



CITTA' DI VITTORIA

(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)

Copia di Deliberazione della Commissione Straordinaria

CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE (ART.48 D.Lgs n. 267/2000)

Atto N. _89

Seduta del 19.03.2019

OGGETTO:

Approvazione di un programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata, proposto dalla Società **"EVEREST S.r.l."** con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, per la realizzazione di n. 30 alloggi (legge n. 457/78), posto sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, a Vittoria, in z.t.o. denominata "C3.3-Mev" - *Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste*, e del relativo schema di convenzione.

L'anno duemiladiciannove il giorno diciannove del mese di marzo alle ore 13,00, nella Sede Municipale si riunisce la Commissione Straordinaria, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica – 02 agosto 2018 – pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 206 del 05.09.2018, così composta:

COMMISSIONE STRAORDINARIA	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
Dott. Filippo Dispenza	X	
Dott. Giancarlo Dionisi		X
Dott. Gaetano D'Erba	X	

con l'assistenza del Segretario Generale, Dott. Valentino Pepe.

La Commissione dichiara aperta la seduta e provvede a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

- la ditta in questione, risulta essere impossibilitata al reperimento delle aree appositamente destinate per programmi costruttivi di Edilizia Economica Convenzionata;
- la variante della destinazione urbanistica, promossa dalla ditta “**Everest srl**”, ha previsto la destinazione della suddetta area a zona "C3.3Mev" (Nuove Zone Territoriali omogenee residenziali di espansioni-miste), come sancito nel D.D.G. n. 245 del 04/12/2018 di variante allo strumento urbanistico attuale;
- il lottizzante ha titolo alla realizzazione del programma costruttivo, in qualità di proprietario dell'area sita in Vittoria, tra la Via Palestro angolo via G. Agnelli e il prolungamento di via Cap. Zuavi, in catasto al foglio di mappa 86 particelle 2185, 2186, 1472, 2187, 2188, della superficie catastale di **mq. 4896,00** ricadente in Zona “C 3.3 Mev.” del vigente P.R.G., i cui dati di utilizzazione sono meglio riportati nella seguente tabella:

DATI CATASTALI				
Proprietà	Foglio	Particella	Superficie	Titolo di Proprietà
Ditta:	86	1472	168,00	REPERTORIO N.COMPRAVENDITA ROGITO DEL
	86	2186	320,00	
EVEREST srl con sede in Vittoria in via G. Cascino n. 52, proprietaria per 1/1 dei seguenti immobili:	86	2187	10,00	
	86	2183	10,00	
	86	2185	4388,00	
Totale Foglio 86 mq.	86		4896,00	
Totale Superficie Catastale mq.			4896,00	
Totale Superficie Reale mq.			4896,00	

- il lottizzante propone all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante un **Programma costruttivo convenzionato**, per l'insediamento di un complesso residenziale, che prevede la collocazione di **n. 30 alloggi**, oltre a locali connessi alla residenza;

- l'Amministrazione Comunale ritiene di promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G., relative alla zona in oggetto, al fine di porre in essere una scelta qualificante per come prevista dallo strumento urbanistico generale;
- il Programma costruttivo presentato dalla ditta, redatto dall'Arch. Gabriele La Rosa, nato a Vittoria il 07.06.1980 C.F: LRS GRL 80H07 M088V, con studio in via C. Colombo n. 237 - 97019 Vittoria (RG), risulta conforme alle prescrizioni:
 - del P.R.G. vigente;
 - delle N.T.A. correlate;
 - del Regolamento Edilizio;
- Il programma costruttivo nella sua formulazione, prevede la collocazione di n. 30 alloggi, oltre a locali connessi alla residenza (art. 3, D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444](#) ed art. 45 della legge [n. 457/78](#)), quali ad esempio esercizi commerciali in grado di soddisfare esigenze quotidiane, il tempo libero, aree verdi e quant'altro ritenuto funzionale ad una corretta fruizione sociale degli alloggi;
- l'area interessata dal programma, pari a mq 4.896,00 ricade in zona "C3.3 Mev" e secondo le previsioni di Piano, risulta avere le seguenti destinazioni, così suddivise:
 - mq 3.325,00 individuate all'interno della Z.T.O. C3.3;
 - mq 390,00 individuate all'interno delle Attrezzature pubbliche per l'Istruzione;
 - mq 1.181,00 interessate da sede viaria comunale.
- in dette "z.t.o." di tipo residenziale, il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/68, è fissato in 100 mc/ab;
- nello specifico con la realizzazione del programma costruttivo, che si intende attuare, vengono utilizzate le seguenti previsioni, dettate dagli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68:
 - Superficie territoriale di intervento, pari a mq 4896,00;
 - L'insediamento prevede la collocazione di n. 100 abitanti;
 - Il reperimento delle aree da cedere all'A.C. di cui al D.M. 1444/68, pari a 18,00 mq/ab, viene così ripartito: 2,50 mq x ab per parcheggi; 9,00 mq/ab per area verde; 2,00 mq/ab per servizi comuni; 4,50 mq/ab per servizi scolastici;

