

REPUBBLICA ITALIANA



*Regione Siciliana*  
Assessorato Territorio ed Ambiente  
DIPARTIMENTO URBANISTICA  
IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;  
**VISTA** la L.R. 27/12/78 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;  
**VISTA** la L.R. 6/4/96 n. 22;  
**VISTO** il D.P.R. n. 327 dell'8/6/01;  
**VISTA** la nota n. 14932 del 12/6/12 con la quale il Comune di San Giovanni La Punta ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi al Programma Costruttivo della Cooperativa Edilizia PANACEA per la realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, per l'esame assessoriale ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 22/96;  
**VISTA** la delibera consiliare n. 14 del 19/4/12 con la quale il Comune di San Giovanni La Punta ha adottato il suddetto Programma Costruttivo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 22/96;  
**VISTO** il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di San Giovanni La Punta, approvato con D.D.G. n. 498/D.R.U. del 22/6/05, con vincoli decaduti;  
**VISTI** gli elaborati progettuali relativi al suddetto Programma Costruttivo;  
**VISTA** la nota n. 38120 del 26/10/11 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;  
**VISTA** la nota n. 21955 dell'11/11/11 della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania;  
**VISTO** il parere n. 458/US del 25/10/11 dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Catania;  
**VISTA** la nota in data 1/12/11 della Banca UNICREDIT;  
**VISTE** le comunicazioni nn. 3292 e 3293 del 6/2/02 di avvio del procedimento, ex art. 16 del D.P.R. n. 327 dell'8/6/01;  
**VISTO** il parere n. 15 del 13/8/12 dell'Unità Operativa 4.1/Serv. 4/D.R.U. che si riporta:

...<<omissis>>

**“Descrizione e dimensionamento**

*Si premette che il Comune di San Giovanni la Punta è dotato di P.R.G., approvato con **D.D.G. n. 498 del 22/6/05**, con i vincoli preordinati alle espropriazioni decaduti essendo decorso il termine quinquennale di validità, ex DPR n. 327/2001.*

*Dall' istruttoria della documentazione pervenuta si evince che il Programma Costruttivo in questione interessa un'area compresa tra la via Monaci Mantia e la via Palmentazzo, identificata al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa n. 5 particelle 367-368-369-370-810(in parte), estesa complessivamente mq. 7228, da acquisire mediante procedura espropriativa.*

*Detta area ricade interamente nel comparto “EP/Var”, destinata ad edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata, dalla variante al vigente P.R.G. approvata con **D.D.G. n. 950/DRU del 17/9/09**.*

*Il Programma Costruttivo in questione prevede la realizzazione di n. 20 unità abitative, di cui n. 16 alloggi in appartamento e n. 4 villette, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi rilevati dagli elaborati di progetto:*

-superficie territoriale:	mq.7228
-superficie fondiaria:	mq. 6518
-volume di progetto:	mc. 8086
-abitanti insediabili:	n. 101(8086 mc/80 mc x ab)
-densità fondiaria:	1,24 mc/mq.
-superficie coperta:	mq. 1228
-rapporto di copertura:	0,19
-sup. verde attrezzato:	mq. 456
-sup. parcheggio pubblico:	mq. 254
-sup. urb. secondarie:	mq. 1114
-distanza minima dai confini:	m. 5,00
-distanza minima tra fabbricati:	m. 10,00
-altezza massima:	m. 10,50
-numero max piani:	n. 3 fuori terra

Si precisa che dalla documentazione allegata risulta che soltanto 18 unità abitative (n.16 alloggi in appartamento e n. 2 villette) sono state ammesse a finanziamento ai sensi della L.R. n. 79/75, di cui al D.A. del 2/4/08 pubblicato nella GURS n. 17 del 18/4/08, citata nella delibera consiliare n. 14 del 19/4/12; risulta inoltre che con la nota dell'1/12/11, di cui all'elenco in premessa, la Banca UNICREDIT ha dato la disponibilità ad esaminare la richiesta di finanziamento per le 20 unità abitative complessivamente.

Il Programma Costruttivo in questione è corredato del parere favorevole rilasciato dell'Ufficio del **Genio Civile di Catania**, con nota n. **38120 del 26/10/11**, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, e dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., rilasciata dalla **Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Catania** con nota n. **21995 dell'11/11/11**.

Il medesimo Programma Costruttivo in questione è munito anche del parere favorevole dell'**Azienda Sanitaria Provinciale** sotto il profilo igienico-sanitario, reso con nota n. **458/US del 25/10/11**.

