

# CITTA' DI AVOLA

(Provincia di Siracusa)

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 64 del Registro

Data, 26.10.2017

OGGETTO: Approvazione di un Programma Costruttivo, per la realizzazione di n. 11 alloggi, di edilizia convenzionata agevolata ai sensi della legge n. 457/1978 e s.m.i., da realizzare in C.da Fontana, su terreno identificato in catasto al foglio n. 34, p.lle nn. 357-358-627 e 629, in Zona E.E.P. Sottozona E.E.P./4 del vigente P.R.G. approvato con D.Dir.le n. 425/2003 dell'8 aprile.2003.

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

#### Del SETTORE 3 - Pianificazione Urbanistica - Servizio 1

- **Premesso** che con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003 è stato approvato il Progetto di Rielaborazione Totale del vigente P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio-

- **Che** con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20 aprile 2017 è stato adottato il Progetto di Revisione del Piano regolatore Generale con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio;

- **Che** la Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L. con Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, pubblicato nella G.U.R.S. del 4 marzo 2005 stata ammessa negli elenchi per la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia convenzionata agevolata;

**Che** l'area in questione ricade in Zona E.E.P. Sottozona E.E.P./4, del vigente P.R.G.;

**CHE con** istanza del 29 maggio 2017, registrata al n. 26941 del Prot. Gen.le, acquisita da questo Ufficio al n. 1353 di Prot. Urb.ca in data 1 giugno 2017, il Sig. Rizza Corrado, nato ad Avola il 17.02.1940 ed ivi residente in via E. Loi n. 5, nella qualità di Amministratore Unico della Società "COSTRUZIONI RIZZA S.R.L.", ha chiesto l'approvazione di un programma costruttivo per la realizzazione di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata agevolata, ai sensi della legge n. 457/1978, su terreno ubicato in C.da Fontana, identificato in catasto al foglio di mappa n. 34 p.lle 357 - 358 - 627 e 629, detta istanza è stata classificata al n. 353/2017 come Pratica Edilizia;

- Al progetto suddetto è stata allegata la seguente documentazione:

- Copia dell'Atto di Convenzione Urbanistica stipulato con il Comune in data 5 novembre 2009 per la realizzazione di n. 30 alloggi conformi alla legge n. 457/1978, giusta D.A. LL.PP. del 17.02.2005, ricadenti in Zona di E.E.P. del vigente P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425 dell'8 aprile 2003 e precisamente nella Sottozona E.E.P./4;
- Preliminare di Vendita stipulato in data 10 maggio 2017 tra la parte promittente venditrice rappresentata dai Sigg.ri Trefiletti Mario nato ad Avola l'8 agosto 1953 ed ivi residente in via A. Vella n. 13 int. 1, Trefiletti Sebastiano nato ad Avola il 3 novembre 1975 e Trefiletti Anna nata a Noto il 19 settembre 1969 entrambi residenti in Avola, via Marco Polo n. 8, e la parte promittente acquirente rappresentata dal Sig. Rizza Corrado generalizzato in premessa, nella qualità di Amministratore Unico della Società "COSTRUZIONI RIZZA S.R.L.";

1. Convenzione Urbanistica del 5 novembre 2005;
2. Preliminare di Vendita del 10 maggio 2017;
3. Visure catastali dell'area;
4. Tav. 1: Inquadramento Territoriale - Stralcio Catastale - Stralcio P.R.G. - Satellitare;
5. Tav. 2: Isolato A: Planimetrie, Prospetti, Sezione;
6. Tav. 3: Isolato B: Planimetrie, Prospetti, Sezione;
7. Tav. 4: Schema e particolari impianto elettrico - telefonico - metano;
8. Tav. 5: Schema e particolari impianto idrico - acque bianche - fognante;
9. Tav. 6: Schema di frazionamento;
10. Tav. 7: Schema di frazionamento su mappa catastale;
11. Tav. 8: Linee vita delle coperture;
12. Relazione Tecnica Descrittiva;
13. Tav.12: Relazione Tecnica Descrittiva delle Opere di Urbanizzazione;
14. Computo Metrico Estimativo;
15. Relazione Descrittiva del Frazionamento;

- Per il progetto suddetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

PARERE RESO in data 5 settembre 2017, DAL DIRETTORE TECNICO DEL SETTORE 4 – SERVIZIO 2 - MANUTENZIONE GENERALE E SERVIZI PUBBLICI, che si trascrive: *Con riferimento all'oggetto e in riscontro alla nota di codesto Ufficio n. 42960/2017 del 26.08.2017, visti gli elaborati allegati e per quanto di competenza di questo Servizio 2, esprime parere favorevole per le opere di urbanizzazione da realizzare previste nell'Area di competenza di questo Ufficio dell'edilizia residenziale a condizione che a lavori eseguiti il ripristino stradale venga eseguito a regola d'arte, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di mancata realizzazione e/o non esecuzione dei sottoservizi a regola d'arte previsti per i programmi costruttivi.*

PARERE RESO in data 8 settembre 2017, DAL DIRETTORE TECNICO DEL SETTORE 4 – SERVIZIO 3 – Servizio Idrico, Amministrazione forniture Elettriche, Autoparco, Acquisti in Rete MEPA/CONSIP, che si trascrive: *In riscontro alla nota in oggetto, vista l'Allegata Tav. 5 - "Schema e particolari impianto idrico - acque bianche - fognante", che si restituisce in originale sottoscritta, esprime **parere favorevole** al solo tracciato idrico, indicato in planimetria, da realizzare col programma in oggetto.*

- PARERE IGIENICO SANITARIO reso dal Dirigente Medico dell'A.S.P. di SIRACUSA - UNITA' OPERATIVA SERVIZIO IGIENE AMBIENTE DI VITA E DI LAVORO del DISTRETTO DI NOTO, in data 13 settembre 2017 con nota n. 421, registrata pari data al n. 46018 del Prot. Gen.le di questo Comune, che si trascrive: << **SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** per la parte igienico sanitaria al rilascio della concessione edilizia Complesso residenziale composto da due blocchi separati denominati A e B. Il blocco A si compone di n. 4 unità abitative a due elevazioni con sottotetto non abitabile e terrazzino; il Blocco B si compone di n. 7 unità abitative ad una elevazione, nonché realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, a condizione che:

