

COMUNE DI MISILMERI

Città Metropolitana di Palermo

AREA 4: URBANISTICA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

N. 5 del registro
30/01/2018

Oggetto: Approvazione di convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori relativi al permesso di costruire n. 45/16 della ditta I.L.M. srl.

Il giorno 30/01/2018 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. 86

Il Responsabile del Procedimento

Premesso che:

- 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) il dirigente generale del dipartimento regionale urbanistica approvava il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Misilmeri;
- la ditta **I.L.M. s.r.l.** è proprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Misilmeri (Pa) al foglio 17, particella 3065;
- che tale area è inclusa nella zona territoriale omogenea Br – *Zone residenziali e di completamento* del Piano Regolatore Generale;
- 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 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 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”*;
- 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;

- 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 concessionario-soggetto attuatore;
- per sopravvenuta normativa, in riferimento all'art. 7 della L.R. 16/2016 che riporta al comma 2 [...] *a scomputo totale o parziale della quota dovuta il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione [...]*, eventuali convenzionamenti a scomputo sono condizionati dal preventivo rilascio del permesso di costruire;
- che per le modifiche in corso d'opera, che seppur conformi allo strumento urbanistico non modificano in alcuna parte l'edilizia disposta in progetto e non rientranti nella casistica di cui all'art. 13 comma 5 della L.R. 16/2016, è necessario procedere secondo quanto riportato all'art. 10 della L.R. 16/2016, che obbliga a disporre (ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità) una segnalazione certificata di inizio attività prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori inerenti per *“le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.”*;

Preso atto che:

- in data 16.05.2016, prot. n. 15353 è stato presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di concessione edilizia ai sensi dell'art. 18 del R.E.C., *per la realizzazione di edilizia residenziale sita nel Comune di Misilmeri in via C/32*;
- la ditta **I.L.M. s.r.l.** è titolare del permesso di costruire n. 45/2016 rilasciato in data 09.11.2016;
- in data 14.06.2017 con nota prot. 18799 si dava comunicazione dell'inizio dei lavori;
- con l'inizio dei lavori si dava avvio all'attività di tracciamento delle opere in progetto, la quale ha portato alla ridefinizione degli allineamenti stradali;

- per avverare la condizione riportata nel IV punto delle prescrizioni del PdC (*che vengano rispettati i preesistenti allineamenti stradali*) la ditta I.L.M s.r.l. ha proceduto alla correzione degli elaborati riportanti gli allineamenti stradali;
- che per le modifiche in corso d'opera, rese necessarie in ossequio alle prescrizioni riportate nel PdC. in data 29.09.2017, prot. n. 30457 è stata presentata SCIA al fine di dare titolo alla traslazione dei due corpi di fabbrica;

Tutto ciò premesso

- Considerato che con le suddette disposizioni normative si formalizza ciò che la giurisprudenza ha già riconosciuto da molti anni come prassi legittima;
- 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 DPR 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 preventivamente approvato dal Consiglio comunale;
- 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 scapito del contributo di costruzione 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.*
- Visto l'allegato schema di convenzione proposto con nota prot. 37063 del 08.11.2017, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, e dell'art. 20 della L.R. 16/2016 nel quale è stato tra l'altro previsto:
 - le modalità di cessione o vincolo delle aree di urbanizzazione;
 - modalità e garanzie per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
 - il riconoscimento della funzione di alta vigilanza del Comune;
 - la disciplina speciale per le opere di urbanizzazione a scomputo di importo superiore ad 1 milione di euro, che prevede l'applicabilità in via pattizia di alcune parti del Codice degli Appalti ed in particolare quelle riguardanti la progettazione, la verifica dei progetti, la disciplina del collaudo oltre all'art. 27 in tema di affidamento dei lavori;
 - 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,

Datto atto che il presente provvedimento non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del TUEL introdotto dall'art. 3 comma 1 lett. d) del D.L. 10/10/2012 n° 174, convertito, con modificazioni in legge 07/12/2012 n° 213 non necessita del parere di regolarità contabile del Responsabile dell'Area 2;

VISTO

- la nota con la quale il soggetto attuatore proponeva schema di convenzione;
- l'allegato schema di convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/2016, proposta dalla società richiedente il permesso di costruire convenzionato;
- 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...*

- il progetto allegato all'istanza del P.d.C. contenente le opere da ammettere allo scomputo totale del contributo per le opere di urbanizzazione e a compensazione del contributo relativo il costo di costruzione, la descrizione delle aree da cedere;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n° 7 del 24/01/2018 avente come oggetto “Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori relativi al permesso di costruire n.45/16 della ditta I.L.M. Srl. Approvazione dei contenuti discrezionali dello schema di convenzione.”

