



# COMUNE DI MISILMERI

Città Metropolitana di Palermo

AREA 4: URBANISTICA

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

N . 21/A4 del 21/11/2018 del registro

**Oggetto:** *Approvazione dello schema di convenzione – Istanza di "permesso di costruire convenzionato" ai sensi dell'art. 28/bis del DPR 380/01 e dell'art. 20 della L.R. 10/2016 prot. n° 20161 del 26 giugno 2017, ditta Landolina Giuseppe*

---

Il giorno 21/11/2018 in Misilmeri e nell'Ufficio Municipale il sottoscritto, Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, nella qualità di Responsabile del Servizio dell'Area 4 – URBANISTICA, giusto provvedimento del Sindaco n. 9 del 2015 prorogato il 29.02.2016, ha adottato il provvedimento ritrascritto nelle pagine che seguono.

REGISTRO GENERALE N. 1131

## Il Responsabile dell'Area 4 urbanistica

### Premesso che:

- Con DECRETO assessoriale 18 ottobre 2006. IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA approvava il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Misilmeri;
- In data 12 novembre 2014 è entrata in vigore la legge 164/2014, di conversione del c.d. Decreto sblocca Italia, che ha introdotto nel D.P.R. 380/01 l'art. 28 bis che stabilisce che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (anziché tramite intervento di pianificazione Attuativa) e che la convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;
- in proposito altresì l'art 12 comma II° del DPR 380/01, che così dispone: *“Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso”*;
- Con L.R. del 10 agosto 2016, n. 16. era recepito in Sicilia Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- L'articolo 28-bis del T.U. era recepito dinamicamente dalla recente legislazione regionale che, nel trattare la materia, ha inteso assegnare maggiore specificità, riguardo alle modalità d'attuazione dei PRG con permesso di costruire convenzionato che a determinate condizioni previste nell'art 20 della L.R. 16/16 prescinde anche dall'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'Art. 28-bis D.P.R. 380/01;
- Considerato quindi che, *quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata*, è possibile il rilascio di un permesso di costruire senza la preventiva approvazione di un piano attuativo, purché la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sia stata convenzionata con la ditta richiedente sulla base di un testo di convenzione tipo preventivamente approvato dal Consiglio comunale, per i casi in cui è necessario procedere ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01, ed escludendone l'approvazione in consiglio comunale se si procede ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/2016;

### Preso atto che:

- l'art. 20 appena richiamato, al comma 1 recita:  
*“E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.”*
- nel caso in argomento le condizioni di lotto intercluso e di area residua sottoposta a pianificazione attuativa sono verificate e rispettate;
- dovendo procedere per il caso in specie ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/2016, esclusa l'approvazione dello schema di convenzione in Consiglio Comunale, organo comunale competente in materia

urbanistica, resta, quale unico organo competente per gli aspetti urbanistici, l'Area IV "URBANISTICA" che opera per mezzo del responsabile pro tempore;

#### **Premesso che:**

- Con DECRETO assessoriale 18 ottobre 2006. IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA approvava il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Misilmeri;
- La z.t.o C1 veniva definita nel DECRETO approvativo del PRG del 18 ottobre 2006, come **AREE DI ESPANSIONE URBANA** [...];
- L'area oggetto della presente, ricadente in z.t.o. C1, può definirsi "**area residua**", in quanto facente parte di un ambito già urbanizzato ed in particolare:
  - il comma 1 dell'art. 18 delle NTA descrive un generale carattere di "residualità" della Z.T.O. C1 riportando: "La zona C1 comprende le aree di margine urbano contigue alle zone B o Br destinata a nuovi insediamenti abitativi o al completamento di insediamenti esistenti non classificabili ai sensi dell'art. 2 del D.I. n° 1444/68 quali zone B";
  - in relazione alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica evidenziate nell'elaborato grafico **Tav. A2mm** e riguardanti l'immediato intorno urbanistico;
- l'opportunità di procedere ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16 del 2016 è dettata anche dal fatto che l'ambito di intervento è stato interessato da Prescrizioni Esecutive ovvero a pianificazione attuativa;
- *l'intervento non pregiudica successive iniziative private volte ad attuare il PRG nella medesima Z.T.O.;*
- In data 26 giugno 2017 con nota prot. n° 20161, la ditta Landolina Giuseppe meglio sopra generalizzata, inoltrava domanda per l'ottenimento del "permesso di costruire convenzionato" ai sensi dell'art. 28/bis del DPR 380/01 e dell'art. 20 della L.R. 10/2016, per la realizzazione di immobile da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 - 488 - 454 – 3085;
- in data 25 luglio 2017 con nota prot. 23343 veniva data certificazione di ricevimento ed avvio del procedimento ex art. 8 L. 241/90, art. 9 L.r. 10/91 e art. 2 L.R. 17/94 e s.m.i.;
- in data 29/08/2017 con nota 25964 indirizzata alla ditta richiedente, l'ufficio rilevava che trattasi di *procedimento complesso* nella determinazione da assumersi ed al fine di procedere all'istruttoria della pratica edile e di convocare la conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14-bis e ter della L. 241/90, come sostituiti dall'art. 1 c. 1 del D.lgs n. 127 del 2016, necessitava la produzione di ulteriore documentazione, poi prodotta dalla ditta e trasmessa con nota prot. n. 43106 del 29.12.2017;
- in data 19/01/2018, prot. 2014, veniva indetta conferenza di servizi in modalità asincrona per acquisire ogni atto d'assenso presso le altre amministrazioni competenti, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- in data 30.01.2018 veniva acquisito al prot. di quest'Ente approvazione dell'accluso progetto in esito alla richiesta assunta a protocollo dell'uff. del BB.CC.AA. al n. 641 del 22.01.2018 esaminata ai sensi dell'art. 142, lettera c del D.L.vo n. 42 del 22/01/04, con nota BBNN.115357 Prot n.493S15.4 del 30 gennaio 2018;
- in data 08.03.2018 veniva acquisito al prot. di quest'Ente IL PARERE FAVOREVOLE Prot. n. 26/edil – 18, per quanto di competenza del dipartimento di prevenzione dell'Azienda Sanitaria Provinciale U.O. territoriale di Misilmeri, in esito alla richiesta assunta al protocollo n.2014 del 19 gennaio 2018;
- con verbale del 12/03/2018 Il Funzionario responsabile dell'Area 4 Urbanistica, dopo attenta e scrupolosa disamina, ha assunto la determinazione di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** al progetto per l'ottenimento di Permesso di Costruire Convenzionato, ai

