

Città di Castelvetro



DIREZIONE ORGANIZZATIVA VII
“URBANISTICA, EDILIZIA ED ATTIVITA’ PRODUTTIVE”



DETERMINA RESPONSABILE DELLA DIREZIONE
ORGANIZZATIVA VII

N. 11 DEL 24.02.2021

OGGETTO: -PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ai sensi dell’art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, per il mantenimento, in sanatoria amministrativa ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001, di due villette, di cui una unifamiliare e l’altra bi-familiare, realizzate su un lotto di terreno con accesso dalla Via Ammiraglio Rizzo ed individuato in catasto al foglio di mappa n. 34, particella n. 1579 sub 8;

DITTA: TILOTTA COSTRUZIONI S.R.L.

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

N° Ord	TRASMESSO A:	FIRMA
1	SINDACO	sindaco@comune.castelvetro.tp.it
2	SEGRETARIO GENERALE	segretariogenerale@comune.castelvetro.tp.it
3	DIREZIONE ORGANIZZATIVA VIII- Programmazione Finanziaria e Gestione delle Risorse	gpisciotta@pec.comune.castelvetro.tp.it
4	ALBO PRETORIO on-line	messi@comune.castelvetro.tp.it
5	AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE	ufficiopubblicazioni@comune.castelvetro.tp.it
6	DITTA:TILOTTA VINCENZO COSTRUZIONI S.R.L.	Domicilio Elettronico: gasparetitone@pec.it

Assunto Impegno n. _____ del _____
Sull’Intervento n. _____
Cap. P.E.G. n. _____
Fondo risultante €. _____
Imp. Precedente €. _____
Imp. Attuale €. _____
Dispon. Residua €. _____

Il Responsabile

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE ORGANIZZATIVA VII

PREMESSO CHE

- Il Signor Tilotta Vincenzo, nato a Castelvetro il 29/04/1973 ed ivi residente in Via Ragusa n. 6, C.F.:TLTVCN73D29C286C, in qualità di Amministratore Unico della Società "TILOTTA VINCENZO COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Via Ragusa n. 6, codice fiscale 02442260812, ha presentato istanza acquisita al protocollo SUPRO/0032889 del 20/11/2019 - CODICE PRATICA: 02442260812-10112019-1302 e successiva integrazione SUPRO/0007446 del 18/02/2020, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, per il mantenimento, in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, di due villette, di cui una unifamiliare e l'altra bi-familiare, realizzate su un lotto di terreno con accesso dalla Via Ammiraglio Rizzo ed individuato in catasto al foglio di mappa n. 34, particella n. 1579 sub 8;

-**VISTI**- gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire, a firma dei Tecnici progettisti:

Arch. Gaspare Titone, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Trapani al n. 1166;

Ing. Giovanni Biundo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n.1315;

VISTO L'art. 20 Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16 - Norme in materia di permesso di costruire convenzionato ;

-**CHE** l'ufficio con **istruttoria n. 14 del 25/02/2020 ha espresso l'ammissibilità, del progetto presentato, dal punto di vista urbanistico** al rilascio del permesso di costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, subordinando il rilascio dello stesso:

"- alla sottoscrizione di apposita Convenzione Urbanistica, da redigere nelle forme dell'atto pubblico, su schema da approvare con Deliberazione del Consiglio Comunale (nella Convenzione saranno stabiliti gli standards urbanistici (S1+S2) da monetizzare e da quantificare ai sensi dell'art. 20 L.R. 16/2016);

- alla produzione del CIS (Certificato di Idoneità Sismica) vistato dal Genio Civile di Trapani;

- al versamento dell'importo dovuto a titolo di oblazione (ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) di € 48.427,16;

- alla esecuzione del tipo di frazionamento e mappale, per identificare il sub 8 (con particella a se stante rispetto all'intero lotto, individuato in catasto alla particella n. 1579) e censire gli immobili per il quale si chiede il mantenimento allo stato in cui si trovano;

- parere preventivo sugli allacciamenti: idrico e fognario".