Preso atto dei pareri ed autorizzazioni precedentemente rilasciati;

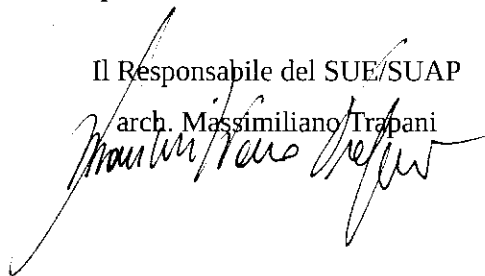
Per le motivazioni citate in narrativa, che qui s'intendono, riportate e trascritte,

PROPONE

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 ne risulta attività propedeutica;
2. di dare atto che le spese di stipula e di registrazione sono a carico del proponente lo schema di convenzione;
3. **di notificare** la presente determinazione alla proponente società ILM srl con sede in Misilmeri viale Europa n° 350;
4. **di dare atto** che la stipula definitiva della convenzione deve essere supportata da idoneo titolo di proprietà senza il quale la stipula definitiva della convenzione non potrà essere definita;

Il Responsabile del SUE/SUAP

arch. Massimiliano Trapani



Il Responsabile dell'Area 4 “Urbanistica”

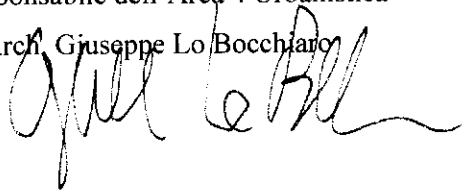
- vista la superiore proposta di Determinazione;
- dato atto della regolarità della proposta;

DETERMINA

- di fare propria la superiore proposta in ogni sua parte che qui si intende integralmente approvata, riportata e trascritta;
- di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. 30 aprile 1991 n° 10 la superiore proposta per le motivazioni in fatto e in diritto esplicate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo;

Il Responsabile dell'Area 4 Urbanistica

Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro



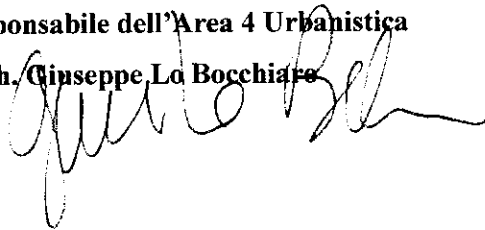
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

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,

Il Funzionario Responsabile dell'Area 4 Urbanistica

Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro



**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:

- **Lombardo Placido** nato a Misilmeri (PA) il 02.01.1961 C.F. LMB PCD 61A02 F246M, nella qualità di rappresentante legale in quanto amministratore unico della società **I.L.M. s.r.l.**, con sede in Misilmeri, Viale Europa n. 350 codice fiscale 03176960825, proprietario dell'area censita al Catasto del Comune di Misilmeri (Pa) al foglio 17, particella 3065 di mq. 1.086,00, d'ora innanzi "soggetto attuatore", titolare del bene immobile in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio TOMMASO PORCELLI di PALERMO in data 28 ottobre 1992 repertorio n° 28492, racc. 6034, ed ivi registrato l'11 novembre 1992 al n. 12663 e trascritto alla C.R.I. di PALERMO in data 10 novembre 1992 ai numeri 46650/33392;

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

VISTO

- 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 la ditta **I.L.M. s.r.l.** è proprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Misilmeri (Pa) al foglio 17, particella 3065;
2. che tale area è inclusa nella zona territoriale omogenea Br – *Zone residenziali e di completamento* del Piano Regolatore Generale;
3. che la ditta **I.L.M. s.r.l.** è titolare del permesso di costruire n. 45/2016 rilasciato in data 09.11.2016.
4. 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 assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

