte del Comune di Ragusa, si è dichiarata disponibile a realizzare in proprio tutti i negozi di vicinato, ad allocarli nel lotto di sua proprietà ed ad assumerne gli oneri nei confronti del Comune di Ragusa, con conseguente liberazione degli altri soggetti attuatori dagli obblighi da questi solidalmente assunti in merito;*
- Che in data 09 febbraio 2011 con il n.38 è stato presentato un progetto che riguarda la rimodulazione degli spazi pubblici, delle volumetrie nonché la realizzazione di tutti i negozi di vicinato all'interno del lotto di proprietà della Ellepi;*
- Che a seguito di tale richiesta la commissione edilizia in data 04 marzo 2011 ha approvato il progetto a condizione che venisse avviato e concluso l'iter procedurale di variante al Piano Attuativo n.271/09;*
- Che in data 11 marzo 2011 con il n.61/11 è stata presentata la variante al Piano Attuativo di cui alla delibera di C.C. n.28/10;*

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

- Che in data 01 aprile 2011 con il n.113 la Giunta Municipale ha proposto al Consiglio Comunale l'approvazione della variante al Piano Attuativo n.271/19 (approvato con D.C.C. n.28/2010) e dello schema di convenzione allegato;
- Che in data 12 aprile 2011 con il n.24 il Consiglio Comunale ha approvato la suddetta proposta di G.M.;
- Che con atto a rogito Giovanna Falco, notaio in Ragusa, del 24 maggio 2011 registrato al n.1798, con il consenso del Comune di Ragusa, a parziale modifica della convenzione ex art.35 della legge n.865/71 stipulata con il sopra citato atto del 25 ottobre 2010:
 1. La società a responsabilità limitata "Tecnoimpianti s.r.l.", le cooperative edilizie "Casale soc.coop.edilizia di abitazione", "Casa Futura soc.coop.edilizia di abitazione", "Azalea soc.coop.edilizia di abitazione", "Coo-Progetto soc.coop.edilizia di abitazione", "Don Bosco soc.coop.edilizia di abitazione" e "Cappuccini soc.coop.edilizia di abitazione", da una parte, e la società a responsabilità limitata "Ellepi s.r.l.", dall'altra, convennero che i negozi di vicinato, così come definiti dalla L.R. 22 dicembre 1999 n.28 e previsti dall'art.3 delle N.T.A. relativi al programma costruttivo in oggetto, sarebbero stati tutti realizzati all'interno del lotto già assegnato alla società a responsabilità limitata "Ellepi s.r.l.";
 2. La società a responsabilità limitata "Tecnoimpianti s.r.l." e le cooperative edilizie innanzi indicate cedettero e trasferirono i diritti e gli oneri loro spettanti relativamente a tutti i suddetti negozi di vicinato alla società a responsabilità limitata "Ellepi s.r.l.", che contestualmente, accettò di sostituirsi agli altri soggetti attuatori nei diritti ed oneri inerenti alla realizzazione di tali negozi di vicinato e conseguentemente si obbligò, nei confronti del Comune che accettò, a realizzare detti negozi di vicinato nell'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e nei termini specificati nel predetto Programma Costruttivo;
 3. A seguito di tale sostituzione gli altri soggetti attuatori restarono esonerati da ogni obbligo assunto nei confronti del Comune di Ragusa riguardo sia all'acquisizione della proprietà delle aree su cui realizzare i negozi di vicinato suddetti sia alla materiale realizzazione di detti manufatti, stante che detti obblighi venivano posti a carico esclusivamente della Ellepi s.r.l.;
- Che in data 22 giugno 2011 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.38/11 per la costruzione di n.24 alloggi e di n.6 negozi di vicinato;
- Che in data 02 settembre 2014 è stata rilasciata la variante alla Concessione Edilizia n.38/11 per l'accorpamento di n.2 negozi di vicinato (denominati 4 e 5) con cambio di destinazione d'uso in scuola materna e micronido;
- Che con progetto n.70/15 in data 29 luglio 2015 è stata rilasciata la Concessione Edilizia riguardante l'accorpamento dei negozi di vicinato (denominati 2 e 3) con cambio di destinazione d'uso in studio medico – fisioterapico;
- Che solo alcuni dei suddetti negozi di vicinato sono stati ad oggi realizzati dalla società a responsabilità limitata Ellepi s.r.l. per cui restano ancora in capo alla medesima diritti ed oneri inerenti alla realizzazione dei restanti negozi di vicinato;
- Che dalla convenzione urbanistica stipulata con il sopra citato atto del 25 ottobre 2010 alla cooperativa edilizia "Don Bosco soc.coop.edilizia di abitazione" risulta essere stato assegnato il lotto "6" della superficie catastale di mq.3.024 (tre milaventiquattro metri quadrati), per un volume realizzabile di mc.5.400 (cinquemilaquattrocento metri cubi), corrispondente al terreno individuato nel catasto terreni del Comune di Ragusa al fg.97 p.lle 1110, 1111 e 1084 rispettivamente di mq.615, 1.773 e 636, per la realizzazione di numero dodici (n.12) alloggi sociali;
- Che in data 30 ottobre 2020 la ditta Ellepi ha fatto richiesta, a mezzo PEC, per la cessione di tutti i diritti ed oneri, di cui alla Convenzione del 24 maggio 2011, alla Soc. Coop. Don Bosco per la realizzazione n.2 negozi di vicinato nel lotto n.6;

