



87
02

ALL. 3

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
Assessorato Territorio ed Ambiente
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
SERVIZIO III°

ing. P. Pirolo
D'ORDINE DEL CAPO SETTORE
Callera
26/07/02

h7211
Prot.del..... 21 GIU. 2007

OGGETTO: Comune di Palermo N Variante al Programma Costruttivo in località Paruta, approvato con Delibera di C.C. n. 150 del 26/07/2006. - Cooperative edilizie: Codis, Sicilia, Giustizia, per l'approvazione ai sensi della L.R. 71/78 e L.R. n. 1/86. Restituzione.

Al Settore Urbanistica
del Comune di Palermo
Piazza della Pace, 7
PALERMO

In riferimento alla nota prot. n. 318642 del 11/05/07 con la quale è stato trasmessa la variante al P.C. segnato in oggetto si rappresenta che ai fini dell'esame della variante medesima è necessario che l'immobile, la cui salvaguardia costituisce uno dei motivi della variante in oggetto, ottenga preventivamente la concessione in sanatoria, in quanto la legittimazione dello stesso rappresenta il presupposto fondamentale per l'attivazione delle procedure di variante.

Si rappresenta altresì che comunque gli atti trasmessi risultano mancanti di:

- Relazione geologica
- Parere del Genio Civile
- attestazione dei vincoli gravanti sulle aree oggetto di variante e nel caso ne fossero presenti anche i relativi nulla-osta degli enti che tutelano i vincoli medesimi.

Per quanto sopra rappresentato si restituisce la variante al Programma Costruttivo priva di ogni determinazione da parte di questo Assessorato.

CITTA DI PALERMO ARCHIVIO SETT. URBANISTICA
16 LUG 2007
N.h72050.....

Il Dirigente dell'U.O. 3.1
(Arch. N. Corradino)

Il Dirigente del Serv. III°
(Arch. G. Ciotta)

Il Dirigente Generale dell'Urbanistica
(arch. Giuseppe Libassi)

Int
18/04/19

17 ALL4

UFFICIO MESSI - PALERMO



COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Staff Capo Area

U:O:3

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO

e.mail : pianificazione territoriale@comune.palermo.it - pianificazione territoriale@cert.comune.palermo.it

prot n° _____

Coordinatrice dell'U.O.: Ing. Graziella Pitrolo
Responsabile dell'U.O. n.3: arch. Maria Luisa Pecoraino

Oggetto: trasmissione notifica.

del _____

COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio
19 APR. 2019
USCITAN. 625639

Alla Segreteria Generale

Ufficio Messi

Sede

Si trasmette in allegato alla presente duplice copia della nota prot. n. 625607 del 19/04/2019 del
Sig. Caravello Salvatore, affinché venga notificata allo stesso.

Si resta in attesa della restituzione della copi con la relata comprovante l'avvenuta notifica.

Distinti saluti

Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

19 APR. 2019

Prot. int. 259/SV/19

23/19

Giuseppe Bruno
Dorling del Capo Area
27 MAG. 2019

STUDIO LEGALE AVV. BIAGIO BRUNO

VIA NICOLÒ GALLO N. 2/E
TEL. 091/329257 - FAX 091/334428
90139 PALERMO

ALL 5

Palermo, li 23 maggio 2019

AVV. GIUSEPPE BRUNO
AVV. BIAGIO BRUNO
PATROCINANTI IN CASSAZIONE

ord. Pecoraino

28/05/19



Spett.le

Comune di Palermo
Area Tecnica della Riqualificazione Urbana
e della Pianificazione Urbanistica

Via Ausonia n. 69
90146 PALERMO

pec: pianificazioneterritoriale@cert.comune.palermo.it

Responsabile del Procedimento: Arch. Maria Luisa Pecoraino

OGGETTO: VARIANTE AL PROGRAMMA COSTRUTTIVO IN LOCALITÀ PARUTA APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 227 DEL 3.8.1999 - OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI A SEGUITO DI COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO FINALIZZATO ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Il Sig. **SALVATORE CARAVELLO**, nato a **Palermo** il **10/10/1966** ed ivi residente nella **Via Filippo Paruta n. 69**, cod. fisc. **0301668106273**, con domicilio eletto ai fini del presente procedimento in Palermo nella Via Nicolò Gallo n. 2/E presso lo studio dell'Avv. Biagio Bruno, e che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni relative al presente procedimento presso il domicilio eletto come sopra indicato, ovvero al seguente n. di fax: 091/334428, ovvero ancora ai seguenti indirizzi di posta elettronica e di posta elettronica certificata: **avvocatobruno@libero.it**, pec: **avvocatobruno@pec.it**,

PREMESSO

- Che il **Sig. Salvatore Caravello** è proprietario di un appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato, siti in Palermo nella Via Filippo Paruta n. 69; detti immobili sono catastalmente censiti il terreno al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 65, p.lle 585, 592 e 593, e il fabbricato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 65, p.la 585, sub. 1, e sono pervenuti al Sig. Caravello a far data dal 2016 a seguito del decesso della di lui madre, Sig.ra Giovanna Brusca, giusta denuncia di successione n. 1297, vol. 9990, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 3.5.2017 -che si allega-;
- Che, a sua volta, la **Sig.ra Brusca** aveva ricevuto detti beni in eredità dal padre, **Sig. Paolo Brusca** nel 1975, nella consistenza di un appezzamento di terreno con annesso piccolo fabbricato, identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 65, p.lle 585, 592 e 593;
- Che in data 9.8.2000 il Comune di Palermo - Ripartizione Lavori Pubblici - Servizio Espropriazioni notificava alla **Sig.ra Brusca**, quale proprietaria dei beni, e al di lei figlio, **Sig. Caravello**, quale residente nell'immobile di Via F. Paruta n. 69, con nota del 28.7.2000, l'avvio della procedura di esproprio del terreno di loro pertinenza di cui alle p.lle 585 e 592, per la realizzazione di una strada di congiunzione tra la Via F. Paruta con l'area destinata alla realizzazione di un complesso residenziale nel Comune di Palermo, località Paruta, da parte delle Cooperative edilizie Codis, Giustizia, La Tartaruga e Sicilia;
- Che, invero, con delibera di variante al P.R.G. n. 45 del 1997 e con delibera n. 227 del 3.8.1999 il Consiglio Comunale di Palermo aveva approvato, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 22/1996, il programma costruttivo presentato dalle Cooperative edilizie succitate in località Paruta, ricadente su aree censite al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 65, p.lle 735 q.p., 575, 101, 102, 1420,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

