



CITTA' DI RAGUSA
Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n.18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, via Rumor, ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare). Esperanza società cooperativa. (Proposta di deliberazione di G.M. n. 139 del 19.03.2010).

N. 43

Data 13.04.2010

L'anno duemiladieci addì tredici del mese di aprile alle ore 18.30 seguenti, nella sala delle Adunanze Consiliari del Comune suddetto, alla convocazione in sessione ordinaria di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	PRES	ASS	CONSIGLIERI	PRES	ASS
1) CALABRESE ANTONIO (D.S.)	X		16) LA TERRA RITA (P.R.I.)		X
2) LA ROSA SALVATORE (U.D.C.)	X		17) BARRERA ANTONINO (D.S.)	X	
3) FIDONE SALVATORE (U.D.C.)	X		18) AREZZO DOMENICO (CITTA')		X
4) DI PAOLA ANTONIO (Gruppo Misto)	X		19) LAURETTA GIOVANNI (D.S.)	X	
5) FRISINA VITO (Gruppo Misto)		X	20) CHIAVOLA MARIO (A.N.)	X	
6) LO DESTRO GIUSEPPE (Gruppo Misto)	X		21) DIPASQUALE EMANUELE (F.I.)		X
7) SCHININA' RICCARDO (D.S.)	X		22) CAPPELLO GIUSEPPE (RAG. SOPRATTUTTO)	X	
8) AREZZO CORRADO (U.D.C.)		X	23) PLUCHINO EMANUELE (F.I.)	X	
9) CELESTRE FRANCESCO (F.I.)		X	24) FRASCA FILIPPO (ALLENZA POPOLARE.)		X
10) ILARDO FABRIZIO (F.I.)	X		25) ANGELICA FILIPPO (RG. POPOPOLARE.)		X
11) DISTEFANO EMANUELE (F.I.)	X		26) MARTORANA SALVATORE (ITALIA DEI VALORI)	X	
12) FIRRINCIELLI GIORGIO (U.D.C.)	X		27) OCCHIPINTI MASSIMO (A.N.)	X	
13) GALFO MARIO (DIPASQUALE SINDACO)	X		28) FAZZINO SANTA (DIPASQUALE SINDACO)	X	
14) LA PORTA CARMELO (M.D.L.- LA MARG.)		X	29) DI NOIA GIUSEPPE (MASS. PER RG)	X	
15) MIGIORE VITA (LAIC.SOC.RAD.LIB.)	X		30) DISTEFANO GIUSEPPPE (M.D.L.- LA MARGH.)	X	
PRESENTI	21		ASSENTI	9	

Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della riunione, assume la presidenza il Presidente consigliere Salvatore La Rosa il quale con l'assistenza del Segretario Generale del Comune, dott. Benedetto Buscema, dichiara aperta la seduta.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore VII, Arch. Ennio Torrieri sulla deliberazione di G.M. n. 139 del 19.03.2010.

Ragusa, li 18.03.2010

Il Dirigente del VII Settore
Arch. Ennio Torrieri

Parere..... in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio di Ragioneria sulla deliberazione della Giunta n. del di proposta al Consiglio.

Il Responsabile di Ragioneria

Ragusa, li

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 55, comma 5° della legge 8.6.1990, n. 142, recepito dalla L.R. n. 48/91.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa, li

Parere favorevole espresso dal Segretario Generale sotto il profilo della legittimità sulla deliberazione di G.M. n. 139 del 19.03.2010

Ragusa, li 19.03.2010

Il Segretario Generale
Dott. Benedetto Buscema

IL CONSIGLIO

Vista la deliberazione n. 139 del 19.03.2010 con la quale la Giunta Municipale propone al Consiglio comunale l'approvazione dell' Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor, ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare). Esperanza società cooperativa;

Visti i pareri favorevoli resi sulla stessa dal Dirigente del Settore VII Arch. Ennio Torrieri sulla regolarità tecnica e dal Segretario Generale Dott. Benedetto Buscema in ordine alla legittimità;

Visto il parere favorevole espresso dalla 2^a Commissione consiliare "Assetto del Territorio" in data 02.04.2010;

Che il Consiglio di Circoscrizione "Ragusa Sud", nel corso della seduta del 12.04.2010 si è astenuto dall'esprimere il relativo parere;

