



# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

## CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

### ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 41

del 31 LUG. 2018

**OGGETTO:**

<< Approvazione programma costruttivo per la realizzazione di n. 54 alloggi sociali da sorgere in via Balatelle da parte della coop. Quadrifoglio Alfa >>

L'anno duemiladiciotto addì 31 del mese di Luglio

alle ore 15:00 nella Casa comunale e nella consueta sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale,

con l'intervento dei Signori

		Pres.	Ass.	
1) Sig.	<b>Bella Antonino</b>	X		SINDACO
2) Sig.	<b>Calvagno Antonino</b>	X		ASSESSORE
3) Sig.	<b>Gugliotta Michele</b>	X		ASSESSORE
4) Sig.	<b>Litrice Santo</b>	X		ASSESSORE
5) Sig.	<b>Calanna Giuseppina</b>	X		ASSESSORE

Risultano presenti n. 5

Risultano assenti n. /

*Assume la Presidenza il Sindaco Sig. **Antonino Bellia***

*Assiste il Vice Segretario del Comune **Avv. Antonino Di Salvo***

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

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**Sentita la relazione del Sig. Antonino Bellia - Sindaco;**

**Vista l'unita proposta di delibera ad oggetto: << Approvazione programma costruttivo per la realizzazione di n. 54 alloggi sociali da sorgere in via Balatelle da parte della coop. Quadrifoglio Alfa >>;**

**Preso atto che la stessa è corredata dei pareri di legge, nonché del parere favorevole per la consulenza giuridico amministrativa espresso dal Segretario Generale;**

**Visto lo Statuto Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 15 del 17/05/2018 entrato in vigore il 28/06/2018;**

**Ritenuta la medesima meritevole di approvazione;**

**Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;**

### **DELIBERA**

**Approvare l'unita proposta di delibera ad oggetto: << Approvazione programma costruttivo per la realizzazione di n. 54 alloggi sociali da sorgere in via Balatelle da parte della coop. Quadrifoglio Alfa >>.**



SETTORE URBANISTICA.

# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

ingiovannilapunta@pec.it - 95037 - Piazza Europa sn - tel. 0957417111- Fax 0957410717- C. F. 00453970873 -  
www.sangiovannilapunta.gov.it

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### I SOGGETTI PROPONENTI

Settore/Servizio  
Competente

Sindaco/Assessore

IL SINDACO  
(Antonino Bellia)

Oggetto: Approvazione programma costruttivo per la realizzazione di n°54 alloggi sociali da sorgere in via Balatelle da parte della coop. Quadrifoglio Alfa.

### ELENCO ALLEGATI:

- 1) Progetto composto da n°14 elaborati;
- 2) Schema convenzione urbanistica.

### CONTROLLI DI REGOLARITA' TECNICA E CONTABILE

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE INTERESSATO

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

Visto il contenuto dell'istruttoria della proposta del provvedimento deliberativo in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 1, comma I, lettera i, della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000, esprime il seguente parere:

IL RESPONSABILE

Data 11/7/2018

#### IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Visto il contenuto dell'istruttoria ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 1 della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000 esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento ed alla copertura finanziaria del provvedimento:

NON COMPORTE IMPEGNO DI SPESA  
FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

Data 13/07/18

### UFFICIO SEGRETERIA

Esaminata ed approvata dalla Giunta Comunale nell'adunanza  
del 31/04/2018 con deliberazione n° 41 ore 16:00  
e seg.

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

**Visto** il Decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente n°498 del 22.6.2005 con il quale è stato approvato il P.R.G. con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;

**Visto** il Decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente n°950 del 17.9.2009 con la quale è stata approvata la variante al P.R.G. concernente la localizzazione di nuove aree di edilizia residenziale pubblica, predisposta ai sensi dell'art. 16 della L.R. 71/78;

**Vista** l'istanza della cooperativa Quadrifoglio Alfa, con sede in Catania via S.M. di Betlem n°18, acquisita al protocollo generale in data 23/5/2016 al n°15413, presentata dal geom. Francesco Felicini in qualità di legale rappresentante, con la quale viene richiesta l'assegnazione di un'area in zona di edilizia residenziale pubblica, denominata zona "E.P. nel vigente P.R.G.", per la realizzazione di un programma costruttivo per n°54 alloggi di edilizia convenzionata, aventi caratteristiche di superficie di cui alla legge 5/8/1978 n°457;

