



# Città di Castelvetro

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



DETERMINA RESPONSABILE DELLA DIREZIONE ORGANIZZATIVA VII

N. 41 DEL 31/08/2021

**OGGETTO: -PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ai sensi dell’art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 4 unità abitative sul un lotto di terreno, censito al NCT al foglio 38 p.lla 536 e al NCEU al foglio 38 p.lla 421 sub 2, posto in Castelvetro Via Delle Due Sicilie angolo via Ragusa.**

**DITTA: TILOTTA COSTRUZIONI S.R.L.(ex ROMANO MARIA)**

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

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

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

Il Responsabile

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Anna Maria Vitale

*Ai sensi dell'art. 6bis della L. 241/90, dell'art. 5 della L.R. 10/91, del regolamento comunale di organizzazione e delle norme per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità, propone l'adozione della seguente determinazione, di cui attesta la regolarità e correttezza del procedimento, attestando, contestualmente, la insussistenza di ipotesi di conflitto di interessi;*

### PREMESSO CHE

la Signora Romano Maria nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], Via [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (in qualità di comproprietaria), ha presentato istanza acquisita al protocollo SUPRO/0059112 del 25/11/2020 CODICE PRATICA: RMNMRA74E70Z614S-22102020-1658 e successive integrazioni: REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0023689 del 29/03/2021, REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0023694 del 29/03/2021, REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0038367 del 10/05/2021 e REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0045240 del 26/05/2021 per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 4 unità abitative sul un lotto di terreno, censito al NCT al foglio 38 p.lla 536 e al NCEU al foglio 38 p.lla 421 sub 2, posto in Castelvetrano VIA Delle Due Sicilie angolo via Ragusa(Z.T.O.“B2” Zona omogenea di completamento);

L'area oggetto di intervento, al momento della richiesta risulta di proprietà dei signori:

1. ACOSTA Cruz Margarita, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
2. LO GIUDICE Giuseppa nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
3. ROMANO Alberto nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
4. ROMANO Alberto nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
5. ROMANO Anna Maria nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
6. ROMANO Maria nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
7. SCIACCHITANO Francesca nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];

VISTI i titoli di proprietà:- Dichiarazione di Successione n.4 volume 9990 del 05.01.2011, per i signori ROMANO Anna Maria e SCIACCHITANO Francesca; - Dichiarazione di Successione n.212669 volume 88888 del 17.07.2019, per i signori ACOSTA Cruz Margarita, ROMANO Maria e ROMANO Alberto;- Dichiarazione di Successione n.219936 volume 88888 del 23.07.2019, per i signori ROMANO Alberto e LO GIUDICE Giuseppa;

VISTI gli elaborati allegati alla succitata richiesta, a firma dell'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;

VISTO l'estratto di mappa, relativo al sito di intervento, foglio di mappa n. 38 particella n.536, rilasciato dalla Direzione Provinciale di Trapani-Ufficio Provinciale-Territorio in data 25/05/2021-Prot. n. T122496/2021;

VISTA la visura storica per immobile n.T126961-Catasto Terreni, rilasciata in data 25/05/2021 dall'Agenzia delle Entrate -Direzione provinciale di Trapani-Ufficio provinciale-Territorio-Servizi Catastali,-Foglio 38-Partcella n. 536(qualità-classe: seminativo1, Superficie mq 946);

VISTA la visura per immobile n. T130353-Catasto fabbricati, rilasciata in data 25/05/2021 dall'Agenzia delle Entrate -Direzione provinciale di Trapani-Ufficio provinciale-Territorio-Servizi Catastali-Foglio 38-Partcella n. 421 sub 2 (Piano T.1) (cat. C/2 - classe 6 - Consistenza mq81);

