



CITTA' DI RAGUSA

D.D. Lame

COPIA di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Programma costruttivo per l'insediamento di n. 172 alloggi di edilizia economica in Ragusa c.da Monachella. Assegnazione lotti all'impresa Cilia Salvatore, all'impresa Casa Futura s.r.l., alla società cooperativa edilizia Diogene 90 a.r.l., con allegato schema di convenzione.

N. 15

Data 24.02.2006

L'anno duemilasei addì ventiquattro del mese di febbraio alle ore 17,35 e seguenti e nella sala Adunanze Consiliari del Comune suddetto, alla convocazione in sessione ordinaria di prosecuzione di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) AREZZO CORRADO (U.D.C)		X	16) LA ROSA SALVATORE (U.D.C.)	X	
2) AREZZO GIUSEPPE (F.I)		X	17) LAURETTA GIOVANNI (D.S)	X	
3) BARONE FRANCESCO (F.I)	X		18) LO DESTRO GIUSEPPE (D.S)	X	
4) BATTAGLIA SALVATORE (A.N.)	X		19) MALFA MARIA (GRUP. M.)		X
5) BITETTI ROCCO (A.N.)		X	20) MARTORANA SALVATORE (MARGH)	X	
6) BURGIO GIUSEPPE (D.S)	X		21) MASSARI GIORGIO (GRUP. M.)	X	
7) CALABRESE ANTONIO (D.S)	X		22) MASSARI LAURA (A.N.)		X
8) CASCONE MARIA (PROG. RG)	X		23) OCCHIPINTI SALVATORE (F.I.)		X
9) CRISCIONE SALVATORE (U.D.C)		X	24) PIOGGIA FRANCESCO (U.D.C)		X
10) DI NOIA GIUSEPPE (GRUP. M.)	X		25) RUSSO RICCARDO (GRUP. M.)	X	
11) DISTEFANO CARMELO (GRUP.M.)	X		26) SCHEMBRI ANGELO (RG. SOPRATT)		X
12) FIDONE SALVATORE (U.D.C)		X	27) TASCA MICHELE (F.I.)	X	
13) FRASCA FILIPPO (A.N.)	X		28) TERRANOVA SALVATORE (GRUP. M.)	X	
14) GUASTELLA GIORGIO (D.S)	X		29) TUMINO ALESSANDRO (D.S.)	X	
15) IA CONO GIOVANNI (MARGH)	X		30) VACCARO BIAGIA (F.I.)		X

Presenti	19
----------	----

Assenti	11
---------	----

Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della riunione, ne assume la presidenza il geom. Francesco Barone il quale con l'assistenza del Vice Segretario Generale del Comune, dott. Michele Busacca, dichiara aperta la seduta.
La seduta è pubblica.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del 7° Settore Ing. Francesco Poidomani.

Il Dirigente

Ragusa, li 24.02.2006

f.to Ing. Francesco Poidomani

Parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria in merito alla regolarità contabile

Si esprime parere

Il Responsabile di Ragioneria

Ragusa, li

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

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa, li

IL CONSIGLIO

VISTO lo schema di deliberazione, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con il quale il dirigente del settore 7°, ing. Francesco Poidomani propone al Consiglio comunale il programma costruttivo di cui all'oggetto;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal dirigente del settore 7°, ing. Francesco Poidomani in data 24.2.2006;

PRESO ATTO che la Commissione consiliare “Assetto del Territorio” in data 10 febbraio 2006 ha espresso parere contrario;

PRESO ATTO che il Consiglio di Circoscrizione di Ragusa Ovest in data 14 febbraio 2006 ha espresso parere contrario;

UDITA la relazione dell'ing. Francesco Poidomani;

TENUTO CONTO della discussione sull'argomento di che trattasi, riportata nel verbale di seduta di pari data che qui s'intende richiamato;