**Vista** la nota del settore urbanistica, prot. n°17673 del 16/6/2016, con la quale, in riscontro alla predetta istanza, veniva comunicato che l'assegnazione dell'area poteva essere consentita nel caso in cui la cooperativa proponente il programma costruttivo risultasse proprietaria dell'area, ovvero disponesse di idoneo titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 11 del DPR 380/01, e che pertanto l'istruttoria della pratica rimaneva sospesa;

**Vista** la nota della predetta cooperativa, acquisita al protocollo generale in data 19/9/2017 al n°27437, con la quale la medesima trasmette i contratti preliminari di compravendita sottoscritti con i proprietari dell'intera area ove ricade il programma costruttivo;

**Visti** gli elaborati progettuali del programma costruttivo, a firma degli Architetti Fortunato Cervino, Agatino Calogero, Rao Giuseppe e del Geom. Grillo Sebastiano, allegati all'istanza;

**Rilevato** che il predetto progetto risulta munito dei seguenti pareri ed autorizzazioni:

- Autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania ai sensi dell'art.146 del D.Lgs n°42/2004, prot. n°12786 del 20/07/2016, in atti al prot. gen. n°22353 del 29/07/2016;
- Parere favorevole di fattibilità rilasciato Dall'Ufficio del Genio Civile di Catania ai sensi dell'art.13 della Legge n°64 del 2/2/1974;

**Visto** il decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n°455/GAB. del 15/11/2017 con il quale si dispone che il progetto in questione sia da non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs n°152/2006 con le prescrizioni contenute nel parere della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazione ambientali di competenza regionale n°235 del 8/11/2017;

**Vista** la relazione istruttoria predisposta dal Settore Urbanistica, prot. n° 909 del 5/7/2018 con la quale viene esaminato il progetto e si esprime parere favorevole condizionato;

**Accertato** che nell'area ove ricade l'intervento costruttivo in progetto risultano stipulati contratti preliminari di compravendita con i proprietari dei terreni, per cui non necessita procedere all'esproprio degli stessi, fermo restando che la stipula della convenzione urbanistica rimane subordinata alla acquisizione dell'area da parte della cooperativa;

**Preso atto** che la cooperativa realizzerà il programma costruttivo in autofinanziamento in forza di mutuo ordinario da parte di istituto bancario in assenza di contributo pubblico;

**Rilevato** che il programma costruttivo in esame prevede le seguenti opere di urbanizzazione per le quali viene prevista la cessione al Comune per l'uso pubblico:

- a) realizzazione di opere destinate a verde pubblico attrezzato ubicata in aree fruibili alla collettività della superficie complessiva di mq. 745,35, maggiore allo standards urbanistico di cui al D.M. 2/4/68 pari a mq. 733,50 (abitanti n° 163 x 4,5 mq/ab);
- b) realizzazione di opere destinate a parcheggi pubblici, ubicata lungo la strada di P.R.G., della superficie complessiva di mq. 587,93 maggiore allo standards urbanistico di cui al D.M. 2/4/68 pari a mq. 407,50 (abitanti n° 163 x 2,5 mq/ab);
- c) Realizzazione della strada di P.R.G. quale traversa di via Balatelle fino al confine col programma costruttivo, quale opera di urbanizzazione secondaria, avente funzione di accesso all'insediamento residenziale della

superficie complessiva di mq. 1.349,33 che risulta inferiore allo standard urbanistico di cui al D.M. 2/4/68 pari a mq. 1.793,00 (abitanti n° 163 x 11,0 mq/ab);

**Accertato** che la dotazione di spazi pubblici previsti dal programma costruttivo in esame soddisfano la quantità minima prescritta dall'art. 3 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n°1444 per quanto concerne le aree ed opere di urbanizzazione primaria, mentre per le aree di urbanizzazione secondaria occorre procedere alla monetizzazione della differenza tra lo standard (mq.1.793,00) e la superficie della strada di P.R.G. (mq.1.349,33) per una superficie di mq. 43,67;

**Ritenuto**, pertanto, che l'intervento costruttivo del progetto di variante si ritiene compatibile con l'assetto urbanistico comunale;

**Accertato** che il piano attuativo di che trattasi risulta conforme alle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico generale per cui, a norma dell'art.47, comma 18°, della L.R. n°5 del 28/1/2014, la competenza per la sua approvazione rimane di competenza della Giunta Comunale;

**Visto** lo Statuto Comunale, approvato con delibera consiliare n°15 del 15/5/2018, e precisamente l'art. 36, lettera ) che prevede la competenza della Giunta Comunale trattandosi di piano attuativo urbanistico esecutivo il quale, fra l'altro, non implica variante agli strumenti generali, nella fattispecie al P.R.G.;

