



## CITTA' DI RAGUSA

### Deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO:** Variazioni contenuto deliberazioni di G.M. e schema di convenzione allegato relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi del PRG, per la costruzione alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare con finanziamenti di cui alla legge 457/78, alla L.R. 79/75 ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento.  
Proposta di deliberazione di G.M n. 304 del 07.07.2010.

**N. 70**

**Data 28.07.2010**

L'anno duemiladieci addì ventotto del mese di luglio ore 18.15 e seguenti, nella sala delle Adunanze Consiliari del Comune suddetto, alla convocazione in sessione di prosecuzione, 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 (RG SOPRATTUTTO.)     | X         |     |
| 8) AREZZO CORRADO (U.D.C.)               | X         |     | 23) FLUCHINO 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) FIRINCIELI 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 MARGH.) | X         |     | 29) DI NOIA (MASSARI PER RG)                | X         |     |
| 15) MIGLIORE VITA (LAICI-SOC. RAD. LIB.) |           | X   | 29) DISTEFANO GIUSEPPE (M.D.L.- LA MARGH.)  |           | X   |
| <b>PRESENTI</b>                          | <b>18</b> |     | <b>ASSENTI</b>                              | <b>12</b> |     |

Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della riunione, assume la presidenza il Presidente del Consiglio La Rosa Salvatore 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 VII Settore, arch. Ennio Torrieri sulla deliberazione della Giunta Municipale di proposta al Consiglio n.304 del 07.07.2010

Ragusa, lì 06/07/2010

Il Dirigente  
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.  
Ragusa lì

Il Responsabile di Ragioneria

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.  
Ragusa lì

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Parere favorevole espresso dal Segretario Generale sotto il profilo della legittimità sulla deliberazione della Giunta n.304 del 07.07.2010 proposta al Consiglio.

Ragusa lì 07/07/2010

Il Segretario Generale  
Dott. Benedetto Buscema

## IL CONSIGLIO

Vista la deliberazione n. 304 del 07.07.2010 con la quale la Giunta Municipale propone al Consiglio comunale "Variazioni contenuto deliberazioni di G.M. e schema di convenzione allegato relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi del PRG, per la costruzione alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare con finanziamenti di cui alla legge 457/78, alla L.R. 79/75 ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento", che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Preso atto che, giorno 26 luglio 2010, è stato presentato all'ufficio di Presidenza del Consiglio comunale un Maxiemendamento con allegato schema di convenzione conseguente, da parte dell'Amministrazione, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Udita la relazione dell'Assessore al ramo, ing. Salvatore Giaquinta;

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

Il Presidente pone in votazione il Maxiemendamento con l'assistenza dei consiglieri scrutatori : Pluchino, Distefano E., Ilardo.

### **Maxiemendamento :**

"L'Amministrazione Comunale, nella persona dell'Assessore delegato Ing. Salvatore Giaquinta, presenta il seguente maxiemendamento alla proposta deliberazione indicata in oggetto.

1. Il quinto capoverso dell'art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - che recita " In particolare, se necessario realizzare 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" viene così emendato: " In particolare, se necessario realizzare un sistema di sollevamento fognario, composto dall'impianto vero e proprio e dalla condotta in pressione, impianto collocato in area di proprietà dei soggetti attuatori, si concorda che il detto sistema venga gestito interamente a carico dei soggetti attuatori fino a quando lo stesso e le opere di urbanizzazione primarie verranno collaudate e cedute al Comune" ;
2. al primo capoverso dell'art. 7 - AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA- si aggiunge il secondo capoverso del seguente tenore: " Quanto sopra fatti salvi quegli interventi che per legge non sono assoggettati al pagamento della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria";
3. - al primo capoverso dell'art. 9 - COLLAUDO- si sostituiscono le parole " dopo sei mesi" con le parole " entro sei mesi";  
- viene cassato il quinto capoverso che recita " le risultanze del collaudo sono inappellabile";
4. viene cassato l'art. 18 - "I lottizzanti 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";
5. al terzo capoverso dell'art. 20 - TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI- si sostituiscono le parole " mesi 30 " con le parole " mesi 60";
6. - al primo capoverso dell'art. 23 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI- si sostituiscono le parole " per nuclei familiari " con le parole " a Soggetti";
7. Il primo capoverso dell'art. 30 - FORO COMPETENTE - che recita "Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione si esclude la competenza del giudizio arbitrale" si sostituisce con " Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione sarà competente il Foro di Ragusa mentre si esclude la competenza del giudizio arbitrale".

Con 15 voti a favore 1 contrario ( Martorana) espressi per appello nominale dai 16 consiglieri presenti e votanti così come accertato dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri scrutatori Pluchino, Distefano E., Ilardo. Assenti i consiglieri : Calabrese, Frisina, Schininà, Celestre, La Porta, Migliore, Barrera, Arezzo

D.,Lauretta, Chiavola, Dipasquale, Frasca, Fazzino, Distefano G.  
Il superiore maxiemendamento viene approvato.

**Preso atto** dell'esito della superiore votazione;

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

Con 16 voti favorevoli e 1 voti contrario ( Martorana ), espressi per appello nominale dai 17 consiglieri presenti e votanti, così come accertato dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri scrutatori Pluchino, Distefano E., Ilardo. Assenti i consiglieri : Calabrese, Frisina, Schininà, La Porta, Migliore, Barrera, Arezzo D.,Lauretta, Chiavola, Dipasquale, Frasca, Fazzino, Distefano G.

### **DELIBERA**

di approvare la deliberazione di G.M. n° 304 del 07/07/2010, "Variazioni contenuto deliberazioni di G.M. e schema di convenzione allegato relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi del PRG, per la costruzione alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare con finanziamenti di cui alla legge 457/78, alla L.R. 79/75 ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento" come sopra emendata.

Parte integrante e sostanziale: Delibera di G.M. n. 304 del 07.07.2010.

Maxiemendamento;

Schema di convenzione conseguente all'emendamento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Cons. Salvatore La Rosa

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
Cons. Fidone Salvatore

IL SEGRETARIO GENERALE  
dot. Benedetto Buscema

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il  
03 AGO. 2010 e rimarrà affissa fino al 17 AGO. 2010 per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Liotra Giovanni)

Ragusa, li 03 AGO. 2010

### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA

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

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 03 AGO. 2010 al 17 AGO. 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 03 AGO. 2010 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 03 AGO. 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 servire per uso amministrativo.