sensi dell'art.28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e dell'art. 20 della L.R.S. 16/16, per la realizzazione di immobile da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG – f.m. 17 p.lle nn.183 -488 - 454 – 3085, a condizione che:

- per le parti eccedenti al fabbisogno minimo il soggetto attuatore, si impegni a realizzare comunque le opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti;
  - il soggetto attuatore trasmetta apposita proposta di convenzione, con allegati schema di convenzione ed elaborati progettuali ed il computo metrico estimativo delle opere a scomputo, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 letto in disposto combinato con l'art. 20 della L.R.S. 16/16;
  - il soggetto attuatore trasmetta formale nomina e documentazione attestante l'incarico di progettazione ed ogni altro documento che legittima l'attività di progettazione posta in essere ed in esame da parte di questo ufficio;
  - il soggetto attuatore realizzi, a scomputo totale o parziale, le opere di urbanizzazione, così come descritte negli elaborati di progetto, come disposto dall'art. 7 della L.R.S. 16/16 e di tutte le altre opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi così come richiamato dall'art. 28 della L. 1150/42 modificato dall'art. 8 L.10/77 e smi;
  - il soggetto attuatore versi gli oneri relativi al costo di costruzione, da calcolare a seguito di proposta di convenzionamento, (valutate le opere a scomputo ed eventuali extra oneri);
- in data 05/07/2018 veniva emessa la Deliberazione di Giunta Comunale n° 64 avente come oggetto “Convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28/bis del D,P,R, 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 20 della L,R,S, 16/16, per la realizzazione di immobili da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O. C1 di cui all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG - f.m. 17 p,lle nn. 183 - 488 - 454 - 3085. Approvazione dei contenuti discrezionali dello schema di convenzione”;

### **Tutto ciò premesso**

- Richiamato in proposito altresì l'art 12 comma II° del DPR 380/01, che così dispone: *“Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell’attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all’impegno degli interessati di procedere all’attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell’intervento oggetto del permesso”*;

- Richiamato l'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e l'art. 20 della L.R. n. 16 del 2016;

- Considerato quindi che, le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, ed è quindi possibile il rilascio di un permesso di costruire senza la preventiva approvazione di un piano attuativo purché la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sia stata convenzionata con la ditta richiedente sulla base di un testo di convenzione tipo;

- Richiamato l'art. 7 comma 2 della L.R. 16/2016, che prevede che “l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile

2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”;

- Ritenuto comunque opportuno disciplinare nella convenzione la fase esecutiva dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione in modo da garantire al Comune le opportune modalità di controllo circa la corretta progettazione e realizzazione di tali opere;

- Considerato che ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 28/bis del DPR 380/01, *alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Vista l'allegata convenzione – tipo ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e dell'art. 20 della L.R. 16/2016 nella quale è stato tra l'altro previsto:

- le modalità di cessione o vincolo delle aree di urbanizzazione;
- le modalità e garanzie per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- il riconoscimento della funzione di alta vigilanza del Comune;
- le modalità di collaudo delle opere e le responsabilità del soggetto attuatore;
- rapporto tra agibilità degli edifici privati e fine lavori delle opere di urbanizzazione;

**Richiamata la premessa** quale parte integrante del presente provvedimento;

- vista l'allegata convenzione – tipo da stipularsi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/2016, proposta dalla società richiedente il permesso di costruire convenzionato;

- visto il comma 4-bis dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 che così dispone : *“A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento”*;

- Visto il progetto allegato all'istanza del P.d.C.C e s.m.i. contenente le opere da ammettere allo scomputo, la descrizione delle aree da cedere ed i relativi pareri ed autorizzazioni espressi per il medesimo;

Preso atto dei pareri ed autorizzazioni precedentemente rilasciati;

Per le motivazioni citate in narrativa, che qui s'intendono, riportate e trascritte,

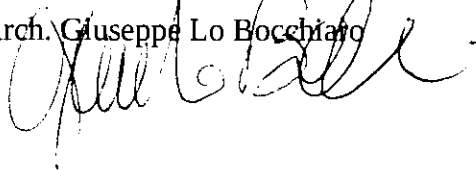
## **DETERMINA**

1. **di approvare** l'allegato schema di convenzione, proposto dal soggetto attuatore, per dare prosecuzione al procedimento di rilascio del P.d.C.C. per il quale l'approvazione del predetto schema di convenzione è attività propedeutica;
2. di provvedere a definire gli atti consequenziali per la presa d'atto in Giunta Comunale, per individuare contestualmente il rappresentante dell'ente a cui affidare pieni poteri di rappresentanza e delega alla stipula dell'atto di convenzionamento;
3. di dare atto che le spese di stipula e di registrazione sono a carico del proponente lo schema di convenzione;

4. di notificare la presente determinazione al signor Landolina Giuseppe, residente in via J. Kennedy n.14, 90036 MISILMERI (Pa), per tramite del progettista delegato alla ricezione digitale dei provvedimenti arch. Salvatore Lo Cascio

Il Responsabile dell'Area 4 Urbanistica

Arch. Giuseppe Lo Boccia



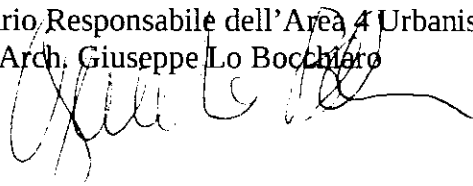
### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Sulla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L. 142/90, come recepita dall'art. 1 della L.r. 48/91, 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00 parere **FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Misilmeri li 21/11/2018

Il Funzionario Responsabile dell'Area 4 Urbanistica

Arch. Giuseppe Lo Boccia



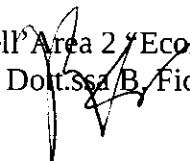
### **Visto di regolarità contabile**

Sulla presente determinazione **SI APPONE/NON SI APPONE**, ai sensi dell'art. 147, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 il visto di regolarità contabile .

Misilmeri, 22.11.2018

Il Responsabile dell'Area 2 "Economico-finanziaria"

Dot.ssa B. Fici



**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

L'anno duemiladiciassette, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ avanti a me ufficiale rogante, \_\_\_\_\_ si sono costituiti i sigg.ri:

- **Landolina Giuseppe**, nato a Misilmeri il 22/11/1944 d'ora innanzi **soggetto attuatore** ed ivi residente in Via J. Kennedy n° 14 COD. FISC. **LNDGPP44S22F246F**, munito dei necessari poteri in quanto proprietario degli immobili in oggetto in forza dei seguenti atti:
  - Atto di vendita stipulato in data 26/06/1893 presso lo studio notarile Dott. Tommaso Falletta, Rep. N. 3207;
  - *VERBALE DI LIQUIDAZIONE CONCILIATIVA delle zone di demanio traizerale della Regia Trazzeria n. 269 "Marineo-Bivio Madunnuzza" comprendente anche il tronco secondo nel territorio del Comune di MISILMERI (PA) – Regione Siciliana Assessorato Regionale dell'agricoltura, dello sviluppo rurale e della pesca mediterranea repertorio n. 26408*

e

- \_\_\_\_\_ il/la quale interviene nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Misilmeri, in conformità agli articoli 275 e 278 (artt. 107 e 109 del d. lgs n. 267/2000) del testo coordinato delle leggi regionali relative all'ordinamento degli enti locali, art. 26 della l.r. 30/2000, g.u.r.s. 9 maggio 2008, n. 20

**VISTI**

- Il Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Dirigente generale della Regione Siciliana - Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento regionale urbanistica, n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006, (GURS del 5 dicembre 2007, parte I, n. 1) con il quale il dirigente generale del dipartimento regionale urbanistica approvava il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Misilmeri;