VISTO il successivo titolo di proprietà, atto di vendita, Repertorio n. 41.156, Raccolta n. 26.057, rogato dal dott. Giovanni Cancemi, Notaio in Castelvetrano, in data 19/05/2021 e registrato a Castelvetrano il 21/05/2021 al n. 1347 Serie 1T, con il quale i Signori: SCIACCHITANO Francesca, ROMANO Anna Maria, ACOSTA Cruz Margarita, ROMANO Maria, ROMANO Alberto, LO GIUDICE Giuseppa e ROMANO Alberto, per 3/30 indivisi ciascuno, tutti solidamente per l'intero, vendono alla società "TILOTTA VINCENZO COSTRUZIONI S.R.L." con sede legale in Castelvetrano, via Ragusa n. 6, avente numero di iscrizione al Registro Imprese di Trapani, codice fiscale e partita IVA n. 02442260812 con Amministratore Unico: Tilotta Vincenzo, nato a Castelvetrano il 29/04/1973, domiciliato in Castelvetrano Via Ragusa n. 6, che accetta ed acquista, la piena proprietà, di un lotto di terreno edificabile, ricadente in Zona "B2" esteso catastalmente mq 946 e per quanto in effetti si trova, con annesso un magazzino, di vecchia costruzione ed in pessime condizioni statiche ed edilizie, posto tra piano terra e primo, della consistenza catastale di mq 81, tutto sito in Castelvetrano nella contrada Giallonghi, oggi Via Delle due Sicilie, riportato, in parte, nel Catasto terreni del Comune di Castelvetrano al foglio di mappa 38, particella 536 (are 9 ca 46), ed in parte, nel Catasto fabbricati del Comune di Castelvetrano al foglio di mappa n.38 particella n. 421 sub 2;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 dal Sig. Tilotta Vincenzo, nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], codice fiscale : [REDACTED] nella qualità di rappresentante legale della società "Tilotta Vincenzo Costruzioni s.r.l." e proprietario del lotto di terreno censito al N.C.T al foglio 38 particella 536 e al N.C.E.U al foglio 38 particella 421 sub 2, con la quale dichiara " di aver preso visione del progetto presentato

da Romano Maria con prot. n. REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0059112 del 25/11/2020 e di accettarlo in ogni sua parte”, acquisita al REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0045240 del 26/05/2021;

**VERIFICATO CHE** il lotto oggetto d’intervento annotato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 536, ricade:- per la maggior parte in Z.T.O. “B2” del P.R.G- zone omogenee di completamento-normate dall’art- 25 delle N.T.A. del P.R.G.;- per la restante parte nella strada interna urbana di progetto di piano-zone destinate alla viabilità-art. 13, delle norme di attuazione del P.R.G., il vincolo preordinato all’esproprio di tale zona, è decaduto ex art. 9 del D.P.R. 32772001 e s.m.i. come recepito dalla L.R. 772002 e s.m.i;

**CHE** l’ipotesi progettuale proposta, prevede la realizzazione di una porzione del Corpo di Fabbrica denominato in progetto “Corpo B” all’interno del lotto ricadente nella strada interna urbana di progetto di piano- zone destinate alla viabilità ;

**CONSIDERATO** che il vincolo preordinato all’esproprio di tale zona, è decaduto ex art. 9 del D.P.R. 32772001 e s.m.i. come recepito dalla L.R. 772002 e s.m.i;

**CONSIDERATO** che il progetto proposto rispetta i parametri urbanistici della Z.T.O. “B2”;

**-CHE** l’ufficio con **istruttoria n. 23 del 01/06/2021 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 Determina Dirigenziale (nella Convenzione saranno stabiliti gli standards urbanistici (S1+S2) da monetizzare e/o da cedere e da quantificare ai sensi dell’art. 20 L.R. 16/2016 o da vincolare ad uso pubblico ;*

**-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 prezzario 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 mc(1.998,80x1,25/100)= mq 24,98

**-verde attrezzato** = 2,50mq/100mc mc(1.998,80x1,25/100)= mq 49,97

**Sommano** **mq 74,95**

**S2-superficie per opere di urbanizzazione secondaria** = =  
5mq/100mc... mc (1.998,80x5/100) = **mq 99,94**

**CHE** con relazione tecnica asseverata del 24 Agosto 2021 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;

**PRESO ATTO** della dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, resa ai sensi dell’art. 47 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 dal Sig. **Tilotta Vincenzo**, nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], codice fiscale : [REDACTED] nella qualità di rappresentante legale della società “Tilotta Vincenzo Costruzioni s.r.l.” e proprietario del lotto di terreno censito al N.CT al foglio 38 particella 536 e al N.C.E.U al foglio 38 particella 421 sub 2, con la quale dichiara “ *di aver preso visione del progetto presentato*