Ragusa, li 03 AGO. 2010



IL SEGRETARIO GENERALE  
Fto IL V. SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Francesco Lumiera

Parte integrante e sostanziale  
allegata alla delibera consiliare  
N. 70 del 28/07/2010



## COMUNE DI RAGUSA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 304  
del - 7 LUG. 2010

**OGGETTO:** Variazioni contenuto deliberazioni di G.M. e schema di convenzione allegato relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi del PRG, per la costruzione alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare con finanziamenti di cui alla Legge 457/78, alla L. R. 79/75 ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento.  
Proposta per il Consiglio

L'anno duemila dieci Il giorno sette alle ore 13,45  
del mese di Luglio 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 Vice Sindaco dott. Giovanni Cosentini  
Sono presenti i signori Assessori:

|                               | Presenti  | Assenti   |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| 1) dr. Rocco Bitetti          | <u>si</u> |           |
| 2) geom. Francesco Barone     |           | <u>si</u> |
| 3) sig. Maria Maifa           | <u>si</u> |           |
| 4) rag. Michele Tasca         |           | <u>si</u> |
| 5) dr. Salvatore Roccaro      | <u>si</u> |           |
| 6) sig. Biagio Calvo          | <u>si</u> |           |
| 7) dr. Giovanni Cosentini     |           |           |
| 8) Elisabetta Marino          |           | <u>si</u> |
| 9) ing. Giaquinta Salvatore   | <u>si</u> |           |
| 10) sig. Occhipinti Salvatore |           | <u>si</u> |

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.61460 /Sett. VII del 08.07.2010
- 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° 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

All.: nota prot. n. 50501 del 31-05-2010 megacoop Reggise

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  
08 LUG. 2010 fino al 22 LUG. 2010 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 08 LUG. 2010

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Salonia Francesco)

**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 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 08 LUG. 2010 al 22 LUG. 2010

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 08 LUG. 2010 e rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

08 LUG. 2010

senza 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 da servire per le competenti amministrazioni

Ragusa, li 08 LUG. 2010



F.to

IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO C.S.  
(Giuseppe Iurato)

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di C. Municipale  
N° 304 del 7 LUG 2010



CITTA' DI RAGUSA

|       |     |
|-------|-----|
| Sett. | VII |
|       |     |

Prot n. 61460 /Sett. VII del 06-07-2010

**Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale**

**OGGETTO:** Variazioni contenuto deliberazioni di G.M. e schema di convenzione allegato relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi del PRG, per la costruzione alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare con finanziamenti di cui alla Legge 457/78, alla L. R. 79/75 ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento.  
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 dirigenziale n. 312 del 26/02/2010, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

**PREMESSO**

- che la Giunta Municipale ha approvato la seguente deliberazione n. 264 del 15/06/2010
- che il Consiglio Comunale ha approvato le seguenti delibere:
  - o N. 27 del 29/03/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 113 del 04/03/2010;
  - o N. 28 del 29/03/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 122 del 11/03/2010;
  - o N. 29 del 29/03/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 123 del 11/03/2010;



- N. 30 del 29/03/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 124 del 11/03/2010;
- N. 43 del 13/04/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 139 del 19/03/2010;
- N. 44 del 13/04/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 138 del 19/03/2010;
- N. 45 del 13/04/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 137 del 19/03/2010;
- N. 48 del 16/04/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 159 del 31/03/2010;
- N. 58 del 03/06/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 217 del 12/05/2010;
- N. 59 del 03/06/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 218 del 12/05/2010;
- N. 60 del 03/06/2010 successiva alla deliberazione di G.M. n. 219 del 12/05/2010;

- che con nota n.° 50501 del 31/05/2010 le cooperative edilizie e le imprese hanno avanzato una richiesta per apportare lievi modifiche e precisazioni sia allo schema di convenzione sia al dispositivo della delibera di approvazione, per motivazioni connesse alle esigenze di finanziamento e di tempistica operativa;

- che la richiesta si muove sempre nell'ambito del rispetto della vigente normativa;

- che la stessa non modifica la sostanza dell'attuazione del P.R.G.;

- ritenendo di poter condividere la richiesta

#### PROPONE

##### 1) Deliberazioni G.M.:

Di modificare gli articoli delle delibere sopraindicate come segue:

##### 1-DELIBERA - TESTO ORIGINARIO

##### 1-DELIBERA - VARIAZIONE

1) Invariato

2) Invariato

3) Invariato

4) Invariato

1-DELIBERA - TESTO ORIGINARIO

5) Invariato

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) Invariato

8)

~~Per il caso di finanziamento pubblico:~~

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

~~Per il caso di finanziamento privato o autofinanziamento:~~

~~8) Prendere atto che il suddetto finanziamento attraverso Istituto di Credito, non è stato ancora concesso;~~

1-DELIBERA - VARIAZIONE

"6) Fissare in anni 5 dalla data di stipula della Convenzione Urbanistica il termine per l'ultimazione dei lavori: i soggetti attuatori potranno avvalersi del disposto dell'art. 9 della L.R. 37/84.<sup>1</sup> E' fatta salva la possibilità di proroga, da parte del Consiglio Comunale, previa richiesta, ampiamente motivata, da avanzare prima della scadenza.

8) Prendere atto che, nel caso di autofinanziamento, lo stesso potrà essere concesso solo dopo la stipula della Convenzione, l'approvazione dei Progetti Edilizi e il rilascio delle Concessioni; e condizionare, pertanto, la stipula della Convenzione alla presentazione di lettera di assenso di massima alla concessione di finanziamento da parte dell'Istituto di Credito, che dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di esecutività della presente Delibera;

<sup>1</sup> ARTICOLO 9 L.R. 37/84

Per le cooperative edilizie fruente di contributi o finanziamenti a valore 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.

1-DELIBERA - TESTO ORIGINARIO

9)

~~Per il caso di finanziamento pubblico:~~

~~9) Prendere atto che, in relazione al finanziamento non vi sono condizioni estative per la stipula della Convenzione;~~

~~Per il caso di finanziamento privato o autofinanziamento:~~

~~9) Condizionare la stipula della convenzione alla concessione di apposito finanziamento che dovrà riguardare sia la realizzazione delle opere (urbanizzazioni ed edifici), sia la possibilità di accollo di mutuo ai singoli destinatari finali, che dovrà avvenire entro mesi 3 dalla data della presente delibera;~~

10) Prendere atto che l'area oggetto di intervento non è stata ancora trasferita ai richiedenti 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 estative 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. ( )

1-DELIBERA - VARIAZIONE

9) Prendere atto che, in relazione al finanziamento pubblico, non vi sono condizioni estative per la stipula della Convenzione;

10) Prendere atto che l'area oggetto di intervento non è stata ancora trasferita ai richiedenti e che pertanto la Convenzione potrà essere stipulata a condizione che contestualmente vengano cedute al Comune le aree oggetto di standards urbanistici e di viabilità e che venga prodotto, in favore dei soggetti attuatori, titolo valido ai sensi dell'Art. 36 della L.R. 71/78;

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

mesi 6 dalla data di esecutività della presente delibera per la stipula della Convenzione;

mesi 6 dalla stipula della Convenzione, per la presentazione dei Progetti;

mesi 18 dalla data di esecutività della presente delibera per l'inizio dei lavori; per tale termine i soggetti attuatori potranno avvalersi del disposto dell'Art. 9 della L.R. 37/84.

