

Al sig. Sindaco

del Comune di Ragusa

Al sig. Presidente del Consiglio

Comunale di Ragusa

Al sig. Dirigente del III Settore

del Comune di Ragusa

La società **Tidona Costruzioni s.r.l.** in liquidazione, con sede in Ragusa zona Industriale II° Fase (p. iva e numero iscrizione Registro delle Imprese di Ragusa 01301580880), in persona del suo liquidatore Tidona Angelo n. a Ragusa il 25 marzo 1958 ed ivi res. via E. Ferrari n. 28 e

la società **Tidona & Figlie srl**, con sede in Ragusa zona Industriale II° Fase (p. iva e numero iscrizione Registro delle Imprese n.01555620887) in persona del suo amministratore unico dr.ssa Tidona Marilena n. a Ragusa il 20 maggio 1980 ed ivi res.te v.le E. Ferrari n. 28,

- propongono opposizione ex art. 3 L.R.27 dicembre 1978 n.71 avverso il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa di cui alla delibera del Consiglio Com.le n.26 del 7 maggio 2024 per i motivi di seguito rassegnati ai quali si premette:

con atto notar Marota de 12 ottobre 2023 rep. 35599 la società Tidona in liquidazione ha ceduto alla società Tidona & Figlie srl l'area oggetto del Piano di Lottizzazione di cui *infra* subentrando nei relativi diritti, obblighi e oneri.

Con atto not. Michele Ottaviano del 5 luglio 2011 rep.n. 147521 è stata stipulata, tra la società opponente ed il Comune di Ragusa la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale del 12 aprile 2011 n.29, con relativa cessione al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, già interamente eseguite, in conformità alle previsioni del relativo progetto.

Nondimeno, l'intera area oggetto del suindicato Piano di Lottizzazione è stata erroneamente compresa in zona omogenea TRI, destinata ad impianti ricettivi a gestione unitaria, del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune.

E

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa

Protocollo N. 0088381/2024 del 23/07/2024

CITTA' DI RAGUSA
UFFICIO PROTOCOLLO

23 LUG. 2024

ARRIVO

Tanto premesso, in accoglimento della presente opposizione, il Consiglio Comunale è chiamato ad apportare la immediata rettifica, in forza dei seguenti motivi:

a) per effetto della previsione, nell'indicato Piano Lottizzatorio, di singole costruzioni, su singoli lotti, e relative reti viarie e di servizio, da adibire ad appartamenti per le vacanze di cui all'art.3 della L.R. 6 aprile 1996 n.27, l'intera area, attese le sue caratteristiche ormai immodificabili, andava inserita in zona omogenea TR2, destinata al turismo ricettivo a gestione non unitaria di cui art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale adottato, e non già nella zona omogenea TR1, destinata ad impianti a gestione unitaria, totalmente incompatibili sia nelle previsioni urbanistiche sia nella tipologia delle costruzioni con il Piano di Lottizzazione della società opponente approvato dal Comune e già interamente dotato delle opere di urbanizzazione primaria, il cui lavori risultano già eseguiti.

La irreversibile trasformazione dell'area, per altro, non consente al Comune di dare attuazione alla erronea previsione del nuovo Piano Regolatore Generale, con evidente e conclamata compromissione dell'interesse pubblico correlato alla corretta gestione del territorio comunale;

b) è appena poi il caso di precisare che, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, l'adozione di nuovi strumenti urbanistici generali non può modificare, a pena di nullità, in danno del proprietario interessato, le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionata anteriormente approvati dal Comune.

Principio questo che l'Autorità Comunale è tenuta rigorosamente ad osservare, ed a maggior ragione, quando, come nella fattispecie, le opere di urbanizzazione siano state già eseguite.

Per quanto sopra esposto.

Chiedono al Consiglio Comunale

in accoglimento della presente opposizione di voler disporre l'inserimento dell'area della Società istante in zona omogenea TR2 destinata al turismo

ricettivo a gestione non unitaria di cui all'art.59 delle Norme Tecniche di Attuazione

Si alligano copia atto: 1) atto cessione notar Marota del 2 ottobre 2023; 2) Delibera Consiglio Comunale n.29/2011; 3) atto pubblico notar. Michele Ottaviano 5.07.2011.

Ragusa 18 luglio 2024

Tidona Angelo nel nome



Tidona dr. Marilena nel nome


Rosario T. Doze n.g.

AUTORIZZAZIONE AI SENSI L. 196/2003

I SOTTOSCRITTI TIDONA ANGELO E TIDONA MARILENA AUTORIZZANO IL COMUNE DI RAGUSA, AI SENSI DELLA LEGGE SULLA PRIVACY (L. 196/2003), AD EFFETTUARE IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI CONTENUTI NEL PRESENTE MODULO PER LO SVOLGIMENTO DI SPECIFICHE FUNZIONI ISTITUZIONALI, NEI LIMITI PREVISTI DALLA NORMATIVA PREDETTA.

RAGUSA, 18/07/2024

FIRMA



FIRMA

Rosario T. Doze

Società Tidona Costruzioni srl

Società Tidona & Figlie srl


Opposizione art. 3 L.R. n. 71/1978

ELENCO DOCUMENTI

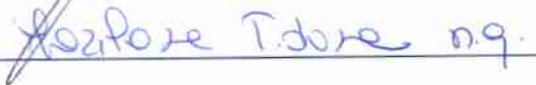
- 1) Atto cessione notar Marota del 2 ottobre 2023;
- 2) Delibera Consiglio Comunale n. 29/2011;
- 3) Atto pubblico notar Michele Ottaviano del 05.07.2011.

Ragusa, 18 luglio 2024

Firma Tidona Costruzioni srl



Firma Tidona & Figlie srl



N. 35599 del Repertorio

N. 11840 della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno due del mese di ottobre
2 ottobre 2023

In Modica, nel mio studio in via Sacro Cuore n. 171.