da Romano Maria con prot. n. REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0059112 del 25/11/2020 e di accettarlo in ogni sua parte”, acquisita al REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0045240 del 26/05/2021; progetto tendente ad ottenere il Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell’art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 4 unità abitative sul un lotto di terreno, censito al NCT al foglio 38 p.la 536 e al NCEU al foglio 38 p.la 421 sub 2, posto in Castelvetro Via Delle Due Sicilie angolo via Ragusa(Z.T.O.“B2” Zona omogenea di completamento), per il quale l’Ufficio, con istruttoria d’Ufficio n. 23 del 01/06/2021 ha espresso l’ammissibilità, del progetto presentato, dal punto di vista urbanistico;

**VISTA la Determina del Sindaco n. 18 del 31/05/2021** –conferimento incarichi ai responsabili delle Direzioni Organizzative fino al 30/08/2021;

**VISTA la Determinazione n. 35 del 2/07/2021** a firma del Responsabile della VII Direzione Ing. Danilo La Rocca “ Attribuzioni di delega alla firma degli atti della Direzione VII, per il periodo di ferie del Responsabile della Direzione VII, al personale Responsabile di Unità Operativa”

#### **PROPONE**

*Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono ripetute e trascritte:*

**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 99,94 e di parte degli standards urbanistici S1( verde attrezzato) per mq 49,97, per quanto riguarda la restante parte degli standards urbanistici S1( Parcheggi) per mq 24,98 saranno vincolati per l’utilizzo permanente ad uso pubblico .

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
f.to (Geom. Anna Maria Vitale)

#### **IL RESPONSABILE DELLA D.O. VII**

**VISTA** la proposta di determinazione che precede, predisposta dal Responsabile del procedimento;

**VISTA la Determinazione n. 35 del 2/07/2021** a firma del Responsabile della VII Direzione Ing. Danilo La Rocca “ Attribuzioni di delega alla firma degli atti della Direzione VII, per il periodo di ferie del Responsabile della Direzione VII, al personale Responsabile di Unità Operativa”

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell’art. 40 lett. m) dello Statuto del Comune di Castelvetro, approvato con deliberazione di C.C. n. 130 del 16/12/2008 Pubblicato nella G.U.R.S. Parte 1^ Supplemento Straordinario n. 20 dell’8/05/2009, modificato con deliberazione C.C. n. 17 del 21/03/2013, pubblicato sulla GURS n. 37 del 09/08/2013;

**Attesta** la regolarità tecnica, la regolarità e correttezza dell’azione amministrativa, ai sensi dell’art. 3 del D.L. 174/2012 e l’insussistenza di ipotesi di conflitto d’interessi anche potenziale.

#### **DETERMINA**

Di approvare la proposta di determinazione di cui sopra che qui s’intende integralmente riportata e trascritta;

**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.

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

PER IL RESPONSABILE DELLA D.O. VII  
Ing. Danilo La Rocca  
IL RESPONSABILE DELEGATO  
(giusta determina n. 35 del 02/07/2021)  
f.to Geom. Santo Giovanni Sciacca

**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 la realizzazione di un complesso residenziale composto da 4 unità abitative sul un lotto di terreno, censito al NCT al foglio 38 p.lla 536 e al NCEU al foglio 38 p.lla 421 sub 2, posto in Castelvetrano Via Delle Due Sicilie angolo via Ragusa (Z.T.O. "B2" Zona omogenea di completamento);

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

L'anno duemilaventuno, addì trentuno (31) del mese di Agosto in Castelvetrano nella residenza Municipale, sono presenti :

**Il Geom. Santo Giovanni Sciacca**, nato a Castelvetrano il \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, il quale interviene nella qualità di Delegato, giusta Determina n. 35 del 02/07/2021, del Responsabile della Direzione Organizzativa VII-Ing. Danilo la Rocca (**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 \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ ed ivi residente in Via Ragusa n. 6, C.F.: \_\_\_\_\_ 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 **al NCT al foglio 38 p.lla 536 e al NCEU al foglio 38 p.lla 421 sub 2, posti in Castelvetrano Via Delle Due Sicilie angolo via Ragusa (Z.T.O. "B2" Zona omogenea di completamento).**