12) Invariato

13) Invariato

## 2) Schema di convenzione tipo:

Si riporta di seguito lo schema di convenzione tipo valido per tutte le delibere evidenziando esclusivamente le parti soggette a variazione rispetto agli schemi già approvati. Lo schema di convenzione modificato può essere sintetizzato come segue:

| Schema di convenzione-Testo originario                                                                                                                               | Schema di convenzione-Variazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PREMESSA                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <del>"nei lotti in questione i predetti "soggetti attuatori" intendono realizzare...<br/>per la suddetta realizzazione i soggetti attuatori usufruiranno ...."</del> | <u>" nei lotti in questione i predetti "soggetti attuatori" intendono realizzare, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/1975 n° 79, della L. 457/78 e della L.R. 25/93 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, n° .... alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi ..... ( ) ;"</u> |

PARTE I Invariata

PARTE II

## Art. 2 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." ( )

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

- certificato catastale,
- atto di compravendita, ovvero titolo valido ai sensi dell'Art. 36 L.R. 71/78."

Art. 3 Invariato

Art. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In particolare, essendo previsto un sistema di sollevamento fognario, ...

*"In particolare, se necessario realizzare un sistema di sollevamento fognario, ..."*

Art. 5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

( )

Si aggiunge:

Le caratteristiche dei materiali e delle finiture, nonché la tipologia delle opere di urbanizzazione sopra descritte sono indicative, in quanto l'ufficio competente per la specifica opera (Viabilità, fognatura, illuminazione ecc.), nell'espressione del parere valuterà i contenuti progettuali alla luce delle tipologie e dei materiali ritenuti più idonei e conformi a quelli usati dallo stesso ufficio nei progetti di opere pubbliche realizzate dal Comune.

Art. 6 Invariato

Art. 7 Invariato

Art. 8 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."~~

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

Art. 9 COLLAUDO

Schema di convenzione-Testo originario

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

( )

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.

\

Schema di convenzione-Variazione

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

Le spese di collaudo sono a carico dei  
lottizzanti.

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

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

Art. 10 Invariato

Art. 11 Invariato

Art. 12 Invariato

Art. 13 Invariato

Art. 14 Invariato

Art. 15 Invariato

Art. 16 Invariato

## Art. 17

~~"Tale garanzia sarà svincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione."~~

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

## Art. 18 Invariato

## Art. 19 VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

~~"anni 5 (cinque)"~~

"anni 10 (dieci)"

## 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.

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."

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

*I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro diciotto mesi dalla data di esecutività della delibera di Consiglio ed ad ultimarli entro i termini fissati dalla Concessione Edilizia;*

*I concessionari potranno avvalersi del disposto dell'art.9 della L.R. 37/84.*

*Per la ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, da formalizzarsi almeno un mese prima dalla scadenza.*

*Entro un mese dalla ultimazione dei lavori deve essere chiesto il certificato di abitabilità.*

*Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate e consegnate entro i termini di mesi 30 (trenta) dalla stipula della Convenzione Urbanistica e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità."*

## Art. 21 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE

Schema di convenzione-Testo originario

"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." ( )

Art. 21 - invariato

Art. 22 Invariato

Art. 23 Invariato

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.):~~

Schema di convenzione-Variazione

"Sull'area oggetto della presente convenzione i concessionari si impegnano a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economia e popolare e più specificatamente quelle previste nelle Leggi di finanziamento."

"Qualora e nei limiti in cui sia consentita la cessione dell'alloggio, il prezzo di prima cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici del 23 luglio 1998, dell'8 agosto 2003, del 23 luglio 2007 e successive eventuali modifiche ed integrazioni."

*(nota: L'esempio viene cancellato in quanto lo stesso andrà fatto al momento in cui si dovesse verificare la cessione.)*



~~Introduzione di elementi di  
bioarchitettura, risparmio energetico e  
miglioramento qualità della vita . . . . .)~~

~~15% = €/mq. = 114,03~~

~~A1a+A1b) = COSTO DI REALIZZAZIONE~~

~~TECNICA (G.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 (G.T.N.) €/mq. =~~

~~1267,63~~

~~Incremento per i comuni capoluogo = 7% =~~

~~88,73 Euro~~

~~IN TOTALE Euro/mq. 1356,36."~~

Art. 25 Invariato

Art. 26 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI  
CANONI DI LOCAZIONE

"articolo 8"

"articolo 24".

#### PARTE IV

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,

" Le opere sono finanziate come segue:

- Con finanziamento agevolato ai sensi  
della L. 457/78, L.R. 79/75 e della  
L.R. 25/93 e per la parte eccedente  
con autofinanziamento da parte dei soci;

Schema di convenzione-Testo originario

~~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 alloggi, agli  
utilizzatori finali, aventi i requisiti per  
acquistare alloggi economici e popolari,  
praticando un tasso agevolato per "prima  
casa".~~

Art. 28 - SANZIONI

"3) penale di Euro 5,16 per ogni giorni di  
ritardo e per ogni appartamento rispetto a  
ciascuno dei termini fissati all'art. 4;" ( )

Art. 29 Invariato

Art. 30 Invariato

Art. 31 Invariato

Schema di convenzione-Variazione

ovvero

- Con mutuo ordinario e per la parte  
eccedente con autofinanziamento dei  
soci"

"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;"

Si aggiunge il seguente articolo:

"Art. 32 TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione  
immediata del presente atto presso la  
Conservatoria dei Registri immobiliari ed  
il Comune rinunzia al diritto di ipoteca  
legale ed esonera il Conservatore dei  
Registri immobiliari dall'iscrizione  
d'ufficio e da ogni responsabilità al  
riguardo. I componenti mi dispensano  
dalla lettura degli allegati."

