



COPIA di Deliberazione del Consiglio Comunale

AA CC

OGGETTO: Programma costruttivo per la realizzazione di n. 38 alloggi di edilizia economica da realizzare in C.da Bruscè.

N. 3
Data 30.01.03

L'anno duemilatre addì trenta del mese di gennaio alle ore 17,30 e seguenti e nella sala Adunanze Consiliari del Comune suddetto.

Alla convocazione in sessione ordinaria di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) Addario Maria (G.M)	X		16) La Porta Carmelo (La Marg.)		X
2) Arezzi Giorgio (Uniti RG)		X	17) La Rosa Salvatore (U.D.C)		X
3) Bitetti Rocco (A.N)	X		18) Malfa Maria (U.D.C)	X	
4) Cappello Giuseppe (RG. S)	X		19) Mallo Salvatore (P.D.C.I)	X	
5) Carfi Giovanni (D.S)	X		20) Nicastro Ignazio (A.N)	X	
6) Chessari Giovanni (U.D.C)		X	21) Nobile Salvatore (F.I)	X	
7) Corallo Salvatore (U.D.C)		X	22) Raniolo Renzo (N.S.)		X
8) Criscione Raffaele (U.D.C)		X	23) Ruggiero Crocifisso (A.N)		X
9) Di Paola Antonio (G.M.)	X		24) Russo Riccardo (La Margh)	X	
10) Distefano Giovanni (F.I)	X		25) Sampognaro Aurelio (F.I)		X
11) Ferrera Eleonora (F.I)	X		26) Schembari Salvatore (D.S)		X
12) Fidone Salvatore (U.D.C)	X		27) Schembri Angelo (RG. S)	X	
13) Frisina Vito (D.S)	X		28) Tumino Giovanni (D.S)	X	
14) Iurato Giovanni (Uniti RG)	X		29) Uccino Paolo (D.S)	X	
15) La Cognata Giovanni (F.I)	X		30) Zagami Bruno (U.D.C)	X	
Presenti 20			Assenti 10		

Visto che il numero degli interventi è legale per la validità della riunione, ne assume la presidenza il Signor dott. Angelo Schembri il quale, con l'assistenza del Vice Segretario Generale del Comune dott. Giuseppe Salerno, dichiara aperta la seduta dopo che il Consiglio ha scelto come scrutatori i Signori: Fidone, Distefano e Carfi.

La seduta è pubblica.

Parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria in merito alla regolarità tecnica.

Si esprime parere FAVOREVOLE.

Ragusa, li 30.01.03

Il Dirigente o responsabile del Servizio

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

Si esprime parere FAVOREVOLE all'adozione dell'atto di cui all'oggetto sotto il profilo della legittimità.

Ragusa, li 30.01.03

Il Vice Segretario Generale

dott. Giuseppe Salerno

IL CONSIGLIO

PREMESSO che in data 4.12.1997 veniva richiesto all'Amministrazione comunale da parte della Soc. Sosedil l'assegnazione di un'area per la realizzazione di n. 38 alloggi di edilizia economica convenzionata:

CHE con nota prot. 26600/1998 l'Amministrazione comunale comunicava alla soc. Sosedil che, stante l'esaurimento delle aree destinate dal P.R.G. alla edilizia economica e popolare "non sono disponibili aree di dimensioni opportune per la realizzazione dei succitati 38 alloggi, tranne una porzione di area che si potrebbe staccare da un lotto di maggiori dimensioni, assegnato a suo tempo all'impresa "Immobiliare Costruzioni", non utilizzato per l'intera volumetria consentibile. Detta porzione di area risulterebbe di circa mq. 1500 (a meno di necessari riscontri in loco). In alternativa detta individuazione potrebbe essere operata all'interno delle aree classificate dal vigente strumento urbanistico come zone "C", ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71....."

CHE con nota del 14.07.1998 la Sosedil comunicava all'Amministrazione Comunale la propria disponibilità ad accettare l'assegnazione dell'area di cui al punto precedente (di circa mq. 1500) ed evidenziava la necessità di altro stacco di terreno ove realizzare la restante parte degli alloggi, ed in tal senso veniva, pertanto, contattato il legale rappresentante della "Immobiliare Costruzioni";

CHE la stessa impresa, tuttavia, faceva presente che intendeva utilizzare la residua parte del lotto (oggetto della presente), tant'è che aveva già incaricato un tecnico per la elaborazione del progetto esecutivo. Tale situazione veniva, comunque, rappresentata verbalmente al rappresentante della Sosedil;

CHE con nota del 29.10.1998, diretta all'Amministrazione Comunale, veniva sostanzialmente ribadito dalla Sosedil quanto precedentemente rappresentato con la nota del 14.07.1998;

CHE con successive note (del novembre 1998 e giugno 2000,) in risposta ad altrettante richieste di assegnazione aree, (entrambe dirette all'Istituto autonomo case popolari) l'Amministrazione comunale aveva parimenti evidenziato l'esaurimento di aree per l'edilizia economica;

CHE l'Amministrazione comunale nell'anno 1996 (ancor prima della richiesta avanzata dalla Sosedil), considerato che le aree individuate dallo strumento urbanistico per l'allocatione di alloggi di edilizia economica risultavano (e risultano tutt'oggi) esaurite, considerate le richieste di aree occorrenti per l'insediamento di edilizia economica (cooperative edilizie) e considerato infine che lo schema di massima del redigendo P.R.G. non ha previsto tali aree, aveva provveduto ad approvare n. 2 programmi costruttivi, redatti ai sensi dell'art. 25 della l.r. 22/96, in aree appartenenti alle predette cooperative edilizie, divenuti esecutivi per decorrenza dei termini;

CHE in data 21.12.98 con nota diretta alla impresa "Immobiliare costruzioni" l'Amministrazione comunale richiedeva comunicazioni circa programmi, tempi, modalità sull'utilizzo del lotto in questione, invitando la società stessa a riscontrare la nota entro 15 giorni;

CHE in risposta alla superiore nota, in data 21.01.1999 la "Immobiliare costruzioni", comunicava che intendeva utilizzare la restante parte del lotto (più volte citata), tant'è che era già in fase avanzata la redazione di progetto per lo sfruttamento della stessa area;

CHE con nota n. 6227 del 6.02.2001, l'Assessorato regionale territorio ed ambiente gruppo XXVII (a cui la Sosedil si era rivolta per la nomina di Commissario ad acta) chiedeva notizie in ordine alla suddetta pratica;

CHE in data 15.03.2001 con nota prot. 14935 l'Amministrazione comunale riscontrava la nota di cui sopra;

CHE con nota prot. n. 43902 del 20.07.2001 diretta a questo Comune l'Assessorato regionale territorio ed ambiente-dipartimento urbanistica diffidava questo Ente "a volere porre in essere gli adempimenti relativi all'assegnazione dell'area e successiva approvazione del programma costruttivo dell'impresa Sosedil";

CHE con D.A. n. 498/DRU del 27.09.2001, notificato l'11.09.2001 l'Assessore regionale al territorio ed ambiente ha proceduto alla nomina del Commissario ad acta "in sostituzione del Consiglio Comunale e della Giunta Municipale, con il compito di provvedere, previa verifica degli atti, all'assegnazione dell'area all'impresa edilizia SOSEDIL s.p.a. necessaria alla realizzazione del programma costruttivo di 38 alloggi.....",

CHE con nota del 29.09.2002 questo Ente, (a seguito di richiesta verbale da parte dell'A.R.T.A.), comunicava che in data 5.09.2002 la Commissione edilizia comunale aveva esaminato il progetto del programma costruttivo, elaborato dalla Sosedil s.p.a., esprimendo sullo stesso parere favorevole nel rispetto di alcune condizioni, che imponevano, tuttavia, da parte della società richiedente parziale modifica delle previsioni progettuali.

CHE la comunicazione di detta approvazione, con tutte le condizioni imposte dalla C.E.C., veniva data alla Sosedil s.p.a. in data 9.09.2002, in riscontro alla quale, in data 19.11.2002, i progettisti del programma costruttivo in oggetto (Ing. Antoci e Arch. Trovato) fornivano solo chiarimenti di natura tecnica e non venivano riproposti ulteriori elaborati progettuali (con le modifiche richieste dalla C.E.C. nella seduta del 5.09.2002) e pertanto la stessa C.E.C. non è ad oggi, in condizione di esprimere il prescritto parere.

PRESO ATTO tuttavia, che la stessa C.E.C. ha già esaminato altri programmi costruttivi localizzati a Ragusa e Marina di Ragusa, esprimendo sugli stessi parere favorevole;

CHE i parametri urbanistici utilizzati per detti programmi costruttivi risultano essere, comunque, al di sotto di quelli proposti dalla Sosedil nel programma Costruttivo esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 5.09.2002) e che nel dettaglio sono i seguenti:

programma costruttivo c.da Serralinena (Ragusa)

densità edilizia 1,50 mq/mq.

rapporto di copertura 0,30 mq/mq.

altezza massima 11,00 ml.

numero piani fuori terra 3

Distanze:

minima tra fabbricati ml. 15,00

minima dal confine ml. 7,50

minima assoluta ml. 10,00 fra pareti finestrate

minima dal ciglio stradale ml. 10,00

programma costruttivo c.da Gaddimeli (Marina di Ragusa)

densità edilizia 1,50 mq/mq.

rapporto di copertura 0,30 mq/mq.

altezza massima 8,00 ml.

numero piani fuori terra 2

Distanze:

minima tra fabbricati	uguale all'altezza massima
minima dal confine	uguale a metà dell'altezza massima
minima assoluta	ml. 12,00 fra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	ml. 7,50 per strade da 7 ml. a 15ml. ml. 10,00 per strade oltre i 15 ml.

programma costruttivo c.da Gaddimeli (Marina di Ragusa)

densità edilizia 1,16 mq/mq.

apporto di copertura 0,30 mq/mq.

altezza massima 8,00 ml.

numero piani fuori terra 2

Distanze:

minima tra fabbricati	uguale all'altezza massima
minima dal confine	ml. 5,00
minima assoluta	ml. 10,00 fra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	ml. 7,50 per strade fino. a 15ml. ml. 10,00 per strade oltre i 15 ml.

programma costruttivo c.da Nave (Marina di Ragusa)

densità edilizia 1,00 mq/mq.

apporto di copertura 0,25 mq/mq.

altezza massima 6,50 ml.

numero piani fuori terra 2

Distanze:

minima tra fabbricati	ml. 15,00
minima dal confine	ml. 6,00
minima assoluta	ml. 10,00 fra pareti finestrate
minima dal ciglio stradale	ml. 7,50

CHE con successivo D.A. n. 886 del 24.10.2002, notificato il 13.11.2002, l'Assessorato regionale al territorio ed ambiente nominava il Geom. Giuseppe Traina, Commissario ad acta, per provvedere, in via sostitutiva nei confronti dell'Amministrazione, previa verifica degli atti, alla formulazione della proposta di delibera relativa al Programma Costruttivo in oggetto ed alla successiva trasmissione della stessa al Consiglio Comunale;

CONSIDERATO CHE

- la richiesta della ditta non soddisfa le condizioni poste dalla Commissione Edilizia, (condizioni peraltro condivise anche dal dirigente del settore Assetto ed uso del territorio, Ing. Francesco Poidomani), nella logica di un corretto assetto del territorio, definito con un criterio di imparzialità, nell'interesse generale e di una corretta fruibilità del contesto urbano che viene urbanizzato con il programma costruttivo in oggetto;
- il programma costruttivo riguarda una zona destinata a verde agricolo dal vigente PRG, priva di norme specifiche per l'edificazione ed in particolare di regole riguardanti gli indici edificatori e l'assetto urbanistico della zona in relazione alla viabilità, e parcheggi e agli spazi urbanizzativi in genere;

- che l'Amministrazione, al fine di operare con criteri omogenei, nell'interesse generale, ha ritenuto, attraverso i propri organi tecnici (in questo caso la Commissione Edilizia, presieduta dall'Assessore all'Urbanistica, nonché il dirigente del 7° settore Ing. Francesco Poidomani), di dare regole minime che evitassero soluzioni scelte dal privato non necessariamente rivolte all'interesse generale;
- in relazione alla larghezza stradale, richiesta nel parere della Commissione Edilizia, (ml.15) l'art 12 delle norme di attuazione del PRG, adottato nel 1970, e approvato nel 1974, prevede una larghezza minima di ml. 7,00 per la parte carrabile, misura oggi ritenuta ampiamente insufficiente per assolvere alla funzione in seguito all'incremento consistente del traffico veicolare nei circa trenta anni trascorsi dall'adozione del P.R.G. ad oggi e alla inevitabile funzione di sosta che la strada assume, fatto ineluttabile per la lunga sperimentazione sui comportamenti degli automobilisti. Inoltre per le intervenute esigenze infrastrutturali e le tipologie adottate dall'Amministrazione, (metano, cavi coassiali, Illuminazione Pubblica, rete idrica ecc.) la larghezza dei marciapiedi, nelle nuove zone non può essere inferiore a ml. 2,00;
- quanto sopra motiva ampiamente la richiesta dell'Amministrazione di prevedere una larghezza complessiva delle strade pari a ml. 15,00,
- un analogo ragionamento va fatto per la condizione riguardante la distanza dalle strade che, nel D.M. 2/4/1968, art. 9 ultimo comma e poi nel vigente PRG per le zone di espansione, riporta la minima distanza dalle strade aventi larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00, pari a ml. 7,50;

RITENUTO pertanto che il mancato rispetto, da parte della ditta proponente il programma costruttivo, delle condizioni, costituenti regole generali di assetto territoriale, consolidate attraverso una prassi seguita dall'Amministrazione per gli altri programmi costruttivi, nonché il mancato rispetto della norma di legge riguardante la distanza dalle strade, non possono consentire l'approvazione del programma costruttivo in oggetto;

VISTO in merito all'argomento lo schema di deliberazione consiliare predisposto dal già citato dirigente del 7° settore, con il quale viene proposta la non approvazione del programma costruttivo in esame per le motivazioni in esso contenute e riportate nella premessa del presente atto;

VISTI, sulla superiore proposta, i pareri favorevoli resi dal Consiglio di Circoscrizione OVEST, nella seduta dell'8.1.03, e dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 16.01.03

VISTO, sulla superiore proposta i l parere tecnico reso dal Dirigente del settore competente, nonché il parere di legittimità reso dal Vice Segretario generale;

UDITA la relazione dell'assessore al ramo;

TENUTO CONTO della discussione sull'argomento, riportata nel verbale di seduta di pari data, che qui s'intende richiamato, nel corso della quale il Consigliere Iurato, per dichiarazione di voto, ha inteso motivare il suo voto contrario all'approvazione del programma costruttivo di che trattasi collegandolo ai pareri contrari dei tecnici del Comune e della Commissione Edilizia Comunale;

RITENUTO pertanto di fare propria la proposta del dirigente del settore 7° ing. Poidomani, per le motivazioni espresse in narrativa;

VISTO l'art 15 della l.r. 44/91 come modificato dall'art. 4 della l.r.23/97;

Con 18 voti favorevoli espressi per appello nominale da 18 consiglieri votanti, su 20 presenti e con l'astensione dei Consiglieri Malfa e Cappello, come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori sigg. Fidone, Distefano e Carfi

DELIBERA

1- **Non approvare il programma costruttivo presentato dalla ditta SOSEDIL s.p.a. in data 22/07/02 n. 275/02, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 5/09/2002, con parere favorevole condizionato alla rielaborazione del programma al fine di adeguare la larghezza delle strade e la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale, per le seguenti motivazioni:**

a. **mancato rispetto dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/1968, che impone una distanza minima dei fabbricati dalle strade aventi larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00, non inferiore a ml. 7,50,**

b. **mancato rispetto, da parte della ditta proponente il programma costruttivo, delle condizioni, riguardanti la larghezza delle strade, costituenti regole generali di assetto territoriale, consolidate attraverso una prassi seguita dall'Amministrazione nella logica dell'interesse generale e delle reali odierne esigenze del movimento veicolare.**

Allegato:

- 1- Progetto esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 5/09/2002,
- 2- Nota indirizzata alla ditta del 9/9/02, riportante l'estratto del verbale della C.E.C. del 5/9/02,
- 3- Nota di risposta della ditta assunta al prot. del Comune il 19/11/2002 n. 62620.

IL PRESIDENTE
f.to Dott. Angelo Schembri

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to Giovanni Carfi

IL V. SEGRETARIO GENERALE
f.to dott. Giuseppe Salerno

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 9/2/2003.....primo giorno festivo successivo alla data di adozione.
La deliberazione rimarrà affissa fino al 23/2/2003.....per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE

F.to Sig. Francesco Proietto

Ragusa, li. 10/2/03

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA

☐ Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/91.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott. Giuseppe Salerno

Ragusa, li.

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 9/2/2003.....al 23/2/2003.....

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 9/2/2003.....ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 9/2/2003.....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.

☐ Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva, avendo riportato il visto di legittimità del CO.RE.CO. Sezione Provinciale di Ragusa, con decisione n.del

☐ Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva non avendo il CO.RE.CO. adottato e comunicato provvedimento di annullamento nel termine di venti giorni dalla relativa ricezione.

20 FEB 2003

CITTA' DI RAGUSA

V. IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIUSEPPE SALERNO

Ragusa, li. Per Copia conferita

lire per uso amministrativo.

IN FORMA ESECUTIVA

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa G. Adelfo)

20 FEB 2003