STUDIO LEGALE AVV. BIAGIO BRUNO

VIA NICOLÒ GALLO N. 2/E
TEL. 091/329257 - FAX 091/334428
90139 PALERMO

AVV. GIUSEPPE BRUNO
AVV. BIAGIO BRUNO
PATROCINANTI IN CASSAZIONE

segue nota del 23 maggio 2019

103, 104, 582, 1192, 1191, 1295, 1190, 1266, 100 q.p., 580 q.p., 105, 106 q.p., 108, 1189, 1160, 581, 1161, **592 q.p.** e **585 q.p.** (le ultime due già di proprietà della **Sig.ra Brusca** ed oggi del **Sig. Caravello**). Lo stesso Comune; poi, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 1/1986, assegnava il diritto di superficie delle aree di Via Paruta alle suddette Cooperative, e, durante la redazione degli elaborati del piano costruttivo, tracciava la nuova sede viaria di accesso al comparto destinato alle cooperative, individuandola in una porzione delle p.lle 585 e 592 di pertinenza dei Sigg.ri Brusca e Caravello, e, precisamente, in quella porzione della p.lla 585 ove insiste il fabbricato;

Che, come sopra cennato, la p.lla 585 consta, oltre che di un appezzamento di terreno, anche di un fabbricato; tale costruzione, edificata in data antecedente al 1942, nel mese di settembre 1999 è stata oggetto di consistenti lavori di ristrutturazione da parte della proprietà, che ne ha mutato anche la destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione. Più specificatamente, la proprietà, nell'intento di migliorare le caratteristiche qualitative dell'immobile, provvedeva ad effettuare la sostituzione dei tetti, il rifacimento degli impianti, delle pavimentazioni e degli intonaci sia interni che esterni, e, in genere, tutte le opere necessarie a rendere il fabbricato salubre e rispondente alle norme igienico-sanitarie. Contestualmente alle opere di manutenzione straordinaria, si procedeva anche alla realizzazione *ex novo* di una stanza annessa al fabbricato che veniva destinata a cucina e di un portico lungo tutto il prospetto che dà sul giardino interno;

Che a seguito della realizzazione di tali lavori, in data 1.12.2004 la **Sig.ra Brusca** n.q. di proprietaria presentava al Comune di Palermo due istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003, assunte rispettivamente al protocollo con i nn. 47229 e 47230, al fine di condonare sia le opere abusive concernenti la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, che la nuova volumetria realizzata, provvedendo, altresì, a corrispondere tutte le oblazioni dovute per legge. Al contempo, detta unità immobiliare veniva censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo assumendo il seguente identificativo: foglio 65, p.lla 585, sub. 1, Via Filippo Paruta n. 69, piano terra -vds. visura catastale che si allega-;

Che detto immobile veniva adibito ad abitazione del **Sig. Caravello**, figlio della proprietaria **Sig.ra Brusca**, che vi fissava la propria residenza, permanendovi fino ad oggi;

Che, quindi, la proprietà del **Sig. Caravello** risulta così composta: la p.lla 585 del foglio 65 su cui ricade il fabbricato e l'area ricadente sulle p.lle 592 e 593 coltivata in parte ad agrumeto e in parte adibita ad orto;

Che, pertanto, a seguito della comunicazione dell'avvio del procedimento di esproprio, **Sig.ra Brusca** (quale proprietaria) e il di lei figlio **Sig. Caravello** (quale soggetto residente nell'immobile), con atto del 7.9.2000, prot. n. 53616 -che si allega-, presentavano le loro osservazioni ed opposizioni, rilevando, in particolare, che la realizzazione della sede viaria per come individuata dal Comune avrebbe provocato la demolizione del fabbricato in cui risiedeva il **Sig. Caravello**, ed avrebbe diviso in due tronconi l'area allora di proprietà della **Sig.ra Brusca**, lasciando, da una parte, uno spezzone di terreno che per forma e dimensioni (larghezza di circa m. 3) non sarebbe stata più utilizzabile, e, dall'altra, un altro spezzone privo di fabbricato;

Che dette osservazioni rimanevano prive di riscontro, fino a quando in data 13.11.2004 **Sig.ra Brusca** (n.q. di proprietaria) e **Sig. Caravello** (n.q. di residente) ricevevano da parte del Comune di Palermo la notifica della comunicazione di avvio di un altro procedimento amministrativo finalizzato sempre all'imposizione del vincolo espropriativo in relazione al comparto di Via Paruta e alla realizzazione della sede viaria di accesso al complesso residenziale;



segue nota del 23 maggio 2019

AVV. GIUSEPPE BRUNO
AVV. BIAGIO BRUNO
PATROCINANTI IN CASSAZIONE

* Circolo del Territorio

Che, pertanto, con nota prot. n. 73169 del 13.12.2004, i [redacted] e [redacted] inoltravano al Comune di Palermo ulteriori osservazioni ed opposizioni -che sia allegano-, confermando quanto già evidenziato nelle precedenti del 7.9.2000 circa la legittimità del fabbricato (per il quale erano state presentate istanze di concessione in sanatoria e pagate le relative oblazioni), e, rilevando, in ogni caso, che, qualora il Comune di Palermo avesse ritenuto strettamente necessario realizzare tale esproprio sulle p.lle di loro proprietà al fine di realizzare la strada di accesso al complesso edilizio, si sarebbe potuta evitare la demolizione dell'immobile ove risiedeva (e risiede tuttora il [redacted]), realizzando la nuova strada nell'area limitrofa all'abitazione sul terreno confinante con l'abitazione;

Che, in esito a tali osservazioni, con nota prot. n. 211/15 dell'11.1.2005 -che si allega- il Comune di Palermo - Settore Urbanistica comunicava che, a seguito dei rilievi formulati dai [redacted] e [redacted], si stabiliva "di non demolire il fabbricato, ma di deviare il corso della strada", e che, comunque, l'amministrazione avrebbe acquisito le p.lle interessate dalla nuova sede viaria, e cioè le p.lle 592 e 585b;

Che, nelle more, il Comune di Palermo - Urbanistica ed Edilizia - Sportello Unico Edilizia Privata - Servizio Controllo del Territorio e Condono Edilizio esitava le istanze di sanatoria prot. n. 47229/2004 e prot. n. 47230/2004 a suo tempo inoltrate dalla [redacted] per il fabbricato insistente sulla p.lla 585, e rilasciava la concessione in sanatoria n. 18 del 31.3.2010 prot. n. 256025 -che si allega-, risultando, dunque, ad oggi l'immobile di Via F. Paruta n. 69, piano terra, pienamente legittimo, regolare e non abusivo: In seno al provvedimento di sanatoria, inoltre, veniva fatto espresso riferimento a n. 2 note del Settore Urbanistica della medesima A.C., prot. n. 496369 del 26.7.2007 e prot. n. 1239 del 2.1.2008, ove verrebbe espressamente riportato che, in relazione alla realizzazione della sede stradale a servizio del complesso edilizio di Via Paruta, era stato previsto "il mantenimento dell'immobile di che trattasi e la deviazione della strada prevista dal P.R.G.";

