



CITTA' DI RAGUSA

AV: c.c.

COPIA di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo per l'insediamento di n. 174 alloggi di edilizia economica in Ragusa c.da Cisternazzi - assegnazione lotti alla soc. cooperativa edilizia Doriana a.r.l., alla soc. cooperativa edilizia Dipendenti E.T.S. a.r.l. ed all'impresa EDILCO s.r.l. - Approvazione schema di convenzione.	N. 36 Data 16.06.04
--	------------------------

L'anno duemilaquattro addi sedici del mese di giugno alle ore 17.38 e seguenti 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		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) MALFA MARIA	(F.I.)	X	
4) BATTAGLIA SALVATORE	(A.N.)		X	19) MARTORANA SALVATORE	(MARGH.)		X
5) BITETTI ROCCO	(A.N.)		X	20) MASSARI GIORGIO	(MOV. DEM. LOC.)		X
6) BURGIO GIUSEPPE	(D.S.)	X		21) MASSARI LAURA	(A.N.)	X	
7) CALABRESE ANTONIO	(D.S.)	X		22) OCCHIPINTI SALVATORE	(F.I.)		X
8) CASONE MARIA	(PROG. RG)		X	23) PELLIGRA ENZO	(A.N.)		X
9) CRISCIONE SALVATORE	(U.D.C.)		X	24) PIOGGIA FRANCESCO	(U.D.C.)	X	
10) DI NOIA GIUSEPPE	(S.D.I.)	X		25) RUSSO RICCARDO	(MARGH.)	X	
11) DISTEFANO CARMELO	(MARGH.)		X	26) SCHEMBRI ANGELO	(RG. SOPRATT.)	X	
12) FIDONE SALVATORE	(U.D.C.)	X		27) TASCA MICHELE	(F.I.)	X	
13) FRISINA VITO	(D.S.)	X		28) TERRANOVA SALVATORE	(DEM. LOC)	X	
14) GIAQUINTA SALVATORE	(D.S.)	X		29) TUMINO ALESSANDRO	(D.S.)		X
15) IACONO GIOVANNI	(MARGH.)		X	30) VACCARO BIAGIA	(F.I.)	X	

Presenti	16
-----------------	----

Assenti	14
----------------	----

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 reso dal Dirigente del Settore VII in merito alla regolarità tecnica sulla deliberazione di Giunta n. 339 del 13.5.2004, di proposta al Consiglio.
Si esprime parere favorevole.

Ragusa, li 13.05.04

Il Dirigente
f.to Ing. Francesco Poidomani

Parere favorevole del Responsabile del Servizio di Ragioneria in merito alla regolarità contabile sulla deliberazione di Giunta n. di proposta al Consiglio.
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.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa, li.....

Parere favorevole reso dal Segretario Generale sulla deliberazione di G.M. n. 339 del 13.05.04 di proposta al Consiglio, sotto il profilo della legittimità.

Ragusa li 13.05.04

Il Segretario Generale
Dott. Gaspare Nicotri

IL CONSIGLIO

PREMESSO CHE:

- con Decreti n. 322/VIII e 323/VIII, (entrambi del 3.03.2004) dell'Assessorato regionale lavori pubblici, dipartimento lavori pubblici, servizio aree urbane e politica della casa, sono stati approvati gli elenchi provvisori 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 l'impresa Edilco s.r.l (n. 80 alloggi), la soc.cooperativa edilizia Doriana a r.l.(48 alloggi) e la soc.cooperativa edilizia Dipendenti E.T.S. a r.l.(n. 46 alloggi);
- 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;
- 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;
- 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;
- 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, ovvero sia 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 interessare 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 dicasi 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 site nelle c.de Beddio – Pianetti e c.da Serralinena,) di 2 programmi costruttivi (ubicati in c.da Beddio – Pianetti e Cisternazzi, di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa, di 1 programma costruttivo in c.da Serralinena (30 alloggi), di 1 programma in c.da Gaddimeli in Marina di Ragusa (176 alloggi), di 1 programma costruttivo in c.da Nave in Marina di Ragusa (98 alloggi) : le aree ricadenti all'interno

dei succitati 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;