Conteggi Urbanistici				
Sup. Territoriale	mq	4896,00		
Viabilità	mq	1181,00		
Sup. netta (mq 4896-mq1181)	mq	3715,00		
Dt.	mc/mq	2,70		
Volume	mc/mq	10030,50		
Abitanti	Ab	100,00		
Standard DM 1444/68		1804,00		
Sup. fondiaria (mq 3715-mq1804)		1911,00		
Df.	mc/mq	5,25		
Reperimento aree DM 1444/68				
		Necessari	=	Reperiti
Area per la pubblica istruzione	mq	450,00	=	450,00
Area a parcheggi	mq	250,00	<	254,00
Servizi Comuni e verde pubblico	mq	1100,00	=	1100,00
TOTALE	mq	1800,00	<	1804,00

- La superficie da cedere, individuata nel programma costruttivo in mq. 2985,00 (mq 1.804,00 D.M. 1444/68 + mq 1.181,00 per viabilità perimetrale), come si evince dalla tabella che segue, rapportata alle particelle interessate, sarà ceduta dai lottizzanti (soc. EVEREST), alla firma della convenzione, a titolo gratuito:

FOGLIO N.	N. PARTICELLA precedente	N. PARTICELLA nuova	AREA PUBBLICA ISTRUZIONE in mq	AREA DESTINATA A VERDE in mq	STRADE E MARCIAPIEDI Totale in mq	PARCHEGGIO in mq	SUPERFICIE DA CEDERE in mq
86	1472		450,00	1100,00	1181,00	254,00	168,00
86	2186	320,00					
86	2187	10,00					
86	2183	10,00					
86	2185	2477,00					
Totale in progetto mq							2985,00

- Il calcolo effettuato, mirato all'ottenimento della superficie minima da cedere, come evidenziato nella tabella precedente, mette in evidenza che, la superficie oggetto di cessione risulta maggiore, rispetto a quella prevista dal D.M. 1444/68, ovvero: mq 1.804,00 (sup. da cedere) > mq 1.800,00 (sup. teorica di calcolo). Inoltre a detta area bisogna aggiungere la superficie di mq 1.181,00 per viabilità perimetrale;
- In definitiva, la ditta opererà la cessione a favore dell'Amministrazione, del 60% della superficie dell'intervento che comprende, la viabilità principale e il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche (aree a verde, servizi comuni, parcheggi, edilizia pubblica). Detta superficie viene meglio evidenziata nelle tavole del programma costruttivo;
- La volumetria totale sarà pari a mc 10.030,50 distribuita su quattro livelli fuori terra, con il piano terra, destinato alla collocazione dei servizi legati alla residenza;
- Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e gli impianti tecnologici previsti nel programma costruttivo in progetto, si rimanda alla descrizione riportata nello schema di convenzione ed alle tavole grafiche di individuazione;

Considerato che:

- con la richiesta esplicitata, si vuole operare un progetto di trasformazione unitaria mirato alla collocazione di alloggi di edilizia convenzionata, ai sensi della L. n° 457/78, la cui titolarità di realizzazione risulta in capo alla ditta "Everest srl", intestataria del decreto regionale;
- sotto l'aspetto strutturale e/o funzionale, la zona risulta essere servita dall'insieme delle reti tecnologiche comunali, ossia rete idrica, fognaria, elettrica, gas-metano e illuminazione pubblica;
- per la definizione e regolarità del Programma, sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - **Parere favorevole** espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ai sensi dell'art. 13 della legge n°64/74, in data 02 settembre 2016, prot. n. 0163162, registrato al protocollo della Direzione in data 7 settembre 2016, prot. n. 7010/Urb., con riguardo alle

previsioni ed alla geomorfologia dell'area, come rappresentato negli atti tecnici, con prescrizioni;

- **Parere favorevole** espresso dalla Direzione Manutenzioni in data 22/12/2017, prot. n°5597/M, relativo alla fattibilità tecnica delle opere di urbanizzazione, pervenuto alla Direzione in data 22/12/2017 e registrato al prot. n. 6766/Urb.;
 - **Parere favorevole** espresso dalla Direzione Polizia Municipale - *sezione traffico*, in data 20/11/2017, prot. n. 9950/PM, pervenuto alla Direzione Urbanistica in data 23/11/2017, giusta prot. n. 6174/Urb.;
 - **Inoltre** ai sensi dell'art. 12 e 13 del D. Lgs. n. 152/2006, è stata attivata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e con **D.A. n. 158/ GAB del 11.05.2018**, emesso dall'A.R.T.A – Dipartimento Regionale Urbanistica, pervenuto alla Direzione in data 22/05/2018 prot. n. 3006/Urb., il Programma costruttivo in esame, è stato “*escluso dalla valutazione ambientale strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del suddetto D. Lgs.*”;
 - **Decreto** dell'A.R.T.A – Dipartimento Regionale Urbanistica: “**D.D.G. n. 245 del 04/12/2018**” di variante allo strumento urbanistico, giusta nota dell'ARTA prot. n° 20961 del 06/12/2018, relativo alla approvazione della variante necessaria al programma costruttivo, notificato a questa Amministrazione in data 06/12/2018;
 - **Parere favorevole** espresso dalla Direzione Territorio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 5/2011, in sede di conferenza di valutazione progetti, dell'11/12/2018 - parere a condizione, in merito alla fattibilità delle opere da realizzare.
- Nello schema di convenzione che sarà approvato contestualmente al programma costruttivo in questione, sono state definite le modalità di cessione delle aree per urbanizzazione primaria, l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, nonché le modalità, le garanzie e i termini per la realizzazione delle opere sopra dette.
 - L'intervento è a totale carico della ditta proponente e non comporta nessun onere per la Pubblica Amministrazione.