VISTA la nota del 14/04/2020, presentata dal Sig. Tilotta Vincenzo, tramite Pec (posta elettronica certificata), al Comune di Castelvetro -protocollo@pec.comune.castelvetro.tp.it, con oggetto: Richiesta Attestazione Deposito Tipo di Frazionamento- foglio di mappa n. 34 particella n. 1579;

VISTO il Parere preventivo sull'approvvigionamento idrico e fognario n. 2 del 01/06/2020, rilasciato dalla VI Direzione organizzativa -Servizi a rete e Servizi Ambientali;

VISTO il CIS(certificato di idoneità Sismica) vistato dal Genio Civile di Trapani in data 15/07/2020 prot n. 105097;

VISTO il versamento di € **48.427,16**, effettuato con Bonifico Bancario ordinario, emesso a favore del Comune di Castelvetro dalla Banca INTESA SANPAOLO S.P.A.-Filiale di Castelvetro 716, IBAN beneficiario IT3400300198183000000000133, del 22/07/2020, a titolo di oblazione(ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.), pagamento disposto a nome di Tilotta Vincenzo;

VISTA la Legge Regionale n. 16/2016;

VISTO l'art. 20 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ed ii.

-RILEVATO:

- **CHE** il lotto in questione presenta le condizioni, così come stabilite al primo comma dell'art. 20 L.R. 16/2016 (*E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione*);

-**CHE** può applicarsi quanto previsto dall'art. 20, comma 2, della L.R. 16/2016 e ss.mm.ed ii, in ordine alla monetizzazione delle aree in luogo della cessione, previa apposita convenzione.

Si riporta l'art. 20 comma 2 che così recita: "Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento

delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezziario regionale”;

CHE gli standards urbanistici sono stati così determinati:

S1-superficie per opere di urbanizzazione primaria:

-Parcheggi come art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.-art. 14.6-(Tabella dei parcheggi di urbanizzazione primaria-Edifici residenziali nelle zone residenziali di completamento)

	=1,25mq/100mc	mq 20,32
-verde attrezzato =	2,50mq/100mc	<u>mq 40,65</u>
	Sommano	mq 60,97

S2-superficie per opere di urbanizzazione secondaria = 5mq/100mc... **mq 81,29**

CHE saranno realizzate n. 4 (quattro) posti auto per complessivi mq 33,84;

CHE con Perizia giurata del 28 dicembre 2020 a firma dell'Ing. Giovanni Biundo, nato a Pinerolo(TO) il 17/06/1977, codice fiscale BNDGNN77H17G674Z-P.IVA 02205230812, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di trapani al n. 1316°, è stato stimato il più probabile valore di mercato dell'aria in questione in **62,65€/mq** ;

VISTO lo schema di convenzione , ai sensi dell'art. 20 della l.R. n. 1672016 e successive modifiche ed integrazioni, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante,

RICONOSCIUTA, pertanto, l'opportunità del presente provvedimento;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 40 lettera m) dello Statuto del Comune di Castelvetrano, approvato con deliberazione di C.C. n. 130 del 16/12/2008 Pubblicato nella G.U.R.S. Parte I Supplemento Straordinario n. 20 dell'8/05/2009, modificato con deliberazione C.C. n. 17 del 21/03/2013, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 37 del 09/08/2013;

VISTA la **Determina del Sindaco n. 6 del 29/01/2021** –Proroga incarichi ai responsabili delle Direzioni Organizzative del Comune di Castelvetrano e sostituzioni dei Responsabili delle Direzioni e del Segretario Generale;

Per tutto quanto in premessa espresso e che qui si intende ripetuto e trascritto:

DETERMINA

1.PRENDERE ATTO dell'istanza presentata dal Sig. Tilotta Vincenzo, nato a Castelvetrano il 29/04/1973 ed ivi residente in Via Ragusa n. 6, C.F.:TLTVCN73D29C286C, in qualità di Amministratore Unico della Società “TILOTTA VINCENZO COSTRUZIONI S.R.L.”, con sede legale in Via Ragusa n. 6, codice fiscale 02442260812, acquisita al protocollo SUPRO/0032889 del 20/11/2019 - CODICE PRATICA: 02442260812-10112019-1302 e successiva integrazione SUPRO/0007446 del 18/02/2020, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, per il mantenimento, in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, di due villette, di cui una unifamiliare e l'altra bi-familiare, realizzate su un lotto di terreno con accesso dalla Via Ammiraglio Rizzo ed individuato in catasto al foglio di mappa n. 34, particella n. 1579 sub 8, per la quale l'Ufficio, con **istruttoria d'Ufficio n. 14 del 25/02/2020 ha espresso l'ammissibilità, del progetto presentato, dal punto di vista urbanistico;**