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

**Vista** la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la legge regionale 6 aprile 1996, n. 22;

**Vista** la legge regionale 24 luglio 1997, n. 25;

**Visto** il D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, recante il testo unico in materia edilizia, recepito nella regione siciliana dall'art.1 della L.R. n°16 del 10/8/2016;

## PROPONE

1) **Di approvare**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della legge regionale n. 22/96 e successive modifiche, il programma costruttivo, redatto secondo i parametri della L. 457/78, per la realizzazione di n°54 alloggi di edilizia residenziale convenzionata, presentato dal geom. Francesco Felicini, nella qualità di legale rappresentante della società cooperativa Quadrifoglio Alfa, con sede in Catania via S.M. di Betlem n°18, giusta istanza del 23/5/2016 prot. n°15413, integrata in data 19/9/2017 con prot. n°27437, su un'area ubicata in via Balatelle, adiacente il raccordo autostradale, che risulta riportata in catasto al foglio n° 11, particelle nn. 1077, 201 (F.R.), 197, 198, 440, 1840, 276 e parte delle particelle nn. 1086 (oggi 2443), 1074, 175 e 879, per una superficie complessiva di mq.13.055,17;

2) **Dare atto** il programma costruttivo risulta conforme alle previsioni del piano regolatore generale vigente ed in linea con le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.R.G., concernente la localizzazione di nuove aree di edilizia residenziale pubblica, adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 56 del 11/08/2008 ed approvata con D. G. n. 950/DRU del 17/09/2009 dal Dipartimento Reg. le Urbanistica dell' Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia;

3) **Fanno parte integrante** del presente provvedimento e ne costituiscono allegati i seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale;
- All. 1A - Relazione tecnica;
- Tav. 2 – Rilievo celerimetrico;
- Tav. 3 - Progetto;
- Tav. 4 - Planivolumetrico;
- Tav. 5 – Reti acque bianche e nere;
- Tav. 5° - Smaltimento acque meteoriche;
- Tav. 6 – Reti tecnologiche;
- Tav. 7 – Progetto delle urbanizzazioni primarie da cedere;
- Tav. 8 – Progetto strada di PRG – Opere di urbanizzazione secondaria;
- Tav. 9 - Piante;
- Tav. 9a - Prospetti;
- Tav. 9b - Sezioni;
- Tav. 9c – Calcolo rapporto aeroilluminante.

4) **Approvare** lo schema di convenzione urbanistica predisposta dal settore urbanistica, autorizzando il dirigente competente alla sottoscrizione della stessa.

- 5) *Disporre* la pubblicazione all'Albo Pretorio on line come previsto dall'art.32 della legge 18.06.2009, n.69 e l'inserimento nel sito Web – Sezione Atti Amministrativi così come disposto dal comma 1° dell'art.18 della Legge Regionale 16.12.2008, n.22, come modificato dall'art.6 della Legge Regionale 26.06.2015, n.11, nonché nella Sezione Amministrazione Trasparente ex Decreto Legislativo 14.03.2013, n.33 – Sottosezione di livello "1" Pianificazione e governo del territorio.

**Il Dirigente del settore Urbanistica**  
**(Ing. Mario Santonocito)**

## CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA - REGIONE SICILIANA

COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT)

Convenzione ai sensi dell'art. 35 de Legge n. 865 del 22.10.1971 e successive modifiche e integrazioni, fra il Comune di San Giovanni La Punta e \_\_\_\_\_, per la concessione e la regolamentazione del diritto di proprietà nell'ambito di un Programma costruttivo redatto ai sensi

\_\_\_\_\_ e successive modifiche e integrazioni, comprensivo di tutti gli elaborati previsti dalla \_\_\_\_\_

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ mese di \_\_\_\_\_ nel \_\_\_\_\_ sito al \_\_\_\_\_ davanti a me dottor \_\_\_\_\_ Notaio iscritto al Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di \_\_\_\_\_ e senza l'assistenza dei testimoni perché gli infrascritti comparenti, avendo i requisiti voluti dalla legge d'accordo tra loro e col mio consenso, vi hanno rinunciato.