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di pari oggetto n. 61460/Sett. VII del 06.07.2010

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

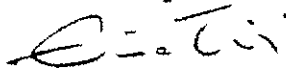
Proporre al Consiglio Comunale di deliberare come segue:

- 1) Apportare alle deliberazioni indicate in premessa e agli schemi di convenzione in esse allegati le modificazioni descritte nella superiore proposta.

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.

Ragusa II, 06/07/2010

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

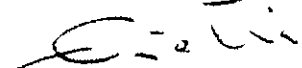
di €.

Va imputata ai cap.

Si dà atto che la retroscritta proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né 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,

Il Dirigente



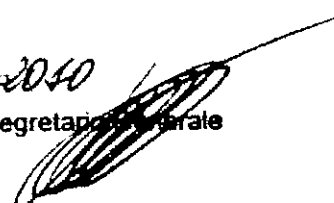
Si esprime parere favorevole in ordine di legittimità.

Ragusa II,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa II, 07.07.2010

Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

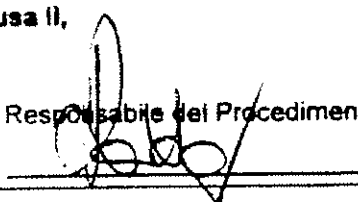
Da dichiarare di immediata esecuzione

**Allegati - Parte integrante:**

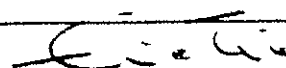
- 1) Nuovo schema di convenzione
- 2)
- 3)
- 4)

Ragusa II,

Il Responsabile del Procedimento

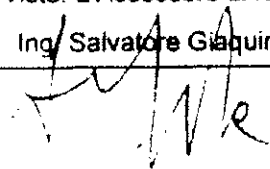


V° Il dirigente del settore VII  
Arch. Ennio Torrieri



Visto: L'Assessore al ramo

Ing. Salvatore Giacquinta



## SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

Fascicolo n°

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL PRG, PER LA COSTRUZIONE DI N. ....(....) ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE., DA REALIZZARE SU TERRENI UBICATI A RAGUSA, VIA...., IN ZONA APPOSITAMENTE DESTINATA DAL PRG (C3 PER L'EDILIZIA ECON. E POPOL.).

**DITTA:** .....

Indice sommario

### PREMESSA

#### PARTE I - GENERALITA'

ART. 1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE

#### PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

COSTO DI COSTRUZIONE

COLLAUDO

MANUTENZIONE DELLE OPERE

CONCESSIONE EDILIZIA

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

REGIME FISCALE

GARANZIE VERSO IL COMUNE

RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

#### PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI

MODALITA' E GARANZIA PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TEMPI DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE  
ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI  
REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI  
PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO  
REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA  
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI  
LOCAZIONE

#### PARTE IV - NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

SANZIONI:

NORME DI RINVIO

FORO COMPETENTE

TRANSAZIONE

SPESE

#### CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RAGUSA E LA DITTA

##### PREMESSA

\_con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n. 3 del 30/01/2007 e n. 22 del 14/06/2007, è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona "C3", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78,

\_con decreto del dirigente generale del dipartimento 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 n° ....

partita.....foglio..... particella n° ....

partita.....foglio.....particella n° ....

partita.....foglio..... particella n° ....

Come risultante dal frazionamento .....

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 n°

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio.....particella n°

\_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, usufruendo dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/1975 n° 79, della L. 457/78 o della L.R. 25/93 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, n° .... alloggi aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti precisate per una volumetria complessiva di metri cubi ..... ( )

:

\_che con progetto in data \_\_\_\_\_ a firma di: \_\_\_\_\_

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

### 1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione:

Zona di PRG:C/3

### 2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: mq

Sup. totale dell'intervento mq.:

sup. fondiaria mq.:

viabilità di P.R.G.mq. ; Viabilità di Piano Attuativo mq

urb. Secondarie mq.:

verde pubblico primario mq.:

parking pubblico mq.:

Superfici escluse mq

### 3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq.

volume massimo ammiss. Mc:

volume x abitante: mc 80,00

abitanti n. :

che si arrotonda ad ab.:

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. 6,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab.

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

#### **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 pro tempore del  
Comune di Ragusa, in seguito denominato "Amministrazione Comunale",  
da una parte, e dall'altra:  
La seguente ditta, in seguito indicata "soggetto attuatore"

si conviene e si stipula quanto segue:

#### **PARTE I - GENERALITA'**

##### **ART. 1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa nella parte da esso destinata a zona C3 per l'edilizia economica e popolare, giusta decreto del 10/07/09 n° 725 ARTA (GURS N° 38 DEL 14.08.9)

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

#### **PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE**

##### **ART. 2 PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO**



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

- certificato catastale,
- atto di compravendita, ovvero titolo valido ai sensi dell'Art. 36 L.R. 71/78.

L'attuazione del piano sul terreno indicato in premessa avverrà in conformità al piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) allegato che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio, del P.R.G. e delle leggi urbanistiche vigenti.

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

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma paragrafo 1 della L.17/08/1942 n.1150 e del 4° comma, lettera a) dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 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 nella tav. n° .... allegata al piano di lottizzazione e risultano in catasto come segue:

partita.....foglio .... particella .... di are .....

partita.....foglio .... particella .... di are .....

partita.....foglio .... particella .... di are .....

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

partita.....foglio .... particella .... di are .....

partita.....foglio .... particella .... di are .....

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. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Nel piano di lottizzazione sono previste le seguenti opere primarie:

- sistemazione di viabilità per mq.
- sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq.
- 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 lottizzanti, 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 lottizzanti di provvedere a loro cura e spese anche all'allacciamento alle reti esistenti, al fine di consentire la piena funzionalità delle stesse.

In particolare, se necessario realizzare un sistema di sollevamento fognario, composto dall'impianto vero e proprio, 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. 5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

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

**a) Sistemazione delle vie, parcheggi, spiazzi:**

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

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

**b) Fognature per acque nere:**

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

**c) Fognature acque bianche:**

Saranno impiegate tubazioni in polietilene a doppia parete con interno liscio ed esterno corrugato (o altro materiale idoneo), poste alla profondità di almeno metri 1,20 su un cuscino di sabbia, opportunamente rinfiancate e ricoperti con sabbia.

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

**d) Acquedotto:**

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

**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 150 W e comunque da verificare tramite calcolo illuminotecnici specifici, mentre i pali dovranno essere di acciaio zincato,

**g) Rete telefonica:**

La rete telefonica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla TELECOM

**h) Spazi di verde pubblico:**

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

In linea di massima le aiuole dovranno essere bordate con fasce di segati di calcare duro della sezione di cm. 30x5.

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

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

Tutte le opere sopradette verranno costruite direttamente dal lottizzante.