5. 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"*;
6. che in data 16.05.2016, prot. n. 15353 è stato presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di concessione edilizia ai sensi dell'art. 18 del R.E.C., *per la realizzazione di edilizia residenziale sita nel Comune di Misilmeri in via C/32*;
7. che 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;
8. 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;
9. 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 concessionario-soggetto attuatore;
10. che per sopravvenuta normativa, in riferimento all'art. 7 della L.R. 16/2016 che riporta al comma 2 *[...] a scomputo totale o parziale della quota dovuta il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione [...]*, eventuali convenzionamenti a scomputo sono condizionati dal preventivo rilascio del permesso di costruire;
11. che per dare attuazione alle previsioni del predetto permesso di costruire in data 14.06.2017 con nota prot. 18799 si dava comunicazione dell'inizio dei lavori;
12. che con l'inizio dei lavori si dava avvio all'attività di tracciamento delle opere in progetto, determinandone con precisione topografica l'allineamento e le quote e dovendo procedere nei limiti delle prescrizioni imposte nel predetto titolo abilitativo, che riporta l'esplicita condizione di rispettare i preesistenti allineamenti stradali, si è proceduto con un nuovo rilievo topografico dell'area e degli edifici d'intorno, riscontrando nella successiva "operazione da tavolo" l'assoluta mancata corrispondenza tra le carte catastali e il reale stato di ubicazione degli edifici esistenti. Ridefiniti gli allineamenti con riferimento agli edifici esistenti si riscontrava un'incongruenza negli elaborati grafici di progetto laddove gli edifici erano disposti in modo disallineato rispetto alla rideterminazione dei preesistenti allineamenti stradali;
13. che per averare la condizione riportata nel IV punto delle prescrizioni del PdC (*che vengano rispettati i preesistenti allineamenti stradali*) si è proceduto alla correzione degli elaborati riportanti gli allineamenti stradali;
14. che per le modifiche in corso d'opera, rese necessarie in ossequio alle prescrizioni riportate nel PdC., che seppur conformi allo strumento urbanistico non modificano in alcuna parte l'edilizia disposta in progetto e non rientranti nella casistica di cui all'art. 13 comma 5 della L.R. 16/2016, si è proceduto secondo quanto riportato all'art. 10 della L.R. 16/2016, che obbliga a disporre (ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità) una segnalazione certificata di inizio attività prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori inerenti

per "le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.";

15. che sulla base di quanto affermato al punto precedente, in data 29.09.2017, prot. n. 30457 è stata presentata SCIA al fine di dare titolo alla traslazione dei due corpi di fabbrica;

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 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 concessione edilizia e sulla base dei quali è stato rilasciato

Permesso di costruire n. 45/2016

- Copia del titolo di proprietà;
- Certificati catastali;
- 2 copie – TAV. A.1
- 2 copie – TAV. A.1.a
- 2 copie – TAV. A.1.b
- 2 copie – TAV. A.2.a
- 2 copie – TAV. A.2.b
- 2 copie – TAV. A.2.c
- 2 copie – TAV. A.2.d
- 2 copie – TAV. A.2.e
- 2 copie – TAV. A.2.f
- 2 copie – TAV. A.2.g
- 2 copie – TAV. A.3.a
- 2 copie – TAV. A.3.b
- 2 copie – TAV. A.4
- 1 copie – TAV. A.5
- 2 copie – TAV. A.6

- 2 copie – TAV. A.7
- 2 copie – TAV. A.8.a
- 2 copie – TAV. A.8.b
- 2 copie – TAV. A.8.c
- 2 copie – TAV. B.1
- 2 copie – TAV. C.1.a
- 2 copie – TAV. C.1.b
- 2 copie – TAV. C.1.b1
- 2 copie – TAV. C.1.c
- 2 copie – TAV. C.1.d
- 2 copie – TAV. C.1.e
- 2 copie – TAV. C.1.f
- 2 copie – TAV. C.1.g
- 2 copie – TAV. C.2.a
- 2 copie – TAV. C.2.b
- 2 copie – TAV. C.2.c
- 1 copia - Doc. D.1
- 1 copia - Doc. D.2
- 1 copia - Doc. D.3
- 1 copia - Doc. D.4
- 1 copia - Doc. D.5
- 1 copia - Doc. D.6
- 1 copia - Doc. D.7
- 1 copia - Doc. D.8
- 1 copia - Doc. D.9
- 1 copia - Doc. D.10
- 1 copia - Doc. D.11
- Check list degli elaborati necessari
- attestazione versamento di € 261,00, da effettuare tramite c/c postale n. 15912900, intestato al Comune di Misilmeri, causale "diritti di segreteria"
- Marca da bollo da 16 €

Elaborati relativi alla segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 30457 del 29.09.2017

- 2 copie – TAV. U.1 – Inquadramento urbanistico
- 2 copie – TAV. U.2a – Restituzione rilievo topografico
- 2 copie – TAV. U.2b – Preesistenti allineamenti stradali
- 2 copie – TAV. U.3a – Progetto delle urbanizzazioni
- 2 copie – TAV. U.3b – Progetto delle urbanizzazioni
- 2 copie – TAV. U.3c – Progetto delle urbanizzazioni
- 2 copie – TAV. U.3d – Progetto delle urbanizzazioni
- 2 copie – TAV. U.3e – Progetto delle urbanizzazioni
- 2 copie – TAV. U.3f – Progetto delle urbanizzazioni
- 2 copie – TAV. U.4 – Relazione tecnica illustrativa
- 2 copie – TAV. U.5a – Elenco prezzi
- 2 copie – TAV. U.5b – Analisi prezzi
- 2 copie – TAV. U.5c – Computo metrico estimativo

- Autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali di scavo
 - Modulo SCIA
- Il Permesso di Costruire n. 45/2016, prot. n. 35878 del 09.11.2016