- a)** venga accertato il rispetto del rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata e quella dei pavimenti;  
**b)** vengano garantite le distanze di rispetto dagli immobili limitrofi;  
**c)** venga accertata la possibilità di allacciamento alla rete idrica e fognaria comunale;  
**d)** venga verificata l'osservanza della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.  
La Ditta venga diffidata dall'utilizzare l'immobile e dall'attivare lo scarico, a lavori ultimati, prima che siano state concesse dal Sindaco le autorizzazioni relative.  
Il presente parere favorevole non sostituisce né tiene conto di altri pareri e/o adempimenti che le vigenti disposizioni di leggi e/o regolamenti prescrivono di competenza di altre Autorità, Organi ed Uffici.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, CONSISTENZA ED INQUADRAMENTO NELLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.**

Il progetto prevede la pianificazione urbanistica di un'area destinata ad Edilizia Economica e Popolare, avente la superficie complessiva di mq. 3469,00, posta in C.da Fontana e identificata in catasto al foglio di mappa 34 p.lle nn. 357-358-627 e 629, alla quale si accede dalla via Fontana, per realizzare n. 11 unità abitative di edilizia convenzionata agevolata, i cui dati metrici sono i seguenti:

Superficie complessiva del Programma Costruttivo .....	mq. 3.469,00;
Densità Territoriale .....	mc./mq. 1,00;
Volume Ammesso .....	mc. 3.469,00;
Volume di Progetto Isolato "A" .....	mc. 1.327,04;
Volume di Progetto Isolato "B".....	<u>mc. 1.896,55;</u>
Volume complessivo	mc. 3.223,59

**STANDARDS URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444 del 2 aprile 1968**

Abitanti insediabili: mc 3.223/80 mc/ab = 40 abitanti insediabili

AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO mq. 9/ab x 40 ab. = mq. 360,00;

AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI mq. 2,5/ab x 40 ab = mq. 100,50;

AREE PER L'ISTRUZIONE mq. 4,5/ab x 40 ab = mq. 180,00;

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq 2/ab x 40 ab = mq. 40,00;  
sommano mq. 680,50

**GLI STANDARD URBANISTICI RISULTANO RISPETTATI IN QUANTO LE AREE DESTINATE A SERVIZI SONO STATE CEDUTE GIA' AL COMUNE CON L'ATTO DI CONVENZIONE DEL 5 NOVEMBRE 2009, CON L'ESCLUSIONE DELL'AREA DESTINATA A VIABILITA' PUBBLICA;**

AREE DESTINATE A VIABILITA' DA CEDERE AL COMUNE mq. 290,00;

Gli edifici oggetto dell'Isolato "A" si sviluppano su due piani fuori terra;  
Gli edifici oggetto dell'Isolato "B" si sviluppano su un solo piano fuori terra;  
ogni edificio comprende un lotto di terreno di pertinenza;

**VISTO** l'allegato schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Avola e la Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Avola (SR), via Cavour n. 20, per la regolamentazione dell'attività edificatoria di urbanizzazione, conformemente al progetto sopraindicato;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale di questo Comune, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D.Dir. n. 425/DRU dell'08.04.2003 e successivo D.Dir. n.565/DRU del 25/05/2004;

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20 aprile 2017 è stato adottato il Progetto di Revisione del Piano regolatore Generale con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio

**VISTA** la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

**VISTA** la legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 26 maggio 1973 n. 21, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 95, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 27 dicembre 1971, n. 78 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 6 maggio 1981, n. 86 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 28 gennaio 1986, n. 1, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 1 settembre 1993, n. 25, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 24 luglio 1997, n. 25, e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il Decreto Assessoriale 2 aprile 2008, pubblicato nella G.U.R.S. n. 17 del 18 aprile 2008;

**VISTO** l'O.R.E.L. del 15 marzo 1963, n.16 e successive modifiche ed integrazioni;

**ACCERTATO** che la proposta non prevede impegno di spesa da parte dell'Amministrazione Comunale;

**RITENUTO** meritevole di approvazione del programma costruttivo di edilizia convenzionata agevolata per la realizzazione di n. 11 alloggi, conformi alla legge n. 457/1978, e in conformità allo strumento urbanistico vigente e adottato, e del relativo schema di convenzione, entrambi allegati alla presente proposta per formarne parte integrante, alle condizioni tutte di cui ai vari pareri sopra menzionati;

**PROPONE**

- 1) Ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, da stipularsi ai sensi degli artt. 7 e 8 della 28 gennaio 1977 n. 10, e dell'art. 40 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, e successive modifiche ed integrazioni, nonché della legge 5 agosto 1978, n. 457 di Adottare, ai fini dell'approvazione in conformità allo Strumento Urbanistico Vigente e allo strumento urbanistico adottato, alle condizioni tutte di cui ai vari pareri sopraccitati, il progetto concernente il programma costruttivo di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata agevolata, su terreno ubicato in C.da Fontana, esteso complessivamente mq. 3.469,00, identificato in catasto al foglio 34, p.lle nn. 357 - 358 - 627 e 629;
- 2) di approvare l'allegato schema di convenzione, da stipularsi tra il Comune di Avola e la Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L.", per la regolamentazione dell'attività edificatoria di urbanizzazione da realizzarsi conformemente al progetto e ai relativi pareri sopramenzionati;
- 3) di dare mandato al Capo Settore Pianificazione Urbanistica, o suo delegato, alla stipula di detta convenzione;
- 4) di notificare il presente provvedimento al Sig. Rizza Corrado nella qualità di Amministratore Unico della Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L." al Capo Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune.
- 5) CHE la presente, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sia pubblicata all'Albo Pretorio Comunale, ai sensi del D. Lgs. 25 maggio 2016 n. 97, "Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012 n. 190 e del D. lgs. 14 marzo 2013 n. 33, ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 2015 n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche (G.U. 8 giugno 2016, n. 132).