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica Ing. Salvatore Giaquinta;

Tenuto conto della discussione sull'argomento di che trattasi, riportata nel verbale di pari data che qui si intende richiamato;

Visto l'art. 12, 1° comma della L.R. n. 44/ 91 e successive modifiche ed integrazioni;

Con 16 voti favorevoli, 1 contrario (cons. Martorana) e 3 astenuti (Conss. Calabrese, Migliore, Lauretta) espressi per appello nominale dai 20 consiglieri presenti su 17 consiglieri votanti come accertato dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri scrutatori: Martorana, Firrincieli e Distefano Emanuele (assenti i consiglieri Frisina, Arezzo Corrado, Di Paola, Schininà, La Porta, La Terra, Barrera, Arezzo Domenico, Dipasquale, Distefano Giuseppe)

DELIBERA

di approvare e fare propria la deliberazione di G.M. n. 139 del 19.03.2010 avente per oggetto "Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor, ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia economica e popolare). Esperanza società cooperativa", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Parte integrante e sostanziale: Delib. di G.M. n. 139 del 19.03.2010

FB

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Geom. Salvatore La Rosa

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Sig. Antonio Calabrese

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Benedetto Buscema

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 22 APR. 2010 e rimarrà affissa fino al 06 MAG. 2010 per quindici giorni consecutivi.
Con osservazioni/senza osservazioni

Ragusa, li 22 APR. 2010

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licitra Giovanni)

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

☐ Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12, comma 2° della L.R. n. 44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 22 APR. 2010 al 06 MAG. 2010.
Con osservazioni / senza osservazioni

IL MESSO COMUNALE

Ragusa, li

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 22 APR. 2010 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 22 APR. 2010 senza opposizione.

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li

CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li

CITTA' DI RAGUSA

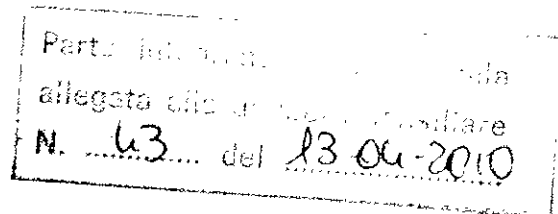
Per Copia conforme da essere depositata presso l'Archivio Comunale.

Ragusa, li

22 APR. 2010



IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO C.S.
(Giuseppe Turato)



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 138
del 19.03.2010

OGGETTO: Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Esperanza società cooperativa.
Proposta per il Consiglio

L'anno duemila dieci Il giorno diciannove alle ore 14,30
del mese di Marzo 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 Nello Dipasquale

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Rocco Bitetti		si
2) geom. Francesco Barone	si	
3) sig.ra Maria Malfa	si	
4) rag. Michele Tasca	si	
5) dr. Salvatore Roccaro	si	
6) sig. Biagio Calvo	si	
7) dott. Giovanni Cosentini	si	
8) sig.ra Elisabetta Marino		si
9) ing. Salvatore Giaquinta	si	
10) sig. Salvatore Occhipinti	si	

Assiste il

Segretario Generale dott. Benedetto Buscema

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. 25567/Sett. VII del 13.03.2010
- 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 [1° e 2° comma] della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

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; Elaborati e documenti di Progetto
di cui al punto 2 del deliberato.*

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
23 MAR. 2010 fino al 06 APR. 2010 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 23 MAR. 2010

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Lidia 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 23 MAR. 2010 al 06 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 23 MAR. 2010 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 23 MAR. 2010 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme

Ragusa, li 23 MAR. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO C.S.
(Giuseppe Iurato)



CITTA' DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla	
Delibera G. Municipale	
N° 139	del 19.03.2010

Sett.	VII

Prot n. 25567 /Sett. VII	del 19.03.2010
--------------------------	----------------

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO:Esame Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Esperanza società cooperativa.
Proposta per il Consiglio

Il sottoscritto Ing. Francesco Poidomani, responsabile dell'ufficio temporaneo denominato brevemente "Attività urgenti per il territorio", costituito con delibera di G.M. n. 70 del 27/02/2009 e successiva delibera di G.M. n. 103 del 26/02/2010, incaricato con determinazione Sindacale n. 312 del 26/02/2010, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

PREMESSO

__Che con deliberazioni 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: Cooperativa Esperanza ed altri, via Morgantina n°2 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~~ per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica avente le seguenti caratteristiche:

1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione: Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia

Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: (catastale) S1 = 102705

Sup. totale dell'intervento mq.: S2 = 9324

sup. fondiaria mq.: S3 = 6831

viabilità mq.: S4 = 105

urb. Secondarie mq.: S5 = 1419

verde pubblico primario mq.: S6 = 623

parcheggio pubblico mq.: S7 = 346

Superfici escluse S8 = 93437

3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq. K01 = 1,5

volume massimo ammiss. mc: K02 = 10246,5

volume x abitante: K03 = 80

abitanti n. : K04 = 128,08125

che si arrotonda ad ab.: K05 = 129

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

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

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

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 1419

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 580,5

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 322,5

indice di copertura K12 = 0,3

Superf. Massima copribile mq.: K13 = 2049,3

Superficie fondiaria massima ammissibile K14 = 6840

4- DATI CATASTALI

foglio, 97, particella, 789, di mq., 847, Intestata a, cooperativa Esperanza,,

foglio, 97, particella, 1054, di mq., 1365, Intestata a, cooperativa Esperanza,,

foglio, 97, particella, 981, di mq., 7423, Intestata a, cooperativa Esperanza,,

foglio, 98, particella, 1, di mq., 93070, Intestata a, Criscione Anna Maria, Criscione Carmelo, Criscione Flora, Criscione Saverio. Puglisi Cesarina, da intestare parzialmente a:, cooperativa Esperanza

_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:

Ufficio Sanitario: parere n. 93 del 03/12/2009, senza condizioni

n. 292 del 15/12/2009, alle condizioni rilevabili negli allegati

Genio Civile: parere n. 388 del 11/01/2010, senza condizioni

Sovrintendenza: Non necessario per assenza di vincoli,

Settore tecnologico: parere n. 3582 del 14/01/2010, senza condizioni

_che la ditta ha adeguato gli elaborati alle condizioni imposte dai soggetti che hanno espresso i pareri,

_che la ditta ha prodotto quale titoli per la redazione del Piano: Titoli di proprietà

_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 alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

_che a cura e spese della ditta in oggetto saranno realizzate tutte le predette opere

di urbanizzazione e ,pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

Vista la determinazione dirigenziale n. 508/VII del 19-03-2010 di non assoggettabilità alla VAS

Visti i seguenti atti riguardanti il finanziamento dell'opera:

Decreto ass. LL.PP., n. 3263 in data: 19-11-2008 GURS n. 56 del 05/12/2008

Vista la proposta di pari oggetto n. 25567/Sett. VII del 19-03-2010

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

Proporre al Consiglio Comunale di deliberare come segue:

1) Approvare il Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.) alla ditta: Esperanza società cooperativa

2) prendere atto che il Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera per costituirne parte integrante:

all._1: tav. 1-Stralcio PRG

all._2: tav. 2-Aerofotogrammetria

all._3: tav. 3- Piano Attuativo

all._4: tav. 4,1-Massimo Ingombro

all._5: tav. 4,2- Planivolumetrico, Scheme rete smaltimento acque bianche nere e rete idrica

all._6: tav. 4,3 - Tipologia edilizia

all._7: tav. 5,1 -Calcolo superfici di comparto, verde e parcheggio pubblico

all._8: tav. 5,2- Calcolo superfici opere di urbanizzazione secondarie

all._9: tav. 6- Piano particellare ed elenco ditte

all._10: tav. 7 - Rilievo planaltimetrico

all._11: tav.8- Relazione tecnica e N.T.A.

all._12: Tav. 9 - Documenti: allegati composti da:

11_1: Copia nota con parere della Commissione Edilizia Comunale.

11_2: Copia parere Sanitario

11_3: Parere Settore IX

11_4: Visure catastali aggiornate

11_5: atto d'obbligo

11_6: titolo di proprietà

11_7: titolo di proprietà

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 5 (cinque), dalla data della presente deliberazione il termine per l'ultimazione dei lavori salva, la possibilità di proroga, da parte del Consiglio Comunale, previa richiesta ampiamente motivata da avanzare prima della scadenza.

7) prendere atto che l'impresa è stata ammessa alla realizzazione del programma di edilizia agevolata-convenzionata con Decreto ass. LL.PP., n. 3263 in data: 19-11-2008 GURS n. 56 del 05/12/2008

8) Prendere atto che i termini fissati dall'art. 2 del suddetto decreto NON sono ancora scaduti.