Le opere saranno cedute al Comune in perfetto stato e dopo 6 mesi dalla loro ultimazione, che dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra Lottizzanti e Comune

## **ART. 6 TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta attuatrice, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, per cui il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale oppure precedere il titolo abilitativo per la costruzione degli edifici.

Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato alla preventiva ultimazione delle opere di urbanizzazione e alla loro consegna al Comune.

La ditta lottizzante, in relazione al disposto del 5° comma, paragrafo 3) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma, lettera d) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbliga, per 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 lottizzanti e a spese dei medesimi, nei modi stabiliti dalla legge quando essi non vi abbiano provveduto con la dovuta tempestività e il Comune li abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

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

#### **ART. 7 AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

I lottizzanti, sempre in relazione al disposto del 5° comma, paragrafi 1) e 2) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma 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. 8 COSTO DI COSTRUZIONE**

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato anche al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo le vigenti disposizioni.

#### **ART. 9 COLLAUDO**

Il collaudo definitivo di tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuato dopo 6 (sei) mesi dalla comunicazione dei Lottizzanti attestante la ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo sarà rilasciato entro i successivi 60 giorni e comunque non oltre 8 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Per tale collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Comunali o di liberi professionisti. Le spese di collaudo sono a carico dei lottizzanti.

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

Le risultanze del collaudo sono inappellabili.

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

#### **ART. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE**

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

#### **ART. 11 CONCESSIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI**

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

#### **ART. 12 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

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

#### **ART. 13 VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

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

#### **ART. 15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

I lottizzanti 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 lottizzante. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

#### **ART. 17 GARANZIE VERSO IL COMUNE**

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma par.4) dell'art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e del 4° comma, lettera e) e dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, rilascia, alla firma della presente, la fideiussione della.....di €....., pari ad euro .....x mc .....

Tale garanzia sarà svincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 18 RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

I lottizzanti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia 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 10 dalla stipula della stessa. Potranno essere concesse proroghe a tale termine per giustificati motivi.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni.

**PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI** (condizioni, modalità, caratteristiche e termini per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

#### **ART. 20 TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI**

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

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro diciotto mesi dalla data di esecutività della delibera di Consiglio ed ad ultimarli entro i termini fissati dalla Concessione Edilizia; i concessionari potranno avvalersi del disposto

dell'art.9 della L.R. 37/84.

Per la ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, da formalizzarsi almeno un mese prima dalla scadenza. Entro un mese dalla ultimazione dei lavori deve essere chiesto il certificato di abitabilità. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate e consegnate entro i termini di mesi 30 (trenta) dalla stipula della Convenzione Urbanistica e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

#### **ART. 21 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE**

Sull'area oggetto della presente convenzione i concessionari si impegnano a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economia e popolare e più specificatamente quelle previste nella Legge di finanziamento.

Inoltre, nel rispetto dell'Emendamento n° 4 della delibera consiliare n° 3 del 3/1/2007, adeguato nella delibera n°22 del 14/06/2007, la Ditta \_\_\_\_\_ 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.

#### **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**

Qualora e nei limiti in cui sia consentita la cessione dell'alloggio, il prezzo di prima cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici



del 23 luglio 1998,  
dell'8 agosto 2003,  
del 23 luglio 2007  
e successive eventuali modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 25 REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA**

Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore del Decreto Assessoriale 23 luglio 2007 indicato al superiore art. 24, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente al detto decreto, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e 1 % (uno) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate in precedenza dal cedente.

#### **ART. 26 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal Comune nella misura del tre virgola zero zero per cento (3,00%) del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art. 24 o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto articolo 24.

Il canone annuo di locazione, che sarà revisionato secondo scadenze triennali con decorrenza dalla data di scadenza del primo biennio della stipula della presente convenzione si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 - I1/I2$$

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:

- Con finanziamento agevolato ai sensi della L. 457/78, della L.R. 79/75 o della L.R. 25/93 e per la parte eccedente con autofinanziamento da parte dei soci;

ovvero

- Con mutuo ordinario e per la parte eccedente con autofinanziamento dei soci.

## ART. 28 SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte 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 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 all'art. 10;

- 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 urbanistico attuativo.

#### **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 concessionarie che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

#### **ART. 32 TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

0932641803

Prot. n. 50501 del 31-05-2010



Lega Provinciale Cooperativo e Mutue di Ragusa  
Ufficio Territoriale della Lega Regionale Siciliana

ANCE RAGUSA

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI DELLA  
PROVINCIA DI RAGUSA

PROT. 50

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE  
DEL COMUNE DI RAGUSA

ALL'ASSESSORE DELL'URBANISTICA  
DEL COMUNE DI RAGUSA

Oggetto: Convenzione

A seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale del 29 marzo 2010, con la quale sono stati approvati i Piani Urbanistici Attuativi per le seguenti Coop.ve Casale, Cappuccini, Don Bosco, Azale, Cooprogetto, Casa Futura, Soraya, Edilalmer, Casa Futura, Michelangelo, zenit, La Perla, Maria Aurora, Alba 2000, Albatross, Aldo Moro, Le Palme Antiche, Orsa Minore, San Giorgio, tutte aderenti alla scrivente Organizzazione, ci permettiamo osservare che alcune condizioni contenute nelle delibere di Giunta, e quindi riportate nello schema di convenzione, possono, di fatto, creare problemi ai Soggetti Attuatori.

Di seguito evidenziamo i punti principali che potrebbero essere rivisti.

1) ACQUISIZIONE AREA

L'obbligo previsto in delibera di definire l'acquisizione delle aree di intervento prima della stipula della convenzione costituisce, per i Soggetti Attuatori, possibile penalizzazione di natura fiscale, se si considera che le agevolazioni previste dalla L.388/00 e successive modifiche ed integrazioni per la tassazione agevolata (all'1% piuttosto che al 10%) di tali atti di trasferimento, impongono limiti temporali ben precisi per l'esecuzione delle opere, detti termini rischiano di essere superati al verificarsi di un qualunque intralcio sulla operatività del piano. E' quindi, opportuno che i Soggetti Attuatori stipulino l'atto di compravendita delle aree di sedime dopo avere completato tutto l'iter tecnico-amministrativo, sia a livello comunale che regionale, in modo da essere certi sui tempi di esecuzione.