Che, inoltre, è opportuno rilevare che, ad oggi, il sito oggetto del programma costruttivo è servito da ben tre strade di accesso, risultando, quindi, la realizzazione di una quarta sede viaria palesemente superflua e priva di utilità. In particolare, il sito è servito, da una parte, dalla Via Oneto, e, dall'altra, dalla Via Saitta Longhi. A ciò deve aggiungersi che, poco distante dal sito di proprietà del Sig. Caravello, a circa m. 50 di distanza da dove è stata individuata l'area da espropriare per la costruzione della nuova via, esiste una strada di accesso al complesso edilizio larga circa m. 12 che direttamente dalla Via Paruta giunge fino all'area concessa dalle cooperative per l'edificazione degli alloggi; detta strada è parallela a quella che dovrebbe realizzarsi e risulta perfettamente carrabile anche da mezzi pesanti; su tale sede viaria, inoltre, è stata realizzata la fognatura a servizio degli alloggi delle Cooperative che percorre tutta la strada per agganciarsi alla condotta principale sita in Via Paruta;

Che tutto quanto sopra esposto trova riscontro nella perizia giurata a firma dell'Arch. Giovanni Pecorella, che ad ogni buon conto si produce in allegato alle presenti osservazioni;

Che, da ultimo, con nota prot. n. 625607 datata 19.4.2019 e successivamente notificata al Sig. Caravello ai sensi dell'art. 140 c.p.c., il Comune di Palermo - Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica ha comunicato al Sig. Caravello, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 10 del 1991 e ss.mm.ii. e degli artt. 11 e 16 del D.P.R. n. 327 dell'8.6.2001 e ss.mm.ii., nell'ambito della variante al programma costruttivo in località Paruta approvato con delibera di C.C. n. 227 del 3.8.1999, l'avvio di un ennesimo procedimento amministrativo volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità sull'area identificata catastalmente al foglio di

STIPATO
101 PRG

mappa 65, p.lle 592, 593 e 585, tutte in quota parte, per la realizzazione del tracciato viario in variante a quello approvato con Deliberazione di C.C. n. 227 del 1999;

CONSIDERATO

- Che la realizzazione della sede viaria di congiunzione tra la Via Paruta e l'area ove sorge il complesso edilizio risulta ad oggi superflua e senza alcuna utilità, trattandosi di un sito già servito da ben tre strade di accesso, e, precisamente: da una parte, la Via Oneto, dall'altra, la Via Saitta Longhi, e un tracciato posto a distanza di circa 50 m. dalla proprietà Caravello, parallela a quella che dovrebbe realizzarsi, larga 12 m., carrabile anche da mezzi pesanti e normalmente utilizzata dai proprietari degli alloggi e che congiunge direttamente la Via Paruta con l'area edificata, ed ove già insiste il tracciato della fognatura a servizio degli alloggi, non perseguendo, dunque la realizzazione di tale tracciato alcun interesse pubblico, elemento basilare per ogni provvedimento amministrativo;
- Che la realizzazione di tale tracciato viario sul terreno di proprietà del Caravello integra una palese disparità di trattamento, ben potendosi detta strada realizzarsi su altri terreni non di proprietà dello scrivente limitrofi e, comunque, vicini alla zona presa in considerazione dell'Amministrazione per l'individuazione dello spazio da destinare a strada;
- Che la realizzazione della sede viaria su una porzione delle p.lle 592 e 585, per come inizialmente ipotizzato dall'Amministrazione Comunale, non appare in alcun modo praticabile atteso che comporterebbe la demolizione del fabbricato insistente sulla p.lla 585, fabbricato oggi perfettamente legittimo, in quanto oggetto di specifica concessione in sanatoria, già preesistente anche se non nella sua attuale consistenza, regolarmente censito in catasto, ed in cui risiede continuativamente da circa 20 anni il Caravello, con conseguente intuibile gravissimo danno per l'odierno deducete, che verrebbe depauperato della propria abitazione;
- Che l'eventuale esproprio di porzioni delle p.lle 592 e 585, inoltre, comporterebbe la divisione dell'area di proprietà del Caravello in due tronconi di fatto inutilizzabili ad alcuno scopo a causa delle loro limitate dimensioni; infatti, verrebbe lasciata, da una parte, uno spezzone di terreno che per forma e dimensioni (larghezza di circa m. 3) non sarebbe più utilizzabile, e, dall'altra, un altro spezzone di terreno privo di fabbricato, con conseguente altrettanto gravissimo danno per l'istante;
- Che lo stesso Comune di Palermo - Settore Urbanistica con nota prot. n. 211/2005 dell'11.1.2005, in esito alle osservazioni all'epoca formulate dai Caravello, Brusca e Caravello, ha espressamente riconosciuto che la sede viaria sarebbe stata deviata in modo da non demolire il fabbricato; determinazione, questa, peraltro, ribadita anche in seno alla concessione in sanatoria n. 18 del 31.3.2010;
- Che la p.lla 593 non rientra tra quelle individuate nella delibera n. 227 del 3.8.1999 di approvazione del programma costruttivo Paruta tra quelle interessate da detta edificazione, né è indicata tra quelle di cui alla nota prot. n. 211/15 dell'11.1.2005 del Comune di Palermo - Settore Urbanistica; e che, inoltre, i terreni di proprietà del Caravello non sono mai stati contemplati nella relazione tecnica generale e nel programma costruttivo presentato nel marzo 1999 al Comune di Palermo.

Tutto ciò premesso e ritenuto, il Caravello, presenta le proprie

OSSERVAZIONI

Formulando, per i motivi sopra esposti, espressa opposizione al procedimento amministrativo volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità sull'area identificata catastalmente al foglio di mappa n. 65, p.lle 592, 593 e 585, tutte in quota parte, di sua proprietà,

STUDIO LEGALE AVV. BIAGIO BRUNO

VIA NICOLÒ GALLO N. 2/E

TEL. 091/329257 - FAX 091/334428

90139 PALERMO

AVV. GIUSEPPE BRUNO

AVV. BIAGIO BRUNO

PATROCINANTI IN CASSAZIONE

segue nota del 23 maggio 2019

per la realizzazione del tracciato viario in variante a quello approvato con Deliberazione di C.C. n. 227/1999, nonché ad ogni altro atto presupposto, consequenziale e comunque connesso, tra cui, in particolare, la delibera n. 45/97 di variante al PRG e la delibera n. 227 del 3.8.1999.