9) prendere atto, che, in realzione al finanziamento non vi sono condizioni ostative per la stipula della Convenzione.

10) Prendere atto che l'area oggetto dell'intervento è stata trasferita ai richiedenti solo parzialmente e che pertanto la Convenzione potrà essere stipulata solo dopo la presentazione dell'atto di acquisto della parte interessata che dovrà avvenire entro mesi 1 (uno) dalla risoluzione delle eventuali condizioni ostative relative al finanziamento.

11) Definire i seguenti termini di validità del piano oggi approvato:

Mesi 6 dalla data della presente delibera per la stipula della convenzione

Mesi 6 dalla stipula della convenzione, per la presentazione dei progetti

Mesi 18 dalla data della presente delibera per l'inizio dei lavori

Il mancato rispetto di ciascuno dei termini di cui sopra comporta la decadenza del Piano, salva la possibilità di proroga, da parte del Consiglio Comunale, previa richiesta ampiamente motivata da avanzare prima delle singole scadenze.

12) fissare i seguenti termini per i procedimenti comunali:

gg. 30 dalla data di presentazione per l'approvazione del progetto delle opere di

urbanizzazione,

gg. 30 dalla data di presentazione per l'approvazione del progetto degli edifici da parte della Commissione Edilizia,

gg. 15 dalla data dei pagamenti delle ricevute di pagamento per il rilascio della Concessione edilizia.

13) Consentire la presentazione dei progetti e l'acquisizione del parere della Commissione edilizia anche nelle more della stipula della convenzione, al fine di accelerare i tempi per l'avvio dell'iniziativa, condizionando il rilascio della concessione alla suddetta stipula.

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 li, 18-03-2010

Ragusa li, 18-03-2010

Il Dirigente

E. C. C.

Il Dirigente

E. C. C.

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.

Ragusa li,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li,

19-03-2010

Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte Integrante:

1 Schema di convenzione

2 Determina dirigenziale n. 508 del 19-3-10 di non assoggettabilità alla VAS.

AT

Ragusa li,

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Francesco Poldomani

F. Poldomani

V° Il dirigente del settore VII

Arch. Ennio Torrieri

E. C. C.

Visto: L'Assessore al ramo

Ing. Salvatore Giacquinta

S. Giacquinta

SCHEMA DI CONVENZIONE

Parte integrante	del	3 alda
Delibera	del	Consiglio
N° 139 del 19.03.2010		

N° del Repertorio

Fascicolo n°

OGGETTO: Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.). Esperanza società cooperativa.

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 urbanistica 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.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

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

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

__il Consiglio Comunale ha approvato il Piano in data _____delibera 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, n° xxxxx alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una

Schema di convenzione

volumetria complessiva di metri cubi xxxxxxxx (xxxxxxxx/00),

_per la suddetta realizzazione i soggetti attuatori usufruiranno dei finanziamenti agevolati previsti dalle leggi 5/8/1978 n°457 e 20/12/1975 n° 79 e successive modifiche ed integrazioni,

Oppure:

per la suddetta realizzazione i soggetti attuatori usufruiranno di un finanziamento di istituto di credito (precisare quale) che oltre a finanziare la realizzazione degli alloggi consente l'accollo del mutuo, per singolo alloggio, agli utilizzatori finali, aventi i requisiti per acquistare alloggi economici e popolari, praticando un tasso agevolato per "prima casa".

_che il piano a firma di:

ha le seguenti caratteristiche (desumibili dalla delibera di approvazione):

1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione:

Zona di PRG:

2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva:

Sup. totale dell'intervento mq.:

sup. fondiaria mq.:

viabilità mq.:

urb. Secondarie mq.:

verde pubblico primario mq.:

parcheggio pubblico mq.:

Superfici escluse

3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq.

volume massimo ammiss. mc:

volume x abitante:

abitanti n. :

che si arrotonda ad ab.:

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab.

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab.

Standard minimo parcheggio pubblico mq/ab.

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq.

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq.