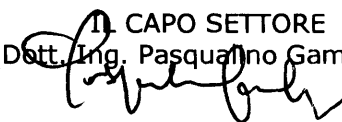
Avola,

**4 OTT. 2017**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Dott. Sebastiano Parisi)



IL CAPO SETTORE  
(Dott. Ing. Pasquale Gambuzza)



N° 64

**PARERI ED ATTESTAZIONI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT. 53 E 55 DELLA L. 142/90  
RECEPITA CON L.R. 48/91 E INTEGRATA CON LA L.R. N° 30/2000**

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere **FAVOREVOLE**

Avola, 04 OTT. 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Sebastiano Parisi



IL CAPO SETTORE  
IL CAPO SETTORE  
Dott. Ing. R. Gambuzza

In ordine alla regolarità contabile, si esprime parere

Avola, 06.10.17

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA

Per l'impegno di spesa si attesta, ai sensi dell'art.55 legge 142/90, recepita con L.R. 48/91, la copertura finanziaria essendo in atto reale ed effettivo l'equilibrio finanziario tra entrate accertate ed uscite impegnate.

Avola, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA

In ordine alla regolarità dell'atto ed alla sua conformità alla legge ed in esecuzione all'art. 45 co. 2° dello Statuto Comunale, si esprime parere **favorevole**.

Avola, 30/10/2017

IL SEGRETARIO GENERALE

N. 64

**LA GIUNTA MUNICIPALE**

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisei del mese di Ottobre  
 Alle ore 15.30 e seguenti, in Avola e nella Casa  
 Comunale e nella consueta sala delle adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si  
 è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

	PRESENTI	ASSENTI
<b>1 Dott. Giovanni Luca Cannata</b> SINDACO DELLA CITTA'		X
<b>2 Avv. Massimo Grande</b> ASSESSORE	X	
<b>3 Arch. Simona Caldararo</b> "		X
<b>4 Avv. Paola Samantha Morale</b> "	X	
<b>5 Sig. Antonio Orlando</b> "	X	
<b>6 Prf. Luciano Bellomo</b> "	X	

TOTALE 4 2

Presiede il Vice Sindaco Avv. Massimo Grande

partecipa il Segretario del Comune Dott. Avv. Aldo Bianco

**Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invitati i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.**

**VISTA la sua estesa proposta di deliberazione relativa all'argomento in oggetto;**

**VISTE le attestazioni ed i pareri resi ai sensi degli artt.53 e 55 della legge n.142/90, come recepita dalla L.R.n.48/91;**

**RITENUTA la necessità di provvedere in merito e fatte proprie le osservazioni e le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto;**

**A voti unanimi;**

**DELIBERA**

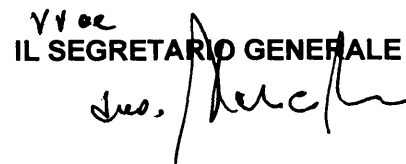
- 1) DI APPROVARE integralmente la proposta di deliberazione avanti riportata relativa all'argomento indicato in oggetto;**
- 2) \_\_\_\_\_**

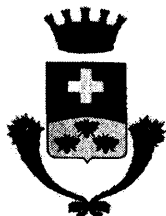
Copia della presente deliberazione deve essere pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni, notificata agli interessati nonché trasmessa in copia per quanto di competenza/ per conoscenza ai seguenti uffici, Organi ed Enti:

1. Al Sig. Rizza Corrado, residente in Avola, Via E. Loi n. 5;
2. Al Capo Settore Pianificazione Urbanistica;
3. Al Responsabile dell'Ufficio U.R.P.;
4. Al Responsabile dell'Ufficio Ragioneria;

Letto, Approvato e Sottoscritto,

IL SINDACO  


V. V. O. E.  
 IL SEGRETARIO GENERALE  




# CITTA' DI AVOLA

Provincia di Siracusa

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**CONVENZIONE** ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, da stipularsi ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e dell'art. 40 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, Tra il COMUNE ed il Sig. Rizza Corrado nato ad Avola il 17.02.1940 ed ivi residente nella via E. Loi n. 5, nella qualità di Amministratore Unico della Società "COSTRUZIONI RIZZA S.R.L. avente sede in Avola, via Cavour n. 40, per la realizzazione di un programma costruttivo per la realizzazione di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata agevolata, ai sensi della legge n. 457/1978, su terreno ubicato in C.da Fontana, identificato in catasto al foglio di mappa n. 34, p.lle nn. 357-358-627 e 629, della superficie complessiva di mq. 3469,00;

L'anno duemiladiciasette, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di \_\_\_\_\_, senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti rinunziato di comune accordo me consenziente, sono comparsi:

I sigg. \_\_\_\_\_ nati a \_\_\_\_\_ e residenti in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, il quale dichiarano di intervenire nel presente atto quali proprietari;

Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, domiciliato presso la Casa Comunale, il quale interviene nella qualità di Capo Settore Pianificazione Urbanistica, giusta Determinazione del Sindaco n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e della Deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia autentica si allegano al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, omessone la lettura per dispensa dei comparenti;

Detti comparenti della identità personale io Notaio sono certo, in esecuzione della suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale premettono:

**CHE** in data 08/04/2003 con Decreto Dirigenziale n° 425/03 è stato approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio del Comune:

**CHE** in data 20 aprile 2017 con Deliberazione Consiliare n. 21 è stato adottato il Progetto di Revisione del Piano Regolatore Generale con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio;

**CHE** la Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L. con Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità, pubblicato nella G.U.R.S. del 4 marzo 2005 stata ammessa negli elenchi per la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia convenzionata agevolata;

**Che** l'area in questione ricade in Zona E.E.P. Sottozona E.E.P./4, del vigente P.R.G.;

**CHE con** istanza del 29 maggio 2017, registrata al n. 26941 del Prot. Gen.le, acquisita da questo Ufficio al n. 1353 di Prot. Urb.ca in data 1 giugno 2017, il Sig. Rizza Corrado, nato ad Avola il 17.02.1940 ed ivi residente in via E. Loi n. 5, nella qualità di Amministratore Unico della Società "COSTRUZIONI RIZZA S.R.L.", ha chiesto l'approvazione di un programma costruttivo per la realizzazione di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata agevolata, ai sensi della legge n. 457/1978, su terreno ubicato in C.da Fontana, identificato in catasto al foglio di mappa n. 34 p.lle 357 - 358 - 627 e 629, detta istanza è stata classificata al n. 353/2017 come Pratica Edilizia;





- Al progetto suddetto è stata allegata la seguente documentazione:

- Copia dell'Atto di Convenzione Urbanistica stipulato con il Comune in data 5 novembre 2009 per la realizzazione di n. 30 alloggi conformi alla legge n. 457/1978, giusta D.A. LL.PP. del 17.02.2005, ricadenti in Zona di E.E.P. del vigente P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425 dell'8 aprile 2003 e precisamente nella Sottozona E.E.P./4;
- Preliminare di Vendita stipulato in data 10 maggio 2017 tra la parte promittente venditrice rappresentata dai Sigg.ri Trefiletti Mario nato ad Avola l'8 agosto 1953 ed ivi residente in via A. Vella n. 13 int. 1, Trefiletti Sebastiano nato ad Avola il 3 novembre 1975 e Trefiletti Anna nata a Noto il 19 settembre 1969 entrambi residenti in Avola, via Marco Polo n. 8, e la parte promittente acquirente rappresentata dal Sig. Rizza Corrado generalizzato in premessa, nella qualità di Amministratore Unico della Società "COSTRUZIONI RIZZA S.R.L.";

1. Convenzione Urbanistica del 5 novembre 2005;
2. Preliminare di Vendita del 10 maggio 2017;
3. Visure catastali dell'area;
4. Tav. 1: Inquadramento Territoriale - Stralcio Catastale - Stralcio P.R.G. - Satellitare;
5. Tav. 2: Isolato A: Planimetrie, Prospetti, Sezione;
6. Tav. 3: Isolato B: Planimetrie, Prospetti, Sezione;
7. Tav. 4: Schema e particolari impianto elettrico - telefonico - metano;
8. Tav. 5: Schema e particolari impianto idrico - acque bianche - fognante;
9. Tav. 6: Schema di frazionamento;
10. Tav. 7: Schema di frazionamento su mappa catastale;
11. Tav. 8: Linee vita delle coperture;
12. Relazione Tecnica Descrittiva;
13. Tav.12: Relazione Tecnica Descrittiva delle Opere di Urbanizzazione;
14. Computo Metrico Estimativo;
15. Relazione Descrittiva del Frazionamento;

- Per il progetto suddetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

PARERE RESO in data 5 settembre 2017, DAL DIRETTORE TECNICO DEL SETTORE 4 – SERVIZIO 2 - MANUTENZIONE GENERALE E SERVIZI PUBBLICI, che si trascrive: *Con riferimento all'oggetto e in riscontro alla nota di codesto Ufficio n. 42960/2017 del 26.08.2017, visti gli elaborati allegati e per quanto di competenza di questo Servizio 2, esprime parere favorevole per le opere di urbanizzazione da realizzare previste nell'Area di competenza di questo Ufficio dell'edilizia residenziale a condizione che a lavori eseguiti il ripristino stradale venga eseguito a regola d'arte, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di mancata realizzazione e/o non esecuzione dei sottoservizi a regola d'arte previsti per i programmi costruttivi.*

PARERE RESO in data 8 settembre 2017, DAL DIRETTORE TECNICO DEL SETTORE 4 – SERVIZIO 3 – Servizio Idrico, Amministrazione forniture Elettriche, Autoparco, Acquisti in Rete MEPA/CONSIP, che si trascrive: *In riscontro alla nota in oggetto, vista l'Allegata **Tav. 5 - "Schema e particolari impianto idrico - acque bianche - fognante"**, che si restituisce in originale sottoscritta, esprime **parere favorevole** al solo tracciato idrico, indicato in planimetria, da realizzare col programma in oggetto.*

- PARERE IGIENICO SANITARIO reso dal Dirigente Medico dell'A.S.P. di SIRACUSA - UNITA' OPERATIVA SERVIZIO IGIENE AMBIENTE DI VITA E DI LAVORO del DISTRETTO DI NOTO, in data 13 settembre 2017 con nota n. 421, registrata pari data al n. 46018 del Prot. Gen.le di questo Comune, che si trascrive: << **SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** per la parte igienico sanitaria al rilascio della concessione edilizia Complesso residenziale composto da due blocchi separati denominati A e B. Il blocco A si compone di n. 4 unità abitative a due elevazioni con sottotetto non abitabile e terrazzino; il Blocco B si compone di n. 7 unità abitative ad una elevazione, nonché realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, a condizione che:



- a) venga accertato il rispetto del rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata e quella dei pavimenti;
  - b) vengano garantite le distanze di rispetto dagli immobili limitrofi;
  - c) venga accertata la possibilità di allacciamento alla rete idrica e fognaria comunale;
  - d) venga verificata l'osservanza della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
- La Ditta venga diffidata dall'utilizzare l'immobile e dall'attivare lo scarico, a lavori ultimati, prima che siano state concesse dal Sindaco le autorizzazioni relative.  
Il presente parere favorevole non sostituisce né tiene conto di altri pareri e/o adempimenti che le vigenti disposizioni di leggi e/o regolamenti prescrivono di competenza di altre Autorità, Organi ed Uffici.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, CONSISTENZA ED INQUADRAMENTO NELLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.**

Il progetto prevede la pianificazione urbanistica di un'area destinata ad Edilizia Economica e Popolare, avente la superficie complessiva di mq. 3469,00, posta in C.da Fontana e identificata in catasto al foglio di mappa 34 p.lle nn. 357-358-627 e 629, alla quale si accede dalla via Fontana, per realizzare n. 11 unità abitative di edilizia convenzionata agevolata, i cui dati metrici sono i seguenti:

Superficie complessiva del Programma Costruttivo .....	mq. 3.469,00;
Densità Territoriale .....	mc./mq. 1,00;
Volume Ammesso .....	mc. 3.469,00;
Volume di Progetto Isolato "A" .....	mc. 1.327,04;
Volume di Progetto Isolato "B" .....	<u>mc. 1.896,55;</u>
Volume complessivo	mc. 3.223,59

**STANDARDS URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444 del 2 aprile 1968**

Abitanti insediabili: mc 3.223/80 mc/ab = 40 abitanti insediabili

AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO mq. 9/ab x 40 ab. = mq. 360,00;

AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI mq. 2,5/ab x 40 ab = mq. 100,50;

AREE PER L'ISTRUZIONE mq. 4,5/ab x 40 ab = mq. 180,00;