**PREMESSO**

1. Che il Sig. *Giuseppe Landolina* ha in proprietà un'area sita nel Comune di Misilmeri (Pa) della superficie complessiva di mq 4895,95 di cui mq 3890,95 ricadenti in z.t.o. C1 e 1005,00 in parcheggio pubblico di previsione di piano. L'area è meglio individuata al Catasto del Comune di Misilmeri (Pa) al foglio 17, particelle 183-488-454-3085 ed è perimetrata dalla via S. Giuseppe e da strada esistente da denominarsi che connette l'area d'intervento con via Mazzini;
2. che tale area è inclusa nella zona territoriale omogenea C1 del Piano Regolatore Generale e secondo quanto stabilito nel DECRETO approvativo del PRG del 18 ottobre 2006 "La zona C1 comprende le

aree di margine urbano contigue alle zone B o Br destinata a nuovi insediamenti abitativi o al completamento di insediamenti esistenti non classificabili ai sensi dell'art. 2 del D.l. n° 1444/68 quali zone B [...]”;

3. che in data 12 novembre 2014 è entrata in vigore la legge 164/2014, di conversione del c.d. Decreto sblocca Italia, che ha introdotto nel D.P.R. 380/01 l'art. 28 bis che stabilisce che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (anziché tramite intervento di pianificazione Attuativa) e che la convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;
4. che in proposito altresì l'art. 12 comma 2 del DPR 380/01, che così dispone: *“Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso”*;
5. che con L.R. del 10 agosto 2016, n. 16 era recepito in Sicilia il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
6. che l'articolo 28-bis del T.U. era recepito dinamicamente dalla recente legislazione regionale che, nel trattare la materia, ha inteso assegnare maggiore specificità riguardo alle modalità d'attuazione dei PRG con permesso di costruire convenzionato che, a determinate condizioni previste nell' Art. 20 della L.R. 16/16, prescinde anche dall'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'Art. 28-bis D.P.R. 380/01;
7. che l'area oggetto della presente, può definirsi **“area residua”**, in quanto facente parte di un ambito urbanistico già urbanizzato e da completare, così come evidenziato dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, così come accade nel territorio comunale per le zone denominate dal PRG Zone B;
8. che in forza dei disposti di legge, ed in particolare del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 16/2016, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;
9. che in data 26/06/2017, prot. n. 20161 è stato presentato al Protocollo del Comune di Misilmeri *Domanda per l'ottenimento di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'Art. 28/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e dell'Art. 20 della L.R. 16/16, per la realizzazione di immobili da destinare ad attività contabili con la la Z.T.O. C1 di cui all'Art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG. In un'area riportata in Catasto al foglio 17, particelle 183-488-454-3085;*
10. che in data 10.05.2017 con nota prot. 14805 veniva data certificazione di ricevimento ed avvio del procedimento ex art. 8 L. 241/90, art. 9 L.r. 10/91 e art. 2 L.R. 17/94 e s.m.i.;
11. che in data 29/08/2017 con nota 25964 indirizzata alla ditta richiedente, l'ufficio rilevava che trattasi di *procedimento complesso* nella determinazione da assumersi ed al fine di procedere all'istruttoria della pratica edile e di convocare la conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14-bis e ter della L. 241/90, come sostituiti dall'art. 1 c. 1 del D.lgs n. 127 del 2016, per l'emissione del provvedimento finale necessitava la produzione di ulteriore documentazione;
12. che in data 29/12/2017, prot. n. 43106 è stato presentato *Riscontro a nota Prot. n. 25964 del 29/08/2017 inerente il procedimento avviato con nota protocollo 20161 del 26/06/2017 (ai sensi dell'Art. 8 L. 241/90, Art. 9 L.R. 10/91 e Art. 20 D.P.R. 380/01 così come recepito dall'Art. 1 L.R.*



- 16/16) inerente la domanda per l'ottenimento di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'Art. 28/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e dell'Art. 20 della L.R. 16/16, per la realizzazione di immobili da destinare ad attività compatibili con la Z.T.O C1 di cui all'art.18 delle N.T.A. del vigente PRG in un'area riportata in Catasto al foglio 17, particelle nn. 183-488-454-3085.
- 13.che è stata indetta conferenza di servizi in modalità asincrona per acquisire ogni atto d'assenso presso le altre amministrazioni competenti, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- 14.che in data 30/01/2018 prot. n. 493/S15.4 veniva approvato l'accluso progetto in esito alla richiesta assunta a protocollo dell'uff. della Sovrintendenza BB.CC.AA. al n. 641 del 22/01/2018 esaminata ai sensi dell'art. 142, lettera c del D.Lgs. n. 42 del 22/01/04;
- 15.che in data 08/03/2018 prot. n. 26/EDIL-18, rif. Prot. 2014 del 19/01/2018 veniva espresso parere favorevole per quanto di competenza dell'ASP Palermo, Dipartimento di Prevenzione, U.O. Territoriale di Misilmeri;
- 16.che in data 12/03/2018 è stato redatto il verbale di chiusura di conferenza di servizi, ex art. 14, c. 2, legge n. 241 del 1990 e s.m.i. - forma semplificata in modalità asincrona.