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq.

indice di copertura

Superf. Massima copribile mq.:

Superficie fondiaria massima ammissibile

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Ragusa,

tra Il Sig. _____ nella qualità di ^{Dirigente} ~~Sindaco~~ pro tempore del Comune di Ragusa,
in seguito denominato "Amministrazione Comunale",

da una parte, e dall'altra:

La seguente ditta, in seguito indicata anche "soggetto attuatore" o ditta attuatrice.

1_

2_

3_

si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE I - GENERALITA'

ART. 01 _ 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, giusto decreto del dirigente generale del dipartimento urbanistica dell'ARTA, n. 725 del 10/07/09, pubblicato sulla 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. 02 _ PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

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

- certificato catastale,
- atto di compravendita.

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. 03 _ CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

I soggetti attuatori, 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. 27/12/1978 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 con colore.....nella tav.....n. _____ allegata al piano di lottizzazione e risultano in

Schema di convenzione

catasto come segue:

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

partita.....foglio.....particella.....

I superiori dati catastali, si desumono da frazionamento riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Ragusa il che al presente atto si allega sotto la lettera.....

Le aree sopra citate, saranno così destinate:

per urbanizzazioni primarie: mq. _____ distinti come segue:

· viabilità mq _____

· verde pubblico primario mq. _____

· parcheggio pubblico mq. _____

per urbanizzazione secondarie: mq. _____

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. 04 _ 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.

_ sistemazione aree a parcheggio pubblico per mq.

_ costruzione rete idrica,

_ costruzione della fognatura per acque nere,

_ costruzione della fognatura per acque piovane,

_ costruzione rete elettrica e telefonica

_ costruzione illuminazione pubblica.

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

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

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

In particolare, essendo previsto un sistema di sollevamento fognario, composto dall'impianto vero e proprio collocato in area di proprietà dei soggetti attuatori e dalla condotta in pressione si concorda che il detto sistema venga gestito interamente a carico dei soggetti attuatori.

ART. 05 _ PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Schema di convenzione

Per tutte le suddette opere di urbanizzazione i soggetti attuatori dovranno presentare apposito progetto esecutivo, nel rispetto delle **previsioni generali** del piano di lottizzazione, contenente i particolari costruttivi delle singole parti.

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

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

a) Sistemazione delle vie, parcheggi, spiazzi:

Di massima resta fissato che i marciapiedi dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto, cordonati con dentello di calcare duro della sezione di cm.20x30 e sottofasce in calcare duro della sezione di cm.40x20, il tutto su apposito sottofondo di calcestruzzo.

Il manto stradale sarà rifinito con manto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di centimetri 3 su uno strato di binder di cm. 7 e una base in misto granulometrico.

b) Fognature per acque nere:

Dovranno essere impiegate tubazioni in gres ceramico (**o altro materiale idoneo**), con diametro risultante dai calcoli analitici e comunque non inferiore a mm. 150 e poste alla profondità di mt. 1,50 dal piano stradale. Le canalizzazioni dovranno essere fornite di ispezioni protette da pozzetti in c.a. della sezione orizzontale netta di mt.1,20x1,20 e muniti di botola di ghisa, poggiante su collarini di pietra di calcare duro. I pozzetti dovranno avere un interasse massimo di mt. 25.

c) Fognature acque bianche:

Saranno impiegate tubazioni in cemento roto compresso, (**o altro materiale idoneo**), poste alla profondità di almeno metri 2,00 su un cuscinetto di calcestruzzo magro e opportunamente rinfiancate con calcestruzzo cementizio.

Le canalizzazioni dovranno essere ispezionabili a mezzo pozzetti della sezione netta orizzontale di mt.1,20x1,20 posti alla distanza di mt. 25 circa e realizzati come prescritto per la fognatura delle acque nere. Le canalizzazioni dovranno avere un diametro non inferiore a cm. 50.

d) Acquedotto:

Saranno impiegate tubazioni in ghisa (**o altro materiale idoneo**), del diametro risultante dai calcoli ma comunque non inferiori a mm.50. Ogni presa dovrà essere fornita di contatore a quadrante asciutto.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica:

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

f) Illuminazione pubblica:

L'illuminazione pubblica della strada sarà effettuata a mezzo lampade S.A.P. da 250 watt, (**o altre idonee**), mentre i pali dovranno essere di acciaio zincato, (**o altro materiale idoneo**).

g) Rete telefonica:

La rete telefonica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dall'ente gestore.