In estremo subordine, qualora il Comune di Palermo ritenesse strettamente necessario procedere comunque all'esproprio delle p.lle di proprietà del [redacted] al fine di realizzare la strada di accesso all'area interessata dal programma costruttivo di località Paruta, si rappresenta che detta strada potrebbe essere realizzata lungo il confine dell'appezzamento di terreno di proprietà del [redacted], escludendo, ovviamente, il fabbricato, non ravvisandosi in tale ipotesi alcuna variazione in ordine alle finalità per cui si intenderebbe realizzare detta strada.

Si formula, comunque, espressa riserva di ogni diritto ed azione nella più ampia e generale forma e senza prestare acquiescenza alcuna a ogni e qualsiasi atto e/o provvedimento comunque connesso, presupposto, successivo e consequenziale.

Con osservanza.

Sig. Salvatore Caravello

Avv. Biagio Bruno

Si allegano: 1) Denuncia di successione della Sig.ra [redacted] n. 1297, vol. 9990; 2) Visura catastale fabbricato di Via Paruta n. 69; 3) Osservazioni prot. n. 53616 del 7.9.2000 dei [redacted]; 4) Osservazioni prot. n. 73169 del 13.12.2004 dei [redacted]; 5) Nota del Comune di Palermo - Settore Urbanistica prot. n. 211/15 dell'11.1.2005; 6) Concessione in sanatoria n. 18 del 31.3.2010 prot. n. 256025; 7) Perizia giurata dell'Arch. Giovanni Pecorella.

All. 6

30/05/19



COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Staff Capo Area

U:O:3

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO

e.mail : pianificazione@comune.palermo.it - pianificazione@cert.comune.palermo.it

P 30/05/19

prot n° _____

del _____

Coordinatrice dell'U.O.: Ing. Graziella Pitrolo
Responsabile dell'U.O. n.3: arch. Maria Luisa Pecoraino

Oggetto: Variante al Programma costruttivo in località Paruta approvato con delibera di C.C. n. 227 del 03/08/1999 - Riscontro alle osservazioni ed opposizioni all'avviso di avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

<p>COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio</p>
<p>04 GIU. 2019</p>
<p>USCITAN. <u>469969</u></p>

Al Signor ~~Caravello Salvatore~~
Presso Studio Legale Avv. Biagio Bruno
Via Nicolò Gallo, 2 90139 Palermo
avvocatobruno@pec.it

Segreteria Generale
Staff degli Organi Istituzionali
protocollo@cert.comune.palermo.it

e.p.c.

Ufficio Espropriazioni
espropriazioni@comune.palermo.it

Si riscontrano le osservazioni presentate da codesta Ditta a seguito all'avviso di avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sull'area di proprietà in data 23/05/2019 e assunte al protocollo di questo Ufficio in data 24/05/2019 al n. 719548, comunicando quanto segue.

Nella predisposizione della Variante al Programma Costruttivo si è tenuto conto della presenza del manufatto edilizio, per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria, escludendo dal tracciato viario relativo al II° tratto della nuova via di P.R.G.. Si è pertanto confermato quanto già indicato nella nostra nota 211/15 dell'11/01/2005.

Riguardo la opportunità di realizzare la suddetta strada, si chiarisce che la stessa è una nuova via prevista dal P.R.G. vigente, e non già dal programma costruttivo che, come specificato nella osservazione che si riscontra, ha la sua viabilità di accesso autonoma rispetto la suddetta strada. La nuova via di P.R.G. ha invece la finalità, dal punto di vista della mobilità, di mettere in collegamento la viabilità esistente con via Paruta, razionalizzando i percorsi veicolari della zona. Le cooperative edilizie per la realizzazione del loro programma sono state onerate dell'espropriazione dell'area su cui insiste la suddetta nuova via di P.R.G. a scomputo degli oneri concessori.

Le particelle interessate dalla variante del tracciato viario del secondo tratto di strada di P.R.G., sommano una superficie pari a mq 1.006,00 distinta come segue:

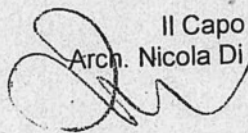
1. part. n. 585 mq 200,00;
2. part. n. 593 mq 222,00;

3. part. n. 592 mq 584,00,

Il tracciato viario si sviluppa a confine con la proprietà come auspicato da codesta Ditta, raccordandosi ovviamente con il primo tratto stradale già esistente.

Si ritiene pertanto che le osservazioni pervenute siano superate da quanto sopra rappresentato e contenuto nel programma costruttivo.

Distinti saluti.


Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo

- 3 GIU. 2019

PREMESSO CHE

Con deliberazione di C.C. n° 227 del 3/8/99 e successivamente con DARTA n. 431/DRU dell'8/11/1999, è stato approvato il programma costruttivo ai sensi dell'art. 25 comma 3 della L.R. 22/96, in località Paruta, per complessivi 104 alloggi sociali e lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 35 della L.865/71 così ripartiti:

n° 44 alloggi della Cooperativa edilizia "La Tartaruga";

n° 16 alloggi della Cooperativa edilizia "Giustizia";

n° 24 alloggi della Cooperativa edilizia "Codis";

n° 20 alloggi della Cooperativa edilizia "Sicilia";

Il programma costruttivo approvato, insistente in zona C del Piano adottato dal C.C. con deliberazione n. 45/97, prevedeva la realizzazione di n° 104 alloggi e la cessione al Comune di spazi da destinare a verde pubblico, parcheggi, servizi di interesse comune e/o istruzione, nella misura di 18 mq per abitante, secondo le prescrizioni del D.M. 2/4/68 n° 1444. Le cooperative erano state onerate, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, della realizzazione, compreso l'esproprio, di una nuova via di PRG, limitrofa all'area di intervento;

L'area interessata dall'intervento la cui superficie complessiva pari a mq 32.046,77, ricadeva in catasto al foglio di mappa 65, particelle: 735 q.p., 575, 101, 102, 1420, 103, 104, 105, 106 q.p., 582, 1192, 1191, 1295, 1190, 1266, 100q.p., 580q.p., 108, 1189, 1160, 581, 1161, 592 (q.p.), 585 (q.p.);

Le aree assegnate in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L.865/71, con convenzioni stipulate presso il Notaio Bruno Sergio, così come individuate negli elaborati di progetto originario, risultavano così suddivise:

- a) Area denominata "A" di mq 7.397,28 su cui insistono gli edifici denominati 1, 2, 3, 4, 5, 6, assegnata alla cooperativa "La Tartaruga", per la realizzazione di 44 alloggi, per mc 19.970,82 finanziati ai sensi della L.R.79/75; F. 65 particelle 102q.p.;1716q.p.; Convenzione Rep. n. 76999/71229.
- b) Area denominata "B" di mq 3.162,20 su cui insistono gli edifici denominati 7, 8, assegnata alla cooperativa "Giustizia", per la realizzazione di 16 alloggi, per mc 7.142,40, finanziati ai sensi della L.R.79/75; F. 65 particelle 102q.p., 104, 1716 (già 105 e 106); Convenzione Rep. n. 77000/7130.
- c) Area denominata "C" di mq 4.448,14 su cui insistono gli edifici denominati 9, 10, 11, assegnata alla cooperativa "Codis" per la realizzazione di 24 alloggi, per mc 9.446,40 finanziati ai sensi della L.R.457/78; F. 65 particelle 101q.p., 102q.p., 1420, 103, 575q.p.; Convenzione Rep. n.76998/7128.
- d) Area denominata "D" di mq 3.465,15 su cui insistono gli edifici denominati 12, 13, 14, assegnata alla cooperativa "Sicilia", per la realizzazione di 20 alloggi, per mc 7.970,40, finanziati ai sensi della L.R.457/78; F. 65 particelle 575q.p.; Convenzione Rep. n.76997/7127

Per un totale di mq. 18.472,77

A seguito di frazionamenti, le particelle sono variate come segue:

part. 575, oggi 1891, 1892, 1893, 1894, 1895;

part. 585, oggi 585a, 585b;

part. 1161, oggi 1161a, 1161b;

part. 101, oggi 1889, 1890;

part. 102, oggi 1883, 1884, 1885, 1887, 1888;

part. lle 105 e 106, oggi 1879, 1880, 1881, 1882;

part. 108, oggi 1191;

La volumetria dell'intervento che è stato adottato dal C.C., è mc 44.530 con un indice di densità territoriale pari a 1,7 mc/mq;

Il piano è stato dimensionato per una popolazione di 577 abitanti (44.530/80) calcolati attribuendo 80 mc/ab; l'area destinata a servizi pubblici, nel rispetto del DM 1444/68 è mq 10.026 così divisa: verde pubblico mq 2.506; parcheggio mq 1.393; attrezzatura secondaria mq 6.127.

In ossequio alle convenzioni ex art.35 della L.865/71, precedentemente citate il Programma costruttivo è stato attuato quasi nella sua interezza in quanto le cooperative hanno acquisito le aree destinate a servizi e le aree residenziali gravate dal diritto di superficie, catastandole a nome del Comune di Palermo.

In attuazione di detto programma costruttivo sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- Coop. CODIS: Concessione ed. n. 4 del 07/02/02; inizio lavori in data 10/12/02;
- Coop. SICILIA: Concessione ed. n. 5 del 07/02/02; inizio lavori in data 20/01/03;
- Coop. GIUSTIZIA: Concessione ed. n. 3 del 07/02/02; inizio lavori in data 18/11/02;
- Coop. LA TARTARUGA: Concessione ed. n. 6 del 07/02/02; inizio lavori in data 03/02/03;

I lavori per la realizzazione degli immobili oggi sono stati completati.

In sede di acquisizione delle aree per l'attuazione delle procedure espropriative, le cooperative hanno dovuto acquisire, in applicazione al T.U. sulle espropriazioni, parte residuale della ex p.lla 1716 (divenute in seguito a frazionamenti p.lle 1993, 1994, 2006, 1995, 1996, 1881 e 1882) e la p.lla 107, che non erano comprese all'interno dell'intervento e che a seguito del frazionamento eseguito per delimitare le aree di pertinenza di ciascuna cooperativa, oggi sono contraddistinte catastalmente dalle p.lle 107 e 1882.

La nuova via di P.R.G. prevedeva la demolizione di un fabbricato intestato alla p.lla 585, oggetto di sanatoria edilizia.

L'Ufficio in conseguenza ha predisposto una Variante al programma costruttivo originario che prevedeva la rettifica del perimetro d'intervento, l'esclusione delle aree su cui ricadevano le costruzioni suddette, ridisegnava il tracciato viario della nuova strada di P.R.G..

Il C.C., in data 26/07/2006 con Deliberazione n. 150 ha adottato la proposta di variante, successivamente trasmessa all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente per l'emissione del nuovo decreto.

Con nota prot. n. 47211 in data 21/06/2007, assunta al prot. di questo Ufficio in data 16/07/2007 al n. 472050, l'ARTA, ha restituito la Variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 150/2006, subordinando l'emissione del proprio parere all'esito della procedura di condono edilizio in sanatoria dell'immobile ricadente sulla prevista strada di P.R.G. (part. 585).

Le cooperative, pertanto, non potendo procedere all'acquisizione dell'area oggetto di detto condono edilizio, che avrebbero dovuto espropriare per realizzare, a scampo degli oneri di urbanizzazione, il collegamento tra la Via Oneto e la Via Paruta, hanno riformulato il presente programma costruttivo che rimodula il tracciato della viabilità in previsione, escludendo l'area oggetto di sanatoria oltre a tenere conto delle problematiche espropriative già evidenziate, e in data 16/11/2016, con nota assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 1855049 hanno comunicato la volontà di procedere con la Variante al programma costruttivo originario per adempiere agli oneri previsti nella convenzione, richiedendo contestualmente la modifica della convenzione per quanto riguarda la realizzazione del completamento della viabilità considerato che per le procedure espropriative si sono ritrovate ad avere esborsi molto onerosi.

Considerato che

L'Ufficio, al fine di potere avviare l'iter finalizzato all'emissione del provvedimento di verifica dell'Autorità Regionale competente di assoggettabilità o esclusione dell'intervento alla procedura di VAS, con nota n.176213 ha invitato le cooperative a trasmettere relazione redatta secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. corredata dagli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento coerentemente allo stato dell'elaborazione progettuale, con particolare riguardo agli aspetti localizzativi al vigente strumento urbanistico, nonché al sistema dei vincoli eventualmente presenti e/o attivi.

In data 08/05/2017, con nota assunta al prot. d'Ufficio al n. 669369 del 09/05/2017 i Presidenti della cooperative: Giustizia; Codis; La Tartaruga; Sicilia, hanno trasmesso la documentazione richiesta per la procedura VAS;

Con nota prot. n. 693035 del 16/05/2017 l'Ufficio ha trasmesso all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Urbanistica Unità di Staff 2 – Procedure VAS e Verifiche di assoggettabilità, il rapporto ambientale preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 8 del D.P.R. n. 23 dell'08/07/2014.

Con nota n. 12020 del 30/06/2017, l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento Urbanistica- Servizio 2 – ha comunicato il procedimento di Avvio di consultazioni per la verifica di assoggettabilità a VAS a seguito della quale:

- il Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Igiene degli Ambienti di Vita- ASP Palermo con nota 1911 del 20/07/2017, ha esitato il proprio parere comunicando

che, per gli aspetti di specifica competenza, la variante in argomento non sia da assoggettare a VAS;

- il Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Igiene degli Ambienti di Vita- ASP Palermo con nota n. 936001 del 02/08/2017, esaminata la relativa documentazione, ha ritenuto che il programma in questione non sia, per gli aspetti igienico-sanitari, assoggettabile alla procedura VAS.

l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento Urbanistica - Servizio 2/U.O.2.1, visti i suddetti parere, con nota n. 19899 del 03/11/2017 ha notificato il Decreto Assessoriale n. 439/GAB del 31/10/2017 con l'allegato parere per effetto del quale procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.lgs n.152/2006 e s.m.i. – art. 8 D.P.R. 8 luglio 2014, n. 23 è da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i, con le prescrizioni contenute nel parere n. 196 del 18/10/2017.

Con nota n. 2005146 del 23/12/2016 è stato trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Palermo il progetto della variante che rimodula il perimetro del programma costruttivo approvato con deliberazione 227/99 e ridefinisce il tracciato della viabilità in previsione, per il parere ai sensi dell'art.13 della L. 64/74, rappresentando che sono stati già rilasciati, in data 21/05/99 ed in data 23/03/2005 i pareri favorevoli n.8163 e 19833.

Con nota n. 191941 del 28/09/2017, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, al fine del rilascio del parere ai sensi dell'art 13 64/74 della L., ha chiesto l' integrazione della documentazione già trasmessa sospendendo momentaneamente l'iter istruttorio per il rilascio del suddetto parere ;

Con nota n. 1683855 del 27/10/2017 l'Ufficio ha trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Palermo la documentazione integrativa richiesta.

Con nota n. 266260 del 19/12/2018, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha esitato il parere ex art. 13 L. 64/74 prot. n. 176499/18

Ritenuto che il presente programma costruttivo costituisce variante al programma originario approvato con deliberazione di C.C. n.227 del 03/08/1999, in quanto:

- rimodula la perimetrazione dell'intervento per tenere conto delle costruzioni esistenti ;
- ridefinisce il tracciato viario del secondo tratto della viabilità in previsione. escludendo l'area oggetto di sanatoria.

Dal programma costruttivo approvato con DARTA n. 431/DRU dell'8/11/1999 **sono state stralciate**, per la presenza di fabbricati, le seguenti particelle:

- 1161 (oggi 1873) ; 1160 (oggi 2084 e 2119) ; 1192, 585 in q.p. per mq 678;

sono state ridotte, per rettifica dei confini, la superficie delle seguenti particelle:

- 100, 580, 592, 1188;

sono state aggiunte, per la realizzazione del secondo tratto della viabilità in previsione., le seguenti particelle:

- 592q.p (mq 584); 593q.p.(mq 222), 585q.p.(mq 200) per un totale di mq 1.006 ;

Le cooperative, in applicazione alle norme del T.U. sulle espropriazioni, hanno acquisito la parte residuale della ex part. 1716 (oggi frazionata nelle particelle 1993, 1994, 2006, 1995, 1996, 1881, 1882) e la particella n. 107. La particella n.107 e la particella n. 1882, sono già state acquisite dal Comune di Palermo e destinate secondo le previsioni del P.R.G. a verde pubblico attrezzato.

Le cooperative hanno acquisito le aree del programma costruttivo con i seguenti atti pubblici

- Rep. N. 197.088 Racc. n. 8.315 presso Notaio Salvatore Li Puma il 27/06/ 2013 ;
- Rep. N. 197.087 Racc. n. 8.314 presso Notaio Salvatore Li Puma il 27/06/ 2013;
- Rep. N. 197.089 Racc. n. 8.316 presso Notaio Salvatore Li Puma il 27/06/ 2013;
- Rep. N. 159.924 Racc. n. 5.428 presso Notaio Salvatore Li Puma l'08/07/2002;
- Rep. N. 158.240 Racc. n. 5.377 presso Notaio Salvatore Li Puma il 30/04/2002;
- Rep. N. 157.538 Racc. n. 5.355 presso Notaio Salvatore Li Puma il 27/03/2002;
- Re. N. 154.622 Racc. n. 5.265 presso Notaio Salvatore Li Puma il 26/11/2001;
- Rep. N. 173.289 Racc. n. 5.819 presso Notaio Salvatore Li Puma il 23/12/2003;

A seguito del frazionamento, approvato dall'UTE in data 26/02/2004 prot. n. 65070 per delimitare le aree di pertinenza di ciascuna cooperativa, l'area interessata dal progetto in variante è costituita dalle seguenti particelle del foglio di mappa n.65:

2110(q.p ex 735); 2020 (q.p. ex 1891 derivante dalla ex 575/a); 2021 (q.p. ex 1891 derivante dalla ex 575/a); 1892 (ex 575/b); 2022 (q.p. della ex 575/c); 1894 (ex 575/d); 1895 (ex 575/e); 2024 (q.p. della ex 189 derivante dalla ex 101/a); 2023 (q.p. della ex 1889, 1887 ex 1886/a già q.p. della 102/d e 1893, derivanti dalla ex 101/a); 2026(q.p. della ex 1889 derivante dalla ex 101/a); 2027 (q.p. della ex 1887 derivante dalla ex 101/a); 1890 (ex 101/b); 1987 (q.p. della 1888 derivante dalla ex 1886/b già q.p. della 102/d); 1883 (ex 102/a); 1884 (ex 102/b); 1885 (ex 102/c); 1887 (ex 1886/a già q.p. della 102/d); 1988 (q.p. della 1888 derivante dalla ex 1886/b già q.p. della 102/d); 1420; 103; 2004 (ex 104); 1993 (q.p. della ex 1879 derivante dalla ex 1878/a già q.p. della 1716); 1994 (q.p. della ex 1879 derivante dalla ex 1878/a già q.p. della 1716); 2006 (q.p. della ex 1879/a già q.p. della 1716); 1983 (ex 582/a); 1995 (q.p. della 1880 derivante dalla ex 1878/b già q.p. della 1716); 1996 (q.p. della 1880 derivante dalla ex 1878/b già q.p. della 1716); 1881 (ex 1878/c già q.p. della 1716); 1188; 1982 (q.p. della ex 582/b); 1981 (q.p. della 582/b); 1986(q.p. della 582/b); 2117 (ex 1191); 2118 (ex 1295); 108; 1190; 1266; 580; 1189; 2120 (q.p. della ex 1160), 1882 (q.p. della ex 1716); 107; 592q.p.; 593 q.p.; 585q.p.; impegnando una superficie d'intervento complessiva pari a mq 32.021,00

L'intervento ricade in zona "Ca" con densità territoriale pari a 1,5 mc/mq (prevista dal P.R.G.)

La superficie complessiva d'intervento è pari a 32.021,00 mq (in origine mq 32046,77);

Dalla relazione tecnica del progetto di variante presentato Tav.1 si rileva che:

La volumetria ammissibile è pari a mc 48.031,50 (mq 32.021,00 x1,50).