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

Così 5 voti favorevoli, 13 contrari (conss. Burgio, Calabrese, Cascone, Di Noia, Distefano, Guastella, Iacono, Lauretta, Lo Destro, Martorana, Massari Giorgio, Terranova, Tumino) ed 1 astenuto (cons. Frasca), resi per appello nominale dai 18 consiglieri votanti su 19 presenti (assenti i conss. Arezzo Corrado, Arezzo Giuseppe, Bitetti, Criscione, Fidone, Malfa, Massari Laura, Occhipinti, Pioggia, Schembri, Vaccaro) come accertato dal Presidente con l'assistenza dei conss. Scrutatori Distefano Tasca, Terranova;

DELIBERA

Di non approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 172 alloggi di edilizia economica in Ragusa c.da Monachella. Assegnazione lotti all'impresa Cilia Salvatore, all'impresa Casa Futura s.r.l., alla società cooperativa edilizia Diogene 90 a.r.l., con allegato schema di convenzione.

Parte integrante: proposta di delibera

All. elaborati grafici

GI/

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Francesco Barone

IL CONSIGLIERE ANZIANO

f.to Rag. Michele Tasca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to Michele Busacca

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 01/03/2006 fino al 15/03/2006 per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE
f.to Sig. Francesco Pricetto

Ragusa, li 02/03/06

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITÀ DELLA DELIBERA

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

V.
IL SEGRETARIO GENERALE
f.to DR. Michele Busacca

Ragusa, li

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 01/03/2006 al 15/03/2006.

IL MESSO COMUNALE
f.to

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 01/03/2006 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 01/03/2006 senza opposizione.

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dr. Gaspare Nicotri

Ragusa

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

Ragusa, li 13 MAR. 2006

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Gaspare Nicotri -

CITTA' DI RAGUSA

Per copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

IN FORMA ESECUTIVA

Ragusa 13 MAR. 2006

IL SEGRETARIO GENERALE
DIRETTORE DEL SETTORE
DOTT. Francesco Iurion



n. 15

24-2-2006

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot. n. 05 /Sett. VII del 20-01-06

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

OGGETTO:

Programma costruttivo per l'insediamento di n. 172 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c.da Monachella, assegnazione lotti alla impresa Cilia Salvatore, alla impresa Casa Futura s.r.l., alla soc. cooperativa edilizia Diogene 90 a r.l.".
ALLEGATO "Approvazione schema di convenzione". Proposta per il Consiglio Comunale.

Il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Poidomani , Dirigente del Settore VII, propone al Consiglio Comunale
Il seguente schema di deliberazione:

PRRMHSSO CHH:

con Decreti n. 323/VIII e 323/VIII, (entrambi del 3.03.2004) , dell'Assessorato Regionali Lavori Pubblici, sono stati approvati gli elenchi delle imprese e delle cooperative edilizie, ammesse alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata- convenzionata e di quelle escluse; all'interno di detti elenchi (fra quelli ammessi a finanziamento) risultano comprese : la impresa Casa Futura s.r.l. (80 alloggi), la impresa Cilia Salvatore (80 alloggi) e la soc. cooperativa edilizia a r.l. Diogene 90 (12 alloggi);

L'art. 136 della L.R. 1.09.93 n. 25 applica ai Comuni destinatari dei finanziamenti per l'edilizia economica e popolare ed agevolata (qualora gli stessi non siano dotati di strumenti necessari per la localizzazione degli alloggi o siano sprovvisti di sufficienti aree nell'ambito dei piani di zona adottati) le procedure, i termini e le modalità, di cui all'art. 5 della L.R. 26.01.1986 n. 1, limitatamente alla realizzazione dei finanziamenti assegnati;

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

Il Presidente del C.C.

Il Vice Segretario Generale

Il Consigliere anziano
P. P.