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. 30x5.

I vialetti dovranno essere pavimentati con mattonelle di asfalto (o altro materiale idoneo), su conglomerato cementizio magro.

Le aiuole dovranno essere sistemate con bordure lungo i margini e piante di alto fusto nella parte interna nella misura non inferiore ad una pianta per ogni mq. 50 di terreno destinato a verde.

Tutte le opere sopradette verranno costruite direttamente dalla ditta attuatrice, contestualmente alla realizzazione degli edifici ed **ultimate contestualmente, o prima degli stessi.**

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

ART. 06 _ 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 attuatrice, in relazione al disposto del 5° comma, paragrafo 3) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma, lettera d) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbliga, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a completare tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti entro i termini di validità della presente convenzione.

Il Comune, anche al fine di garantire i servizi indispensabili nei nuovi insediamenti, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei soggetti attuatori e a spese dei medesimi, **tramite escussione della garanzia fideiussoria**, nei modi stabiliti dalla legge quando essi non vi abbiano provveduto con la dovuta tempestività e il Comune li abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e i soggetti attuatori.

ART. 07 _ AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I soggetti attuatori, 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 lettere a) e c) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbligano, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a corrispondere la quota di contributo per oneri relativi alla opere di urbanizzazione secondaria, di cui alla Deliberazione Consiliare _____ nella misura di euro ____ (€ _____) per ogni metro cubo di costruzione prevista dal Piano di Lottizzazione, da versare al Comune all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare e fatto salvo l'adeguamento, in sede del citato rilascio, degli oneri di urbanizzazione, in relazione alla data di rilascio della concessione.

ART. 08 _ COSTO DI COSTRUZIONE

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie non è dovuto il pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo le vigenti disposizioni.

ART. 09 _ COLLAUDO

Il Comune, su richiesta dei soggetti attuatori, sottopone a collaudo tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria.

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

Le spese di collaudo sono a carico dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori si impegnano a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo collaudo

entro il tempo che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Le risultanze del collaudo sono inappellabili.

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, inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico dei soggetti attuatori.

ART. 11 _ CONCESSIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI

Il Dirigente dell'U.T.C. rilascerà le singole concessioni 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'emissione del certificato di collaudo le opere e i manufatti di cui al presente articolo passeranno in proprietà del Comune nei modi e forme di legge.

Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione.

ART. 14 _ CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

I soggetti attuatori 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 ONERI DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori 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 per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, salvo gli effetti dell'accollo di tali oneri a terzi acquirenti che il Comune si riserva di accettare.

ART. 16 _ REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta attuatrice. 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 soggetti attuatori, in relazione al disposto del 5° comma par.4) dell'art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e del 4° comma, lettera e) e dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, rilascia, alla firma della presente, la fideiussione della.....di €. pari ad eurox mc.....

Tale garanzia sarà svincolata al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 18 _ RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 19 _ VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni **5 (cinque)** 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 EDIFICI

I concessionari, si obbligano a presentare i progetti degli edifici per il rilascio delle concessioni edilizie entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

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. 37/84.¹

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. 21 _ 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.

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.

ART. 22 _ ALLACCIAMENTI 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.

¹ ARTICOLO 9

Per le cooperative edilizie fruente di contributi o finanziamenti a valere su leggi statali o regionali, i termini previsti dagli articoli 4 e 18 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni, che fissano i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, nonché quello previsto dall' art. 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, relativo alla durata di validità delle concessioni, decorrono dalla data di registrazione da parte della Corte dei conti del decreto di finanziamento emesso dall'Amministrazione regionale in favore delle cooperative e sempre che, limitatamente alle aree oggetto delle concessioni originarie, non siano intervenuti nuovi strumenti urbanistici. Le cooperative che devono usufruire della normativa soprarichiamata dovranno darne comunicazione per iscritto, con raccomandata con avviso di ricevimento, ai competenti organi del comune, per l'ulteriore corso di competenza dei medesimi.

ART. 23 _ REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI

Ai soggetti concessionari 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. 24 _ 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 2007

e successive eventuali modifiche ed integrazioni.