- La localizzazione di questi piani attuativi è stata fatta in riferimento al P.R.G. vigente (di cui al D.A. n. 183/73 del 2.12.1974).
- va, comunque, riferito che è in itinere 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 si è detto sopra), 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 e pertanto, 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;
- stante quanto sopra il Comune di Ragusa è, pertanto, tenuto alla formazione di appositi programmi costruttivi, in base al fabbisogno scaturente dai finanziamenti in atto assegnati alle cooperative edilizie e alle imprese richiedenti;
- la impresa Edilco e le cooperative edilizie Doriana e Dipendenti ETS (di cui all'oggetto), inserite nella predetta graduatoria, hanno proceduto a predisporre (su loro iniziativa) apposito programma costruttivo, che hanno inoltrato a questa A.C.- per le necessarie autorizzazioni di legge;
- l'art. 41 della L.R. 19.05.2003 n. 7 prevedeva che " I programmi costruttivi di cui all'articolo 25 della legge regionale 6 aprile 1996 n. 22, devono rispettare i limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica comunque indicati ai sensi del terzo comma dell'articolo 16 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
- A maggior chiarezza si riporta il testo del sopraccitato 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 localizzato in Ragusa in c.da Cisternazzi ed è destinata sia dal PRG vigente che da quello adottato a verde agricolo ;
- l'impresa e le cooperative, in oggetto, hanno 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);

- la C.E.C., nella seduta del 15.05.2003, al n. 184/03 ha espresso parere favorevole all'approvazione del programma costruttivo in esame;

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

densità edilizia mc/mq. 1,46

Distanze:

- dai confini 7.50 ml.
- dal ciglio stradale 10.00 ml.
- tra pareti finestrate 10.00 ml.

Altezze:

- massima 11.00 ml.

Rapporto col distacco 1:1 fra pareti cieche all'interno dello stesso lotto
1:1 fra pareti finestrate all'interno dello stesso lotto

Piani fuori terra in relazione all'altezza massima consentita

rapporto di copertura mq/mq. 0,30

- è consentito realizzare un solo piano cantinato nella misura massima dell'ingombro fuori terra occupato dall'edificio a meno delle rampe e delle strutture d'accesso ai cantinati.
Ad esso si applicano le norme sui distacchi dai confini.

CORPI ACCESSORI:

In deroga al volume, nei limiti dell'altezza massima di ml. 8,00 ed in deroga al rapporto di copertura nei limiti del 2,50 % della superficie edificabile;

Possono essere edificati in aderenza e a ciglio stradale.

Essi conterranno locali a destinazione collettiva di servizio per la residenza quali botteghe di prima necessità (alimentari, merceria, farmacia, tabacchi, lavanderia, bar, pizzerie, calzolai ecc.) compatibili con la residenza.

Sono escluse le officine e le attività rumorose di qualsiasi tipo. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di sostituirsi all'ente assegnatario dell'area, qualora lo stesso non realizzi tale manufatto.

I confini dei lotti edificabili saranno delimitati da una recinzione costituita da un muro avente altezza di 1.00 ml., sormontato da una recinzione metallica.

- Nel dettaglio l'intera superficie, interessata alla realizzazione di questo programma costruttivo è pari a mq. 96.550,00 così suddivisa:

1) Aree destinate alla formazione dei lotti mq. 60.031,00

2) Attrezzature di legge

1) Urbanizzazioni primarie

- a) parcheggio pubblico mq. 2.757,00
- b) verde pubblico mq. 5.083,00

2) Urbanizzazioni secondarie mq. 12.155,00

3) Viabilità mq. 11.933,00

4) fascia di rispetto mq. 1.075,00

5) area di pertinenza fabbricati
rurali esistenti

mq. 3.516,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Considerato che la volumetria realizzabile è pari a mc. 87.803,00;
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 1098 calcolato nella seguente maniera:

mc. $87.803,00/80 =$ n. 1098 abitanti

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

- Aree per urbanizzazioni primarie

a) Parcheggio pubblico mq/abitante $2,50 \times 1098 =$ mq. 2745,00 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 2757,00

b) Verde pubblico mq/abitante $4,50 \times 1098 =$ mq. 4941,00 (standard di legge)
nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 5083,00