Innanzi a me Massimo Marota, notaio in Modica, iscritto nel
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica

SONO PRESENTI

da una parte: Tidona Angelo, nato a Ragusa (RG) il 25 marzo
1958 (C.F.: TDN NGL 58C25 H163H), residente a Ragusa (RG) nel
viale Enzo Ferrari n. 28, che interviene al presente atto
quale liquidatore della società "TIDONA COSTRUZIONI S.R.L. IN
LIQUIDAZIONE" con sede in Ragusa, zona Industriale II Fase,
cap. soc. euro 90.000,00 i.v., numero di iscrizione al Regi-
stro delle Imprese della Camera di Commercio del Sud Est Si-
cilia, C.F. e P. IVA: 01301580880, n. REA RG-108646;

e dall'altra: Tidona Marilena, nata a Ragusa (RG) il 20 mag-
gio 1980 (C.F.: TDN MLN 80E60 H163R), residente a Ragusa (RG)
nel viale Enzo Ferrari n. 28, che interviene al presente atto
quale amministratore unico e legale rappresentante della so-
cietà "TIDONA & FIGLIE S.R.L.", con sede a Ragusa (RG), zona
Industriale Seconda Fase s.n., capitale sociale euro
300.000,00 i.v., numero d'iscrizione al Registro delle Impre-
se della Camera di Commercio del Sud Est Sicilia, C.F. e P.
IVA: 01555620887 numero REA RG-128930;

della cui identità personale io notaio sono certo.

PREMESSO

- che, con preliminare di vendita a mio rogito del 2 febbraio
2023, reg. al n. 359 Serie IT, trascritto il 6 febbraio 2023
ai nn. 1998/1464, la società "TIDONA & FIGLIE S.R.L." aveva
promesso di acquistare da potere della società "TIDONA CO-
STRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", la piena proprietà del
lotto edificabile, sito in territorio di Ragusa, frazione Ma-
rina di Ragusa, contrada Castellana, via Portovenere;

TUTTO CIO' PREMESSO

in adempimento a quanto, come sopra promesso, in virtù del
presente atto, la società "TIDONA COSTRUZIONI S.R.L. IN LI-
QUIDAZIONE", come sopra rappresentata, con tutte le garanzie
di legge, vende alla società "TIDONA & FIGLIE S.R.L." che,
come sopra rappresentata, compra la piena proprietà del se-
guente immobile sito in Ragusa, frazione Marina di Ragusa,
contrada Castellana, via Portovenere, alla parte alienante
spettante:

* quanto alla particella 627 (ex 162) del foglio 260 per atto
di vendita a rogito notaio Nunziata Parrino di Ragusa del 21
luglio 2006, rep. 4080/2844, reg. al n. 1839 Serie IT;

* quanto alla particella 1173 (ex 785) [che comprende anche
porzione delle particelle 1163 (ex 118) e 1169 (ex 783)] del
foglio 262, in parte, per Decreto di Trasferimento del Tribu-

Handwritten signature and scribbles in blue ink.



18 ottobre 2023
N. 2891 Serie IT

3

nale di Ragusa del 16 febbraio 2007 rep. 243, R. Fall. n. 756 e Cron. n. 159 ed, in parte, per atto di compravendita a rogito notaio Michele Ottaviano di Ragusa del 20 settembre 2010, rep. 146339 e precisamente:

- lotto di terreno edificabile sito in Ragusa, frazione Marina di Ragusa, contrada Castellana, ricadente in area denominata "D - ricettivo misto a spazi pubblici" della superficie complessiva di circa metri quadrati tremiladuecentonovanta (mq. 3.290), diviso in due stacchi dalla "saia consortile" di cui uno della superficie di circa metri quadrati millesessantaneve (mq. 1.069); confinante con via Portovenere, con saia consortile e con viabilità e l'altro, della superficie di circa metri quadrati duemiladuecentoventuno (mq. 2.221); confinante con saia consortile e con proprietà del Comune di Ragusa da tre lati.

Immobile riportato al Catasto Terreni di Ragusa, Sezione di Ragusa:

* foglio di mappa 260, particella:

- 627 (ex 162), semin. irrig. cl. 3, are 10,69, R.D. euro 15,46, R.A. euro 4,42;

* foglio di mappa 262, particella:

- 1173, semin. irrig. cl. 4, Deduz. B1;B, are 22,21, R.D. euro 24,20, R.A. euro 8,03.

Immobile facente parte del comparto in corso di urbanizzazione giusta Convenzione Urbanistica a rogito notaio Michele Ottaviano di Ragusa del 5 luglio 2011, rep. 147521, reg. al n. 2289 Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 12 luglio 2011 ai nn. 12356/7888, prorogata ai sensi dell'art. 30, comma 3 bis della legge n. 98/2013 giusta istanza del 22 febbraio 2021.

Quanto sopra venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare con tutto quanto risulta dai titoli di provenienza e dalla convenzione urbanistica nei cui diritti ed obblighi subentra la società acquirente.

Garantisce la parte alienante la titolarità e disponibilità di quanto venduto, libero da ipoteche, privilegi, affitti, locazioni, prelazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed altri vincoli di sorta, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione sia totale che parziale.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara che è stato rilasciato dal Comune di Ragusa, in data 15 dicembre 2022 il Permesso di Costruire O.U. n. 10/2021, a seguito della riapprovazione del progetto delle opere di urbanizzazione afferenti al piano di lottizzazione n. 207/09. Detti lavori, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono in corso e saranno ultimati a cura e spese della società acquirente, come pure restano a carico della stessa i

lavori realizzati in forza del preliminare sopra citato. Il prezzo della superiore vendita è stato stabilito, di comune accordo tra le parti, a corpo e non a misura, in complessivi euro 900.000,00 (euro novecentomila virgola zero zero), oltre IVA.

Detto prezzo viene regolato come segue.

Le parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i, dichiarano sotto la loro personale responsabilità, da me richiamate sulle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace, che:

- il suddetto pagamento avviene:

* quanto ad euro 52.000,00 (euro cinquantaduemila virgola zero zero) sono stati versati, a titolo di caparra confirmatoria il 2 febbraio 2023, mediante consegna di numero due assegni circolari non trasferibili n. 3800245886-08 dell'importo di euro 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero) e n. 3500624998-00 dell'importo di euro 2.000,00 (euro duemila virgola zero zero) emessi, entrambi dalla "BNL Gruppo BNP Paribas", Agenzia di Ragusa;

* quanto ad euro 100.000,00 (euro centomila virgola zero zero) vengono versati ora stesso mediante consegna di numero due assegni circolari non trasferibili n. 5000450480-12 e n. 5000450481-00 dell'importo di euro 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero) ciascuno, entrambi emessi, in data 4 aprile 2023 dalla "Banca Agricola Popolare di Ragusa", Agenzia n. 4 di Ragusa;

* quanto ad euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) vengono versati ora stesso mediante consegna di numero due assegni circolari non trasferibili n. SE4029775166-01 e n. SE4029775156-04 dell'importo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ciascuno, entrambi emessi, in data 26 aprile 2023, dalla "Banca di Credito Cooperativo di Pachino", Filiale di Ragusa, su ICCREA BANCA;