**La proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con :**

**atto di vendita**, Repertorio n. 41.156, Raccolta n. 26.057, rogato dal dott. Giovanni Cancemi, Notaio in Castelvetrano, in data 19/05/2021 e registrato a Castelvetrano il 21/05/2021 al n. 1347 Serie 1T,

**B)** che i suddetti immobili, in base al Piano Urbanistico del territorio del Comune di Castelvetrano - 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 ha una superficie di mq 946,00 di cui 778,98 ricadenti in Z.T.O."B2", la restante parte ricade nella strada interna urbana di progetto di piano(zone destinate alla viabilità art. 13 delle Norme di Attuazione del P.R.G.);**

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

E) che la ditta Proprietà (ora Tilotta Costruzioni srl) ha depositato istanza di Permesso di costruire convenzionato in data **25/11/2020** con protocollo REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0059112 **CODICE PRATICA:** RMNMRA74E70Z614S-22102020-1658 e successive integrazioni: REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0023689 del 29/03/2021, REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0023694 del 29/03/2021, REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0038367 del 10/05/2021 e REP\_PROV\_TP/TP-SUPRO/0045240 del 26/05/2021.

F) l'intervento progettuale prevede **la realizzazione di un complesso residenziale composto da 4 unità abitative su un lotto di terreno, censito al NCT al foglio 38 p.lla 536 e al NCEU al foglio 38 p.lla 421 sub 2, posto in Castelvetro VIA Delle Due Sicilie angolo via Ragusa(Z.T.O."B2" Zona omogenea di completamento);**

**L'intervento progettuale prevede:** la realizzazione di due corpi di fabbrica residenziali a due elevazioni fuori terra, composti ciascuno da due unità immobiliari indipendenti.

**Le unità abitative** sono caratterizzate da un impianto compositivo simile, sono composte da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo;

dettagliatamente le unità abitative facenti parte del **Corpo di fabbrica "A"** saranno costituite:

**Unità Abitativa A:**

**Piano terra** da un'ampia zona living (ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, salotto, cucina-Pranzo), un disimpegno e un bagno;

**-Piano primo:** da tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, tre balconcini di cui due scoperti ed uno coperto ed un terrazzino;

**Unità Abitativa B:**

**Piano terra** da un'ampia zona living (ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, salotto, cucina), un disimpegno, un ripostiglio e un bagno ,

**-Piano primo** da tre camere da letto, un disimpegno, un bagno, tre balconcini di cui due scoperti ed uno coperto ed un terrazzino;

dettagliatamente le unità abitative facenti parte del **Corpo di fabbrica "B"** saranno costituite:

**Unità Abitativa C:**

**Piano terra** da un'ampia zona living (ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, salotto, cucina), un disimpegno e un bagno ,

**-Piano primo:** da tre camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due balconcini di cui uno coperto ed un terrazzo;

**Unità Abitativa D:**

**Piano terra** da un'ampia zona living (ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, salotto, cucina), un disimpegno e un bagno ,

**-Piano primo** da due camere da letto con annessa cabina armadio, un disimpegno, un bagno, tre balconcini di cui due scoperti ed uno coperto;

G) che il Responsabile Direzione Organizzativa VII - con istruttoria d'Ufficio n. 23 del 01/06/2021- 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, su schema da approvare con Determina Dirigenziale (nella Convenzione saranno stabiliti gli standards urbanistici (S1+S2) da monetizzare e/o da cedere e da quantificare ai sensi dell'art. 20 L.R. 16/2016 o da vincolare ad uso pubblico ;***

H) che con nota prot/gen.. n.22612 del 01/06/2021 e protocollo di Settore n. 2048 del 01/06/2021, 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 è volontà della proprietà vincolare la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1 )destinata a **parcheaggio** e verde attrezzato per l'utilizzo permanente ad uso pubblico

I) che la suddetta superficie è stata quantificata in **mq 95,00**;

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: - Stralcio P.R.G. scala 1-2000- Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1-2000- Stralcio Ortofotocarta;