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq 2/ab x 40 ab = mq. 40,00;  
sommano mq. 680,50

**GLI STANDARD URBANISTICI RISULTANO RISPETTATI IN QUANTO LE AREE DESTINATE A SERVIZI SONO STATE CEDUTE GIA' AL COMUNE CON L'ATTO DI CONVENZIONE DEL 5 NOVEMBRE 2009, CON L'ESCLUSIONE DELL'AREA DESTINATA A VIABILITA' PUBBLICA;**

AREE DESTINATE A VIABILITA' DA CEDERE AL COMUNE mq. 290,00;

Gli edifici oggetto dell'Isolato "A" si sviluppano su due piani fuori terra;  
Gli edifici oggetto dell'Isolato "B" si sviluppano su un solo piano fuori terra;  
ogni edificio comprende un lotto di terreno di pertinenza;



Poiché il Programma Costruttivo, in esame ricade in Zona di E.E.P. Sottozona E.E.P./4 del vigente P.R.G. lo stesso si presenta conforme allo strumento urbanistico vigente approvato con D. Dir.le n. 425 dell'8 aprile 2003 e al Progetto di Revisione del Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20 aprile 2017;

**VISTA** la Relazione Istruttoria dell'Ufficio, del 23 settembre 2017 che anche se qui non riportata si intende integralmente trascritta e che si allega in copia;

Poiché il Programma Costruttivo, in esame ricade in Zona E.E.P. Sottozona E.E.P./4 del vigente P.R.G. ;

Tutto ciò premesso, considerato descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tutte le premesse di cui sopra e gli allegati che vengono controfirmati dalle parti;

#### Art. 2

La Convenzione ha per oggetto, la realizzazione e l'urbanizzazione delle aree relative alla realizzazione di un programma costruttivo di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata agevolata, ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i., su terreno esteso complessivamente mq. 3469,00 in tenere di Avola, C.da Fontana identificato in catasto al foglio di mappa n. 34 p.lle nn. 357-358-627 e 629;

#### Art. 3

La Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L.", come sopra rappresentata cede e trasferisce al Comune, senza alcun corrispettivo, per il quale accetta l'Ing. Pasqualino Gambuzza, nella qualità di Capo Settore Pianificazione Urbanistica, la piena proprietà delle aree destinate a servizi (viabilità), della superficie complessiva di mq. 290,00;

come risulta dal tipo di frazionamento, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data \_\_\_\_\_.

L'area in oggetto, viene ceduta libera da persone e cose, da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecari e privilegi di sorta.

#### Art. 4

La Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L.", in attuazione del programma costruttivo in oggetto, si obbliga per se e successori ed aventi causa, ad osservare tutti gli obblighi medesimi e le previsioni del programma costruttivo stesso approvato, le varie norme di piano regolatore e dei regolamenti vigenti;

Gli edifici dovranno essere realizzati, secondo la volumetria, il numero dei piani fuori terra ed altezza previsti nell'allegato progetto, il tutto nel rispetto di quanto previsto nel progetto stesso e di quanto prescritto dalle relative norme urbanistiche vigenti. Il progetto dei singoli edifici è comunque soggetto all'approvazione del Comune con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione, ed il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'approvazione e l'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo dopo la stipula della presente convenzione, in conformità a quanto descritto negli elaborati tecnici esecutivi e dal relativo computo metrico estimativo delle opere da realizzare.



medesime, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai responsabili del Settore 4 del Comune, in ordine alla viabilità, rete idrica e fognaria, rete elettrica, telefonica ed eventuale rete del gas, e del parere da parte della competente A.S.P. di Siracusa – Distretto sanitario di Noto.

La Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L." assume, altresì per sé, successori ed aventi causa, l'onere per la realizzazione ed il funzionamento delle opere di urbanizzazione in conformità al relativo progetto esecutivo, che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, alle prescrizioni tutte di quelle dettate dai vari Organi, Uffici od Enti che di eventuali altre che potrebbero essere imposte dal Comune in fase di esame del relativo progetto esecutivo e/o di realizzazione delle stesse, con la realizzazione delle stesse, anche se il costo effettivo delle medesime opere dovesse superare quello previsto nel computo metrico estimativo delle opere stesse, riconosciuto congruo dal Comune, e precisamente:

- a) delle opere relative alla costruzione delle strade, degli spazi di sosta o di parcheggio e dei camminamenti;
- b) delle opere relative alla costruzione delle reti di fognatura bianca e nera;
- c) delle opere relative alla costruzione della rete idrica;
- d) delle opere relative alla costruzione, di intesa con L'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- e) delle opere relative alla costruzione dell'impianto di illuminazione delle strade anzidette e degli altri spazi destinati ad uso comune;
- f) delle opere relative alla costruzione d'intesa con la Telecom, della rete telefonica;
- g) delle opere relative alla costruzione, d'intesa con l'Ente gestore della distribuzione del "Gas-Metano" e della relativa rete di distribuzione agli utenti.

#### Art. 5

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al superiore art. 4 dovranno essere costruite in conformità, e secondo le caratteristiche riportate nell'allegato progetto, ma in conformità anche ad eventuali elaborati tecnici integrativi, da redigersi a cura e spese della Società Cooperativa, che dovessero essere richiesti dal Comune in fase esecutiva.

La realizzazione delle opere di cui al precedente comma, dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza degli Organi tecnici comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori sarà comunicata almeno dieci giorni prima del loro inizio.

Le carreggiate stradali dovranno essere realizzate in modo da garantire agilità e sicurezza del traffico, rapido deflusso delle acque meteoriche ed idonea sistemazione, ove richiesto, dei servizi pubblici in apposita sede.

La viabilità destinata ad uso pubblico, dopo il collaudo e presa in carico, sarà soggetta al regime delle strade pubbliche così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

La Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L.", provvederà a proprie cure e spese e previa specifica autorizzazione da parte del competente Ufficio del Comune al collegamento degli impianti (idrici e fognari) con le relative reti del Comune, fermo restando l'acquisizione sempre a cura della Società di eventuale altra autorizzazione di competenza di altri Enti per impianti intercettati o da utilizzare. La esecuzione di tale collegamento verrà effettuato dal Comune e, qualora questo lo consenta, dalla Società sotto il controllo degli Organi Tecnici comunali competenti, e quindi con collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici anzidetti, ma a spese della Società.