2.APPROVARE lo schema di convenzione, ai sensi dell'articolo 20 della l.R. n. 1672016 e successive integrazioni e modificazioni, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, che norma i rapporti tra il Comune e la ditta privata, finalizzati alla monetizzazione degli standards urbanistici S2 per un totale di mq 81,29 e di parte degli standards urbanistici S1(verde attrezzato) per mq 40,65, per quanto riguarda la restante parte degli standards urbanistici S1(Parcheggi) per mq 20,32 saranno vincolati per l'utilizzo permanente ad uso pubblico .

3.DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso, entro 60 giorni dalla pubblicazione innanzi al T.A.R. Sicilia – Palermo ed entro 120 giorni innanzi al Presidente della Repubblica.

4.DARE ATTO che il presente provvedimento è stato redatto seguendo la relativa scheda di cui all'allegato “A” del Piano di Auditing 2019/2021.

5. Attesta la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 3 del D.L. 174/2012

IL RESPONSABILE DELLA D.O. VII
f.to Ing. Danilo La Rocca

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, appone il visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs 18/08/2000 n. 267.-

Castelvetrano,

II DIRIGENTE
PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA E
GESTIONE DELLE RISORSE

PUBBLICAZIONE

Copia del presente provvedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal _____ e così per 15 giorni consecutivi.

Castelvetrano,

II RESPONSABILE DELL'ALBO

Copia conforme all'originale

Castelvetrano,

IL RESPONSABILE



COMUNE DI CASTELVETRANO

Libero Consorzio Comunale di Trapani

Direzione Organizzativa VII

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI ART. 20 L.R. 16/2016

Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, per il mantenimento, in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (come recepito in Sicilia dall'art. 14 della L.R. 16/2016), di due villette, di cui una unifamiliare e l'altra bi-familiare, realizzate su un lotto di terreno con accesso dalla Via Ammiraglio Rizzo ed individuato in catasto al foglio di mappa n. 34, particella n. 1579 sub 8.

Rif.: ISTANZA REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0032889 del 20/11/2019 e successiva integrazione SUPRO/0007446 del 18/02/2020-CODICE PRATICA: 02442260812-10112019-1302

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

(Art. 12, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 - art. 20, Legge Regionale n. 16/2016)

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ in Castelvetrano nella residenza Municipale, sono presenti :

L'Ing. Danilo Calogero La Rocca, nato a _____ il _____, cf _____, il quale interviene nella qualità di Responsabile della Direzione Organizzativa VII (URBANISTICA-EDILIZIA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE-U.O. – Autorizzazioni e Permessi di costruire a privati, Edilizia cimiteriale, Lottizzazioni residenziali, Attività economiche ed agricole, Sportello Unico per le attività produttive e l'edilizia S.U.A.P.E.) del Comune di Castelvetrano, di seguito anche denominato **Responsabile Direzione Organizzativa VII**, in virtù del _____, domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito anche denominata "Comune";

Il Signor Tilotta Vincenzo, nato a Castelvetrano il 29/04/1973 ed ivi residente in Via Ragusa n. 6, C.F.:TLTVCN73D29C286C, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico della Società "TILOTTA VINCENZO COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Via Ragusa n. 6, codice fiscale 02442260812, di seguito anche denominato "**Proprietà**";

PREMESSO

A) che la Proprietà dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione, individuati in Catasto urbano al foglio di mappa n. 34, particella n. 1579 sub 8.

La proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con :

Atto di compravendite rogato dal dott. Romolo Ingargiola, Notaio in Campobello di Mazara, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala in data 29/12/2015, Rep. n. 20.393, Racc. n. 4.751,

registrato a Castelvetro in data 20/01/2016 al n. 140 Serie 1T, a mezzo del quale Il Sig. Trapani Giuseppe, nato a Castelvetro il 02/05/1958, codice fiscale TRP GPP 58E02 C286T, sia in proprio e sia quale procuratore speciale della sorella Trapani Franca Giuseppina, nata a Castelvetro il 30/08/1959, codice fiscale TRP FNC 59M70 C286J, vendono e trasferiscono la piena proprietà al Sig. Martino Francesco, nato a Castelvetro il 30/09/1959, codice fiscale MRTFNC59P30 C286F, nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata "Domus Aurea S.r.l.", con sede in Castelvetro -Via Pietro Luna n. 67, codice fiscale e partita I.V.A.02411540814 ed al Sig. Tilotta Vincenzo, nato a Castelvetro il 29.04.1973, nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata "Tilotta Vincenzo Costruzioni S.r.l.", con sede in Castelvetro -Via Ragusa n. 6, codice fiscale 02442260812, appezzamento di terreno edificabile in Castelvetro contrada Giallonghi- Via Ammiraglio Luigi Rizzo (urbanisticamente ricadente parte in "Zona B2 zone omogenee di completamento" e parte in "Zona destinata alla viabilità") complessivamente esteso in misura catastale metriquadri 4.789 , e comunque per quello che effettivamente si trova, confinante nell'intero con la Via Ammiraglio Luigi, con , il tutto censito nel catasto terreni di Castelvetro nel foglio di mappa n. 34 particelle n. 703,326,702 e 327;

□ **successivo Atto di compravendita rogato dal dott. Romolo Ingargiola**, Notaio in Campobello di Mazara, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala in data 06.09.2017, Rep. n. 21.068 Racc. n. 5.237, registrato a Castelvetro in data 18.09.2017 al n. 1788 Serie 1T, a mezzo del quale il Sig. Martino Francesco, nato a Castelvetro il 30.09.1959, nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata "Domus Aurea S.r.l.", con sede in Castelvetro, vende al Sig. Tilotta Vincenzo, nato a Castelvetro il 29.04.1973, nella qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata "Tilotta Vincenzo Costruzioni S.r.l.", con sede in Castelvetro, che, come sopra rappresentata, acquista la piena proprietà del suo terzo (1/3) indiviso del complesso edilizio in Castelvetro c.da Giallonghi via Ammiraglio Luigi Rizzo, costituito nell'intero da sei unità immobiliari abitative (di cui una ultimata e cinque in corso di costruzione) e due unità immobiliari per posti auto scoperti, oltre a strada privata esclusiva pertinenziale di accesso al complesso edilizio dalla via A. Luigi Rizzo, distinta in catasto terreni al foglio di mappa n. 34 particelle n. 326-327-702 e 703;

B) che i suddetti immobili, in base al Piano Urbanistico del territorio del Comune di Castelvetro - approvato con deliberazione del Consiglio comunale **n. 10 del 22/02/2000** ricadono all'interno della Z.T.O.(zona Territoriale Omogenea) del P.R.G. "**B2**" - **Zona omogenea di completamento**- "**normata dall' art. Art.**

25.delle N.T.A. DEL P.R.G. che di seguito si riporta:

Art.25.1.- La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, e/o intervento urbanistico preventivo.

25.2.- L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

25.2.1.- per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120:

a) **If** = indice di fabbricabilità fondiaria = **9 mc./mq.**;

b) **Parcheggi inerenti alle costruzioni** = **10 mq./100 mc.**,
riducibili a **5 mq./100 mc.** nei casi di demolizione e
ricostruzione;

c) **aree di verde privato** = **1 mq./100 mc.**;

d) **H** = altezza massima = **ml. 11,00**;

e) **VI** = indice di visuale libera = **0,5**, salvo la edificazione sul preesistente allineamento stradale.

25.2.2.- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200:

a) **V** = volume massimo consentito = **mc. 1000**;

b) **Parcheggi inerenti alle costruzioni** = **10 mq./100 mc.**,
riducibili a **5 mq./100 mc.** nei casi di demolizione e
ricostruzione;

c) **aree di verde privato** = **1,5 mq./100 mc.**;

- d) **H** = altezza massima = **ml. 11,00**;
e) **VI** = indice di visuale libera = **0,5**, salvo la edificazione sul preesistente allineamento stradale.