Visto

- lo schema di modifica convenzione ai sensi dell'art.35 allegato;

Tenuto Conto:

- che con Decreto Dirigenziale n.45 del 18/03/2021, pubblicato nella GURS del 9 aprile 2021, n.15, è stata approvata la "Variante al P.R.G. dell'area dell'ex Parco Agricolo Urbano ed aree limitrofe e delle aree per l'edilizia economica e Popolare adottata con delibera del Consiglio Comunale n.11 del 15.03.2018;
- che l'art.10 delle relative N.T.A. rubricato "Zone C3ERP: Edilizia Residenziale Pubblica" consente la possibilità di allocare nei piani interrati e seminterrati degli edifici, attività commerciali, artigianali, direzionali e/o di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale;

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

- che il predetto art.10 prescrive che "I piani attuativi presentati e non ancora convenzionati dovranno essere adeguati, di concerto con l'Ufficio, alle disposizioni della seguente variante";

Considerato

- Che l'intervento proposto è compatibile con le nuove disposizioni della richiamata variante urbanistica;

Dato atto

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

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

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

PROPONE DI DELIBERARE

Per i motivi esposti in premessa, che qui si intendono integralmente confermati:

1. *Approvare la modifica al Piano urbanistico attuativo del PRG, approvato con delibera di consiglio comunale n.28 del 29.03.2010, ubicato in C.da Pendente a Ragusa – zona C3 del PRG vigente destinata a edilizia economica e popolare, per la cessione di diritti ed oneri inerenti alla realizzazione di n°2 negozi di vicinato ed il conseguente trasferimento della loro ubicazione dal lotto di proprietà della ELLEPI s.r.l. al lotto assegnato alla Cooperativa Edi-lizia "Don Bosco Società Cooperativa Edilizia di Abitazione";*
2. *Di approvare lo schema di convenzione allegato con la lettera "B";*
3. *Prendere atto che il Progetto è costituito dai seguenti elaborati:*
 - *all. _1: tav.1 – Planimetria generale con individuazione dell'area con i negozi di vicinato;*
 - *all. _2: tav.2 – Stato attuale delle unità di vicinato realizzate nel piano terra del corpo "C" lotto 3;*
 - *all. _A: all.– Schema di convenzione;*
4. *Autorizzare il dirigente competente o persona da lui delegata alla stipula dell'atto di convenzione;*
5. *Fissare il termine per l'ultimazione dei lavori entro il termine di validità della concessione edilizia;*
6. *di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti sul patrimonio dell'Ente>>*

II PRESIDENTE

Invita l'Assessore Giovanni Giuffrida ad illustrare il punto in discussione.