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE

1. Approvare il programma costruttivo di alloggi di edilizia convenzionata, proposto dalla Società “**EVEREST S.r.l.**” con sede in Vittoria, Via Gen. Cascino n° 52, per la realizzazione di n. 30 alloggi (legge n. 457/78), posto sul prolungamento della Via Palestro ad angolo con Via G. Agnelli, a Vittoria, in z.t.o. denominata “C3.3-Mev” - *Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione-Miste*, avente una estensione complessiva di mq. 4.896,00 e censito al NCT del Comune di Vittoria, al foglio 86, part.lle nn° 2185, 2186, 1472, 2187 e 2183, per la esecuzione di alloggi di edilizia convenzionata, per così come indicato nella premessa;
2. Prendere atto che il programma costruttivo, proposto dalla Società “**EVEREST S.r.l.**”, sottoposto, a seguito dell'istruttoria nonché della valutazione del Dirigente, il quale ha espresso parere favorevole, di carattere urbanistico, in data 11/12/2018, è composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. 0 - Inquadramento – zonizzazione;
 - Tav. 1 - Pianta Garage;
 - Tav. 2 - Pianta Piano Terra;
 - Tav. 3 - Pianta Piano Tipo (1° e 2° livello);
 - Tav. 4 - Pianta Piano Terzo;
 - Tav. 5 - Pianta Piano Sottotetti;

- Tav. 6 - Pianta Copertura;
- Tav. 7 - Sezioni;
- Tav. 8 - Prospetti;
- Tav. 9 - Prospetti;
- Tav. 10 - Conteggi Urbanistici – Piano Terra;
- Tav. 11 - Conteggi Urbanistici – Piano Tipo (1° e 2°) e Terzo;
- Tav. 12 - Relazione Tecnica.

3. Approvare lo schema di convenzione che si allega alla presente deliberazione, di cui fa parte integrante e sostanziale, autorizzando nel contempo il Dirigente della Direzione Territorio e Patrimonio a sottoscriverlo in nome e per conto del Comune di Vittoria;

4. Dare atto che l'intervento è a totale carico della ditta proponente;

5. Dichiarare il presente atto di Immediata Esecuzione, al fine di consentire in tempi brevi l'attuazione del Programma Costruttivo.

IL RESP.LE DEL SERVIZIO III

IL DIRIGENTE
f.to Ing. Salvatore Privitera

Attività di Pianificazione e Programmazione

f.to Arch. Giancarlo Eterno

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;

Visti il parere di regolarità tecnica e quello contabile resi dai rispettivi competenti Dirigenti;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Procede alla seguente votazione resa ai sensi di legge:

presenti n. 2 (due)
 assenti n. 1 (uno)
 votanti n. 2 (due)
 voti favorevoli n. 2 (due)
 voti contrari n. / (/)
 astenuti n. / (/)

DELIBERA

Approvare, sia nella parte narrativa che in quella propositiva, la superiore proposta di deliberazione.

Successivamente:

Attesa la necessità e l'urgenza di provvedere in merito;

Procedutosi alla votazione, resa ai sensi di legge:

presenti n. 2 (due)
 assenti n. 1 (uno)
 votanti n. 2 (due)
 voti favorevoli n. 2 (due)
 voti contrari n. / (/)
 astenuti n. / (/)

DELIBERA

di dichiarare, il presente provvedimento, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 comma 2, della L.R. n°44/91 e s.m.i.

Del che si è redatto il presente verbale che letto e approvato viene sottoscritto.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

F.TO Dott. Filippo Dispenza

~~F.TO Dott. Giancarlo Dionisi~~

F.TO Dott. Gaetano D'Erba.....

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO Dott. Valentino Pepe

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE N°

Ai sensi e per gli effetti della L. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dal 22.03.2019

al 05.04.2019 registrata al n. Reg. pubblicazioni

Dalla Residenza Municipale, li

SI DISPONE LA PUBBLICAZIONE

Vittoria li,

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

F.TO

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE N°

Ai sensi e per gli effetti della L. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 22.03.2019

al 05.04.2019 che sono/non sono pervenuti reclami.

Dalla Residenza Municipale, li

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

F.TO.....

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la deliberazione è divenuta esecutiva in data ... Per:

- Ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. N°44/91 ss.mm.ii.;
- Dichiarazione di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 12 della L.R. N° 44/91 e ss.mm.ii.

Vittoria, li

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO

.....
Per copia conforme per uso amministrativo

Dalla Residenza Municipale, li.....

Il Funzionario Delegato