* quanto ad euro 3.000,00 (euro tremila virgola zero zero) sono stati versati il 15 settembre 2023, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile n. 3600328724-05 di pari importo, emesso sempre in data 15 settembre 2023, dalla "BNL Gruppo BNP PARIBAS" Agenzia di Ragusa;

* quanto ad euro 486.038,00 (euro quattrocentottantaseimila-trentotto virgola zero zero) vengono versati ora stesso mediante consegna di numero dieci assegni circolari non trasferibili n. 3800270568-03, n. 3800270569-04, n. 3800270572-07, n. 3800270571-06, n. 3800270570-05, n. 3800270573-08, n. 3800270574-09, n. 3800270575-10 e n. 3800270576-11 dell'importo di euro 50.000,00 (euro cinquantamila virgola zero zero) ciascuno e n. 3800270577-12 dell'importo di euro 36.038,00 (euro trentaseimilatrentotto virgola zero zero), tutti, emessi in data 27 settembre 2023, dalla "BNL Gruppo BNP PARIBAS" Agenzia di Ragusa; questi dieci assegni i primi otto sono intestati alla venditrice, mentre per volontà della stessa, gli ultimi due sono intestati a terzi per facilitare

un pagamento successivo;

* quanto ad euro 70.096,92 (euro settantamilanovantasei virgola novantadue) saranno pagati entro il 31 ottobre 2023 mediante estinzione del debito delle somme dovute che la "TIDONA COSTUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" ha nei confronti dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione della Provincia di Ragusa, documento rif. AT - 29790202301470185180 per la definizione agevolata dei relativi carichi esattoriali;

* quanto ad euro 286.865,08 (euro duecentottantaseimilaottocentosessantacinque virgola zero otto) saranno pagati, senza interessi di sorta entro il 30 aprile 2024;

- nessun soggetto ha intermediato la presente operazione.

La parte alienante rilascia quietanza della parte di prezzo già pagata e dichiara di rinunciare all'ipoteca legale.

Gli effetti utili ed onerosi del presente contratto decorrono da oggi. Il possesso di quanto venduto è stato trasferito in data 2 febbraio 2023.

La parte alienante dichiara che il terreno ricompreso nell'oggetto del presente atto è quello di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa in data 26 settembre 2023, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", omissane la lettura per volontà dei comparenti e che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico relativamente alla zona in cui l'immobile ricade.

Le spese del presente atto, successive e consequenziali, sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente chiede, inoltre, che l'imposta di registro pagata in sede registrazione del sopra citato preliminare di compravendita, al netto della tassa fissa e, quindi, per euro 260,00 (euro duecentosessanta virgola zero zero) sia imputata ad imposta principale di registro di quest'atto.

Richiesto
io notaio ho redatto il presente atto, in parte dattiloscritto a mia cura da persona di mia fiducia ed in parte manoscritto da me notaio e da me letto, ai comparenti che interpellati lo approvano. Consta di due fogli di cui occupa sette pagine per intero e parte della ottava. La sottoscrizione viene apposta alle ore diciassette e minuti trenta.

Angelo Tidona

Marilena Tidona

Massimo Marota notaio

CITTA' DI RAGUSA



SETTORE III
GOVERNO DEL TERRITORIO-CENTRO STORICO-URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
SERVIZIO I- Gestione Piani Urbanistici - Pianificazione Territoriale
TEL. 0932/676583 - FAX 0932/676580

326/23

*Allegato A' ad atto
del 21-10-2023
Pg 35599/11840*



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, come recepito dalla L.R. n. 16/2016;

Visto l'art. 68 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana, approvato con D.P.L. reg. 29/10/1955, n. 6;

CERTIFICA

- Che nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, notificato a questo Comune in data 11.04.2006 ed adeguato all'art.4 del suddetto D. Dir., giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016;

- la particelle 627 del foglio 260 e la particella 1173 del foglio 262 del catasto terreni di Ragusa ricadono in area denominata "D - Ricettivo misto a spazi Pubblici" ai sensi dell'art.46 delle N.T.A., in conformità alle previsioni urbanistiche di cui al Piano di Lottizzazione n. 207/09 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del giorno 9 ottobre 2009 e Convenzionato con rogito del 5 luglio 2011 notaio Michele Ottaviano n. 147521 di Rep. e trascritto a Ragusa il 12/07/2011 n. 12356/7886;

- Che le particelle suddette non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco.

Si rappresenta che gli elaborati del P.R.G. vigente non riportano i vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc.

Si rappresenta, infine, che in data 24/04/2011 sono decaduti i vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

Si rilascia il presente, a richiesta dell'Arch. Tidona Valentina del 19/09/2023 prot. n° 118016, per gli usi consentiti dalla Legge

Ragusa li 26/09/2023

Il Tecnico
Geom. Stella Migliorisi



D'ordine del Dirigente
Il Responsabile del Servizio
Geom. Giancarlo Licitra

Il presente documento è stato redatto e firmato
dal sottoscritto in data 13 novembre 2023.

the meat page
Medica, 13 novembre 2023

A handwritten signature in dark ink is written over a circular purple stamp. The signature consists of a large, stylized 'M' followed by a series of loops and a long horizontal stroke. The circular stamp contains some illegible text and a central emblem.



CITTA' DI RAGUSA

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Piano di lottizzazione per insediamento turistico-ricettivo, ubicato in Marina di Ragusa, via Portovenere, ricadenti in zona "D - ricettivo misto a spazi pubblici" del vigente PRG di proprietà della ditta Tidona Costruzioni s.r.l.. Approvazione schema di convenzione. Proposta di deliberazione di G.M. n. 124 del 08.04.2011.

N. 29

Data 12.04.2011

L'anno duemilaundici addì dodici del mese di aprile alle ore 18.35 seguenti, nella sala delle 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) CALABRESE ANTONIO (D.S.)		X	16) LA TERRA RITA (P.R.L.)		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) PLUCHINO 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) FIRRINCIELI 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
PRESENTI	14		ASSENTI	16	

Constatata la mancanza del numero legale, il Presidente, a norma del 3° comma dell'art. 56 del vigente Regolamento del Consiglio comunale, sospende per un'ora la seduta. Alle ore 19.45, dal nuovo appello **risultano presenti 19 consiglieri**, assenti i consiglieri 11: Calabrese, Di Paola, Frisina, Lo Destro, Schinina, Migliore, La Terra, Arezzo D., Lauretta, Angelica, Martorana. Visto che il numero degli intervenuti è legale per la validità della seduta, assume la presidenza il Presidente Salvatore La Rosa, il quale con l'assistenza del Segretario Generale 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. 124 del 8.04.2011

Ragusa, li 5/04/2011

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, 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

Parere favorevole espresso dal Segretario Generale sotto il profilo della legittimità sulla deliberazione della Giunta n. 124 del 8.04.2011 proposta al Consiglio.