Per quanto riguarda la rete telefonica, la Società provvederà a sua cura e spese, su progetto approvato dall'Ente gestore del servizio ove necessario, alla realizzazione degli impianti indispensabili alla fornitura del servizio occorrente all'attività del complesso edilizio.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, ma a spese della Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L.;



Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite, ultimate e rese agibili prima che abbia l'utilizzo degli alloggi e, pertanto, prima della ultimazione ed avvenuto collaudo di tali opere non potrà rilasciarsi il certificato di abitabilità degli alloggi medesimi.

La Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L., si impegna ad eseguire, a sua cura e spese, alle aree, opere, impianti e manufatti soprspecificati, e tutti quei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi indispensabili al loro funzionamento, fino al momento del relativo collaudo finale e stesura del relativo verbale di presa in consegna da parte del Comune.

Rimangono sempre a carico della RIZZA COSTRUZIONI S.R.L., la quale ne assume l'onere sin d'ora per sé, suoi successori ed aventi causa, tutte le spese relative alla eliminazione di eventuali vizi ed imperfezioni occulti che dovessero emergere alle opere realizzate nel periodo di tre anni a far data dall'avvenuto collaudo e presa in carico.

#### Art. 6

La Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L., assume per sé successori od aventi causa l'impegno, in ordine ai termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, ferme restando le relazioni fra l'esecuzione di tali opere e l'utilizzo degli alloggi, a completare e rendere agibili le opere medesime nel termine massimo di anni cinque a decorrere dalla data della stipula della presente convenzione.

La Società Cooperativa o aventi titolo comunicheranno con raccomandata A.R. al Comune l'avvenuta ultimazione di tali opere od impianti.

#### Art. 7

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, la Società "RIZZA COSTRUZIONI S.R.L." consegna una polizza fidejussoria di Istituto Bancario od Assicurativo, dell'importo di €. 29.545,98 + I.V.A., corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione, salvo conguaglio derivante da eventuali prescrizioni che dovessero essere dettate dal competente Ufficio Tecnico del Comune, in fase di esame del progetto esecutivo e/o in fase di realizzazione delle opere stesse, comprese le spese generali.

Si specifica, che tale fidejussione, indipendentemente del costo reale delle opere, dovrà garantire l'esatta esecuzione delle stesse, e ciò sia nel caso in cui il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

Le garanzie come sopra vengono accettate dal Comune sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda, l'idoneità del fidejussore.

La fidejussione, previo consenso del Comune, potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre però subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue, valutato in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali.

La Società Cooperativa, pertanto si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alla entità attuale, qualora si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) al integrare la fidejussione medesima, qualora venisse utilizzata in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronunzia del Giudice.

Detta fidejussione potrà essere sostituita da cauzione di eguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento o reintegrazione innanzi previsti.



Art. 8

Gli alloggi da realizzare in attuazione della presente convenzione devono avere le seguenti caratteristiche:

**ISOLATO A**

- a) Superficie utile abitabile: non superiore a .....mq. 95,00;  
Per la superficie utile abitabile sono consentite variazioni in aumento o in decremento fino ad un massimo del 5%;
- b) Numero dei vani utili..... n. 4;
- c) Numero dei servizi igienici..... n. 2;
- d) Superfici nette non residenziali: in totale non possono essere superiori al 50% della superficie utile abitabile. La superficie per logge e balconi non può essere superiore al 15%. La superficie per cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza, non può essere superiore al 15%;
- e) La superficie per autorimesse singole o collettive non può essere superiore al 25%, fermo restando che per ogni alloggio l'autorimessa o il posto macchina non può superare la superficie di mq. 25,00;
- f) La superficie per androni di ingresso e porticati liberi non può essere superiore al 15%;

dati totali dell'intero complesso residenziale:

- 1) Superficie utile abitabile .....mq. 350,45;
  - 2) Superficie non residenziale.....mq. 123,80;
  - 3) Autorimesse singole.....mq. 54,00;
- g) Caratteristiche di finitura: la pavimentazione degli alloggi e dei servizi, gli infissi interni ed esterni, i rivestimenti e finiture delle pareti interne ed esterne, gli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, dovranno essere rispondenti per consistenza, qualità e pregio a quanto fissato nel capitolato d'oneri che sarà oggetto di approvazione congiuntamente al progetto degli alloggi.

**ISOLATO B**

- h) Superficie utile abitabile: non superiore a .....mq. 95,00;  
Per la superficie utile abitabile sono consentite variazioni in aumento o in decremento fino ad un massimo del 5%;
- i) Numero dei vani utili..... n. 3;
- j) Numero dei servizi igienici.....n. 1;

Dati totali dell'intero complesso residenziale:

- 1) Superficie utile abitabile.....mq. 478,80;
- 2) Superficie non residenziale ..... mq. 42,00;

Il Comune si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti, in qualunque momento, e, nel caso di riscontrata difformità degli edifici rispetto al progetto approvato, ordinerà l'immediata sospensione dei lavori. Tale sospensione dei lavori, ove confermata da sentenza definitiva dall'Autorità Giudiziaria, non interrompe i termini per l'ultimazione dei lavori contenuti nel permesso di costruire.

Le operazioni di verifica e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro giorni trenta dalla data di ricevimento della raccomandata della Società cooperativa attestante l'ultimazione dei lavori e il certificato medesimo potrà essere rilasciato dopo giorni sessanta dalle ultimazione delle operazioni medesime, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori



da parte di altri organismi pubblici, e sempreché siano state collaudate e prese a carico le opere di urbanizzazione.

#### Art. 9

La Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L., si impegna a dare l'inizio ai lavori di costruzione degli alloggi entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, e di condurli a completamento entro tre anni dal loro inizio.

Il Comune sulla base di motivata richiesta della Società potrà concedere proroghe ai predetti termini di inizio e ultimazione dei lavori.

#### Art. 10

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito, salva revisione di in seguito, in €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) per ogni metro quadrato di superficie utile complessiva, pari alla superficie utile abitabile degli alloggi aumentata del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori e misurata in analogia a quella utile abitabile.