**Visti:**

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge regionale 71/78;
- il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 16/2016;
- la legge 241/1990;
- gli articoli 275 e 278 (artt. 107 e 109 del d. lgs n. 267/2000) del testo coordinato delle leggi regionali relative all'ordinamento degli enti locali, art. 26 della l.r. 30/2000, g.u.r.s. 9 maggio 2008, n. 20
- Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.
- il D.Lgs. n. 50/2016;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106
- lo Statuto del Comune di Misilmeri;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi.

**Elaborati relativi alla Richiesta di Permesso di costruire convenzionato, prot. n. 20161 del 26/06/2017**

- Copia dei titoli di proprietà;
- Certificati catastali;
- 3 copie Tav. A.1a - Inquadramento urbanistico;
- 3 copie Tav. A.2a - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2b - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2c - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2d - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2e - Progetto architettonico;

- 3 copie Tav. A.2f - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2g - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2h - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2i - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2j - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2k - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2l - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2m - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2n - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2o - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2p - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2q - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2r - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2s - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2t - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2u - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2v - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2w - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2x - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2y - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2z - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2aa - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2bb - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2cc - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2dd - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ee - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ff - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2gg - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2hh - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ii - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2jj - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2kk - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ll - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2mm - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2nn - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.3 - Dati progettuali;
- 3 copie Tav. A.4 - Relazione tecnica;
- 3 copie Tav. A.5 - Documentazione fotografica;
- 3 copie Tav. A.6a - Elaborato tecnico delle coperture;
- 3 copie Tav. A.6b - Elaborato tecnico delle coperture;
- 3 copie Tav. A.6c - Elaborato tecnico delle coperture;
- 3 copie Tav. A.6d - Elaborato tecnico delle coperture;
- 3 copie Tav. B.1a - Abbattimento barriere architettoniche;
- 3 copie Tav. B.1b - Abbattimento barriere architettoniche;
- 3 copie Tav. C.1a - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1b - Impianti;

- 3 copie Tav. C.1c - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1d - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1e - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1f - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1g - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1h - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1i - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1j - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1k - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1l - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1m - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1n - Impianti;
- 3 copie Tav. C.2a - Impianti energetici;
- 3 copie Tav. C.2b - Impianti energetici;
- 3 copie Tav. C.2c - Impianti energetici;
- 3 copie Tav. C.2d - Impianti energetici;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.1;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.2;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.3;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.4;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.5;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.6;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.7;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.8;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.9;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.10;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.11;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.12;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.13;
- 1 copia Attestazione di versamento di €216,00 per *"diritti di segreteria"*;

**Elaborati relativi all'integrazione richiesta con lettera prot. n. 25964 del 29/08/2017**

- Relazione paesaggistica con i relativi elaborati grafici al fine dell'avvio dell'iter procedurale ai sensi dell'Art. 148 del D.Lgs. 42/04:
  - 3 copie Tav. A.P.1a - Inquadramento urbanistico;
  - 3 copie Tav. A.P.1b - Inquadramento urbanistico;
  - 3 copie Tav. A.P.2a - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2b - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2c - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2d - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2e - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2f - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2g - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2h - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2i - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.P.2l - Progetto architettonico;

- 3 copie Tav. A.P.3 – Dati progettuali;
- 3 copie Tav. A.P.4 – Documentazione fotografica;
- 3 copie Tav. A.P.5 – Relazione paesaggistica;
- Elaborati per il rilascio del parere preventivo ai fini igienico sanitari:
  - 3 copie Tav. P.I.S.1a – Parere preventivo ai fini igienico sanitari;
  - 3 copie Tav. P.I.S.1b – Parere preventivo ai fini igienico sanitari;
  - 3 copie Tav. P.I.S.1c – Parere preventivo ai fini igienico sanitari;
  - 3 copie Tav. P.I.S.1d – Parere preventivo ai fini igienico sanitari;
  - 3 copie Tav. P.I.S.1e – Parere preventivo ai fini igienico sanitari;
  - 3 copie Tav. P.I.S.1f – Parere preventivo ai fini igienico sanitari;
- Relazione nella quale vengono descritti i fabbricati oggetto di demolizione e la loro regolarità urbanistica:
  - 3 copie Tav. A.4a – Relazione tecnica integrazione (case Pillamma);
- Elaborati con sovrapposizione delle particelle catastali oggetto di PDCC alle previsioni di PRG e al progetto architettonico nonché la planimetria catastale con l'individuazione delle particelle 181 e 3144 del foglio 17 oggetto di trasferimento di volumetria:
  - 3 copie Tav. A.1b - Inquadramento urbanistico;
- Elaborati con planimetria generale quotata in scala adeguata con le distanze tra le pareti finestrate dei diversi fabbricati di progetto e dai confini del lotto:
  - 3 copie Tav. A.2mm - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.2nn - Progetto architettonico;
- Dichiarazione che le particelle 181 e 3144 del f.m. 17 non sono mai state oggetto di richiesta di concessione edilizia ne sono state oggetto di trasferimento di volumetria:
  - 1 copia MOD. D14 – Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, cessione di volumetria;
- A completezza delle richieste di integrazione e sulla base delle richieste integrative riguardanti:
  - la modifica dei disimpegni con una non adeguata larghezza fino alla larghezza minima di 1,20m;
  - la modifica del piano cantinato con l'inserimento di una intercapedine areata e di un vespaio sotto il pavimento con un'altezza non inferiore a 40cm;

sono stati trasmessi gli elaborati grafici sotto elencati, a sostituzione ed integrazione degli elaborati già in precedenza trasmessi, prodotti in scala adeguata opportunamente quotati e riportanti la destinazione d'uso degli ambienti progettati:

- 3 copie Tav. A.1a - Inquadramento urbanistico;
- 3 copie Tav. A.1b - Inquadramento urbanistico;
- 3 copie Tav. A.2a - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2b - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2c - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2d - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2e - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2f - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2g - Progetto architettonico;

- 3 copie Tav. A.2h - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2i - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2j - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2k - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2l - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2m - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2n - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2o - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2p - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2q - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2r - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2s - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2t - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2u - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2v - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2w - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2x - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2y - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2z - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2aa - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2bb - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2cc - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2dd - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ee - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ff - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2gg - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2hh - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ii - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2jj - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2kk - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ll - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2oo - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2pp - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2qq - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2rr - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2ss - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.2tt - Progetto architettonico;
- 3 copie Tav. A.3 - Dati progettuali;
- 3 copie Tav. A.4 - Relazione tecnica;
- 3 copie Tav. A.5 - Documentazione fotografica;
- 3 copie Tav. A.6a - Elaborato tecnico delle coperture;
- 3 copie Tav. B.1a - Abbattimento barriere architettoniche;
- 3 copie Tav. C.1a - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1b - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1c - Impianti;
- 3 copie Tav. C.1d - Impianti;

- 3 copie Tav. C.1e - Impianti;
  - 3 copie Tav. C.1f - Impianti;
  - 3 copie Tav. C.1g - Impianti;
  - 3 copie Tav. C.1h - Impianti;
  - 3 copie Tav. C.1i - Impianti;
  - 3 copie Tav. C.1j - Impianti;
  - 3 copie Tav. C.1k - Impianti
- La chiusura del verbale di conferenza di servizi decisoria prot. del registro ufficiale U. 0009724 del 15/03/2018 contenente la relazione istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico.

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

## **STIPULANO**

la presente convenzione da trascriversi a cura del soggetto attuatore.

### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**1.1** Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

- 2.1** Il Soggetto attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti di determinazione o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.
- 2.2** Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
- 2.3** Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

### **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

- 3.1** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Soggetto attuatore.
- 3.2** Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. A tal proposito il Soggetto attuatore s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della

presente Convenzione ed a consegnare copia di detti eventuali contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune

- 3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

#### **ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO**

- 4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie totale di **mq 4895,95** circa. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- **la destinazione d'uso** residenziale per i piani primo e secondo, commerciale per i piani terra, parcheggio per il piano cantinato così come individuati nelle tavole di progetto;
- **Il volume di progetto** che si intende realizzare tiene conto dei parametri urbanistici ed è computato nella misura di **mc 10980,70**;
- **la superficie lorda di pavimento** di progetto, pari a **mq 4133,62**;
- **la superficie coperta** di progetto, pari a **mq 1397,36**;
- **l'altezza massima** dei fabbricati, pari a **m 10,20**;
- **numero massimo di piani fuori terra**, pari a **3**;

- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma dell'edificio e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica del fabbricato e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

#### **ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

- 5.1** La sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione è preceduta dal rilascio del permesso di costruire.
- 5.2** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, i soggetti attuatori potranno dare attuazione al Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

#### **ART. 6 - CARICO URBANISTICO**

- 6.1** Il progetto approvato prevede:

- la destinazione d'uso residenziale per una superficie lorda di pavimento di **mq 2265,35**;
- la destinazione d'uso commerciale per una superficie lorda di pavimento di **mq 973,63**.

- 6.2** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a **mq 2048,00** così determinato:

- volume residenziale **mc 7475,64**;
- volume commerciale **mc 3505,06**;
- considerando 80 mc/abitante per il volume residenziale risultano **93 abitanti insediabili**;
- considerando 100 mc/abitante per il volume commerciale risultano **35 abitanti insediabili**;
- considerando per ogni abitante 16 mq di superficie per servizi pubblici o di uso pubblico risulta che la **superficie per standard minimi è mq 2048,00**

che dovrebbe così essere distribuita:

Tabella 1

	Standard minimi totali	Standard minimi per abitante
Parcheggio	320,00 mq	2,50 mq
Aree verdi	576,00 mq	4,50 mq
Sedi viarie e pedonalità	1152,00 mq	9,00 mq
	<b>2048,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>