L'assessore Giuffrida riferisce sull'argomento, informando della sopravvenuta richiesta da parte della ditta incaricata, circa lo spostamento da una cooperativa all'altra, di due dei sei negozi di vicinato originari, sempre all'interno dello stesso piano attuativo. In particolare si richiede il trasferimento della loro ubicazione dal lotto di proprietà "ELLEPI.S.r.l." al lotto di proprietà "Don Bosco Società Cooperativa edilizia".

Il consigliere Chiavola, chiede ed ottiene dall'assessore Giuffrida alcuni chiarimenti in merito al punto.

In assenza di ulteriori interventi, il Presidente del Consiglio pone in votazione l'atto.

Si dà atto che prima della votazione del 5° punto all'ordine del giorno, entrano i Consiglieri: Chiavola, Federico, Firrincieli e Gurrieri. Presenti 17.

IL CONSIGLIO

VISTA la su estesa proposta di deliberazione n.62 del 10.05.2021, "**MODIFICA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 29/03/2010, PER LA COSTRUZIONE DI 120 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, DA REALIZZARE SU TERRENI IN C.DA PENDENTE, ZONA C3 DEL PRG VIGENTE – CONVENZIONE DEL 25/10/2010 REP. 28918 – CONVENZIONE DEL 24/05/2011 REP. 29656, PER CESSIONE DIRITTI ED ONERI INERENTI LA REALIZZAZIONE DI PARTE DEI NEGOZI DI VICINATO. DITTA: IMPRESA EDILE ELLEPI S.R.L. -**

VISTI i pareri resi dai Dirigenti competenti ai sensi della L.R. 48/1991 e della L.R. n. 30/2000, allegati parte integrante al presente provvedimento;

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

VISTO il parere favorevole reso dalla 2^ Commissione –Assetto del Territorio – reso in data 14/06/2021;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

VISTO il vigente O.R.EE.LL;

Con voti resi in forma palese e per appello nominale, dai 17 Consiglieri presenti; favorevoli 12 (Chiavola, Cilia, Ilardo, Rabito, Schininà, Bruno, Tumino, Occhipinti, Vitale, Raniolo, Mezzasalma e Anzaldo), e 5 astenuti (Federico, Firrincieli, Antoci, Gurrieri e Malfa) assenti i consiglieri: D'Asta, Mirabella, Iurato, Salamone, Rivillito, Iacono e Tringali.

Su proclamazione del Presidente

DELIBERA

Di approvare, come in effetti approva, la su estesa Proposta di deliberazione n.62 del 10.05.2021 - MODIFICA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 29/03/2010, PER LA COSTRUZIONE DI 120 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, DA REALIZZARE SU TERRENI IN C.DA PENDENTE, ZONA C3 DEL PRG VIGENTE – CONVENZIONE DEL 25/10/2010 REP. 28918 – CONVENZIONE DEL 24/05/2011 REP. 29656, PER CESSIONE DIRITTI ED ONERI INERENTI LA REALIZZAZIONE DI PARTE DEI NEGOZI DI VICINATO. DITTA: IMPRESA EDILE ELLEPI S.R.L. integralmente richiamata ed allegata al presente provvedimento.

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.E.L. e art. 72 del regolamento sul funzionamento del Consiglio C.le, è stato redatto dal Segretario Generale con l'assistenza del gruppo di supporto della segreteria comunale (__Lena_) che ha collaborato nella stesura del relativo processo sommario degli interventi e viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Dott. Fabrizio Ilardo

Il Consigliere Anziano
Dott. Mario Chiavola

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Valentino Pepe

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale