



CITTA' DI RAGUSA

Spedita al CORECO sez.....
Il..... prot. N.....

AA. CC.

COPIA di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Annnullamento in autotutela della deliberazione del C.C. n. 12 N. 26
del 04.03.2003. Approvazione programma costruttivo per l'insediamento
di n. 36 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa, c.da Castellana
Vecchia. Assegnazione lotti alla impresa Canzonieri Giorgio s.r.l.
Approvazione schema di convenzione.

Data 07.04.03

L'anno duemilatre addì sette del mese di aprile alle ore 17,35 e seguenti e nella sala Adunanze Consiliari
del Comune suddetto.

Alla convocazione in sessione straordinaria ed urgente 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) Schembri 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) Ucchino Paolo (D.S)		X
15) La Cognata Giovanni (F.I)	X		30) Zagami Bruno (U.D.C)	X	
Presenti 17			Assenti 13		

Visto che il numero degli interventi è legale per la validità della riunione, ne assume la presidenza il 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: Ferrera Fidone e Mallo.

La seduta è pubblica.

Parere del Dirigente del Settore Assetto ed uso del territorio in merito alla regolarità tecnica:
Si esprime parere FAVOREVOLE.

Ragusa, li 07.04.03

Il Dirigente
f.to Ing. Francesco Poidomani

Parere del Responsabile del Servizio di Ragioneria in merito alla regolarità contabile:
Si esprime parere

Ragusa, li

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, li.....

Il Responsabile del Servizio Finanziario

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

Ragusa, li 07.04.03

Il Vice Segretario Generale
f.to dott. Giuseppe Salerno

IL CONSIGLIO

PREMESSO che con deliberazione n.12 del 04.03.2003 il Consiglio Comunale ha deliberato di non approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 76 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa, c.da Castellana Vecchia, presentato dalla impresa Canzonieri Giorgio s.r.l;

CHE le motivazioni del diniego sono individuate nell'atto richiamando le argomentazioni svolte dai Consiglieri Comunali;

VISTA la nota in data 26.03.03 recepita in atti al n. di prot. 18314 in data 27.03.03 con la quale l'impresa Canzonieri Giorgio s.r.l. ritiene, non essendo possibile individuare nell'atto l'iter logico giuridico per il quale è stata adottata la decisione alla stessa sfavorevole, l'atto adottato dal Consiglio Comunale viziato relativamente alla legittimità e ne chiede l'annullamento in autotutela, allegando tra l'altro Perizia Giurata relativa alle coltivazioni in atto nell'area interessata dal programma costruttivo;

RITENUTO dovere primario del Consiglio Comunale e dei Consiglieri quello di evitare che possano essere adottati atti in violazione della legge e, nel caso che seppure inconsapevolmente ciò dovesse accadere, evitare che dagli stessi possano derivare danni ai cittadini ed al Comune, mettendo in atto all'uopo tutti gli strumenti che l'ordinamento pone a disposizione;

RIESAMINATA pertanto la deliberazione n.12/03 citata alla luce delle osservazioni della ditta e sentito il parere dell'Ufficio Legale del Comune;

VISTA la relazione dell'Ufficio tecnico comunale dalla quale risulta l'attuale stato dei luoghi;

RITENTO conseguentemente, non riscontandosi motivi congrui ed idonei di ordine strettamente giuridico tali da giustificare il diniego della richiesta di approvazione del programma costruttivo e tenuto conto - sussistendo nella fattispecie le condizioni di legge in ordine alla possibilità di attuare "Programmi costruttivi"- che la proposta di deliberazione a suo tempo inoltrata all'esame del Consiglio Comunale era supportata dai pareri favorevoli degli organi tecnico-giuridici deputati, che sussiste l'interesse pubblico concreto ed attuale a ripristinare, esercitando i poteri di autotutela, condizioni di piena legittimità degli atti e dei comportamenti sul punto del Consiglio Comunale;

CHE in particolare la rimozione dell'atto adottato è richiesta dall'esigenza di perseguire lo stesso interesse pubblico che avrebbe dovuto stare alla base dell'atto stesso;

RITENUTO conseguentemente di procedere all'approvazione del Programma costruttivo de quo;

PREMESSO CHE con Decreto 8 agosto 2001 n. 1446 del Dirigente Generale del dipartimento regionale Lavori pubblici, pubblicato nella GURS del 26.10.2001, è stata approvata la graduatoria delle imprese ammesse ai benefici dell'edilizia agevolata, in forza della quale l'impresa Canzonieri Giorgio s.r.l. ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione di n. 40 alloggi di edilizia economica nel Comune di Ragusa e di n. 36 alloggi nel Comune di Vittoria;

CHE la stessa impresa, avvalendosi dell'art. 25 della L.R. n. 2 del 26.03.2002 (che consente alle imprese beneficiarie dei suddetti finanziamenti di realizzare i predetti alloggi in altro comune, purchè all'interno della stessa Provincia), ha localizzato i suddetti 36 alloggi in questo Comune e pertanto l'intervento nel suo intero prevede la realizzazione di n. 76 alloggi;

CHE a seguito dell'approvazione della predetta graduatoria la succitata impresa Canzonieri Giorgio s.r.l. ha proceduto a predisporre (su sua iniziativa) apposito programma costruttivo, che ha inoltrato a questa Amministrazione Comunale per le necessarie autorizzazioni di legge;

CHE l'art. 136 della L.R. 01/09/93 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;

CHE 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;

CHE 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 collocare 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;

CHE in sintesi viene sostituito l'art. 2 della L.R. 06/05/81 n. 86 con un nuovo testo, cioè quello dell'art. 25, 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;

CHE 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 interessare zone destinate dal PRG a verde agricolo contigue ad insediamenti abitativi e suscettibili di immediata urbanizzazione;

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

CHE 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 site nelle c.de Beddo – Pianetti e c.da Serralinena,) di 2 programmi costruttivi (ubicati in c.da Beddo – Pianetti e Cisternazza, di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa ;

PRESO ATTO che è in itenere l'esame, da parte di questa Amministrazione Comunale, di altri programmi costruttivi che interessano anch'essi aree agricole contigue alle aree edificate;

CHE le aree ricadenti all'interno dei programmi costruttivi delle c.de Beddo-Pianetti e Cisternazza sono state tutte assegnate a cooperative edilizie e sulle stesse aree sono già stati in parte realizzati gli edifici sociali, i cui lavori sono in corso di completamento;

CHE le aree ricadenti all'interno del programma costruttivo di c.da Nave in Marina di Ragusa sono state assegnate a cooperative edilizia (la convenzione edilizia risulta stipulata fra le parti in data 15/01/02.);

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

CHE da una analisi effettuata dall'ufficio tecnico competente, già in fase di redazione del precedente programma costruttivo di c.da Beddo – Pianetti e Serralinena, risulta che le zone di espansione del PRG 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;

CHE pertanto, l'alternativa possibile è quella di prevedere, in base all'art.25 della L.R. 22/96, la individuazione delle aree in questione nelle zone agricole sucettibili di immediata urbanizzazione, la cui destinazione urbanistica dovrà essere modificata in variante al PRG;

CHE in atto il Comune di Ragusa non ha ancora adottato un nuovo PEEP né tanto meno nella bozza del redigendo PRG è stato individuato il perimetro dello stesso, e per cui non esiste l'obbligo di dare priorità, nella formazione dei PC alle aree di PEEP adottato o semplicemente perimetrali nella bozza di PRG;

CHE l'area su cui risulta previsto il presente programma costruttivo, è stata localizzata in Marina di Ragusa in c.da Castellana Vecchia ed è destinata dal PRG vigente a verde agricolo e risponde ai dettanti dell'art. 25 della L.R. 22/96, ai fini di una immediata urbanizzazione;

CHE l'impresa in oggetto ha fatto presente di essere giuridicamente in condizioni di acquistare la proprietà delle aree comprese 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);

CHE la C.E.C., nella seduta del 24.10.2002, ha espresso parere favorevole all'approvazione del programma costruttivo in esame, alle seguenti condizioni:

"La Commissione edilizia comunale, nella seduta del 24.10.2002, ha ritenuto che per questo piano debbano applicarsi le norme relative alla zona C1 del PRG vigente di Marina di Ragusa, così come già fatto per casi analoghi, pertanto la tav. 3 di progetto non ha alcun valore indicativo, senza le dovute verifiche, con le suddette norme. Esaminata, poi, l'impostazione del programma esprime parere favorevole alle seguenti condizioni: 1) che le aree per urbanizzazioni secondarie vengano dislocate in prossimità di via Portovenere o in posizione baricentrica all'agglomerato, accorpando le funzioni; 2) che venga realizzata un'area di ritorno, così come segnato in rosso nella tav. 3; 3) che la ditta provveda a proprie cure e spese all'allaccio fognario presso la civica fognatura, presentando apposito progetto da sottoporre al preventivo parere del Settore Infrastrutture e Impianti Tecnologici del Comune. Pertanto, dovranno acquisirsi nuovi elaborati rielaborati, secondo il superiore parere. Che siano, inoltre, fatte salve le norme di cui all'art. 2 della L.R. 81/86 come sostituito dall'art. 25 della L.R. 22/96."

CHE pertanto l'impresa in oggetto ha provveduto alla rielaborazione del programma costruttivo in oggetto, e le condizioni dettate dalla C.E.C. (di cui al punto precedente) sono state verificate con esito positivo;

CHE pertanto i parametri urbanistici del programma costruttivo in esame sono i seguenti:

densità edilizia	mc/mq.	1,1965
rapporto di copertura	mq/mq.	0,25
tipi edili		ville isolate comprendente 1 o più unità abitative
altezza massima edifici	ml.	8,00
numero max piani fuori terra		2
<u>distanze:</u>		
minima dal confine	ml.	6,00
tra pareti finestrate	ml.	10,00
minima dal ciglio stradale	ml.	7,50
rapporto col distacco		1:1 fra pareti cieche all'interno dello stesso lotto

E' consentito realizzare un solo piano scantinato in misura massima dell'ingombro fuori terra del corpo di fabbrica in progetto. Ad essi si applicano le norme sui distacchi dal confine.