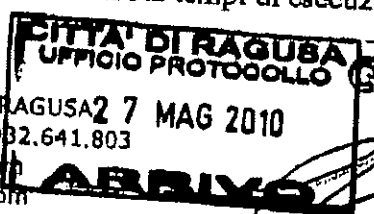
C.F. 80005710886

Via A. De Gasperi n. 20 - 97100 RAGUSA 27 MAG 2010

Tel.: 0932.256.555 pbx - Fax: 0932.641.803

Email: ragusa@legacoopragsusa.com

Sito Web: www.legacoopragsusa.com



97100 Ragusa, Viale del Platani n°34/b  
Tel. o Fax: 0932643670 - 0932643578

Email: [info@ance-ra.it](mailto:info@ance-ra.it)  
[www.ance.it](http://www.ance.it)

Codice Fiscale: 80001970380



Lega Provinciale Cooperative e Mutue di Ragusa  
Ufficio Territoriale della Lega Regionale Siciliana

ANCE RAGUSA

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI DELLA  
PROVINCIA DI RAGUSA

D'altro canto è interesse dell'Amministrazione Comunale acquisire, in via definitiva, la piena proprietà di tutte le aree relative agli standards urbanistici ed alla viabilità, mentre è irrilevante che la acquisizione delle aree di sedime, in capo ai Soggetti Attuatori, avvenga prima della convenzione, atteso che è stato più volte ribadito e richiamato nelle delibere, il principio che non è prevista alcuna procedura espropriativa.

Inoltre la L.R. 71/78 contempla l'ipotesi di rilascio di concessioni ad edificare in favore di soggetti che sono o proprietari o, comunque, risultano muniti di idoneo titolo autorizzativo (art. 36). Pertanto sarebbe sufficiente richiedere, per la stipula della convenzione urbanistica, oltre alla cessione delle aree destinate a standards urbanistici e viabilità, la disponibilità, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78, delle aree di sedime.

## 2) DECORRENZA DEI TEMPI

Le delibere di approvazione dei Piani Attuativi impongono, giustamente, dei limiti temporali ben precisi per dar attuazione ed esecuzione ai piani stessi.

Si ritiene tuttavia opportuno che i termini decorrano, piuttosto che dalla data di adozione delle singole delibere, dalla data di esecutività delle stesse.

## 3) FINANZIAMENTI BANCARI

Per gli interventi assistiti da finanziamento bancario occorre prevedere che, alla stipula della convenzione, venga esibita esclusivamente la disponibilità di massima alla concessione del finanziamento da parte dell'Istituto finanziatore prescelto e non anche la concessione del finanziamento.

Gli Istituti Bancari, infatti, non concedono i finanziamenti se prima il Richiedente non ha prodotto i titoli necessari al perfezionamento della pratica stessa, quali, ad esempio, la convenzione urbanistica, la concessione edilizia, il nulla osta del Genio Civile ecc.

C.F. 80005710886  
Via A. De Gasperi n. 20 - 97100 RAGUSA  
Tel.: 0932.256.555 pbx - Fax: 0932.641.803  
Email: ragusa@legacoopragusa.com  
Sito Web: www.legacoopragusa.com

97100 Ragusa, Viale del Platani n° 31/b  
Tel. e Fax: 0932643570 - 0932643575  
e-mail: [info@ance.ra.it](mailto:info@ance.ra.it)  
[www.ance.it](http://www.ance.it)

Codice Fiscale: 80001970330



Lega Provinciale Cooperative e Mutue di Ragusa  
Ufficio Territoriale della Lega Regionale Siciliana

0932641803  
0932641803

A: 0932667547

P. 4/4

ANCE RAGUSA  
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI DELLA  
PROVINCIA DI RAGUSA

4) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione, di volta in volta allegato agli atti deliberativi già posti in essere, presenta differenze tra una delibera e l'altra.

Si ritiene che debba essere approvato un unico "schema tipo" che contempli le varie ipotesi di intervento (cooperative, imprese, finanziamento pubblico, privato o autofinanziamento); tale schema sarà poi personalizzato in sede di stipula di ogni singola Convenzione.

Si rimane pronti ad un confronto sulle richieste di cui sopra mentre si conferma l'immediata disponibilità a procedere alla sopra menzionata cessione delle aree destinate a standards urbanistici e viabilità e nell'occasione si porgono distinti saluti.

Ragusa IV, 25 maggio 2010

C.F. 80005710836  
Via A. De Gasperi n. 20 - 97100 RAGUSA  
Tel.: 0932.256.555 pbx - Fax: 0932.641.803  
Email: [ragusa@legacoopragusa.com](mailto:ragusa@legacoopragusa.com)  
Sito Web: [www.legacoopragusa.com](http://www.legacoopragusa.com)

97100 Ragusa, Viale del Platani n°34/b  
Tel. e Fax: 0932643570 - 0932643575  
e-mail: [info@ance.ra.it](mailto:info@ance.ra.it)  
[www.ance.it](http://www.ance.it)

Codice Fiscale: 80001970380



CITTA' DI RAGUSA

26.07.2010

ore 13.45

**OGGETTO:** Maxi emendamento alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto variazioni contenute deliberazioni di G.M. e schema di convenzione allegato relative all'approvazione dei piani urbanistici attuativi del PRG, per la costruzione alloggi di edilizia economica e popolare, da realizzare con finanziamenti di cui alla Legge 457/78, alla L. R. 79/75 ovvero utilizzando altre fonti di finanziamento (Delibera della Giunta Comunale n°304 del 07/07/2010).

L'Amministrazione Comunale, nella persona dell'Assessore delegato Ing. Salvatore Giaquinta, presenta il seguente maxi emendamento alla proposta deliberazione indicata in oggetto.

- 1) Il quinto capoverso dell'art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - che recita " *In particolare, se necessario realizzare 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*"

viene così emendato:

- 2) "In particolare, se necessario realizzare un sistema di sollevamento fognario, composto dall'impianto vero e proprio e dalla condotta in pressione, impianto collocato in area di proprietà dei soggetti attuatori, si concorda che il detto sistema venga gestito interamente a carico dei soggetti attuatori fino a quando lo stesso e le opere di urbanizzazione primarie verranno collaudate e cedute al Comune";
- 3) al primo capoverso dell'art. 7 - AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA-

si aggiunge il secondo capoverso del seguente tenore:

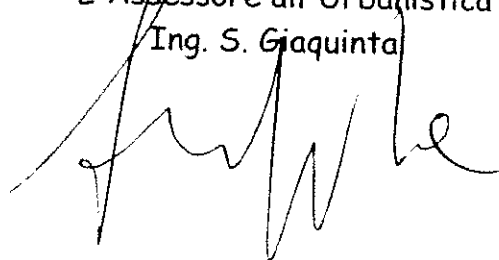
"Quanto sopra fatti salvi quegli interventi che per legge non sono assoggettati al pagamento della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione

al pagamento della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria";