La volumetria di progetto è pari a mc 43.823,66 < mc 48.031,50.

Il programma è stato dimensionato per una popolazione pari a 547 abitanti, calcolati attribuendo 80 mc/ab (43.823,66/80) di volumetria da realizzare ed individua nel rispetto del D.M. 1444/68 aree e servizi pubblici pari a 18mq/ab.

L'area teorica destinata a servizi pubblici è pari a mq 9.852,00 (547ab.x18,00 mq/ab) è così distribuita:

- mq 6.017,00 (547ab x11,00mq/ab) destinata all' Urbanizzazione Secondaria, Servizi di interesse comune e/o Attrezzatura scolastica;
- mq.2.461,50 (547ab x 4,50 mq/ab) destinata a Verde Pubblico attrezzato;
- mq 1.368,00 (547ab x 2,50 mq/ab) destinata a Parcheggio pubblico;

La viabilità pubblica da cedere al Comune è mq 3.521,00 così distribuita:

- viabilità prevista per il 1° tratto, ricadente sulla P.lla 1881, mq 1.577,00;
- viabilità prevista per il 2° tratto, ricadente sulle P.lle.: q.p. 592, q.p. 593, q.p. 585, mq 1.006,00;
- Viabilità pubblica di Programma costruttivo, ricadente sulla P.lla 1982, mq 938,00.

Le aree reperite in progetto destinate alle urbanizzazioni Secondarie (verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi), ricadono sulle seguenti particelle: 1981 q.p., 1190 q.p., 580 q.p., 1189 q.p., 2120, 108, 2118, 2117, 1986, 2110, 1266, 1895, 1890, 1987, 1882, 107, per un totale di mq 9852,00 (> mq9846,00) di cui:

- q.p. 1981, q.p.1190, q.p. 580, q.p.1189, 2120, 108, 2118, 2117, 1986, 2110, 1895, 1890, 1987 destinate a servizi di interesse comune e/o attrezzature scolastiche, pari a mq 6.019,00 >mq 6.017,00;
- q.p. particelle:580, 1189, e particelle: 1882, 107 destinate a verde pubblico attrezzato pari a mq 2.465,00 > mq 2.461,50;
- q.p. particelle: 1981, 1190, e particella 1266 destinate a parcheggio pubblico pari a mq 1.368,00 > mq 1.367,50.

Per un totale di mq 9.852,00,

Con Il Decreto Dell'Assessorato Regionale T.A.,n°.....del..... è stato approvato il piano in variante di cui al presente atto.

il Sig. _____ nato a _____ il _____ in esecuzione del verbale n. _____ del _____, che si allega sotto la lettera "oo", il quale interviene anche in esecuzione della deliberazione di C.C. n....., del.....per conto della Cooperativa Edilizia "La

Tartaruga, con uffici inVia....., iscritta presso il Registro delle Imprese di Palermo al n.Codice Fiscale n.

il Sig. nato a il in esecuzione del verbale n. del, che si allega sotto la lettera "oo", il quale interviene per conto della Cooperativa Edilizia Giustizia, il quale interviene anche in esecuzione della deliberazione di C.C. n....., del..... con uffici inVia....., iscritta presso il Registro delle Imprese di Palermo al n.Codice Fiscale n.

il Sig. nato a il in esecuzione del verbale n. del, che si allega sotto la lettera "oo", il quale interviene per conto della Cooperativa Edilizia Codis, il quale interviene anche in esecuzione della deliberazione di C.C. n....., del..... con uffici inVia....., iscritta presso il Registro delle Imprese di Palermo al n.Codice Fiscale n.

il Sig. nato a il in esecuzione del verbale n. del, che si allega sotto la lettera "oo", il quale interviene per conto della Cooperativa Edilizia Sicilia, il quale interviene anche in esecuzione della deliberazione di C.C. n....., del..... con uffici inVia....., iscritta presso il Registro delle Imprese di Palermo al n.Codice Fiscale n.

Che detti Signori., nella qualità di Presidenti e legali rappresentanti delle Cooperative....., hanno dichiarato, ai sensi della L. 04/01/68 n. 15 e s.m.i. in data, sotto le comminatorie di Legge per il caso di mendacio, che dagli atti delle Cooperative risulta che i singoli soci posseggono i requisiti richiesti dalla Legge per usufruire delle agevolazioni sulla Edilizia Convenzionata e Agevolata e che il Programma Costruttivo, per la cui realizzazione è stato concesso il finanziamento Regionale ed assegnata l'area, non è eccedente rispetto al numero dei soci aventi i requisiti legali prescritti al momento della richiesta dell'area e dei finanziamenti;

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

La presente convenzione deve intendersi modificativa ed integrativa di quelle precedenti stipulate in data 12/07/2000 Rep. n.77000/7130, Rep. n. 76999/7129, Rep. n. 76998/7128, 76997/7127 relativamente ai seguenti articoli:

TITOLO 1°

GENERALITA'

ART. 1

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Palermo, come sopra rappresentato, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, concede, sin da ora e con effetto dalla data dell'atto pubblico di trasferimento dell'area sopra descritta, alla Cooperativa, che come sopra rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi causa, il diritto di superficie, dell'area destinata alla Edilizia Residenziale, estesa mq 18.472,77 e per quanto in effetti risulterà dalla delimitazione degli isolati, atta

alla edificazione di n. 104 alloggi, per circa mc 43.823,00 compresa nel programma costruttivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del
Tale area individuata dal vigente Catasto Terreni del Comune medesimo, al foglio di mappa n° 65 Particelle:

- part. 575, oggi 1891, 1892, 1893, 1894, 1895;
- part. 585, oggi 585a, 585b;
- part. 1161, oggi 1161a, 1161b;
- part. 101, oggi 1889, 1890;
- part. 102, oggi 1883, 1884, 1885, 1887, 1888;
- part. lle 105 e 106, oggi 1879, 1880, 1881, 1882;

Detto terreno è quello contornato in rosso nella planimetria allegata, che sottoscritta dai comparenti e da me Notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto lettera "D".

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Le Cooperative si impegnano a procedere, all'acquisizione, in nome e per conto del Comune mediante espropriazione, della nuova via di P.R.G, in conformità al comma 4 dell'art. 9 della L.R. 25/97, ai fini dell'espropriazione di cui ai comma 4° e 5° dell'art. 8 della L.R. 86/81, per l'acquisizione della nuova via di P.R.G. in considerazione che le aree gravate dal diritto di superficie sono state acquisite dalle cooperative con atti di cessione volontaria come già indicato in premessa.