Ragusa, li 08.04.2011

Il Segretario Generale
Dott. Benedetto Buscema

IL CONSIGLIO

Vista la deliberazione n. 124 del 8.04.2011 con la quale la Giunta Municipale propone al Consiglio comunale il Piano di lottizzazione per insediamento turistico-ricettivo, ubicato in Marina di Ragusa, via Portovenere, ricadenti in zona "D - ricettivo misto a spazi pubblici" del vigente PRG di proprietà della ditta Tidona Costruzioni s.r.l.. Approvazione schema di convenzione.

Visti sulla superiore proposta, i pareri favorevoli espressi ai sensi della l.r. n. 48 e successive modifiche dal dirigente del settore VII, arch. Ennio Torrieri, sulla regolarità tecnica ed il parere di legittimità reso dal Segretario Generale dott. Benedetto Buscema;

Visti il parere favorevole espresso, sulla superiore proposta, dalla 2^a Commissione consiliare "Assetto del Territorio" in data 12.04.2011;

Preso atto che il Consiglio di Circoscrizione "Marina di Ragusa" non ha espresso parere entro i termini previsti dal vigente Regolamento;

Udita la relazione Dirigente del VII Settore, arch. Ennio Torrieri;

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

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

Con 16 voti favorevoli e 3 voti contrari (Calabrese, Barrera e Lauretta), espressi per appello nominale dai 19 consiglieri presenti e votanti, così come accertato dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri scrutatori: Firrincieli, Barrera e Angelica. Assenti i consiglieri: Schinina, Arezzo C., Celestre, La Porta, Migliore, La Terra, Arezzo D., Cappello, Pluchino, Frasca, Martorana.

DELIBERA

1. di approvare il progetto di lottizzazione di aree ubicate in Marina di Ragusa, via Portovenere ricadenti in zona Z.T.O. "D- ricettivo misto a spazi pubblici " del vigente P.R.G., di proprietà della ditta Tidona costruzioni s.r.l.

Detto piano di lottizzazione si compone dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 - Relazione Tecnica
- TAV. 2 - P.R.G., CATASTO, RILIEVO QUOTATO, SVILUPPO AREA
- TAV. 3 - PROPOSTA URBANISTICA - SISTEMAZIONE COMPARTO
- TAV. 4 - PLANIMETRIA DI PROGETTO EURBANISTICI
- TAV. 5 - PLANOVOLUMETRICO - SUPERFICI MASSIMO INGOMBRO
- TAV. 6 - SCHEMA DELLE TIPOLOGIE TURISTICHE E CONTEGGI;
- TAV. 7 - SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI-IDRICOFOGNARIO- ELETTRICO

2. di approvare lo schema di convenzione tipo allegato alla presente;
3. autorizzare il Dirigente responsabile o persona da lui delegata alla stipula della convenzione allegata alla presente;

Allegato: Delibera di G.M. n. 124 dell' 8 04 2011.

MB

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Cons. Salvatore La Rosa

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Cons. Calabrese Antonio

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Benedetto Buscema

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 12 MAG. 2011 e rimarrà affissa fino al 27 MAG. 2011 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 12 MAG. 2011

IL MESSO COMUNALE

~~IL MESSO NOTIFICATORE~~
~~(Licitra Giovanni)~~

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE



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

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 12 MAG. 2011 al 27 MAG. 2011.
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 12 MAG. 2011 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 12 MAG. 2011 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.

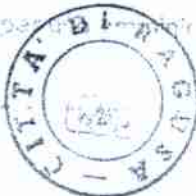
IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da segreteria per il sindaco

Ragusa, li 12 MAG. 2011



IL SEGRETARIO
IL FUNZIONARIO C.S.
(Giaccone Roberto)

N. 117521 del Repertorio

N. 23142 del Fascicolo

CONVENZIONE URBANISTICA

Trascritto a Ragusa

PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DI UN TERRENO

il 12 LUG. 2011

SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI RAGUSA C.DA CASTELLANA VIA

N.N. 12356/788

PORTOVENERE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno cinque del mese di luglio

5 luglio 2011

In Ragusa, nei locali della Casa Comunale siti in Corso Italia n.72.

Avanti me, dottor MICHELE OTTAVIANO Notaio in Ragusa, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Ragusa e Modica, assistito dai testimoni idonei come essi stessi affermano e a me Notaio noti, signori:

Rella Antonietta, nata a Manfredonia il 3 gennaio
residente a Ragusa in via Addario n.1;

Poidomani Maria Gabriella nata a Ragusa il giorno 11
settembre 1962, ivi residente in via L.Da Vinci N. 24;

SONO PRESENTI:

1) il dottor MIRABELLI GIUSEPPE, nato a Noto il 26 aprile
1951, residente a Ragusa, il quale interviene al presente
atto nella sua qualità di dirigente del settore affari e patrimonio del "Comune di Ragusa" domiciliato per la carica presso la residenza comunale sita nel Corso Italia n. 72,
(partita I.V.A. 00180270886), autorizzato alla stipula della

8 LUG. 2011

REGISTRATO A RAGUSA II

Serie IT - N. 2289 Euro 168,00 (cento)

sempre 100/100

presente convenzione con deliberazioni del Consiglio Comuna-	
le n. 29 del 12 aprile 2011 e della Giunta Municipale n. 124	al
del giorno 8 aprile 2011;	116
2) il signor TIDONA ANGELO, nato a Ragusa il 25 marzo 1958,	117
residente a Ragusa nella viale Enzo Ferrari n. 28, il quale	6,5
interviene al presente atto nella sua qualità di amministra-	117
tore unico e come tale legale rappresentante della società a	117
responsabilità limitata denominata "TIDONA COSTRUZIONI	117
S.r.l." con sede in Ragusa nella Zona Industriale II^ Fase,	del
società iscritta al registro delle Imprese di Ragusa, con	set
codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione	- c
01301580880, capitale sociale Euro novantamila (90.000,00),	- r
che nel corso del presente atto sarà più brevemente chiamato	Pia
"Ditta lottizzante"	feh
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio so-	l'f
no certo, mi richiedono di ricevere quest'atto con il quale:	sul
PREMESSO	des
- che la ditta lottizzante è proprietaria delle aree in ter-	- c
ritorio del Comune di Ragusa, riportate nel Catasto Terreni	ne
del suddetto Comune al foglio di mappa 260 con le particelle:	nor
629, Sem.Irrig.3, Ha.0.02.55, R.D.Euro 3,69, R.A.Euro 1,05;	del
628, Sem.Irrig.3, Ha.0.00.59, R.D.Euro 0,85, R.A.Euro 0,24;	liz
627, Sem.Irrig.3, Ha.0.10.69, R.D.Euro 15,46, R.A.Euro 4,42;	- c
626, Sem.Irrig.3, Ha.0.04.90, R.D.Euro 7,09, R.A.Euro 2,02;	ser
625, Sem.Irrig.3, Ha.0.00.12, R.D.Euro 0,17, R.A.Euro 0,05;	nel
	207

a-

24 al foglio di mappa 262 con le particelle

1168, Sem.Irrig.4, Ha.0.06.17, R.D.Euro 6,72, R.A.Euro 2,23;

8, 1174, Sem.Irrig.4, Ha.0.19.20, R.D.Euro 20,92, R.A.Euro

le 6,94;

a- 1173, Sem.Irrig.4, Ha.0.22.21, R.D.Euro 24,20, R.A.Euro 8,03;

a 1175, Sem.Irrig.4, Ha.0.09.35, R.D.Euro 10,19, R.A.Euro 3,38;

NI 1176, Sem.Irrig.4, Ha.0.04.17, R.D.Euro 4,54, R.A.Euro 1,51,

e, della superficie catastale complessiva di metri quadrati

on settemilanovecentonovantacinque (mq 7.995);

- che le suddette aree, già ricadenti in area denominata "D

), - ricettivo misto a spazi pubblici" nelle previsioni del

to Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 183 del 2

febbraio 1974, giusta Decreto Dirigenziale n. 120/2006 del-

o- l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pubblicato

: sulla G.U.R.S. n.21 del 21 aprile 2006, rientrano tra quelle

destinate alla lottizzazione convenzionata;

r- - che si rende opportuno perciò provvedere alla lottizzazio-

ni ne di cui all'art. 8 della Legge 765 del 6 agosto 1968,

o: nonché delle Leggi Regionali n.19/72, n.21/73, n.71/78 e

delle norme di attuazione di cui al vigente regolamento edi-

lizio con annesso P.R.G.;

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione pre-

sentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia

nella seduta del giorno 9 ottobre 2009 con progetto n.

207/09;

- che la ditta lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Da formare parte integrante e sostanziale di quanto appresso, tra il Comune di Ragusa, da una parte, la società a responsabilità limitata "TIDONA COSTRUZIONI S.R.L." con sede a Ragusa, come sopra rappresentata, dall'altra, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta lottizzante, che presenta ¹⁾ il Comune di Ragusa la più ampia ed illimitata disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto consistenti in numero sette (n. 7) tavole, nonché la relazione geologica, che vengono chiamati a far parte integrante della presente convenzione²⁾ assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 - ATTI DI PROPRIETA'

La ditta lottizzante, a dimostrazione che è proprietaria del terreno oggetto della lottizzazione, presenta i seguenti documenti:

- titoli di proprietà;

lo - estratto di mappa legale.

1- La stessa ditta lottizzante altresì esibisce a me notaio

certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree

²⁾
in oggetto di cessione al Comune di Ragusa con il presente

atto rilasciato dal Comune di Ragusa in data 27 aprile 2011,

a che in originale qui si allega sotto la lettera "A", e di-

de chiara che dalla data del rilascio di detto certificato ad

ne ora non sono intervenute modifiche allo strumento urbanisti-

co relativamente alla zona in cui gli immobili medesimi ri-

cadono e che, come risulta da tale certificato, dette aree

la non rientrano fra quelle indicate del "Catasto delle aree

ra percorse dal fuoco" istituito dal Comune di Ragusa in data 3

z- ottobre 2007.

o- ART. 3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

e, PRIMARIA

ar La ditta lottizzante cede e trasferisce gratuitamente al Co-

in mune di Ragusa, che come sopra rappresentato, accetta, le a-

phi ree da destinare a:

ia, - Verde primario, distinto negli elaborati grafici da appo-

sito retino, esteso realmente metri quadrati duemiladuecen-

totrentatre virgola ventidue (mq 2.233,22) che catastalmente

iel risultano censite al foglio 260 p.lla 626, e al foglio 262

lo- p.lle 1168 e 1175 per una superficie catastale pari a metri

quadrati duemilaquarantadue (2.042,00);

- Parcheggio pubblico e relativi marciapiedi contraddistinti

con la sigla "P" estesi realmente complessivamente metri quadrati duemilaquattrocentosessantotto virgola zerosette (mq 2.468,07) che catastalmente risultano censite al foglio 260 particella 629, e al foglio 262 particella 1174 per una superficie catastale pari a mq duemilacentosettantacinque (2175,00).

- Viabilità di PRG (ampliamento della via Portovenere), estesa realmente complessivamente metri quadrati seicentotantasette virgola cinquantotto (metri quadrati quattrocentonovantatré virgola sessantanove (mq. 493,69) + metri quadrati centonovantatré virgola ottantanove (mq. 193,89) = mq 687,58) che catastalmente risultano censite al foglio 260 particelle 628 e 625 e al foglio 262 particella 1176 per una superficie catastale pari a mq quattrocentottantotto (488,00).

Il tutto come indicato in progetto e non ancora di uso pubblico.

I dati catastali nel dettaglio di quanto sopra ceduto sono indicati al successivo articolo 16.

ART. 4 - SERVITU' PUBBLICHE

La ditta lottizzante, nelle more delle cessioni e dei trasferimenti di cui all'articolo 3, si impegna a costituire servitù di pubblico transito nelle aree destinate a marciapiedi e parcheggi, indicate nel progetto, senza limitazione alcuna per quanto riguarda l'utilizzazione dello spazio ae-

ri reo e del sottosuolo.

te ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E

io RELATIVA CESSIONE

na La ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totale pro-

ie prie cure, le seguenti opere di urbanizzazione primaria nel-

le relative aree di cui ai precedenti articoli 3 e 4 in con-

3- formità al progetto citato:

t- - verde primario, sistemato con vegetazione arborea, per

1- complessivi metri quadrati duemiladuecentotrentatre virgola

a- ventidue (mq 2.233,22);

mq - marciapiedi e parcheggi per complessivi metri quadrati

50 duemilaquattrocentosessantotto virgola zero sette (mq.

3- 2.468,07);

to - viabilità per complessivi metri quadrati centonovantatre

virgola ottantanove (mq 193,89);

3- ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

TERMINI-

10 La ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui

al precedente articolo entro trecentosessantacinque (365)

giorni dalla data di rilascio della concessione ed ad ulti-

1- marle entro tre (3) anni dall'inizio. Qualora allo scadere

re dei tempi suddetti le opere non risultino iniziate o risul-

1- tassero incomplete, il Comune può revocare l'autorizzazione

re a lottizzare, salva motivata richiesta di proroga da conce-

3- dersì su conforme deliberato del Consiglio Comunale.

L'inizio ed ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la ditta lottizzante.

ART. 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La zona sarà provvista di tutti gli allacci Enel, Telecom, rete fognante, rete idrica.

ART. 8 - COLLAUDO

Il comune, su richiesta del lottizzante, sottopone al collaudo le opere di cui agli articoli 6-7, non prima di sessanta (60) giorni dalla data di redazione del verbale di ultimazione dei lavori e non oltre centottanta (180) giorni dalla data medesima. Per tale collaudo il Comune si avvarrà ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 21/85, dei tecnici pubblici funzionari in servizio con almeno cinque anni di anzianità presso la pubblica Amministrazione con la specifica qualifica professionale o di liberi professionisti con specifica competenza, purché iscritti da almeno cinque anni negli albi degli ordini professionali. Le spese di collaudo sono a carico della Ditta lottizzante. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di arbitri (tre), nominati il primo dalla ditta, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Ragusa.

La ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico

tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della ditta.

ART. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e di cui agli articoli 6 e 7 e fino alla consegna di cui al successivo art. 14, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile ⁴⁾ / penale, inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico ⁵⁾ delle lottizzanti. Qualora all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli ultimi capoversi del precedente art. 10. ⁶⁾

ART. 10 - CONCESSIONE EDILIZIA

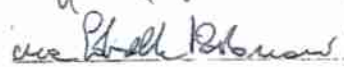
Il Comune rilascerà le singole concessioni edilizie nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal piano di lottizzazione, dopo l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai singoli lotti da costruire, accertata mediante il verbale di cui al precedente art. 6 ai sensi dell'art. 14 della Legge 27 dicembre 1971 n. 71 e con il semplice pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

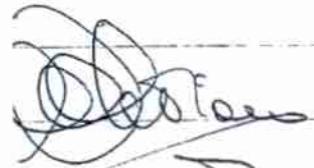
ART. 11 - VIGILANZA


Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato della presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la ditta lot-

tizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 6.



ART. 12 - CONSEGNA DELLE OPERE


La ditta lottizzante si impegna a consegnare al Comune le opere di cui ai precedenti articoli 3,6 e 7, entro trenta (30) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.


ART. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE


La ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin d'ora quali uniche responsabili per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.


ART. 14 - FIDEJUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA


La ditta lottizzante, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivati dalla presente convenzione, ai sensi per gli effetti dell'art. 32 della L.R. n. 21 del 19 aprile 1985, rilascia alla firma della presente convenzione polizza fideiussoria n. 2011/50/2175068, stipulata in data 4 luglio 2011, rilasciata dalla Agenzia di Ragusa della Società Reale Mutua di Assicurazioni, fino alla concorrenza

della somma di euro duecentocinquantatremilasettecentottantasette e tredici (253.787,13).

Tale garanzia sarà svincolata all'atto di approvazione delle risultanze del collaudo delle opere con esito favorevole.

ART. 15 - 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 all'articolo 32 secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta di registro fissa ed esenzione da imposte ipotecarie e catastali) come ribadito dall'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 166/E del 22 giugno 2009.

ART. 16 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Dirigente dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

A tali fini le parti precisano che le aree qui cedute gratuitamente per opere di urbanizzazione primaria e ampliamenti stradali da PRG (via Porto Venere) sono quelle individuate nel Catasto Terreni del Comune di Ragusa:

al foglio di mappa 260, particelle:

629, Sem. Irrig.3, Ha.0.02.55, R.D.Euro 3,69, R.A.Euro 1,05;

628, Sem. Irrig.3, Ha.0.00.59, R.D.Euro 0,85, R.A.Euro 0,24;

626, Sem. Irrig.3, Ha.0.04.90, R.D.Euro 7,09, R.A.Euro 2,02;

enza

625, Sem. Irrig.3, Ha.O.00.12, R.D.Euro 0,17, R.A.Euro 0,05;

al foglio di mappa 262, particelle

1168, Sem. irrig.4, Ha.O.06.17, R.D.Euro 6,72, R.A.Euro 2,23;

1174, Sem. irrig.4, Ha.O.19.20, R.D.Euro 20,92, R.A.Euro
6,94;

1175, Sem. Irrig.4, Ha.O.09.35, R.D.Euro 10,19, R.A.Euro
3,38;

1176, Sem. Irrig.4, Ha.O.04.17, R.D.Euro 4,54, R.A.Euro 1,51,

I componenti infine si dispensano dalla
lettura degli allegati dei quali si disassano
avere esatta conoscenza

1) Del "il" addo "d"; 2) Del "in"; 3) Addo "e" di
ad essa si allegano sotto la lettera de "B" e "I"
4) Addo "e"; 5) Del "della lotteria" e addo "della
della lotteria"; 6) Del "io" addo "8"; 7) Del "que
li reide" e addo "quale" e vice

Possono sette con sei parole e una che
cancellate

Quindi io Notaio ho ricevuto quest'atto

To che pubblici dottore lettura present: i Testi, alle per
ti: dei l'approvato. Dot. base da de fusione di unificatore
e de re conoscenza, occupato per gli per gli in d'ordine
vizio conoscenza alle ore dieci

Giuseppe Di Rullo
Mario Pirella

F. M. Santoro
G. M. Santoro



La presente è copia fotostatica
conforme all'originale che si
rilascia, con omissione degli
allegati, per gli usi consentiti
Ragusa, il 2 AGO. 2011





MARCA DA BOLLO
Ministero delle comunità
e delle Finanze
€14,62
QUATTORDICI / 62

00021 29 00076DE MD/GS001
00062 85 11/03/2011 11:46:25
0001-0009 3660136802065968
IDENTIFICATIVO 01892140130020

0 1 09 214013 002 0

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 68 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana, approvato con D.P.L. reg. 29/10/1955, n. 6;



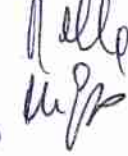
CERTIFICA

Si rilascia il presente, a richiesta del **Geom. Laterra Gino**, per gli usi consentiti dalla Legge.