## SONO COMPARSI

01) Il Signor \_\_\_\_\_ il quale interviene al presente atto nella qualità di \_\_\_\_\_ ed in rappresentanza del Comune di San Giovanni la Punta, C.F. : \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica, presso la Casa Comunale, autorizzato alla stipula e sottoscrizione del presente atto giusta deliberazione del n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva, (di seguito chiamato più brevemente anche "Comune");

02) Il Signor \_\_\_\_\_ che interviene nella qualità di Presidente pro-tempore e legale rappresentante della \_\_\_\_\_ con sede sociale in \_\_\_\_\_ iscritta al Registro Prefettizio n. \_\_\_\_\_ al Registro Società Tribunale di n. \_\_\_\_\_ al CCIAA-REA n. \_\_\_\_\_ al BUSC n. \_\_\_\_\_ CF-IVA n. \_\_\_\_\_ Albo Società cooperative, Sezione: \_\_\_\_\_ prevalente, Categoria: Cooperative edilizie di abitazione, al n. \_\_\_\_\_ e all'Albo Nazionale delle cooperative edilizie di abitazione al n. \_\_\_\_\_.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

## si premette

- che la predetta Società è stata ammessa a finanziamento per la realizzazione del proprio programma sociale, consistente complessivamente nella costruzione di numero \_\_\_\_\_ alloggi, con finanziamento \_\_\_\_\_
- che in funzione dell'art. 1 della L. R. 31.08.2000, n°19, pubblicata nella GURS del 01.09.2000, n°40, che recita «1. Le cooperative edilizie aventi sede sociale nei comuni capoluogo di provincia o nei comuni conurbati, anche se risultano incluse in precedenti programmi di utilizzazione di stanziamenti, possono realizzare i loro programmi costruttivi in uno qualsiasi dei comuni conurbati o anche in uno qualsiasi dei comuni della provincia».

▪ che in funzione del Decreto Assessoriale del 19 dicembre 1997, il Comune di San Giovanni la Punta è stato dichiarato conurbato al Comune di \_\_\_\_\_ ai sensi del secondo comma dell'articolo 27 della L. R. 23 maggio 1991 n. 36, e pertanto gli interventi finanziati per essere realizzati nel comune di Catania possono essere realizzati indifferentemente anche nel Comune di san Giovanni la Punta.

▪ che le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e/o in variante, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 e successive modifiche ed integrazioni, come da Delibera Consiliare n. 56 del 11/08/2008, costituiscono elementi inderogabili della pianificazione degli interventi relativi a programmi costruttivi di edilizia residenziale convenzionata e agevolata;

▪ che il Programma costruttivo è redatto ai sensi del \_\_\_\_\_, come modificato e integrato del \_\_\_\_\_ ai \_\_\_\_\_ sensi

▪ che la suddetta proposta di programma costruttivo ha ottenuto i seguenti pareri favorevoli:

○ Soprintendenza ai BB. CC. AA. della provincia di Catania, giusta nota \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alle seguenti condizioni:

- .....

○ Genio Civile di Catania, giusta nota \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alle seguenti condizioni:

- .....

○ Ufficiale Sanitario, protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ alle seguenti condizioni:

- .....

- .....

▪ che con la succitata deliberazione del n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera " " è stato approvato il programma costruttivo proposto, ai sensi del \_\_\_\_\_, nel Comune di San Giovanni la Punta dalla Cooperativa Edilizia \_\_\_\_\_, beneficiaria del finanziamento;

▪ che con decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n° .../GAB. del ..... è stato disposto che il progetto in questione sia da non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs n°152/2006 con le prescrizioni contenute nel parere della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale n° .... del .....n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

▪ che parte delle aree interessate dal programma costruttivo, dovranno essere acquisite mediante procedura espropriativa;

▪ che è necessario che la Cooperativa proponente il programma costruttivo, diventi assegnataria dell'area di impianto delle edificande unità residenziali;

▪ che, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, la Cooperativa assegnataria, quale corrispettivo della cessione in diritto di proprietà delle aree necessarie alla costruzione degli alloggi, deve essere onerata a sostenere il costo d'acquisizione delle aree comprese nel programma costruttivo, nonché il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie contemplate dal programma costruttivo, secondo l'art. 4, comma 6 della L.R. 86/81;

▪ che le aree di sedime relative agli edifici di cui al programma costruttivo e oggetto di esproprio, possono essere assegnate in diritto di proprietà allo scopo di evitare duplicità di trasferimento e intestare di conseguenza le aree da espropriare direttamente alla Cooperativa, limitando il

trasferimento a titolo gratuito al patrimonio comunale soltanto per le opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi nell'ambito del programma costruttivo;

- che l'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 stabilisce che l'assegnazione di area edificabile deve essere accompagnata da convenzione da stipularsi per atto pubblico e da trascriversi presso il competente Ufficio Registri immobiliari fra l'Ente concedente ed il richiedente;
- che la Cooperativa Edilizia richiede con la sottoscrizione del presente atto di essere delegata all'espropriazione delle aree inerenti il programma costruttivo.

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

### **ARTICOLO 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante del contenuto della presente convenzione.

### **ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il Comune, in persona del suo legale rappresentante, concede, ora per quando ne acquisterà la proprietà, alla " \_\_\_\_\_", che come sopra rappresentata accetta, il diritto per la edificazione di complessivi n. \_\_\_\_\_ alloggi sull'area destinata ad \_\_\_\_\_ estesa complessivamente mq ( \_\_\_\_\_ ) circa e per quanto in effetti risulterà dalla delimitazione del lotto in catasto al foglio n. \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_

L'area di cui sopra è quella contornata in rosso nella planimetria catastale che, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_".

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella Concessione Edilizia.

Resta inteso che il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per qualsivoglia motivo e per qualsiasi controversia o danno nei confronti di terzi.

Si precisa che la Cooperativa si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della concessione del diritto di proprietà il programma costruttivo di edilizia convenzionata, indicato in premessa e consistente nell'edificazione di \_\_\_\_\_ alloggi e nelle relative pertinenze, in conformità alla concessione, alle norme tecniche di attuazione del Programma Costruttivo ed alle leggi vigenti in materia.

### **ARTICOLO 3 - DELEGA ALLE ESPROPRIAZIONI**

Limitatamente alle aree che non sono già di proprietà della Cooperativa, quest'ultima è delegata responsabilmente ed economicamente alla relativa espropriazione, assumendo a proprio totale carico tutti gli oneri e le incombenze necessarie per acquisire sotto qualsiasi forma giuridica la proprietà delle aree.

La procedura per l'esproprio deve essere espletata ai sensi degli art. 20 e seguenti del D.P.R. 08/06/2001, n. 327 e s.m.i ( T.U. sugli espropri), ed il Decreto di esproprio può essere emesso, previa l'avvenuta offerta della indennità provvisoria e, nel caso di mancata accettazione, dopo l'avvenuta richiesta di valutazione dell'indennità definitiva alla Commissione Provinciale presso l'UTE o della nomina dei periti tecnici per l'arbitraggio prevista dall' art. 21 del D.P.R. 08/06/2001.

Per quanto sopra il Comune è obbligato a prestare tempestivamente la partecipazione ed il patrocinio formale sia nella sottoscrizione delle ordinanze, dei verbali e degli atti pubblici tendenti all'acquisizione delle aree.

#### ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà, resta convenuto pari al costo di acquisizione dell'area ceduta in proprietà, nonché al costo di acquisizione delle corrispondenti aree destinate dal programma costruttivo ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo delle relative opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi mediante esecuzione diretta a cura e spese della Cooperativa proponente il programma.

#### ARTICOLO 5 - MODALITÀ E TERMINI PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

La Cooperativa nei confronti del Comune si impegna ad effettuare il pagamento del corrispettivo della Concessione, se ed in quanto dovuto, con le seguenti modalità:

- a) l'acquisizione in nome e per conto del Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria verrà attuata contestualmente all'espropriazione o acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento edilizio, con le spese a totale carico della Cooperativa;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel programma costruttivo dovrà avvenire entro i termini imposti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori nel permesso di costruire e/o nelle norme che regolano il finanziamento del programma e comunque, non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.

Ai sensi del disposto di cui alla Delibera del Consiglio Comunale N. ... del ..... in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, ai fini dello scomputo totale o parziale il contributo dovuto a titolo di monetizzazione deriva dal seguente calcolo:

- a) scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria per la quota relativa alle opere realizzate a cura dei concessionari. Tale importo è pari alla differenza fra il contributo dovuto, calcolato con le tabelle parametriche ( $\text{€} \dots / \text{mc} \times \text{mc} \dots$  totali realizzabili =  $\text{€} \dots$ ), e la quota relativa alle opere realizzate di cui al computo metrico estimativo pari ad  $\text{€} \dots$ );  
Tale differenza di  $\text{€} \dots$ , viene ripartita per il volume complessivo realizzabile pari a mc.  $\dots$ , e va corrisposta per l'importo unitario di  $\text{€} \dots / \text{mc}$  con le modalità stabilite per il rilascio delle singole concessioni edilizie.  
Detto importo, come sopra determinato in  $\text{€} \dots / \text{mc}$ , decorso il tempo di cinque anni dalla registrazione della presente convenzione, sarà rivalutato in funzione degli aggiornamenti annuali previsti dalla normativa vigente.
- b) scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria per la quota relativa alle opere realizzate a cura dei concessionari, nella considerazione che l'importo di cui al computo metrico estimativo delle opere da realizzare pari ad  $\text{€} \dots$  risulta maggiore dell'importo calcolato con le tabelle parametriche in  $\text{€} \dots$  ( $\text{€} \dots / \text{mc} \times \text{mc} \dots$  totali realizzabili);
- c) monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria per la quota relativa alle aree ed alle opere risultanti dal dimensionamento del programma costruttivo. Tale importo, come da Delibera del Consiglio Comunale N. .... del ....., risulta pari ad  $\text{€} \dots / \text{mc}$  nel caso di monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria e ad  $\text{€} \dots / \text{mc}$  nel caso di monetizzazione delle sole opere di urbanizzazione secondaria;

Detti importi, come sopra riportati in € ...../mc e € ...../mc, decorso il tempo di cinque anni dalla registrazione della presente convenzione, saranno rivalutati in funzione degli aggiornamenti annuali previsti dalla normativa vigente.

d) scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria per la quota relativa alle opere eventualmente realizzate a cura dei concessionari sulla scorta di apposito progetto esecutivo. Residuerà a carico dei concessionari la differenza fra il contributo dovuto, calcolato con le tabelle parametriche (€ ...../mc x mc \_\_\_\_\_ totali realizzabili = € \_\_\_\_\_), e la quota relativa alle opere realizzate. Detta differenza è stata determinata in € \_\_\_\_\_ (importo calcolato con le tabelle parametriche pari ad € \_\_\_\_\_ meno l'importo di cui al computo metrico estimativo delle opere da realizzare pari ad € \_\_\_\_\_); Tale differenza determinata in € \_\_\_\_\_, ripartita per il volume complessivo realizzabile pari a mc. \_\_\_\_\_, va corrisposta per l'importo di € \_\_\_\_\_/mc con le modalità stabilite per il rilascio delle singole concessioni edilizie.

Detto importo, come sopra determinato in € \_\_\_\_\_/mc, decorso il tempo di cinque anni dalla registrazione della presente convenzione, sarà rivalutato in funzione degli aggiornamenti annuali previsti dalla normativa vigente.

e) scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria per la quota relativa alle opere realizzate a cura dei lottizzanti, nella considerazione che l'importo di cui al computo metrico estimativo delle opere da realizzare pari ad € \_\_\_\_\_ risulta maggiore dell'importo calcolato con le tabelle parametriche in € \_\_\_\_\_ (€ ...../mc x mc \_\_\_\_\_ totali realizzabili);

f) Qualora il certificato di collaudo accerti un valore delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria inferiore a quello di cui al computo metrico estimativo, sia nel caso di scomputo totale che nel caso di scomputo parziale, i concessionari dovranno versarne la differenza e tale versamento dovrà essere citato nello stesso verbale di collaudo finale.

Nulla sarà dovuto da questa Amministrazione nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

g) residuerà a totale carico dei concessionari il contributo dei costi di costruzione, se ed in quanto dovuto;

## ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Cooperativa si obbliga solidalmente, per essa e per gli aventi causa, a realizzare conformemente alle indicazioni del programma costruttivo e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere:

- strada pubblica per complessivi mq \_\_\_\_\_ circa;
- sottoservizi \_\_\_\_\_;
- parcheggi pubblici per complessivi mq \_\_\_\_\_ circa;
- verde pubblico attrezzato per complessivi mq \_\_\_\_\_ circa.
- \_\_\_\_\_

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte della Cooperativa saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i costi delle singole opere.

Per quanto riguarda le opere speciali da eseguirsi secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Consorzi, ecc.) dovranno essere accettate e verificate da tali Enti.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo finale, quest'ultimo da eseguirsi a cura dell'ufficio Tecnico ed a spese della Cooperativa.

Il certificato di collaudo finale dovrà comunque essere emesso entro sei mesi dalla comunicazione mediante raccomandata della Cooperativa, attestante l'ultimazione dei lavori. In ogni caso la Cooperativa è tenuta alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli articoli 1667, 1668, 1669 del Codice Civile, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra. Il certificato di collaudo delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati, sarà approvato con determina dirigenziale, che contestualmente autorizzerà l'Amministrazione Comunale a procedere alla consegna delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati ed alla relativa acquisizione al patrimonio Comunale, ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, con la conseguente assunzione degli oneri di gestione e di manutenzione.

I settori Urbanistica, LL.PP., Patrimonio, Tributi e Contratti, alla redazione del verbale di consegna delle opere di urbanizzazione, restano onerati della predisposizione degli atti di competenza conseguenti al trasferimento delle suddette opere, tra cui lo svincolo delle garanzie di cui appresso.