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

CONSIDERATO CHE:

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

in sintesi viene sostituito l'art. 2 della L.R. 06.05.81 n. 86 con un nuovo testo, cioè quello dell'art. 25 della L.R. 22/96, in virtù del quale i Comuni privi di piani per l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, o di programmi costruttivi, ovverosia quelli già provvisti ma le cui aree sono state utilmente impegnate, sono tenuti a formare nuovi programmi costruttivi ex art. 5 della L.R. 28.01.1986 n. 1, con le procedure, i termini e le modalità previste dal medesimo art. 5;

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

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

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

Và, comunque, riferito che c'è in incremento l'esame da parte di questa A.C. di altri programmi costruttivi che interessano anch'essi aree agricole contigue alle aree edificate;

da una analisi effettuata da questo ufficio, in fase di redazione dei precedenti programmi costruttivi (di cui sopra si è detto), risulta che le zone di espansione del PRG, destinate alla edificazione a scopo residenziale, in atto sono quasi totalmente impegnate o da edificazioni o sono già gravate da pesi o vincoli, che ne hanno già precluso lo jus aedificandi, in quanto sono già state rilasciate concessioni edilizie o stipulate convenzioni per la realizzazione di lottizzazioni;

in data 29.05.2003, con delibera Commissariale n. 28, è stato adottato il nuovo PRG, all'interno del quale, tuttavia, non sono state individuate aree da destinare alla edilizia economica (perciò, l'alternativa possibile (onde evitare la perdita dei finanziamenti concessi, di cui sopra si è già detto) è quella di prevedere, in base all'art. 25 della L.R. 22/96, la individuazione delle aree in questione nelle zone agricole, suscettibili di immediata urbanizzazione, la cui destinazione urbanistica dovrà essere, comunque, modificata in variante al PRG;

N. Presidente del C.R.

o Vice Segretario Generale

C. Giuffrè

B1

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

la impresa Cilia Salvatore, la impresa Casa Futura s.r.l. e la soc. cooperativa Diogene 90 a r.l. (di cui in oggetto), inserite nelle predette graduatorie, hanno proceduto a predisporre (su loro iniziativa) apposito programma costruttivo, che hanno inoltrato a questa Amministrazione, per le necessarie autorizzazioni di legge;

L'art. 41 della L.R. 19.05.1903 n. 7 prevedeva che "i programmi costruttivi di cui all'art. 25 della L.R. 6 aprile 1996 n. 22, devono rispettare i limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica, comunque indicati ai sensi del terzo comma dell'art. 16 della L.R. 27.12.1978 n. 71, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;

A maggior chiarezza si riporta il testo del sopracitato terzo comma dell'art. 16:

"L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato".

La L.R. n. 20 del 3.12.2003 (al punto 45 dell'art. 76 – Abrogazioni e modifiche di norme) ha abrogato il succitato art. 41 e pertanto, i programmi costruttivi (di cui all'art. 25 della L.R. 6/04/1996 n. 22) non devono rispettare i limiti di fabbisogno previsti dal su richiamato art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7;

L'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzata in Ragusa in c.da Monachella ed è destinato sia dal PRG vigente che da quello adottato a verde agricolo; le imprese e la cooperativa edilizia (in oggetto) dovranno acquisire, a loro cura e spese, le aree compresc nel programma costruttivo in esame e pertanto questo Comune non dovrà sostenere alcun onere per l'acquisizione di aree (siano esse per la formazione dei lotti che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie);

la C.E.C., nella seduta del 21.12.2004, al n. 289/04 ha espresso parere favorevole all'approvazione del programma costruttivo in esame, alle seguenti condizioni:

"In esito alla domanda di codesta ditta del 26.07.04 relativa all'oggetto, si comunica che nella seduta del 21.12.04 la Commissione Edilizia Comunale ha espresso il seguente parere: "La Commissione, considerato che il profungamento di via Cartia è inserito nel Programma annuale delle OO.PP. del Comune, nonché nel vecchio e nel nuovo PRG, ritiene di dover condizionare l'approvazione del Programma costruttivo alla monetizzazione dell'esproprio del tratto di collegamento tra via Madre Teresa di Calcutta e la viabilità del Programma costruttivo e alle altre seguenti condizioni: a) alle condizioni espresse dal settore IX - Servizi tecnologici, con nota n. 883 del 6.12.04 e cioè: 1) che i recapiti finali delle acque nere e bianche siano portati fino a Via Cartia all'intersezione con via Via Colleoni; 2) che l'allaccio alla rete idrica sia predisposto in Via delle Americhe; b) che le opere di urbanizzazione a rete vengano estese a tutte le strade del Programma Costruttivo; c) che venga realizzata una viabilità di larghezza non inferiore a ml. 10 di collegamento tra la strada di previsione del PGTU e la Via Cartia, così come segnato in rosso nella tav. 3 del Programma Costruttivo, in quanto la suddetta condizione consente di garantire una sufficiente sicurezza per la circolazione stradale."

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

densità edilizia mc/mq. 1,50

rapporto di copertura mq/mq. 0,30 *Il Presidente del C.C.*

*Il Consigliere anziano
Pesci*

BR

Il Vice Segretario Generale

Altezza massima 11,00

Distanze:

- dai confini	7,50 ml.
- dal ciglio stradale	10,00 ml.
- tra pareti finestrate	10,00 ml.
- tra fabbricati	15,00 ml.

Numero max piani fuori terra 3,00

Nel dettaglio la superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 71.443,00 così suddivisa:

1) Area destinata alla formazione dei lotti mq. 45.590,00

2) Attrezzature di legge

Urbanizzazioni primarie	
a) parcheggio pubblico	mq. 2.529,00
b) verde pubblico	mq. 3.969,00

Urbanizzazioni secondarie mq. 9.551,00

3) Viabilità mq. 9.804,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 68.385,00, considerato altresì, che gli standard urbanistici vengono verificati calcolando una incidenza di 80 mc. per abitante da insediare, risulta che il numero massimo di abitanti insediabili nel programma costruttivo in oggetto è pari a 855, calcolato nella seguente maniera:

mc. 68.385,00/80 = n. 855 abitanti

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

Aree per urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico mq/abitante 2,50 x 855 = mq. 2.137,50 (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 2.529,00

b) Verde pubblico mq/abitante 4,50 x 855 = mq. 3.847,50 (standard di legge)
nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 3.969,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 11,00 x 855 = mq. 9.405,00 (standard di legge)
Nel presente programma costruttivo è stata prevista una superficie di mq. 9.551,00

Il Presidente del C.C.

Be

Il Vice Segretario Generale

Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui le cooperative edilizie in oggetto devono acquisire direttamente la proprietà, non è prevista alcuna procedura espropriativa.

Alla stipula della convenzione urbanistica verranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree destinate dal programma costruttivo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A cura e spese delle cooperative edilizie concessionarie saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere finanziario graverà su questo Comune.

CONSIDERATO

Che l'Ufficio sanitario, con nota n. 176 del 10.03.2005, ha espresso parere favorevole su questo programma costruttivo;

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 1595 del 27.01.2005, ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

Ritenuto di dovere provvedere in merito, si trasmette la seguente pratica, precisando che gli elaborati progettuali di questo Programma costruttivo, predisposto dalla impresa Cilia Salvatore, dalla impresa Casa Futura s.r.l. e dalla soc. cooperativa Diogene 90 a r.l., su cui la C.E.C. , in data 21.12.2004 (al n. 289/04), ha espresso parere favorevole, alle condizioni sopra citate, sono i seguenti:

tav. 1	stralcio di P.r.g.
tav. 2	planimetria programma costruttivo
tav. 3	ingombro di massima e planovolumetrico
tav. 4	calcolo superficie compatto
tav. 5	schema degli impianti
tav. 6	piano particolare – elenco ditte
tav. 7	norme tecniche di attuazione
tav. integrativa	viabilità

Schema di convenzione tipo allegata;

In caso di accoglimento di questo programma costruttivo sono già indicati, negli elaborati grafici, i lotti da assegnare alla impresa Cilia Salvatore, alla impresa Casa Futura s.r.l. e alla soc. cooperativa edilizia Diogene 90 a r.l..

Il Presidente del C.C.

Bk

Il Consigliere anziano

Costa

Il Vice Segretario Generale

JF