In deroga al volume ed al rapporto di copertura, è possibile realizzare locali accessori di servizio per la residenza, quali botteghe di prima necessità, negozi alimentari e non, farmacie, tabacchi, lavanderia ecc, locali comunque compatibili con la residenza, con esclusione di officine in genere; superficie coperta pari al 2,5% della superficie netta del lotto;
piani fuori terra: n. 1
piani interrati nel rispetto dei superiori distacchi;

Nel dettaglio l'intera superficie territoriale, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 40.485,00, così suddivisa:

1) Aree destinata alla formazione dei lotti mq. 25.407,00

2) Attrezzature di legge

1) Urbanizzazioni primarie

a) parcheggio pubblico	mq. 950,00
b) verde pubblico	mq. 1.710,00

2) Urbanizzazioni secondarie mq. 4.180,00

3) Viabilità mq...8.238,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che il presente programma prevede una densità edilizia di 1,1965 mc/mq, e che la superficie netta edificabile è di mq. 25.407,00, otteniamo una volumetria massima realizzabile di mc. 30.400,00; 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 p.c. in oggetto è pari a 380, calcolato nella seguente maniera:

mc. 30.400/80= n. 380 abitanti

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

- Aree per urbanizzazioni primarie

a) Parcheggio pubblico mq/abitante 2,50 x 380 = mq. 950,00 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una eguale superficie di mq. 950,00

b) Verde pubblico mq/abitante 4,50 x 380 = mq. 1710,00 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una eguale superficie di mq. 1710,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante 11,00 x 380 = mq. 4180,00 (standard di legge)

Nel presente programma costrutt. è stata prevista una eguale superficie di mq. 4180,00

Acquisizione aree

Trattandosi di intervento su aree di cui l'impresa in oggetto deve 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 alle realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A cura e spese dell'impresa concessionaria saranno realizzate tutte le predette opere di urbanizzazione e, pertanto, nessun onere graverà su questo Comune.

CONSIDERATO che l'Ufficio Sanitario con nota n. 813 del 30.09..2002 ha espresso parere favorevole al predetto intervento costruttivo;

CHE l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 25 del 2.01.2003 ha espresso parere favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

VISTI il parere favorevole espresso dal Consiglio di circoscrizione Marina di Ragusa, nella seduta del 25.2.03;

VISTO il verbale della Commissione consiliare urbanistica, la quale nella seduta del 20.02.03 ha inteso rinviare la discussione sull'argomento in sede di seduta consiliare;

VISTO il successivo verbale della Commissione consiliare urbanistica, la quale nella seduta del 4.4.03 ha espresso parere favorevole in ordine alla presente proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole reso dal dirigente del VII settore ing. Francesco Poidomani sotto il profilo tecnico, nonché il parere di legittimità reso dal Vice Segretario generale Dott. Giuseppe Salerno

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

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

Con 17 voti favorevoli espressi per appello nominale dai 17 consiglieri presenti e votanti, come accertato con l'assistenza dei consiglieri scrutatori signori Ferrera, Fidone e Mallo

DELIBERA

1) di annullare in autotutela la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 04.03.2003

2) di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 76 alloggi di edilizia economica in Marina di Ragusa, in c.da Castellana vecchia, predisposto dall'impresa Canzonieri Giorgio s.r.l., esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del 24.10.02 al n. 329/02, costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| tav. 1. | azzonamento |
| tav. 2 | conteggi |
| tav. 3 | planimetria di progetto rielaborata |
| tav. 4 | planimetria impianti |
| tav. 5 | sezione tipo particolari costruttivi |
| tav. 6 | relazione tecnica |
| tav. 7 | norme tecniche di attuazione |

3) di assegnare alla suindicata impresa Canzonieri Giorgio s.r.l. i lotti indicati negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto della superficie netta di mq. 25.407,00

4) di approvare lo schema di convenzione tipo che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

5) fissare in 18 mesi, decorrenti dalla data di efficacia della presente deliberazione, l'inizio dei lavori, che dovranno essere portati a compimento entro 5 anni dalla data di efficacia della presente deliberazione.

**PARTE INTEGRANTE SCHEMA DI CONVENZIONE
ALLEGATO PROGETTO**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Dott. Angelo Schembri

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to Geom Salvatore La Rosa

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Giuseppe Salerno

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 13/4/2003 primo giorno festivo successivo alla data di adozione.

La deliberazione rimarrà affissa fino al 27/4/2003 per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE

F.to Sig. Giovanni Licitra

Ragusa, li.....14/4/03.....

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITÀ DELLA DELIBERA

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

V.
IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. 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 13/4/2003 al 27/4/2003.

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 13/4/2003 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 13/4/2003 senza opposizione.

V.
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giuseppe Salerno

Ragusa, li.....

CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITÀ 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.

Ragusa, li.....24 APR. 2003.....

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. GIUSEPPE SALERNO

CITTÀ DI RAGUSA

IN FORMA ESECUTIVA

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo

Ragusa, li.....24 APR. 2003.....

IL FUNZIONARIO IN SERVIZIO
(Dott.ssa Giovanna)