6.3 Il progetto di PCC convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq **2677,82** così distribuite:

Tabella 2

	Standard da progetto	Standard da progetto per abitante
Parcheggio	639,88 mq	4,99 mq
Aree verdi	641,30 mq	5,12 mq
Sedi viarie e pedonalità	1396,64 mq	10,49 mq
	<b>2677,82 mq</b>	<b>20,60 mq</b>

6.4 Si dà atto che le aree messe a disposizione dai soggetti attuatori per servizi pubblici o di uso pubblico, relative alle urbanizzazioni primarie, eccedono ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

#### ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI

7.1 Il soggetto attuatore s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione – le aree destinate a servizi pubblici ed in particolare a:

- a) **parcheggio** (P3 nelle tavole grafiche allegate) per una superficie di **639,88 mq**;
- b) **aree verdi** per una superficie di **641,30 mq**;
- c) **sedi viarie e pedonalità** con i relativi sistemi di seduta e il marciapiede atto a garantire la viabilità esterna del lotto adiacente alla via S. Giuseppe, per una superficie di **1396,64 mq**.

Le aree relative ai punti *a), b) e c)* sono individuate nella **Tav. U.3c** allegata alla presente.

7.2 La superficie reale dell'area ceduta risulta pari a **2.677,82 mq** e risulta maggiore di **629,82 mq** rispetto agli standard minimi previsti dalla normativa;

7.3 L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

7.4 Il Soggetto attuatore s'impegna ad operare eventuali rettifiche di confine e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

7.5 Il Soggetto attuatore si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo, dell'area ceduta al Comune, gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

#### ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO DI CUBATURA

8.1 Il soggetto attuatore s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione – le aree oggetto di trasferimento di cubatura ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016, necessarie anche al fine di garantire le adeguate dimensioni della sede stradale (avente oggi una larghezza media di 2,50 m) che dà accesso ad un insediamento di case a schiera, in particolare:

- a) **porzione delle particelle 181 e 3144** per una superficie di **150,00 + 101,72 = 251,72 mq**



Le aree sono individuate nella **Tav. A.1b** allegata al riscontro a nota protocollo n. 25964 del 29/08/2017 relativa alla pratica C37/2017 protocollo 20161 del 20/06/2017.

- 8.2** Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.
- 8.3** Il Soggetto attuatore s'impegna ad operare eventuali rettifiche di confine e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, assumendo direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.
- 8.4** Il Soggetto attuatore rinuncia espressamente alla compensazione del valore delle suddette aree che risulta essere pari al valore venare delle stesse in quanto sono state svuotate della capacità edificatoria.

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 9.1** In attuazione del Permesso di costruire citato in Premessa, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria ed il parcheggio di urbanizzazione secondaria da realizzare oltre l'obbligatoria cessione dell'area d'urbanizzazione secondaria:
- a) parcheggio pubblico di previsione di piano (urbanizzazione secondaria - P3 nelle tavole grafiche allegate);
  - b) parcheggio pubblico urbanizzazione primaria;
  - c) aree verdi;
  - d) sedi viarie e pedonalità con i relativi sistemi di seduta e il marciapiede atto a garantire la viabilità esterna del lotto adiacente alla via S. Giuseppe
  - e) sottoservizi (rete fognaria, rete idrica, illuminazione pubblica);
- Le opere sono meglio illustrate e descritte nelle tavole grafiche e nella relazione tecnica allegata alla presente e ne formano parte integrante.
- 9.2** Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato alla proposta di convenzione, è pari a **€ 266.962,46** (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Sicilia in vigore).
- 9.3** Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto dal soggetto attuatore a titolo di oneri incidenti sulle urbanizzazioni per una somma pari a **€ 173.604,72**.
- 9.4** Il maggior costo computato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ammontante a **€ - 93.357,74**, è compensato integralmente con gli oneri dovuti relativi all'incidenza sul costo di costruzione, quantificati in **€ 89.902,82**.
- 9.5** Il soggetto attuatore risulta caricato di un costo per la realizzazione delle opere da cedere pari a **€ 266.962,46**, superiore rispetto a quanto dovuto sommando l'onere d'incidenza sul costo di costruzione (**€ 89.902,82**) all'onere che incide sugli oneri di urbanizzazione, (**€ 173.604,72**) pretesi in totale **€ 263.507,54 per un'eccedenza di € 3.454,92 al quale rinuncia espressamente**.
- 9.6** Il progetto, a garanzia della qualità urbana, propone per ogni abitante la cessione di 20,60 mq di aree a standard, a fronte dell'obbligo normativo di 16 mq per ogni abitante insediabile. In considerazione che progetto risulta dimensionato per insediare 128 abitanti si calcola una superficie da cedere in eccedenza, determinata dalla differenza tra l'area effettivamente proposta in cessione e l'area minima prevista dagli standard, pari a **2.677,82 - 2.048,00 = 629,82 mq**.