IL FUNZIONARIO
Arch. ROSARIO SCHLONE





CONFIDENTIAL - CIA INTERNAL
"HAPPY BIRTHDAY"
Arch. Giorgio Aruffo
Scusate

- 


- ☒ TAVOLA 1: Relazione tecnica
 - ☐ TAVOLA 2: P.R.G., catasto, rilievo quotato -sviluppo area
 - ☐ TAVOLA 3: Proposta urbanistica- sistemazione del comparto
 - ☐ TAVOLA 4: Planimetria di progetto e conteggi urbanistici
 - ☐ TAVOLA 5: Planovolumetrico - Superfici massimo ingombro
 - ☐ TAVOLA 6: Schema delle tipologie turistiche e conteggi
 - ☐ TAVOLA 7: Schema degli impianti tecnologici- idrico-fognario-elettrico

STUDIO ASSOCIATO LATERRA

Arch. Francesca Irene Laterra - Geom. Sergio Laterra - Geom. Gino Laterra
 RAGUSA-studio tecnico via M. Iacono n. 58/b tel/fax. 0932/641259 - 644030 E-mail: gimaimmobiliare@libero.it

OGGETTO:	Lottizzazione per insediamento turistico ricettivo	Rif	1
		Prot. 18/08	
UBICAZIONE:	Via Portovenere - Marina di Ragusa	scala	
DITTA:	TIDONA COSTRUZIONI s.r.l.	data 10/09/09	
		revisione 21/10/09	
CONTENUTO:		Il tecnico progettista Arch. Francesca Irene Laterra  	
Relazione Tecnica			

RELAZIONE TECNICA

97

1 - PREMESSE

Il signor TIDONA ANGELO nato a Ragusa (RG) il 25/03/1958, C.F. TDN NGL 58C25 H163H, residente in Ragusa via E. Ferrari, nella qualità di Legale Rappresentante della ditta TIDONA COSTRUZIONI s.r.l. con sede in zona Industriale II° fase 97100 (RG) P.IVA 01301580880, regolarmente iscritta alla CC.II.AA di Ragusa, è proprietario di un appezzamento di terreno sito a Marina di Ragusa in via Portovenere.

1.1 - DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto risulta in catasto, come risulta dalle visure:

A - intestato a TIDONA COSTRUZIONI srl,:

foglio 262	particella 783	per una estensione catastale di	ha 00.31.80
foglio 262	particella 785	per una estensione catastale di	ha 00.23.40

B - intestato a TIDONA COSTRUZIONI srl, :

foglio 260	particella 162	per una estensione catastale di	ha 00.18.85
------------	----------------	---------------------------------	-------------

C - intestato erroneamente a DIMARTINO G. E DIMARTINO S.,

foglio 262	particella 118	per una estensione catastale di	<u>ha 00.05.90</u>
Sommano			ha 00.79.95

I terreni descritti in oggetto sono pervenuti in proprietà all'attuale ditta :

-A) con sentenza di vendita fallimentare del Tribunale di Ragusa emessa il 16/02/2007, n° rep. 241

-B) con atto di vendita, stipulato a Ragusa, rogato dal notaio Parrino Nunziata di Ragusa, in data 21/07/2006 e registrato a Ragusa il 26/07/2006 al n°839,

Nel progetto in oggetto si fa riferimento alla superficie fondiaria effettivamente rilevata con il sistema celerimetrico al fine della determinazione dei parametri ed indici urbanistici da adottare per definire i volumi realizzabili e le superfici da coprire.

Nel dettaglio la superficie effettivamente rilevata è quella derivata dal conteggio che risulta specificato nella TAV. 4 del progetto ed è pari a mq 8.768,29 (vedasi perizia giurata)

1.2 - LE PREVISIONI DEL P.R.G.

Il predetto terreno ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, in area denominata "D/ricettivo misto a spazi pubblici", in zona sottoposta a Prescrizione Esecutiva n° 6, che, risulta così normata:

indice di fabbricabilità mc/mq 0.50

Cessione delle aree 60%

% min. di Verde 30%

% min. di Parcheggio 20%

H max mt 7.00

2 - LO STATO DI FATTO

L'appezzamento di terreno dell'estensione rilevata di mq 8.768,29 , ha una forma irregolare, con il lato Nord - EST lungo un grande curvone prospiciente sulla via Portovenere da cui ha accesso, con il lato Sud confinante con area di proprietà del comune e altre ditte, ed ad Ovest confina con nuova strada interna da realizzare.

Detto terreno presenta, secondo il lato maggiore, un dislivello geodetico di circa m 4.33, in discesa dalla quota della via Portovenere dalla parte più a monte a quella più verso il mare, come rilevasi dal rilievo topografico riportato nella Tav. 1.

Il terreno non ricade nella fascia di rispetto, previste dalla Legge Galasso, e cioè entro mt 300 dalla battigia del mare.

3 - PROGETTO

Il progetto è stato redatto ai sensi dell'art. 9 del D.A. 11/ Settembre/ 1997. Case ed appartamenti per vacanza che così recita: " Sono immobili arredati e gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi. Le case ed appartamenti per vacanza devono possedere



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

le caratteristiche strutturali ed igienico sanitarie previste dalla normativa nazionale e regionale per locali di civile abitazione....."

Il complesso turistico prevede diverse tipologie abitative, di cui in particolare la tipologia A destinata a reception e bar solo per il piano terra, a servizio dell'intero complesso, mentre le tipologie B - C- D sono destinate alle residenze turistiche.

In particolare si prevedono N° 10 unità della tipologia B, n° 4 unità della tipologia C, e n° 1 della tipologia D.

Ogni casa vacanza è dotata di un soggiorno cucina, letto matrimoniale, ripostiglio, antibagno e bagno e sono composte da un piano terra e un primo piano.

DATI DI PROGETTO

Volume progettato (netto) (TAV 4)	mc	4.137,30
Verde progettato (TAV 4)	mq	2.233,22 > 1.489,43 (0.30 St)
Parcheggio pubblico progettato (TAV 4)	mq	2.468,07 > 992,95 (0.20 St)
Parcheggio di legge	mq	791,99 > 413,52

4 - VIABILITA' DI PRG

Nell'area interessata dal progetto, secondo le previsioni di viabilità lungo la via Portovenere, già esistente è prevista ed indicata una rotatoria e un nuovo allineamento che congiunge il tratto a valle verso il mare già esistente, con il tratto a monte già esistente.

Tenendo conto di quanto sopra è stato concordato con l'amministrazione comunale il nuovo allineamento, che prevede per motivi logistici, l'assorbimento di un tratto già ricadente all'interno della proprietà della ditta proprietaria, che viene ceduto al comune, pari a mq 493,69 e sottratta dai conteggi di progetto, così come si evince dalla tabella sopra indicata e nell'elaborato grafico denominato TAV 3.