-TAV AR\_3-:ELABORATI: PROGETTO CORPO A e Corpo B:- Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo - Prospetti e Sezioni;

-TAV AR\_4 -ELABORATI: allegato "A" – corografia lotto, dati di progetto;

-TAV AR\_5- ELABORATI: Schemi e conteggi piano volumetrici;

- Elaborato tecnico delle coperture con relazione tecnica;

### **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 946,00 di cui **mq 778,98 ricadenti in Z.T.O. "B2"**; - la restante parte ricade nella strada interna urbana di progetto di piano-zone destinate alla viabilità-art. 13, delle Norme di Attuazione del P.R.G.
- volumetria massima edificabile, pari a mc. 3mc/mq ;
- volumetria ammissibile = mc 2.336,94
- volumetria netta realizzata = mc 1.998,80
- superficie coperta massima, pari a mq. 50%= mq 364,49;
- superficie lorda di pavimento CORPO "A"-Unità Abitativa A = mq 79,17; CORPO "A"- Unità abitativa B =mq 91,09;
- superficie lorda di pavimento CORPO "B"-Unità Abitativa C = mq 85,85; CORPO "B"- Unità abitativa D =mq 80,89;
- altezza massima = non può superare l'altezza degli edifici esistenti;
- altezza dei fabbricati: ml.6,60 CORPO "A"; ml 6.60 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	mc(1.998,80x1,25/100)=	mq 24,98
-verde attrezzato	= 2,50mq/100mc	mc(1.998,80x1,25/100)=	mq 49,97
		<b>Sommano</b>	<b>mq 74,95</b>

**(75,00)**

S2-superficie per opere di urbanizzazione secondaria =

5mq/100mc... mc (1.998,80x5/100) = **mq 99,94 (100)**

**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 Castelvetro a vincolare ad uso pubblico ed a carattere permanente ed in forma completamente gratuita lo spazio S1 superficie per opere di urbanizzazione primaria - destinati a parcheggio e verde attrezzato, **previsti dalla norma mq. 75,00, messi a disposizione dalla proprietà mq. 132,00;**

4.6 – viene vincolata ad uso pubblico e a carattere permanente ed in forma completamente gratuita la superficie S1 urbanizzazione primaria (parcheggio e verde attrezzato) estesa **mq. 75,00;**

## 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:**

<b>Costo di costruzione</b>	<b>€ 6.999,97</b>
<b>Oneri di Urbanizzazione</b>	<b>€ <u>21.147,30</u></b>
	<b>€ 28.147,27</b>

A garanzia del suddetto importo la proprietà ha presentato idonea polizza fideiussoria n° 8001877061-03-RAMO03 –agenzia 005342 Amaro Alfredo, rilasciata dalla società assicuratrice AVIVA Italia s.p.a. in data 13/07/2021.

5.4 L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in **62,65 €/mq** ( relazione tecnica asseverata del 24 Agosto 2021 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);

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

**€/mq. 62,65 x mq. 99,94 (100) = € 6.265,00** - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

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

L'importo complessivo di monetizzazione determinato in **€ 6.265,00** potrà essere versato o direttamente in unica soluzione al Servizio di Tesoreria del Comune di Castelvetrano sul c.c.p. n° 12124913 o con pagamento rateale da effettuarsi alla scadenza delle rate semestrali di seguito riportate:

**1^ rata di € 1.566,25 con scadenza il 31.12.2021**

**2^ rata di € 1.566,25 con scadenza il 30.06.2022**

**3^ rata di € 1.566,25 con scadenza il 31.12.2022**

**4^ rata di € 1.566,25 con scadenza il 31.12.2023**

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:**

**€ 6.265,00 (per oneri di urbanizzazione S2)**

**€ 2.087,08 (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 € 8.348,32 (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 :*

- la corresponsione degli interessi legali di mora, se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;*
- 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 di 3 (tre) anni, decorrenti dalla data d'emissione 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/o esecuzione del presente atto è competente esclusivo il Foro di Marsala.

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

Per il Responsabile della VII Direzione

Ing. Danilo la Rocca

Il Responsabile Delegato

Giusta Determina n. 35 del 02/07/2021

f.to Geom Santo. Giovanni Sciacca

La Proprietà