#### **ART. 10 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 10.1** Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo di importo inferiore alla soglia di cui all'Art. 35 – comma 1 – lett. a) del DLgs 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), sono eseguite

direttamente dal Soggetto attuatore, a proprie cure e spese; lo stesso assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e di polizze alla sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

- 10.2** Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Soggetto attuatore senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 50/2016.
- 10.3** Il Soggetto attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.
- 10.4** Il Soggetto attuatore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.
- 10.5** Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico del Soggetto attuatore.
- 10.6** Il Soggetto attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.
- 10.7** Il Soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PCC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.
- La facoltà del Comune di sostituirsi al Soggetto attuatore può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.
- Nel caso, il Soggetto attuatore s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
- Con la sostituzione di cui sopra, il Soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.
- 10.8** E' facoltà del Comune realizzare gli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire l'intervento in oggetto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto.
- 10.9** Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
- a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi

complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune.

- 10.10** Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
- 10.11** Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione, qualora questa non interferisca con la realizzazione del progetto, di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa di esigenze tecniche, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

#### **ART. 11 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 11.1** La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
- 11.2** Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Soggetto attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
- 11.3** Il Soggetto attuatore si fa carico dei costi di gestione, pulizia, consumi e manutenzione anche dopo la data di consegna. Nello specifico, riguardo agli spazi pubblici dedicati alla pedonalità si farà carico delle spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione per 1 (uno) anni successivi a decorrere dalla data di consegna. Decorso tale termine le spese saranno a cura dell'Amministrazione.

#### **ART.12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 12.1** Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.
- Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con la condivisione della presente.
- 12.2** Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere da realizzare a scomputo. Il Comune dovrà nominare un collaudatore, ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. n.50/2016, con oneri a carico del soggetto attuatore, il quale dovrà fornire all'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) una lista di almeno tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e tra questi, il Comune (Responsabile del procedimento) nominerà il collaudatore.
- Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
- In ogni caso il Comune si riserva l'approvazione degli atti di collaudo entro il termine di 15 giorni trascorsi i quali gli atti di collaudo assumono validità definitiva.

- 12.3** Il Soggetto attuatore s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.  
È a carico del soggetto attuatore, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.
- 12.4** Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

#### **ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 13.1** A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, il Soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € \_\_\_\_\_ (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, emessa da \_\_\_\_\_, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o al rilascio di dichiarazioni liberatorie da parte del Comune.
- 13.2** La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
- 13.3** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.  
Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del Soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.
- 13.4** Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.  
In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

- 14.1** Il progetto per la "*Realizzazione di immobile da destinare ad attività compatibili con la z.t.o. C1 di cui all'Art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*", redatto in conformità alle norme di legge dall'Architetto **Salvatore Lo Cascio** nato a Palermo il 10/02/1973, residente a Misilmeri in Via val di Mazara n° 30 COD. FISC. LCS SVT 73B10 G273I regolarmente iscritto *all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori* della Provincia di Palermo al n° 4177, è costituito dagli elaborati elencati in premessa. In aggiunta ai soprariportati elaborati di progetto allegati al PCC, alla presente convenzione è allegato il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo ed altri elaborati descrittivi per meglio individuare le aree oggetto di cessione e di compensazione che formano parte integrante del presente accordo.

##### **Elenco allegati**

- 3 copie Tav. U.1 – Inquadramento urbanistico;

- 3 copie Tav. U.2 – Documentazione fotografica;
- 3 copie Tav. U.3a – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3b – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3c – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3d – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3e – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3f – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3g – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.3h – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.4 – Relazione tecnica illustrativa urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.5a – Elenco prezzi;
- 3 copie Tav. U.5b – Computo metrico estimativo;
- 3 copie Tav. U.5c – Analisi dei prezzi.

**14.2** Il progetto oggetto di PCC costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

#### **ART. 15 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

**15.1** La presente Convenzione ha validità di dieci (10) anni, decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. Il rapporto si estingue comunque in anticipo all'avverarsi dei presupposti definiti nella medesima convenzione.

#### **ART. 16 - SPESE**

**16.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.

**16.2** Il Comune esonera il soggetto attuatore dal pagamento di oneri e contributi inerenti l'occupazione di spazi pubblici che si renderà necessaria per la realizzazione delle opere previste.

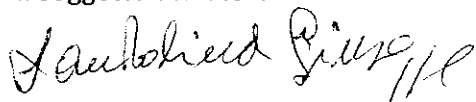
#### **ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

**17.1** Il Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

**17.2** Il Soggetto attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Soggetto attuatore



IL COMUNE DI Misilmeri  
Il Responsabile del Settore

Affissa all'albo pretorio il 23 NOV. 2018  
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r. 11/2015"  
Defissa il - 9 DIC. 2018

**IL MESSO COMUNALE**

Il Segretario Generale del Comune,

**CERTIFICA**

su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente determinazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno ~~festivo~~ **23 NOV. 2018**, senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r. 11/2015"

Misilmeri, li

*vice*  
**IL SEGRETARIO GENERALE**