5 - CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

Nell'area interessata dal progetto, secondo le previsioni di PRG è prevista la cessione del 60% della superficie del lotto al Comune, che viene destinata in parte a viabilità di lottizzazione, in parte a verde ed in parte a parcheggio.

6 - CESSIONE AREE DA DESTINARE A VIABILITA' DI LOTTIZZAZIONE E A PARCHEGGIO PUBBLICO

E' prevista la cessione delle aree per la realizzazione della via di Lottizzazione a congiungimento della Via di Lottizzazione, realizzata in applicazione del progetto n°16/04 e la Via Portovenere, oltre alla via interna di lottizzazione, che funge anche da parcheggio (TAV 4).

7 - CESSIONE AREE DA DESTINARE A VERDE

Lungo tutta la via Portovenere verrà realizzata una fascia destinata a verde secondo gli indici della prescrizione esecutiva dell'area in oggetto, in cui verranno impiantati alberi ad alto fusto nella misura del 25%.

È prevista anche la realizzazione di un'area a verde che funge da raccordo fra il parcheggio e l'area di proprietà del Comune di Ragusa (TAV 4).

8 - OPERE DA REALIZZARE A CARICO DELLA DITTA.

A carico della ditta proprietaria verranno realizzate le seguenti opere:

- nuova Via di Lottizzazione congiungente la Via Portovenere con la Via di Lottizzazione realizzata di recente, nella parte a monte della larghezza, compreso i marciapiedi, di mt 10,00;
- nuova Via di Lottizzazione interna della larghezza di mt 15,00 comprensiva dei parcheggi, che verrà realizzata con pendenza verso la predetta Via Portovenere, in modo da fare defluire naturalmente le acque meteoriche;
- marciapiedi di pertinenza della lottizzazione della larghezza di mt 1,50 di cui quello antistante tutto il parcheggio di legge con lo smusso profondo cm 40;
- sede stradale sulla Via Portovenere a seguito del nuovo allineamento del ciglio stradale;



10

- illuminazione del parcheggio e delle vie di lottizzazione con pali tronco conico (a sezione circolare o ottagonale) a mensola (tipo A), mentre l'illuminazione sul marciapiede della Via Portovenere sarà a stelo curvato (tipo B), così come rappresentato nella Tav. 7;
 - i marciapiedi saranno larghi mt 1,50 e saranno rifinite con dentello e basole di asfalto.
- Le strade saranno rifinite con manto di usura in conglomerato bituminoso, dello spessore di cm 3, poggiate su uno strato di bairder dello spessore di cm 7, e su uno strato di base in misto granulometrico da cm 30.

9 – ACQUA POTABILE E RETE IDRICA

Verrà chiesta al Comune di Ragusa l'autorizzazione di una presa diretta dalla condotta idrica, esistente lungo la via Portovenere.

In progetto è previsto una cisterna di accumulo fuori terra per ogni casa vacanza.

La rete idrica, di alimentazione del complesso sarà prevista in tubi di polietilene PN 10 a saldare, ad anelli multipli intercettati da saracinesche.

10 – RETE FOGNARIA.

La rete fognaria acque nere è realizzata in tubi e pezzi speciali di polietilene a stecche rigide a saldare. La rete fognaria avrà una pendenza da 0,08/0,10 ed è intercettata da pozzetti di ispezione in cls con botole in ghisa 60x60 che si immetterà direttamente sulla condotta pubblica esistente in via Portovenere.

11 – ACQUE BIANCHE

Tutte le aree oggetto dell'intervento saranno servite da una rete di raccolta delle acque pluviali, in tubi di cemento di diverse dimensioni intercettate da una serie di pozzetti di ispezione.

12 – ALLEGATI DI PROGETTO

Il progetto consta dei seguenti elaborati:

- TAV. 1 RELAZIONE TECNICA
- TAV. 2 PRG, CATASTO, RILIEVO QUOTATO- SVILUPPO AREE;
- TAV. 3 PROPOSTA URBANISTICA SISTEMAZIONE DEL COMPARTO
- TAV. 4 PLANIMETRIA DI PROGETTO E CONTEGGI URBANISTICI
- TAV. 5 PLANOVOLUMETRICO, - SUPERFICI MASSIMO INGOMBRO
- TAV. 6 SCHEMA DELLE TIPOLOGIE TURISTICHE E CONTEGGI
- TAV. 7 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI IDRICO FOGNARIO ELETTRICO

Allegato A – Schema di Convenzione

- “ B – Titoli di proprietà (Atto e sentenza Tribunale);
- “ C – Estratto di mappa catastale;
- “ D – Visure Catastali;
- “ E – Perizia Giurata;
- “ F – Nota settore VII ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO;
- “ G – Relazione geologica;

Ragusa, li 21/10/2009

IL TECNICO

(Arch. Francesca Irene Laterra)





CITTA' DI RAGUSA

SETTORE III

GOVERNO DEL TERRITORIO-CENTRO STORICO-URBANISTICA

ED EDILIZIA PRIVATA

SERVIZIO I- Gestione Piani Urbanistici - Pianificazione Territoriale

TEL. 0932/676583 - FAX 0932/676580

326/23



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, come recepito dalla L.R. n. 16/2016;

Visto l'art. 68 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana, approvato con D.P.L. reg. 29/10/1955, n. 6;

CERTIFICA

- **Che** nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, notificato a questo Comune in data 11.04.2006 ed adeguato all'art.4 del suddetto D. Dir., giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016;

- la particelle 627 del foglio 260 e la particella 1173 del foglio 262 del catasto terreni di Ragusa ricadono in area denominata "D - Ricettivo misto a spazi Pubblici" ai sensi dell'art.46 delle N.T.A., in conformità alle previsioni urbanistiche di cui al Piano di Lottizzazione n. 207/09 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del giorno 9 ottobre 2009 e Convenzionato con rogito del 5 luglio 2011 notaio Michele Ottaviano n. 147521 di Rep. e trascritto a Ragusa il 12/07/2011 n. 12356/7886;

- **Che le particelle suddette** non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco.

Si rappresenta che gli elaborati del P.R.G. vigente non riportano i vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc.

Si rappresenta, infine, che in data 24/04/2011 sono decaduti i vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

Si rilascia il presente, a richiesta dell'Arch. Tidona Valentina del 19/09/2023 prot. n° 118016, per gli usi consentiti dalla Legge

Ragusa li 26/09/2023

Il Tecnico
Geom. Stella Migliorisi



D'ordine del Dirigente
Il Responsabile del Servizio
Geom. Giancarlo Licitra