Il certificato di collaudo finale avrà carattere provvisorio e diventerà definitivo dopo il termine di anni due dalla sua emissione ai sensi dell' art. 28 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, coordinato con le norme della legge regionale 2 agosto 2002, n. 7, con le norme della legge regionale 19 maggio 2003, n. 7 e con le norme della legge regionale 29 novembre 2005 n. 16.

Decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Il certificato di collaudo dovrà, altresì, attestare la congruità dell'importo delle opere eseguite rispetto al preventivo di spesa di cui al computo metrico estimativo, sulla scorta di una contabilità finale dei lavori predisposta dal Direttore dei lavori.

Il certificato di collaudo finale delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati, sarà approvato con Determina Dirigenziale che costituirà presupposto necessario per la stipula dell'atto pubblico di cessione delle suddette opere.

La stipula dell'atto pubblico di cessione comporterà l'acquisizione delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati al patrimonio del Comune, ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, con la conseguente assunzione degli oneri di gestione e di manutenzione.

Le spese notarili, di registrazione, trascrizione e voltura conseguenti di tutti gli atti pubblici sono a carico della ditta lottizzante, e nessun onere graverà a carico della Amm.ne Com.le.

## **ARTICOLO 7 - GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

A garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Cooperativa per sé e per i propri aventi causa, costituisce:

a favore del Comune di San Giovanni la Punta polizza fideiussoria assicurativa da parte della \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ pari all'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato mediante il computo metrico allegato al programma costruttivo, oltre all'importo previsto dalla tariffa professionale quale onere presunto di collaudo.

Si da atto che detta cauzione soddisfa obbligazione assunta a semplice richiesta dal Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e che la stessa garantisce l'obbligazione assunta fino all'approvazione del certificato di collaudo definitivo di cui all'articolo 6.

## **ARTICOLO 8 - VARIANTI**

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico del programma costruttivo dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale, nelle forme di legge.

## **ARTICOLO 9 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI EDIFICI**

Sulle aree oggetto della presente convenzione la Soc. Coop. Edilizia dovrà costruire e mantenere edifici ed alloggi da progettare con la più scrupolosa osservanza alle disposizioni di legge in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché delle prescrizioni del programma costruttivo e delle eventuali particolari condizioni contenute nella concessione edilizia. La verifica di corrispondenza del fabbricato alle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con il rilascio del certificato di agibilità.

La Cooperativa si obbliga a corrispondere, all'atto del rilascio della concessione edilizia, la quota di oneri concessori relativa al costo di costruzione se dovuto.

La Cooperativa Edilizia dovrà, in esecuzione della presente convenzione, realizzare a propria cura e spese sulle aree concesse in diritto di proprietà, oltre agli insediamenti abitativi, anche la totale sistemazione esterna dei lotti edificati secondo le prescrizioni della concessioni edilizia.

La Cooperativa Edilizia si impegna esplicitamente ad assumere direttamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti la esecuzione degli allacciamenti dei costruendi edifici ai pubblici servizi di fognatura, gas, acquedotto, elettrodotto, telefono, ecc. comprensivi di tutte le spese derivanti da particolari prescrizioni che dovessero essere date per ogni singolo allacciamento dai relativi Enti Gestori.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e nella concessione edilizia.

Il rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione degli edifici nell'ambito del programma costruttivo resta subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esistenza di dette opere dovrà risultare da apposito verbale di accertamento redatto dall'ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con la Cooperativa Edilizia, di cui dovrà farsi espressa menzione nella concessione edilizia.

Solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità degli edifici.

## **ARTICOLO 10 - ALIENAZIONE E LOCAZIONE DELLA PROPRIETÀ**

La cooperativa, ai fini della costituzione dei diritti reali di godimento o la locazione degli alloggi realizzati, si impegna ad applicare i prezzi di vendita è regolata dalla normativa vigente nella Regione Siciliana per le Cooperative di abitazione e secondo la legislazione e le disposizioni impartite dall'Assessorato Regionale.

Nel caso in specie la cooperativa si impegna ad applicare il prezzo di vendita stabilito dal D.D.G. dell'Ass.to Reg.le delle Infrastrutture e della Mobilità n°2982 del 9/12/2015, concernente il limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata-convenzionata di cui alla legge n.457/78 ed alle leggi regionali n. 79/75 e n. 95/77.