Acquisito il certificato di agibilità le cooperative Giustizia, La Tartaruga, Codis e Sicilia, a seguito di istanza, potranno trasformare l'area concessa in diritto di superficie in diritto di proprietà in applicazione della L. 448/98 art. 31 commi 45 e seguenti.

Resta inteso che il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per la mancata acquisizione delle aree in questione e ciò per qualsivoglia motivo e per qualsiasi controversia o danno nei confronti degli attuali proprietari o di terzi.

ART. 2

PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il diritto di superficie, come sopra indicato, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia per il diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso ai sensi della legge 20 ottobre 1971 n° 865 art. 35.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni, garage ed altri locali consentiti dal P.R.G.
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e degli aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

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

Per superficie utile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

Per superficie complessiva vendibile, ai fini della presente convenzione si intende quella (Sc) definita dall'art.7 del D.M. dei LL.PP. n° 13053 del 23-11-79.

TITOLO 2°

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI – MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO, GARANZIA FIDEJUSSORIA

Art. 3 Art. 4 Art.5

A modifica ed integrazione degli articoli 3, 4, e 5 delle precedenti convenzioni, la Concessionaria procederà all'espropriazione della viabilità pubblica in previsione, assumendo gli oneri relativi alla formulazione delle pratiche nei termini e nei modi previsti dalla D.P.R.n°327/01 e successive modificazioni ed integrazioni e trasferendo al Comune le aree espropriate prima del rilascio delle certificazioni di abitabilità. Le pratiche espropriative dovranno essere condotte fino alla stipula del contratto definitivo, nel caso in cui l'espropriando accetti l'indennità provvisoria, mentre, nel caso in cui l'espropriando non accetti, le Cooperative dovranno versare alla Cassa Depositi e Prestiti, nei termini previsti dalla legge, le somme di cui sopra fino alla concorrenza degli oneri di cui all'art.4 comma a), ed immediatamente trasmettere al Comune-Ufficio Autonomo Espropriazione- le pratiche relative per gli ulteriori adempimenti di legge.

Qualora il costo dell'espropriazione dell'area dovesse mutare rispetto al piano particellare di esproprio approvato, a seguito della determinazione dell'indennità provvisoria o definitiva, fissata quest'ultima anche con sentenza, oppure in seguito ai diversi criteri fissati da nuove normative di legge, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato e le cooperative saranno tenute ad operare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuale differenze.

I conguagli di cui sopra saranno dovuti in solido dagli assegnatari degli alloggi realizzati dalle cooperative che non sono comunque liberate fino al pagamento integrale di detto conguaglio.

La concessionaria si obbliga per tanto ad inserire in tutti gli atti di assegnazione delle unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, la clausola, da riportare nella nota di trascrizione, con cui gli assegnatari degli alloggi ed i loro eventuali aventi causa, si accollano, in solido con la cooperativa, l'obbligo di corrispondere al proprietario espropriato il conguaglio e le differenze di cui sopra.

La mancata osservanza della sopracitata pattuizione da parte della concessionaria comporterà la decadenza della concessione del diritto di superficie.

La mancata osservanza da parte degli assegnatari degli alloggi o loro aventi causa, dell'ordine di inserire la sopracitata clausola negli eventuali atti successivi di vendita, comporterà gli effetti di cui sopra nei confronti degli assegnatari stessi o loro aventi causa.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341c.c.

A garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario per procedure espropriative della viabilità pubblica in previsione verrà rilasciata a favore del Comune, prima del rilascio

della concessione edilizia, polizza assicurativa di gradimento dell'Amministrazione Comunale.

La garanzia di cui sopra verrà ridotta in relazione ai progressivi adempimenti degli obblighi assunti.

Detta garanzia potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare costituita in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, in cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante.

Ad avvenuto pagamento dei corrispettivi previsti, detta cauzione verrà svincolata.

Art. 6

Restano ferme tutte le altre disposizioni e prescrizioni contenute nella convenzione che con la presente si modifica non in contrasto con gli articoli sopra descritti

Quant'altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Gli allegati n° 8/9 sono all'interno
del CD trattandosi di grafici e volumi.

Responsabile del
procedimento

Arch. M. P. Pecorello,



Estratto di deliberazione di C.C.

Area Tecnica della Pianificazione Urbanistica – Staff Capo Area

Deliberazione n. _____ del _____

OGGETTO: Variante al programma Costruttivo in località Paruta approvato con deliberazione di C.C. n.227 del 03/08/1999.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Omissis

DELIBERA

Adottare ai sensi della L.R. 71/78 e L.R.1/86 la variante al programma costruttivo approvato con DARTA n. 431/DRU dell'8/11/1999, (composto dagli elaborati elencati in premessa) in località Paruta, riguardante le p.lle ricadenti in catasto al foglio di mappa n° 65, nn. 1882, 107, 1266, 1981, 1190, 580, 1189, 2120, 108, 2118, 2117, 1986, 2110, 1890, 1987, 1895, destinate alle urbanizzazioni, e nn. 592 q.p. 593 q. p. destinate al secondo tratto della viabilità in previsione.

Variare la q.p. della p.lla 592, da sede stradale a zona E1 di verde agricolo.

Variare la q.p. delle p.lle 592, 593 e 585 da verde agricolo E1 a sede stradale

Mantenere per le particelle, escluse con la presente variante dal programma costruttivo approvato con DARTA n. 431/DRU dell'8/11/1999, la destinazione prevista dal P.R.G. approvato con D. Dir. n.558 del 29/07/2002, precisamente per la p.lla 735 la destinazione a parcheggio, per le p.lle q.p.100,q.p. 580, q.p. 1161 oggi 1873, 1192, 581 la destinazione di zona Ca.

Approvare lo schema di convenzione allegato, a modifica ed integrazione agli atti di convenzione stipulati in notaio Sergio Bruno in data 12/07/2000 rep. N. 77000/7130 dalla Cooperativa Giustizia, Rep. N. 76999/7129 dalla Cooperativa La Tartaruga, Rep. N. 76998/7128 dalla Cooperativa Codis e Rep. N. 76997/7127 dalla Cooperativa Sicilia, redatto in conformità a quanto previsto dall'art.35 della L.R. 865/71 e della L.R. 71/78;

Dichiarare, ai sensi dell'art. 12 comma 1 del DPR 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii., e dell'art.5 della L.R. 1/86 che le opere contenute nel programma costruttivo rivestono carattere di pubblica utilità.

La durata del diritto di superficie è stabilito in anni 90, ai sensi dell'art. 35 comma 5 della L. 865/71.

Autorizzare al Dirigente dell'Area competente la stipula delle convenzioni e degli eventuali atti aggiuntivi;

Dare mandato alla Segreteria generale degli adempimenti ai sensi dell'art.3 della L.R.71/78

Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per l'Amministrazione Comunale.