- 4) - al primo capoverso dell'art. 9 - COLLAUDO- si sostituiscono le parole " *dopo sei mesi*" con le parole " *entro sei mesi*";  
- viene cassato il quinto capoverso che recita " *le risultanze del collaudo sono inappellabile*";
- 5) viene cassato l'art. 18 - " *I lottizzanti 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*";
- 6) al terzo capoverso dell'art. 20 - TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI- si sostituiscono le parole " *mesi 30*" con le parole " *mesi 60*";
- 7) - al primo capoverso dell'art. 23 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI- si sostituiscono le parole " *per nuclei familiari*" con le parole " *a Soggetti*";
- 8) Il primo capoverso dell'art. 30 - FORO COMPETENTE - che recita " *Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione si esclude la competenza del giudizio arbitrale*" si sostituisce con " *Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione sarà competente il Foro di Ragusa mentre si esclude la competenza del giudizio arbitrale*".

Ragusa, li 26 luglio 2010

per l'Amministrazione Comunale  
L'Assessore all'Urbanistica  
Ing. S. Giaquinta





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.

Ragusa li, 26-07-2010

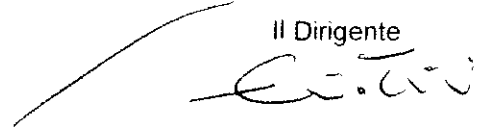
I II Dirigente



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,

II Dirigente



**Allegati – Parte integrante:**

- 1) Nuovo schema di convenzione
-

26.07.2010  
ORE 13.45  
124



Parte allegata  
N. 70 28.07-2010

## SCHEMA DI CONVENZIONE

N° del Repertorio

Fascicolo n°

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL PRG, PER LA COSTRUZIONE DI N. ....(.....) ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE., DA REALIZZARE SU TERRENI UBICATI A RAGUSA, VIA....., IN ZONA APPOSITAMENTE DESTINATA DAL PRG (C3 PER L'EDILIZIA ECON. E POPOL.).

DITTA: .....

Indice sommario

### PREMESSA

#### PARTE I - GENERALITA'

ART. 1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE

#### PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE

PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO

CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

COSTO DI COSTRUZIONE

COLLAUDO

MANUTENZIONE DELLE OPERE

CONCESSIONE EDILIZIA

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

REGIME FISCALE

GARANZIE VERSO IL COMUNE

RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

#### PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI

MODALITA' E GARANZIA PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TEMPI DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE  
ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI  
REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI E DEI CONDUTTORI  
PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO  
REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA  
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI  
LOCAZIONE

#### PARTE IV - NORME GENERALI, FINALI E TRANSITORIE

SANZIONI;

NORME DI RINVIO

FORO COMPETENTE

TRANSAZIONE

SPESE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RAGUSA E  
LA DITTA

#### PREMESSA

\_con deliberazione del Consiglio Comunale di Ragusa n. 3 del 30/01/2007 e n. 22 del 14/06/2007, è stata adottata la variante al PRG avente ad oggetto il cambio di destinazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona "C3", ai fini dell'individuazione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 71/78,

\_con decreto del dirigente generale del dipartimento 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 n° ....

partita.....foglio..... particella n° ....

partita.....foglio.....particella n° ....

partita.....foglio..... particella n° ....

Come risultante dal frazionamento .....

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 n°

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio.....particella n°

partita.....foglio.....particella n°

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, usufruendo  
dei finanziamenti agevolati previsti dalla legge 20/12/1975 n° 79, della L. 457/78 o  
della L.R. 25/93 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero utilizzando altre fonti  
di finanziamento, ivi compreso l'autofinanziamento, n° .... alloggi aventi le  
caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edilizia residenziale pubblica, più avanti  
precisate per una volumetria complessiva di metri cubi ..... ( )

che con progetto in data \_\_\_\_\_ a firma di: \_\_\_\_\_

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

### 1- LOCALIZZAZIONE

Ubicazione:

Zona di PRG:C/3

### 2- DATI DI PROGETTO

Sup. complessiva: mq

Sup. totale dell'intervento mq.:

sup. fondiaria mq.:

viabilità di P.R.G.mq. ; Viabilità di Piano Attuativo mq

urb. Secondarie mq.:

verde pubblico primario mq.:

parcheggio pubblico mq.:

Superfici escluse mq

### 3- INDICI E PARAMETRI

Indice fondiario mc./mq.

volume massimo ammiss. Mc:

volume x abitante: mc 80,00

abitanti n. :

che si arrotonda ad ab.:

Standard minimo op. di urb. secondarie mq/ab. 6,5

Standard minimo verde pubblico primario mq/ab.

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

### **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 pro tempore del  
Comune di Ragusa, in seguito denominato "Amministrazione Comunale",  
da una parte, e dall'altra:  
La seguente ditta, in seguito indicata "soggetto attuatore"

si conviene e si stipula quanto segue:

### **PARTE I - GENERALITA'**

#### **ART. 1 VALIDITA' DELLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa nella parte da esso destinata a zona C3 per l'edilizia economica e popolare, giusta decreto del 10/07/09 n° 725 ARTA (GURS N° 38 DEL 14.08.9)

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

### **PARTE II - URBANIZZAZIONE DELLE AREE**

#### **ART. 2 PROPRIETA' DELLE AREE E ATTUAZIONE DEL PIANO**

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

- certificato catastale,
- atto di compravendita, ovvero titolo valido ai sensi dell' Art. 36 L.R. 71/78.

L'attuazione del piano sul terreno indicato in premessa avverrà in conformità al piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) allegato che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio, del P.R.G. e delle leggi urbanistiche vigenti.

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

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma paragrafo 1 della L.17/08/1942 n.1150 e del 4° comma, lettera a) dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 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 nella tav. n° .... allegata al piano di lottizzazione e risultano in catasto come segue:

partita.....foglio .... particella .... di are .....

partita.....foglio .... particella .... di are .....

partita.....foglio .... particella .... di are .....

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

partita.....foglio .... particella .... di are .....

partita.....foglio .... particella .... di are .....

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. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Nel piano di lottizzazione sono previste le seguenti opere primarie:

- sistemazione di viabilità per mq.
- sistemazione di spazi di verde pubblico primario per mq.
- 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 lottizzanti, 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 lottizzanti di provvedere a loro cura e spese anche all'allacciamento alle reti esistenti, al fine di consentire la piena funzionalità delle stesse.