La superficie utile abitabile va intesa come superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, nonché al netto della superficie occupata da armadi a muro nel limite massimo del 2%. Il prezzo base medio di prima cessione delle autorimesse viene stabilito nella misura pari a quello degli alloggi.

La Società Cooperativa, pertanto nella vendita degli alloggi e delle autorimesse oggetto della presente convenzione, si impegna a praticare il prezzo base come stabilito, che è ricavato in base a:

- a) Costo dell'area nella misura di €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), pari al 13,75% (tredicivirgolasettantacinque per cento) del costo di costruzione.
- b) Costo delle opere di urbanizzazione, pari ad €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_). Desunto dal computo metrico estimativo delle opere medesime;
- c) Costo di costruzione, pari ad €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), determinato sulla base delle ultime variazioni Istat vigenti relative ai costi di fabbricati residenziali di nuova costruzione;
- d) Costo per spese generali documentabili, comprese quelle per la progettazione e per gli oneri di pre-ammortamento e finanziamento, nella misura di €. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), pari al 30% di cui al precedente punto.

E' consentita una revisione del prezzo base, se medio, di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse. Tale revisione viene calcolata dalla data di inizio dei lavori, documentata da apposito certificato emesso dall'Ufficio Tecnico del Comune, per un periodo convenzionale di 18 (diciotto) mesi naturali consecutivi con un andamento lineare dei lavori rapportato a mese (costo complessivo dell'opera diviso per diciotto mesi).

Il calcolo della revisione dei prezzi avverrà tenendo conto delle variazioni mensili, risultanti dal bollettino trimestrale della commissione provinciale prezzi.

Nel corso dei diciotto mesi convenzionali, sull'ammontare dei lavori coperti da eventuali acconti di capitale, versati dagli acquirenti in relazione all'eccedenza rispetto al mutuo per alloggio ammesso al finanziamento (art. 16 della legge 457/1978), non verrà calcolata la revisione prezzi.

Per l'intero complesso, contestualmente alla presentazione al Comune della domanda di rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere fornite le calcolazioni inerenti la determinazione del prezzo medio, definitivo, di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse. Pertanto, la Società Cooperativa per ciascun alloggio ed autorimessa, una tabella riportante:

- a) la superficie utile, la superficie non residenziale, nonché la superficie complessiva vendibile in metri quadrati;
- b) il prezzo definitivo per ogni metro quadrato di superficie complessiva;
- c) il prezzo definitivo di prima cessione.



Dalla tabella suddetta dovrà risultare:

- a) che il rapporto, tra la somma dei prezzi definitivi di prima cessione dei singoli alloggi e la superficie complessiva vendibile degli stessi, sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo;
- b) che il rapporto, tra la somma dei prezzi definitivi di prima cessione delle singole autorimesse e la superficie complessiva vendibile delle stesse, sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo;

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi ed autorimesse nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo a metro quadrato di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse potrà variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo risultante dalla tabella di cui sopra.

#### Art. 11

All'Atto della cessione di alloggi od autorimesse, successive alla prima, il prezzo massimo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di prima cessione, rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici Istat dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione, tenendo conto dei seguenti coefficienti di deprezzamento dell'alloggio:

- a) dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, fino al quinto anno: 0/% (zero per cento);
- b) dal sesto al venticinquesimo anno: 1/% (uno per cento).

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria, affrontate nel decennio precedente.

Nel caso in cui la vendita intervenga prima dell'estinzione del mutuo non è ammessa la rivalutazione della quota residua di capitale.

#### Art. 12

L'eventuale canone base di locazione annuo non potrà superare il 3,07% (tre virgola zero sette per cento) del prezzo definitivo di prima cessione, determinato ai sensi dell'art. 10.

Detto canone sarà revisionato in caso di nuova locazione, o comunque, ogni tre anni, sulla base dell'andamento dell'indice Istat del costo della vita.

#### Art. 13

E' vietato cedere o locare, in via definitiva, gli alloggi realizzati prima del rilascio del certificato di abitabilità e dell'attestazione di regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione.

Gli alloggi provvisti del certificato di abitabilità, e dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione possono essere venduti o locati ai prezzi o ai canoni determinati in base a quanto previsto nei precedenti articoli che ne definiscono i relativi importi, esclusivamente a persone che ne posseggono i requisiti soggettivi richiesti dalla vigente legislazione, nazionale e regionale, per essere assegnatari di alloggi di tipo economico e popolare.

E' fatto divieto procedere alla cessione o locazione degli alloggi e autorimesse per un periodo di anni cinque dalla data della prima cessione, salvo che sussistono i casi di collocamento a riposo, di trasferimento di residenza, di accrescimento o diminuzione del nucleo familiare o altri gravi motivi sopravvenuti e documentati. In tali ipotesi la locazione o la cessione, dovrà essere preventivamente autorizzata dal comune o, qualora il cedente abbia usufruito di finanziamento agevolato, dalla Regione Siciliana.

Il rapporto di locazione non potrà avere durata superiore a quattro anni, rinnovabili a semplice richiesta del conduttore, per ogni altro pari periodo e così via. Il contratto di locazione è disciplinato dalle norme di cui alla legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni.





#### Art. 14

In caso di trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società Cooperativa, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere e di accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della presente convenzione.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente dette clausole, sarà inviata dal venditore al Comune, con lettera raccomandata, entro sei mesi di ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

#### Art. 15

E' fatto divieto alla Società RIZZA COSTRUZIONI S.R.L. di cedere la proprietà delle aree non edificate o solo parzialmente edificate, senza l'autorizzazione del Comune. In caso di autorizzata cessione della proprietà o disponibilità del lotto edificabile, la Società Cooperativa, si obbliga per sé, successori ed aventi causa, ad inserire negli atti di trasferimento del lotto edificabile oggetto del programma costruttivo, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando al Comune di Avola, a mezzo raccomandata A.R. copia autentica della nota medesima:

- l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Avola in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Reg. D'Ord. ed al n. \_\_\_\_\_ Reg. Part. accettando i relativi effetti formali e sostanziali;
- l'acquirente in particolare prende atto che l'utilizzo degli alloggi resta subordinato all'ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione ed al rilascio del permesso di Abitabilità;
- L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione della rete dei servizi, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché inviare al Comune di Avola, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### Art. 16