## **ARTICOLO 11 - TEMPI DI ATTUAZIONE, INADEMPIENZE E SANZIONI**

I tempi di attuazione sono quelli già disciplinati nel precedente articolo 5. Nel caso di omessa realizzazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti in convenzione o di non collaudabilità delle medesime, il Comune, previa diffida all'adempimento nel termine di trenta giorni, potrà

richiedere al fideiussore lo svincolo delle somme necessarie all'adempimento nella misura provvisoriamente attestata dall'ufficio Tecnico Comunale, senza che da parte della Cooperativa o del fideiussore possa essere eccepita contestazione o riserva alcuna, salvo conguaglio ad opere completate e collaudate.

La violazione o l'inadempimento da parte della Cooperativa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, (in aggiunta dell'applicazione ad iniziativa o a cura del Comune delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali ed alla possibilità di intervenire in via sostitutiva incamerando il deposito cauzionale di cui al precedente articolo 5), la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà anche nei seguenti casi:

- qualora la Cooperativa realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione;
- qualora non siano rispettati i termini di inizio ed ultimazione delle opere, comunque prorogati, fissati nei relativi atti concessori;
- qualora la Cooperativa ponga in essere atti che, in modo diretto od indiretto, compromettono le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato programmato.

La decadenza della concessione deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

#### **ARTICOLO 12 - IPOTECHE**

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici e di diritto pubblico, istituti bancari di interesse nazionale ed altri soggetti che praticano la concessione di mutui ipotecari a soggetti che esplichino interventi nelle aree per l'edilizia economica e popolare.

#### **ARTICOLO 13 - SPESE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente Convenzione sono a carico della Cooperativa.

La presente Convenzione verrà trascritta a cura del Comune ma a spese della Cooperativa.

#### **ARTICOLO 14 - CONTROVERSIE**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il Giudice statale con esclusione di ogni competenza arbitrale.

#### **ARTICOLO 15 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del Codice Civile la Cooperativa elegge speciale domicilio in \_\_\_\_\_ presso tale domicilio potranno essere effettuate tutte le comunicazioni e notificazioni previste dalla legge e dalla presente convenzione.

Con riferimento all'art. 8, secondo comma, della Legge 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni il Signor \_\_\_\_\_ nella qualità \_\_\_\_\_ dichiara che il terreno oggetto di quest'atto ha la destinazione urbanistica che risulta da certificato rilasciato dal Comune di San Giovanni La Punta in data ..... che si allega sotto la lettera " ..." e i comparanti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Il presente atto è stato da me Notaio letto ai comparenti i quali, dietro mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo hanno approvato.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia su \_\_\_\_\_ pagine compresa la presente, di \_\_\_ fogli.

Firmato:

Copia conforme all'originale del mio atto in più fogli muniti delle prescritte firme marginali, che si rilascia per gli usi dalla Legge consentiti.



Il presente verbale, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto come segue

L'ASSESSORE ANZIANO

Luigi Adz

IL SINDACO

[Signature]

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE



Il Vice Segretario Comunale  
(M. Ammirato Di Salvo)

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione

- [ X ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1 L.R. 44/91)  
[ ] essendo immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2 L.R. 44/91)

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO \_\_\_\_\_

San Giovanni La Punta, li \_\_\_\_\_

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

[Signature]

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario del Comune di San Giovanni La Punta certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio online dal **01 AGO. 2018** al \_\_\_\_\_.  
Certifica, inoltre, che non risulta prodotta all'ufficio comunale alcuna opposizione contro la stessa deliberazione.

\* San Giovanni La Punta, li \_\_\_\_\_

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

[Signature]

**IL SEGRETARIO COMUNALE**



## **COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA**

Città Metropolitana di Catania - 95037 San Giovanni La Punta - (CT) - Piazza Europa sn  
- tel. 0957417111- Fax 0957410717- C. F. 00453970873 -  
sito web: [www.sangiovannilapunta.gov.it](http://www.sangiovannilapunta.gov.it) - PEC: [sangiovannilapunta@pec.it](mailto:sangiovannilapunta@pec.it)  
(Settore Affari Generali ed Istituzionali)

*L' ALLEGATO:*

*1. Progetto composto da n. 14 elaborati;*

*CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE DELIBERA DI  
GIUNTA COMUNALE N. 71 DEL 31/07/2018, SI TROVA DEPOSITATO PRESSO  
L'UFFICIO DELIBERE A LIBERA VISIONE DI CHIUNQUE.*

*L'Istruttore Amministrativo  
(Sig.ra Agata Toscano)*



**IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
INCARICATO FUNZIONI DIRIGENZIALI  
SETTORE A.A.G.G. E II.  
(avv. Antonino Di Salvo)**