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

#### **ART. 5 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

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

**a) Sistemazione delle vie, parcheggi, spiazzi:**

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

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

**b) Fognature per acque nere:**

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

**c) Fognature acque bianche:**

Saranno impiegate tubazioni in polietilene a doppia parete con interno liscio ed esterno corrugato (o altro materiale idoneo), poste alla profondità di almeno metri 1,20 su un cuscino di sabbia, opportunamente rinfiancate e ricoperti con sabbia.

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

**d) Acquedotto:**

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

**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 150 W e comunque da verificare tramite calcolo illuminotecnici specifici, mentre i pali dovranno essere di acciaio zincato,

**g) Rete telefonica:**

La rete telefonica dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla TELECOM



**h) Spazi di verde pubblico:**

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

In linea di massima le aiuole dovranno essere bordate con fasce di segati di calcare duro della sezione di cm. 30x5.

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

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

Tutte le opere sopradette verranno costruite direttamente dal lottizzante.

Le opere saranno cedute al Comune in perfetto stato e dopo 6 mesi dalla loro ultimazione, che dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra Lottizzanti e Comune.

Le caratteristiche dei materiali e delle finiture, nonché la tipologia delle opere di urbanizzazione sopra descritte sono indicative, in quanto l'ufficio competente per la specifica opera (Viabilità, fognatura, illuminazione ecc.), nell'espressione del parere valuterà i contenuti progettuali alla luce delle tipologie e dei materiali ritenuti più idonei e conformi a quelli usati dallo stesso ufficio nei progetti di opere pubbliche realizzate dal Comune.

**ART. 6 TEMPO ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta attuatrice, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, per cui il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale oppure precedere il titolo abilitativo per la costruzione degli edifici.

Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato alla preventiva ultimazione delle opere di urbanizzazione e alla loro consegna al Comune.

La ditta lottizzante, in relazione al disposto del 5° comma, paragrafo 3) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma, lettera d) dell'art.14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71, si obbliga, per 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 lottizzanti e a spese dei medesimi, nei modi stabiliti dalla legge quando essi non vi abbiano provveduto con la dovuta tempestività e il Comune li abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

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

## **ART. 7 AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

I lottizzanti, sempre in relazione al disposto del 5° comma, paragrafi 1) e 2) dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e del 4° comma 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.

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

## **ART. 8 COSTO DI COSTRUZIONE**

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

## **ART. 9 COLLAUDO**

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

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

Le spese di collaudo sono a carico dei lottizzanti.

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

~~Le risultanze del collaudo sono inappellabili.~~ - CASSATO -

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità e prima del rilascio del

certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE**

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

#### **ART. 11 CONCESSIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI**

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

#### **ART. 12 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

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

#### **ART. 13 VIGILANZA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

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

#### **ART. 15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

I lottizzanti 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 lottizzante. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

#### ART. 17 GARANZIE VERSO IL COMUNE

I lottizzanti, in relazione al disposto del 5° comma par.4) dell'art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e del 4° comma, lettera e) e dell'art.14 della L.R. 27/12/1978 n.71, rilascia, alla firma della presente, la fideiussione della.....di €....., pari ad euro .....x mc .....

Tale garanzia sarà svincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

#### ~~ART. 18 RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE~~

~~I lottizzanti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. - CASSATO -~~

#### ART. 19 VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 dalla stipula della stessa. Potranno essere concesse proroghe a tale termine per giustificati motivi.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali sia comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni.

**PARTE III - REALIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI** (condizioni, modalità, caratteristiche e termini per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

## **ART. 20 TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI EDIFICI**

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

I concessionari, si obbligano ad iniziare la costruzione degli edifici entro diciotto mesi dalla data di esecutività della delibera di Consiglio ed ad ultimarli entro i termini fissati dalla Concessione Edilizia; i concessionari potranno avvalersi del disposto dell'art.9 della L.R. 37/84.

Per la ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, da formalizzarsi almeno un mese prima dalla scadenza. Entro un mese dalla ultimazione dei lavori deve essere chiesto il certificato di abitabilità. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate e consegnate entro i termini di mesi 60 (sessanta) dalla stipula della Convenzione Urbanistica e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

## **ART. 21 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE**

Sull'area oggetto della presente convenzione i concessionari si impegnano a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'Edilizia Economia e popolare e più specificatamente quelle previste nella Legge di finanziamento.

Inoltre, nel rispetto dell'Emendamento n° 4 della delibera consiliare n° 3 del 3/1/2007, adeguato nella delibera n°22 del 14/06/2007, la Ditta \_\_\_\_\_ 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.

## **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 a Soggetti aventi i requisiti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata.

#### **ART. 24 PREZZO DI PRIMA CESSIONE DELL'ALLOGGIO**

Qualora e nei limiti in cui sia consentita la cessione dell'alloggio, il prezzo di prima cessione è stabilito in conformità a quanto stabilito dai Decreti dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici  
del 23 luglio 1998,  
dell'8 agosto 2003,  
del 23 luglio 2007  
e successive eventuali modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 25 REVISIONE PREZZO DI PRIMA CESSIONE E CESSIONE SUCCESSIVA**

Qualora la cessione avvenga trascorso un biennio dalla data di entrata in vigore del Decreto Assessoriale 23 luglio 2007 indicato al superiore art. 24, il prezzo di cessione è aggiornato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti successivamente al detto decreto, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio 0 (zero) fino al quinto anno dal rilascio del certificato di abitabilità e 1 % (uno) annuo dal sesto anno in poi ed un eventuale incremento corrispondente alle spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate in precedenza dal cedente.

#### **ART. 26 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal Comune nella misura del tre virgola zero zero per cento (3,00%) del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art. 24 o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto articolo 24.

Il canone annuo di locazione, che sarà revisionato secondo scadenze triennali con decorrenza dalla data di scadenza del primo biennio della stipula della presente convenzione si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 - I1/I2$$

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:

- Con finanziamento agevolato ai sensi della L. 457/78, della L.R. 79/75 o della L.R. 25/93 e per la parte eccedente con autofinanziamento da parte dei soci;

ovvero

- Con mutuo ordinario e per la parte eccedente con autofinanziamento dei soci.

##### ART. 28 SANZIONI

La violazione o l'inadempimento da parte 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 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 all'art. 10;
- 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 urbanistico attuativo.

#### **ART. 30 FORO COMPETENTE**

Per le controversie che dovessero sorgere dalla presente convenzione sarà competente il Foro di Ragusa mentre si esclude la competenza del giudizio arbitrale.

#### **ART. 31 SPESE**

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



#### ART. 32 TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.