25.2.3.- per i lotti interclusi che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000:

- a) **If** = indice di fabbricabilità fondiaria = **3 mc./mq.**;
b) **Parcheggi inerenti alle costruzioni** = **10 mq./100 mc.**,
riducibili a **5 mq./100 mc.** nei casi di demolizione e
ricostruzione;
c) **aree di verde privato** = **1,5 mq./100 mc.**;
d) **H** = altezza massima = non può superare l'altezza degli
edifici circostanti;
e) **Q** = rapporto di copertura = **50%**;
f) **VI** = indice di visuale libera = **1**.

25.3.- L'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma **25.2.3.** La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

25.4 In tutti gli altri casi non contemplati dai precedenti commi **25.2.** e **25.3.** il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo costituito da Piano Particolareggiato di Esecuzione e/o **Piano di lottizzazione previa convenzione con la quale la ditta si obbliga a cedere le aree per le opere di urbanizzazione primarie ed a monetizzare quelle secondarie.**

Fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti, si applicano i seguenti indici:

- a) **If** = indice di fabbricabilità fondiaria = **3 mc./mq.** ;
b) **parcheggi inerenti alle costruzioni** = **10 mq./100 mc.**,
c) **S1** = superficie per opere di urbanizzazione primaria:
c.1.) parcheggi = **come art. 14.(1,25 mq/100mc-art. 14.6- tabella parcheggi urbanizzazione primaria)**;
c.2.) **verde attrezzato** = **2,50 mq./100 mc.**;
d) **S2** = superficie per opere di urbanizzazione secondaria =
5 mq./100 mc.. Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. per le Z.T.O. rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.
e) **aree di verde privato** = **3 mq./100 mc.**;
f) **H** = altezza massima = **[ml. 10,50] libera**;
g) **VI** = indice di visuale libera = **0.50**, salvo la edificazione sul preesistente allineamento stradale;
distanza minima dai confini = **3 metri**; distanza minima dai cigli stradali = **3 metri** per strade di sezione non superiore a metri 15,00;
h) **Q** = rapporto massimo di copertura = **50%**.

C) che il lotto oggetto d'intervento avendo una superficie di mq 1.140 è normato dall'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G.:

D) che l'ambito d'intervento non è ricompreso in zona assoggettata a vincolo paesaggistico;

E) che la Proprietà ha depositato istanza di Permesso di costruire convenzionato in data 20/11/2019 con prot. n. REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0032889 del 20/11/2019 e successiva integrazione SUPRO/0007446 del 18/02/2020-CODICE PRATICA: 02442260812-10112019-1302;

F) l'intervento progettuale prevede il mantenimento, in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, di due villette, di cui una unifamiliare e l'altra bi-familiare realizzate su un lotto di terreno con accesso dalla Via Ammiraglio Rizzo ed individuato in catasto al foglio di mappa n. 34, particella n. 1579 sub 8. Gli immobili hanno accesso dalla stradella privata censita in catasto al foglio di mappa n.34 particella n. 1579 sub 1 (bene comune non censibile).

Il primo fabbricato, posto all'estremità occidentale del lotto si affaccia sulla Via Ammiraglio Rizzo, si compone di un'abitazione unifamiliare ad una elevazione fuori terra oltre un piano seminterrato da adibire ad autorimessa, con struttura in calcestruzzo armato e copertura piana in latero-cemento. La costruzione è in fase avanzata con prospetti " a cappotto" quasi del tutto ultimati e impianti già predisposti all'installazione così come

le pavimentazioni. Non ancora in opera risultano anche gli infissi (sia interni che esterni) e i rivestimenti parietali così ancora indefinita appare l'intera sistemazione degli spazi esterni e delle finiture, ad eccezione dell'intonachino sulle pareti interne e di parte della finitura acrilica dei prospetti.

Il fabbricato presenta una superficie coperta di circa 175 mq e un'altezza utile interna di 2,70 mt. (2,50 mt. per l'autorimessa nel seminterrato).

L'abitazione è composta da un'ampia zona living. Impostata come open-space con cucina e soggiorno sul quale si affacciano tre camere da letto, una lavanderia e due servizi igienici opportunamente schermati da un setto posto in corrispondenza della scala di collegamento con il piano seminterrato sulla quale insiste un ampio lucernario posto sulla copertura piana non accessibile.