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

STIPULANO

la presente convenzione da trasciversi 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 deliberativi 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 obbligata 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 1.086,00** circa sulla quale si è dato avvio alla realizzazione di due edifici di quattro elevazioni fuori terra per complessive 14 unità abitative oltre a locali tecnici e torrini scala
Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
- **la destinazione d'uso;**
 - **il volume di progetto** che, tenendo conto dei parametri urbanistici, è computato nella misura di **mc 5.276,28;**
 - **la superficie lorda di pavimento** di progetto, pari a **mq 1.758,76;**
 - **la superficie coperta** di progetto, pari a **mq 604,78;**
 - **l'altezza massima** dei fabbricati, pari a **m 12,75;**
 - **numero massimo di piani fuori terra**, pari a **4;**
- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PC originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:
- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
 - la composizione architettonica dei fabbricati 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 che però resta condizionato negli effetti prodotti fino alla definitiva stipula e pubblicità dell'atto.

ART. 6 - CESSIONE DELLE AREE

- 6.1** Il Soggetto attuatore s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione:
- a) una superficie di 12,70 mq in prossimità di via Matteo Carnalivari;
 - b) una superficie di 25,50 mq in prossimità della previsione di "area pedonale - *arredo urbano*" da realizzare in prosecuzione di via Cavalieri Teutonici.
- Le aree sono individuate sulla **Tav. U.3b** allegata alla presente Convenzione, e campite con il colore verde.
- 6.2** La superficie reale dell'area risulta pari a **mq 38,20** circa
- 6.3** 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.
- 6.4** 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.
- 6.5** 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. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 7.1** In attuazione del Permesso di costruire citato alla Premessa, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- a) **spazio pubblico** in prosecuzione degli allineamenti di via dei Cavalieri Teutonici, indicato in progetto come **arredo urbano**;
 - b) **opere di urbanizzazione primaria**, strade e sottoservizi (rete fognaria, rete idrica, illuminazione pubblica) in prosecuzione di via Matteo Carnalivari e via C 32.
- Le opere sono meglio illustrate e descritte nelle tavole grafiche e nella relazione tecnica allegata alla presente.
- 7.2** Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato, è pari a **€ 77.050,30** (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Sicilia in vigore).
- 7.3** Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione dal soggetto attuatore per una somma pari a **€ 77.050,30**.
- 7.4** Considerato che il soggetto attuatore ha già versato la prima rata relativa al contributo di costruzione per un importo pari a **18.774,55 €**, la parte residua del contributo ammonta alla somma di **€ 61.036,08**. Il soggetto attuatore assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione (**€ 77.050,30 - 61.036,08 = 16.014,22 €**) rispetto all'importo di computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 8.1** 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; la stessa 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.
- 8.2** 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.
- 8.3** 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.
- 8.4** 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.
- 8.5** 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.
- 8.6** 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.

- 8.7** 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.

- 8.8** E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli 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.

- 8.9** 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.

- 8.10** 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.

- 8.11** 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. 9 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1** 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.

- 9.2** 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.

ART.10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 10.1** 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 il rilascio del PCC.
- 10.2** Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. 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.
- 10.3** 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.
- 10.4** 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. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 11.1** 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 di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
- 11.2** 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.
- 11.3** 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.
- 11.4** 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 obbligata 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. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

12.1 Il "Progetto per la realizzazione di edilizia residenziale sita nel Comune di Misilmeri in via C32. Identificabile catastalmente al Foglio 17 part. 3065. Nel vigente PRG: ZTO Br - Zone residenziali esistenti e di completamento 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 agli elaborati di progetto allegati al PC, 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

- TAV. U.1 – Inquadramento urbanistico
- TAV. U.2a – Restituzione rilievo topografico
- TAV. U.2b – Preesistenti allineamenti stradali
- TAV. U.3a – Progetto delle urbanizzazioni
- TAV. U.3b – Progetto delle urbanizzazioni
- TAV. U.3c – Progetto delle urbanizzazioni
- TAV. U.3d – Progetto delle urbanizzazioni
- TAV. U.3e – Progetto delle urbanizzazioni
- TAV. U.3f – Progetto delle urbanizzazioni
- TAV. U.4 – Relazione tecnica illustrativa
- TAV. U.5a – Elenco prezzi
- TAV. U.5b – Analisi prezzi
- TAV. U.5c – Computo metrico estimativo

12.2 Il progetto oggetto di PC costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

13.1 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. 14 - SPESE

14.1 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.

14.2 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. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 15.1** Il Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 15.2** 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
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r. 11/2015"

Defissa il **22 FEB. 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~~, senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r. 11/2015"

Misilmeri, lì

IL VICE SEGRETARIO GENERALE