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità, ai sensi delle norme di legge vigenti, e della presente convenzione:

- a) Penale di €. 51,65 (Euro cinquanteuno/65) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini prescritti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b) Penale di €. 51,65 (Euro cinquanteuno/65) per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini prescritti per la realizzazione degli alloggi;
- c) Penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi rivalutato sulla base dell'indice Istat del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo di mantenimento delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari urbane;
- d) Penale pari a quattro volte la differenza tra i due prezzi, nel caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo le modalità descritte negli artt. 10 e 11;
- e) Penale pari a venti volte la differenza tra il canone di locazione dell'alloggio percepito e quello indicato nell'articolo 12;



- f) Penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione, in caso di mancato inserimento nell'atto delle clausole di cui all'art. 14;
- g) Penale pari all'1% (uno per cento) del prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione, in caso non venga inviata al Comune copia dell'atto nei termini di cui all'art. 14;
- h) Penale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo dell'alloggio al momento dell'alienazione o pari ad una annualità del canone al momento della locazione, in caso di alienazione o locazione, in caso di alienazione o locazione prima dei termini in cui ciò è consentito o nei confronti di persona non di possesso dei requisiti di cui all'art. 13.

Le penali dovranno essere corrisposte entro sessanta giorni dalla richiesta del Comune.

Nel caso di concorso degli inadempimenti le penali verranno cumulate.

Ferme, restando comunque, le applicazioni delle sanzioni previste dal presente articolo, in caso di inadempienze da parte del lottizzante, suoi eredi od aventi causa, ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio del titolo edilizio, nonché procedere d'Ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

Avvenuto l'adempimento o la esecuzione in danno, e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio del titolo edilizio o di sospensione dei lavori.

#### Art. 17

Le parti convengono che la presente convenzione sia risolta, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della fidejussione di cui all'art. seguente;
- b) quando sia trascorso inutilmente il termine fissato nell'ordinanza comunale di restituzione alla destinazione di utilizzazione di cui all'art. 5;
- c) quando sia ceduta a terzi, senza l'autorizzazione del Comune, l'area non edificata o solo parzialmente edificata;
- d) nel caso di inosservanza del divieto previsto nella presente convenzione di cedere a terzi alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente le relative opere di urbanizzazione e non sia ancora stata rilasciato il certificato di abitabilità;
- e) in caso di fallimento prima dell'inizio della cessione degli alloggi;
- f) quando l'inosservanza dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 9, eventualmente prorogati ai sensi del medesimo articolo, si protragga oltre i trenta giorni;
- g) in caso di mancato rispetto del termine di sessanta giorni dalla richiesta del Comune per il versamento delle penali di cui al precedente art. 16;
- h) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con la mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, per il rispetto della Convenzione;
- i) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti la presente convenzione e ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti eventualmente integrativi da stipulare con il Comune;
- j) ripetuto mancato inserimento, da parte del cedente nei contratti di vendita degli alloggi, delle clausole di cui all'art. 14;

In tali casi, il Comune dovrà notificare alla Società Cooperativa o suoi aventi casa, a mezzo di ufficiale giudiziario, l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

Nel caso di opere parzialmente realizzate, queste saranno indennizzate dal Comune alla cessionaria originaria sulla base di una stima peritale, compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dalla cessionaria originaria e dal cessionario subentrante, al momento in cui venga ceduta ad un terzo la piena proprietà dell'area oggetto della presente convenzione. Qualora manchi il subentrante le opere saranno indennizzate dal Comune per la minore somma tra lo speso ed il migliorato. Il valore come sopra determinato verrà corrisposto alla cessionaria



originaria solo per la parte eventualmente eccedente l'importo delle obbligazioni nelle quali l'Ente concedente è tenuto a subentrare ai sensi dell'art. 37 co. 1 e 2 della legge 22 ottobre 1971 n.865.

E' sempre salva, comunque, l'applicazione delle altre sanzioni di cui al precedente art. 16.

La risoluzione della convenzione dovrà essere deliberata, dall' Amministrazione Comunale.

#### Art. 18

La presente convenzione, stipulata ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e dell'art. 40 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 ed i contenuti che essa prevede hanno una durata di anni 25 (venticinque), dopodiché i beni realizzati saranno interamente disponibili per il concessionario o per gli eventi titolo.

#### Art. 19

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dai precedenti articoli saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un Collegio arbitrale composto da un Magistrato avente funzioni di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Siracusa, e da due nominati dal Comune e dalla Società Cooperativa.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del codice di procedura civile.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro 60 giorni dalla notifica della domanda di arbitrato, la parte convenuta deve notificare la sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

#### Art. 20

Le sanzioni indicate nel presente titolo non escludono quelle eventualmente previste dalle leggi e dai regolamenti comunali vigenti.

In tutti i casi che comportino la risoluzione della presente convenzione, il Comune diviene proprietario degli edifici, alloggi ed opere e ne acquisisce la completa disponibilità con relativa corresponsione di un indennizzo pari alla minor somma tra lo speso ed il migliorato relativo alle opere eseguite, salvo quanto disposto dal precedente art. 17.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

#### Art. 21

L'area oggetto della presente convenzione, con esclusione di quella di cui all'art.3 oggetto della cessione al Comune, potrà essere ipotecata soltanto a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico, che abbiano fra loro fini istituzionali, le concessioni di mutui ipotecari, dei soggetti preposti all'attuazione di interventi nelle aree per l'edilizia economica e popolare, nonché di Istituti di Credito Fondiario ed Edilizio, convenzionati con la Regione Siciliana per l'utilizzazione dei finanziamenti di edilizia residenziale pubblica e di qualsiasi Istituto di Credito a garanzia di finanziamenti destinati alla realizzazione dei programmi costruttivi della Società Cooperativa concessionaria.



## Certificato di Pubblicazione

Su conforme attestazione del messo comunale, si certifica che copia integrale della presente deliberazione è stata affissa all' Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Dalla Residenza Municipale, \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

## Certificato di esecutività

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d' Ufficio

### ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva:  
trascorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione
- È stata dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12 o 16 della l.r. n° 44/91).

Dalla Residenza Municipale, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_