Il secondo fabbricato è costituito da una villetta bi-familiare di tipo duplex, posto sul lato est del lotto, a due elevazioni fuori terra con un impianto compositivo simmetrico che vede la presenza di due unità immobiliari indipendenti ma speculari rispetto all'asse costituito dal muro in comune tra esse.

Le caratteristiche costruttive e le finiture sono simili a quelle del primo fabbricato anche se lo stato dei lavori è inferiore con impianti ancora da predisporre e finiture del tutto assenti malgrado l'involucro edilizio risulti volumetricamente definito.

L'appartamento posto ad ovest è tompagnato con laterizi forati, privo di tramezzatura, invece l'appartamento lato est è completo di tramezzatura, con pareti rivestite con intonaco traversato. L'intero fabbricato è privo di infissi interni ed esterni, di pezzi sanitari e con pavimento in battuto di cemento

Le due unità abitative si compongono di una zona giorno a piano terra ed una zona notte a piano primo.

G) che il Responsabile Direzione Organizzativa VII - con istruttoria d'Ufficio n. 14 del 25/02/2020- ha espresso l'ammissibilità del progetto presentato, dal punto di vista urbanistico **subordinando il rilascio del permesso di Costruire:**

"- alla sottoscrizione di apposita Convenzione Urbanistica, da redigere nelle forme dell'atto pubblico (nella Convenzione saranno stabiliti gli standards urbanistici (S1+S2) da monetizzare e da quantificare ai sensi dell'art. 20 L.R. 16/2016);

- alla produzione del CIS (Certificato di Idoneità Sismica) vistato dal Genio Civile di Trapani;

- al versamento dell'importo dovuto a titolo di oblazione (ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) di € 48.427,16;

- alla esecuzione del tipo di frazionamento e mappale, per identificare il sub 8 (con particella a se stante rispetto all'intero lotto, individuato in catasto alla particella n. 1579) e censire gli immobili per il quale si chiede il mantenimento allo stato in cui si trovano;

- parere preventivo sugli allacciamenti: idrico e fognario".

H) che con nota prot/gen.. n.11678 del 27/02/2020 e protocollo di Settore n. 579 del 27/02/2020, veniva comunicato alla proprietà l'avvenuta approvazione dell'intervento subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla sottoscrizione della presente convenzione.

I) Che con la presente la proprietà intende avvalersi della monetizzazione delle superfici oggetto di cessione, come previsto dall'art. 20 della L.R. 16/2016;

L) Che viene concordemente stabilito di vincolare la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) destinata a **parcheggio** per l'utilizzo permanente ad uso pubblico, calcolato ai sensi dell'art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G.;

I) che la suddetta superficie ancorché quantificata in **mq 20,32, ne sarà vincolata mq 33,84 [per la realizzazione di numero 4 (quattro) posti auto];**

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate ed identificate, liberamente e senza riserva alcuna e, quindi, con accettazione consapevole di quanto nella presente viene scritto

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

1.2 Fanno parte integrante del presente atto, per farne parte integrante, i sotto riportati elaborati tecnici:

-**TAV AR_1**-Relazione Tecnica;

-**TAV AR_2** - ELABORATI: INQUADRAMENTO:- Stralcio P.R.G. scala 1-2000- Stralcio

Aerofotogrammetrico scala 1-2000- Stralcio Ortofotocarta- Corografia della zona scala 1:500- Foto lotto

-**TAV AR_3**-:ELABORATI: PROGETTO CORPO A:- Planimetria Generale- Pianta Piano Seminterrato-Terra scala 1-100- Sezione A-A scala 1-100- Sezione B-B scala 1-100- Prospetto scala 1-100

-**TAV AR_4** -ELABORATI: STATO DI FATTO CORPO A- Planimetria Generale- Pianta Piano Seminterrato-Terra scala 1-100- Sezione A-A scala 1-100- Sezione B-B scala 1-100- Prospetto scala 1-100

-**TAV AR_5**- ELABORATI: PROGETTO CORPO B- Planimetria Generale- Pianta Piano Seminterrato-Terra scala 1-100- Sezione A-A scala 1-100- Sezione B-B scala 1-100- Prospetto scala 1-100

-**TAV AR_6**- ELABORATI: PROGETTO CORPO B- Planimetria Generale- Pianta Piano Seminterrato-Terra scala 1-100- Sezione A-A scala 1-100- Sezione B-B scala 1-100- Prospetto scala 1-100

-**TAV AR_7**-ELABORATI: SCHEMA PLANOVUMETRICI CORPI A-B- Planimetria Generale- Schema planovolumetrici Piano terra e primo corpo A e B

-**TAV AR_8/b**- Allegato A-rev del 17/02/2021.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei 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 Responsabile Direzione Organizzativa VII 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 la Proprietà.