Aree per urbanizzazioni secondarie

Mq/abitante $11,00 \times 1098 =$ mq. 12078,00 (standard di legge)

Nel presente programma costrutt. è stata prevista una superficie di mq. 12155,00

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 ceduti 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. 496 del 13.05.2003 ha espresso parere favorevole al predetto
intervento costruttivo:

che l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, con nota prot. 18542 del 17.09.2003 ha espresso parere
favorevole al predetto intervento, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74;

VISTA sull'argomento la deliberazione della Giunta n. 339 del 13 maggio 2004 di proposta al Consiglio;

VISTI i pareri favorevoli espressi sulla stessa da parte del dirigente del settore VII Ing. Francesco
Poidomani in merito alla regolarità tecnica, nonché quello di legittimità espresso dal Segretario Generale
dott. Gaspare Nicotri;

VISTO il parere favorevole espresso dalla 2^a Commissione consiliare Assetto del territorio, nella seduta del 24 maggio 2004;

VISTO il parere contrario reso dal Consiglio di Circostrizione OVEST nella seduta del 15 giugno c.a.

UDITA nel corso della seduta di pari data, la relazione dell'Assessore al ramo On. Giorgio Chessari:

PRESO ATTO della discussione e degli interventi registratisi nel corso del dibattito e riportati nel verbale di seduta di pari data che qui s'intende richiamato:

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

CON 19 voti favorevoli espressi per appello nominale **dai 19 consiglieri votanti** (Arezzo Corrado, Barone, Battaglia, Bitetti, Burgio, Calabrese, Criscione, Fidone, Frisina, Giaquinta, La Rosa, Malfa, Massari Laura, Pelligra, Pioggia, Schembri, Tasca, Tumino e Vaccaro) **su 21 presenti** e con l'astensione dei consiglieri (Di Noia e Terranova), come accertato dal presidente con l'assistenza dei consiglieri scrutatori Fidone, Calabrese e Schembri.

DELIBERA

1) di approvare il programma costruttivo per l'insediamento di n. 174 alloggi di edilizia economica in Ragusa in c.da Cisternazzi, predisposto dalla soc. cooperativa edilizia "Doriana" a r.l., dalla soc. cooperativa edilizia "Dipendenti ETS" e dall'impresa "Edilco" s.r.l., esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del 15.05.2003 al n. 184/03, costituito dai seguenti elaborati di progetto:

tav. 1.	stralcio di p.r.g.- aerofotogrammetria-estratto di mappa-planimetria
tav. 2.	calcolo delle superfici del comparto
tav. 3.	conteggi urbanistici-planimetria di progetto
tav. 4.	schema degli impianti
tav. 5.	particolari costruttivi
tav. 6.	elenco ditte
Allegato A	Relazione tecnica
Allegato B	Norme tecniche di attuazione

2) di assegnare alle suindicate soc. cooperative edilizie "Doriana" e "Dipendenti E.T.S." a r.l. e all'impresa Edilco s.r.l. i lotti indicati negli elaborati grafici del programma costruttivo in oggetto della superficie netta complessiva di mq.:60.031.00;

3) di approvare lo schema di convenzione tipo allegata;

4) 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

ALLEGATI - N. 8 elaborati di progetto

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to Geom. Francesco Barone

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to rag. Antonio Calabrese

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Michele Busacca

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 27/06/2004.....primo giorno festivo successivo alla data di adozione.
La deliberazione rimarrà affissa fino al 11/07/2004.....per quindici giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE
F.to **Francesco Proietto**

Ragusa, li. 28/06/04

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.

Ragusa, li

V.
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **Dott. Michele Busacca**

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 27/06/2004.....al 11/07/2004.....

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 27/06/2004.....ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 27/06/2004.....senza opposizione.

Ragusa, li.....

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **Dott. Gaspare Nicotri**

CERTIFICATO DI AVVENUTA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

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

Ragusa, li. 8 LUG. 2004

IL SEGRETARIO GENRALE
F.to **IL SEGRETARIO GENERALE**
- Dr. Gaspare Nicotri -

CITTA' DI RAGUSA

Per copia conforme all'originale, da servire per uso amministrativo
Ragusa li 8 LUG. 2004

IN FORMA ESECUTIVA

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO
(*Dott.ssa M. Addamo*)