Si riportano di seguito solo a titolo esemplificativo i costi definiti con il decreto del 23/7/2007, a meno dell'incremento particolare previsto per i comuni capoluogo pari al 7%:

A.1.a.1) = COSTO BASE €/mq. < = 543,00

A.1.a.2) = Oneri aggiuntivi al costo base: Grado di sismicità, Tipologia edilizia fino a due elevazioni, f.t. e/o per alloggi con SU < 60, Sistemazioni esterne onerose, Fondazioni indirette o speciali
Complessivamente €/mq. < = 217,20

A.1.a) = COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.) (A1a.1+A1a.2) €/mq. < = 760,2

A.1.b) = GRADIENTE PRESTAZIONI AGGIUNTIVE < 15% di (C.B.N.):

Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e miglioramento qualità della vita . . .
..) 15% = €/mq < = 114,03

A1a+A1b) = COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.) €/mq. < = 874,23

A.1.c) = ONERI COMPLEMENTARI:

Spese tecniche e generali, Indagini geognostiche, Imprevisti, Acquisizione area, Spese varie, Oneri di urbanizzazione, Oneri per allacciamenti, Complessivamente) €/mq. < = 393,4

A1a+A1b+A1c) = COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.) €/mq. < = 1267,63

Incremento per i comuni capoluogo = 7% = 88,73 Euro

IN TOTALE Euro/mq. 1356,36.

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 articolo 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. 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 aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 \cdot I1 / I2$$

Ove

Cr = canone revisionato;

C 1= canone iniziale di cui al comma 1;

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

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

Il canone di locazione determinato dal Comune non deve comunque essere superiore a quello derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 21 della legge 27 luglio 1978, n°392. (Disciplina delle locazioni di immobili urbani)

La stipulazione del contratto di locazione degli alloggi è consentita solo a certificato di abitabilità rilasciato. Le norme di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

PARTE IV - NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

ART. 27 _ FINANZIAMENTO DELLE OPERE

Le opere sono finanziate come segue:

Quanto a ----- mediante finanziamenti agevolati previsti dalle leggi 5/8/1978 n°457 e 20/12/1975 n° 79 e successive modifiche ed integrazioni,

Quanto a ----- con finanziamento di istituto di credito (precisare quale) che oltre a finanziare la realizzazione degli alloggi consente l'accollo del mutuo, per singolo alloggio, agli utilizzatori finali, aventi i requisiti per acquistare alloggi economici e popolari, praticando un tasso agevolato per "prima casa".

ART. 28 _ 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) modificazione della destinazione d'uso dell'immobile realizzato nella sua totalità o anche in parte;
- 3) mancato rispetto dei termini di inizio o ultimazione dei lavori previsti nella presente convenzione, o in eventuali proroghe, salvo i casi di forza maggiore o comunque non imputabili alla concessionaria, e sia decorso inutilmente il termine di diffida non inferiore a 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

Schema di convenzione

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, di cui all'art. 24, 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. 26;
- 3) penale di Euro 5,16 per ogni giorno di ritardo e per ogni appartamento rispetto a ciascuno dei termini fissati nella presente convenzione e nei titoli abilitativi.
- 4) penale di Euro 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 di lottizzazione.

ART. 30 _ FORO COMPETENTE

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

ART. 31 _ SPESE

Le spese inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico delle cooperative e delle Imprese concessionarie che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta n. 139 del 19.03.2010



CITTA' DI RAGUSA

Serv. Determinazioni Dirigenziali
Trasmessa: Sett. VII, Albo
il _____
Il Dirigente
L'Istruttore Amministrativo
(M. Scudano)

SETTORE VII - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. D'ORDINE 508 del 19.03.2010	OGGETTO: Art. 12D.lgs. 152/2006. Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione Ambientale Strategica(VAS) del Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (dieciotto) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.)- Esperanza società cooperativa
DATA 19-03-2010 N. 23 UFFICIO	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

L'anno Due milasettecento il giorno di ciannove del mese di Marzo

Presso l'ufficio di Piano, il dirigente: arch. Ennio Torrieri, ha adottato la seguente determinazione:

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

_che la ditta: Cooperativa Esperanza ed altri, via Morgantina n°2 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
per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica avente le seguenti
caratteristiche:

1- LOCALIZZAZIONE

Zona di PRG: C3 per Edilizia Economica e Popolare

2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: (catastale) S1 = 102705

Sup. totale dell'intervento mq.: S2 = 9324

sup. fondiaria mq.: S3 = 6831

viabilità mq.: S4 = 105

urb. Secondarie mq.: S5 = 1419

verde pubblico primario mq.: S6 = 623

parcheggio pubblico mq.: S7 = 346

Superfici escluse S8 = 93437

3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq. K01 = 1,5

volume massimo ammiss. mc: K02 = 10246,5

volume x abitante: K03 = 80

abitanti n. : K04 = 128,08125

che si arrotonda ad ab.: K05 = 129

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

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

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

Spazio minimo necessario op. di urb. Secondarie mq. K09 = 1419

Spazio minimo necessario verde pubblico primario mq. K10 = 580,5

Spazio minimo necessario parcheggio pubblico mq. K11 = 322,5

indice di copertura K12 = 0,3

Superf. Massima copribile mq.: K13 = 2049,3

Superficie fondiaria massima ammissibile K14 = 6840

4- DATI CATASTALI

foglio, 97, particella, 789, di mq., 847, Intestata a, cooperativa Esperanza,,

_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:

Ufficio Sanitario: parere n. 93 del 03/12/2009, senza condizioni

n. 292 del 15/12/2009, alle condizioni rilevabili negli allegati

Genio Civile: parere n. 388 del 11/01/2010, senza condizioni

Sovrintendenza: Non necessario per assenza di vincoli ,

Settore tecnologico: parere n. 3582 del 14/01/2010, senza condizioni

CONSIDERATO che la proposta progettuale :

1. risulta munita di tutti i pareri propedeutici per essere adottata dal Consiglio Comunale;
2. rappresenta un piano attuativo che non comporta variante allo strumento urbanistico vigente,
3. non riguarda opere soggette alle procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) o a valutazione d'incidenza (VI ex art. 5 DPR 357/97).
4. non prevede la realizzazione di volumi in eccesso rispetto a quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente;
5. Non interessa aree soggette a dissesti o pericolosità ai sensi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana.

CONSIDERATO che la delibera della Giunta Regionale 10 Maggio 2009 n. 200, "Ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica"

prescrive, al punto 1.2.6. l'esclusione, dei piani attuativi che non comportano variante allo strumento urbanistico vigente, purchè non contengano opere soggette alle procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) o a valutazione d'incidenza (VI ex art. 5 DPR 357/97).

CONSIDERATO che la tipologia e le caratteristiche della superiore proposta progettuale di piano attuativo, sono conformi alle norme di attuazione della zona C3 per l'edilizia Economica e Popolare del vigente PRG

Visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di VA.S. di piani e programmi come definiti nella D.G.R. 10 Maggio 2009 n. 200.

Ritenuto che la proposta di piano attuativo in argomento sia da escludere dalla

procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

Visti l'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la parte n del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 71/78;

Vista la D.G.R. 10 maggio 2009 n. 200;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

1. escludere dalla procedura di V.A.S., ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152 e ss.mm.ii., e come previsto dalla D.R.G. 10 maggio 2009 n. 200, il Piano urbanistico attuativo del PRG, per la costruzione di n. 18 (diciotto) alloggi di edilizia economica e popolare., da realizzare su terreni ubicati a Ragusa, Via Rumor ang. Via Cartia, in zona appositamente destinata dal PRG (C3 per l'edilizia econ. e popol.)
2. procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione alla' Albo Pretorio e sul Web all'indirizzo www.comune.ragusa.it
3. informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque abbia interesse, esprimere ricorso al TAR Sicilia, entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'atto;
4. comunicare la presente determinazione l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, Dipartimento Territorio ed Ambiente, Servizio 2 VAS-VIA, quale autorità ambientale competente in materia di VAS ai sensi del punto 1.2.8 della D.G.R. 10.05.2009 n. 200.

Il dirigente

Arch. Ennio Torrieri



Visto:

Il Dirigente del 1° Settore	Il Segretario Generale
Ragusa, li	
Per presa visione:	
Il Direttore Generale	Il Sindaco
Ragusa, li	

SETTORE FINANZA E CONTABILITA'

Si attesta la regolarità contabile attestante la copertura finanziari ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del Tuel.

Ragusa.....

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della suestesa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia, rispettivamente, al Sindaco ed al Segretario Generale.

Addì.....

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal.....al.....

Addì.....

IL MESSO COMUNALE