3.2 La Proprietà 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 dalla Proprietà 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. La Proprietà 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 contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

3.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà 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-DATI TECNICI

4.1-L'intervento ricade in Z.T.O. "B2" zona omogenea di completamento -art. 25.4 delle N.T.A. del P.R.G.:

- superficie del lotto= mq 1.140
- volumetria massima edificabile, pari a mc. 3mc/mq ;
- volumetria ammissibile = mc 3.420
- volumetria lorda realizzata = mc 1.852,49
- volumetria a detrarre (volumi tecnici)= mc 226,65
- volumetria netta realizzata = mc 1.625,84
- superficie coperta massima, pari a mq. 50%= mq 570;
- superficie lorda di pavimento esistente CORPO "A"-Villetta unifamiliare = mq 169,49; CORPO "B"- villetta bifamiliare =mq 170,50;
- altezza massima = non può superare l'altezza degli edifici esistenti;
- altezza dei fabbricati: mt.4,70 CORPO "A"; mt.5,90 CORPO "B";

4.2-GLI STANDARDS URBANISTICI SONO STATI COSÌ DETERMINATI:

S1-superficie per opere di urbanizzazione primaria:

-Parcheggi come art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.-art. 14.6-(Tabella dei parcheggi di urbanizzazione primaria-Edifici residenziali nelle zone residenziali di completamento)

	=1,25mq/100mc	mq 20,32
-verde attrezzato =	2,50mq/100mc	<u>mq 40,65</u>
	Sommano	mq 60,97

saranno realizzate n. 4 (quattro) posti auto per complessivi mq 33,84;

S2-superficie per opere di urbanizzazione secondaria = 5mq/100mc... **mq 81,29**

4.3-caratteristiche del lotto oggetto d'intervento:

- lotto intercluso;
- presenza di opere di urbanizzazione primaria;
- non risulta utile la realizzazione di un piano di lottizzazione per le ridotte dimensioni delle superficie da cedere alla A.C.

4.4-la Proprietà richiede la possibilità di monetizzare le aree non cedute;

4.5- la Proprietà si impegna nei confronti del Comune di Castelvetrano a vincolare ad uso pubblico ed a carattere permanente ed in forma completamente gratuita lo spazio S1 **superficie per opere di urbanizzazione primaria** - destinato a parcheggio per **mq 33,84,**

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5.1 Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Comune rilascerà il Permesso di Costruire e la Proprietà potrà ritirarlo .

5.2 Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, come recepito con modifiche dall'art. 7, della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

5.3 In conformità a quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 n. 380, recepito in Sicilia con modifiche dall'art. 7 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, ed alla Delibera della Commissione Straordinaria n. 03 del 15/02/2019 con i poteri del Consiglio Comunale " Aggiornamento oneri di urbanizzazione e

contributo di costruzione ex art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 con le norme di recepimento in Sicilia per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'anno 2019" il contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione è stato così determinato:

Oneri di costruzione	€ 7.012,18
Oneri di Urbanizzazione	€ <u>17.201,40</u>
	€ 24.213,58

ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - € (24.213,58 x 2) = € 48.427,16

l'importo di € 48.427,16, dovuto a titolo di oblazione (ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.), è stato versato con Bonifico Bancario ordinario, emesso a favore del Comune di Castelvetro dalla Banca INTESA SANPAOLO S.P.A.-Filiale di Castelvetro 716, IBAN beneficiario IT34003001981830000000000133, del 22/07/200, pagamento disposto a nome di Tilotta Vincenzo;

5.4 L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in **62,65€/mq** (Perizia giurata del 28 dicembre 2020 a firma dell'Ing. Giovanni Biundo, nato a Pinerolo(TO) il 17/06/1977, codice fiscale BNDGNN77H17G674Z-P.IVA 02205230812, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di trapani al n. 1316°, con la quale è stato stimato il più probabile valore di mercato dell'aria in questione) in base ai seguenti rogiti:

1. Rogito stipulato dal Notaio Cangemi Giovanni del 31/10/2013, Repertorio n. 27.009, raccolta n. 15.142;
2. Rogito stipulato dal Notaio Cangemi Giovanni del 02/10/2018, Repertorio n. 35.125, raccolta n. 21.092;

. La Proprietà s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in :

€/mq. 62,65 x mq. 108,42 = € 6.792,51- contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 6 -GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo complessivo di monetizzazione determinato in € 6.792,51 potrà essere versato o direttamente in unica soluzione al Servizio di Tesoreria del Comune di Castelvetro sul c.c.p. n° 12124913 o con pagamento rateale da effettuarsi alla scadenza delle rate semestrali di seguito riportate:

- 1^ rata di € 1.698,13 da versare contestualmente al rilascio della convenzione
- 2^ rata di € 1.698,13 con scadenza il 30.09.2021
- 3^ rata di € 1.698,13 con scadenza il 30.04.2022
- 4^ rata di € 1.698,13 con scadenza il 30.09.2022

La S.V. a garanzia degli importi di cui sopra, dovrà produrre allo scrivente Ufficio, in quanto atto necessario per il rilascio della concessione edilizia, idonea garanzia finanziaria anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale (corredata delle condizioni generali) rilasciata da idonee imprese di assicurazioni, autorizzate all'esercizio del ramo cauzionale. Si precisa che le superiori polizze o fidejussioni dovranno riportare tassativamente nelle condizioni generali, pena la non ricevibilità da parte del Comune, un apposito articolo così come di seguito riportato: "Art....- Pagamento del risarcimento.- Il pagamento delle somme dovute in base alla presente polizza sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 del C.C., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente e senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultimo, che nulla potrà eccepire alla Società in merito al pagamento stesso". Tale garanzia finanziaria dovrà essere corredata del recapito dell'indirizzo della sede e telefonico dell'Agenzia periferica che l'ha emessa.

La suddetta polizza fidejussoria dovrà garantire i seguenti importi:

- € 5.094,40 (per oneri di urbanizzazione)

la 1^ rata di € 1.698,13 sarà versata contestualmente al rilascio della convenzione

- € 1.689,13 (per eventuali sanzioni amministrative che il Comune indicherà come conseguenti al mancato o ritardato pagamento degli oneri sopra determinati, calcolate in osservanza all'art. 50 della L.R. 71/78 lett. c)), per un totale complessivo di € 6.792,53 (totale somma da garantire).

I suddetti importi debbono essere dettagliatamente specificati e motivati, così come sopra riportati.

A concessione resa, qualora il pagamento delle superiori rate non venga effettuato entro le rispettive scadenze, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 50 della L.R. n° 71/78 "sanzioni amministrative per mancato o ritardato pagamento del contributo per la concessione".

Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta :

- a) *la corresponsione degli interessi legali di mora, se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;*
- b) *la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;*
- c) *l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre al termine di cui alla lettera b).*

ART. 6 – OBBLIGHI PARTICOLARI

La Proprietà si impegna per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rendere pienamente fruibile la superficie per opere di urbanizzazione primaria - destinata a parcheggio.

Resta inteso che i relativi oneri e responsabilità in ordine alla custodia, manutenzione, sicurezza e conservazione delle aree, ancorché non cedute al Comune ma formalmente vincolate all'uso pubblico permanente, resta a carico della Proprietà.

La proprietà si impegna ad effettuare con estrema cura la manutenzione e garantire la pulizia dell'intera area.

ART. 7 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità con la decorrenza e validità del Permesso di costruire convenzionato .

. ART.8 – ALIENAZIONE e TRASFERIMENTI

La proprietà dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PCC(Permesso di Costruire Convenzionato), i patti e le prescrizioni contenute nella presente convenzione.

ART. 9 -SPESE di REGISTRAZIONE E di TRASCRIZIONE

9.1 Tutte le spese di registrazione- comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alla trascrizione prevista dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

9.2 La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 10 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/0 esecuzione del presente ato è competente esclusivo il Foro di marsala.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Castelvetrano

il Responsabile della Direzione Organizzativa VII
Proprietà

La