Dagli atti allegati al progetto risulta espletato l'adempimento relativo all'avviso di avvio del procedimento, ex art. 16 del D.P.R. n. 327/01, riguardo l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione nei confronti delle ditte Angelo e Giuseppe Caruso, giusta comunicazione n. **3292 del 6/2/12**, e della ditta Sebastiano Sapienza, giusta comunicazione n. **3293 del 6/2/12**.

Avverso tale procedimento, è stata presentata l'osservazione prot. n. **6403 del 12/3/12** da parte degli eredi della ditta Sebastiano Sapienza; tale osservazione non risulta essere stata accolta, giuste controdeduzioni espresse dal Consiglio Comunale e contenute nella citata delibera consiliare n. 14 del 19/4/12.

Occorre far presente che, malgrado nella relazione istruttoria **prot. 106/UT del 24/1/12** del Dirigente del Settore Urbanistica si affermi che il Programma Costruttivo in questione prevede la realizzazione e la cessione all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree relative alle urbanizzazioni secondarie, ciò non si riscontra nello schema di convenzione, allegato alla delibera consiliare n- 14 del 19/4/12, il cui testo non contiene espressamente tale obbligo di cessione gratuita.

### **Considerazioni**

Per quanto sopra esposto, alla luce della documentazione esaminata e considerato che:

- 1.la procedura amministrativa adottata risulta essere regolare ai sensi di legge;
- 2.il Programma Costruttivo in questione è munito dei pareri favorevoli ed autorizzazioni dei competenti Ufficio del Genio Civile, Azienda Sanitaria Provinciale e Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali;
- 3.risulta espletato l'adempimento relativo all'avviso di avvio del procedimento espropriativo nei confronti delle ditte interessate e che avverso l'osservazione presentata il Consiglio Comunale di San Giovanni La Punta ha formulato le proprie controdeduzioni;
- 4.Il Programma Costruttivo di che trattasi, risulta ammesso a finanziamento pubblico,

limitatamente a n. 18 alloggi, giusto D.A. del 2/4/08 pubblicato nella G.U.R.S. n. 17 del 18/4/08 e autofinanziato, giusta nota della banca UNICREDIT in data 1/12/11;

5.l'intervento edificatorio previsto interessa un'area destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata , giusta variante al vigente P.R.G. approvata con D.D.G. n. 950/D.R.U. del 17/9/09;

6.il Programma Costruttivo in questione prevede la dotazione di aree per spazi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 2/4/68 n. 1444;

7.l'intervento progettuale previsto risulta compatibile con l'assetto urbanistico-territoriale del Comune di San Giovanni La Punta;

8.risultano reperite all'interno del programma costruttivo le aree per attrezzature e servizi pubblici (standards urbanistici) per una superficie complessiva di mq 1824 risultando pertanto una dotazione di 18,05 mq/ab, superiore a quella minima di cui al D.I. n. 1444/68 (18 mq/ab).

9.lo schema di convenzione, allegato alla delibera consiliare n. 14 del 19/4/12, non prevede espressamente la cessione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria: pertanto risulta necessario modificare ed integrare l'art. 5 della suddetta convenzione, che dovrà prescrivere espressamente la preventiva acquisizione da parte della cooperativa e la successiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per tutte le opere di urbanizzazione secondaria nella quantità complessiva dei mq. 1824 previsti in progetto;

10.agli atti non risulta la comunicazione di esclusione dalla V.A.S. che, per come indicato al punto 8, paragrafo 1.2 della della delibera di Giunta Regionale n. 200/2009, i Comuni sono tenuti ad effettuare in tutti i casi di esclusione;

la scrivente Unità Operativa esprime il

#### **parere**

che il Programma Costruttivo presentato dalla Cooperativa Edilizia PANACEA, adottato con delibera consiliare n. 14 del 19/4/12 dal Comune di San Giovanni La Punta, relativo all'area identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 5, particelle nn. 367-368-369-370-810 (parte), estesa mq. 7228, ubicata in zona EP/Var del vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 22/96, con le seguenti prescrizioni:

- a) prima del rilascio di qualsivoglia atto autorizzativo va modificata la convenzione nei termini di cui sopra e trasmessa a questo Dipartimento che con successivo provvedimento ne prenderà atto;
- b) va espletato l'adempimento di esclusione dalla V.A.S. dandone conoscenza a questo Dipartimento.”

**RITENUTO** di condividere il suddetto parere;

### **D E C R E T A**

**Art. 1)** Il Programma Costruttivo della Cooperativa Edilizia PANACEA, adottato dal Comune di San Giovanni La Punta con delibera consiliare n. 14 del 19/4/12, relativo alla realizzazione di n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata in un'area individuata al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa n. 5 particelle nn. 367-368-369-370-810(in parte), estesa mq. 7228, è meritevole di approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R.6/4/96 n. 22, con le prescrizioni di cui alle lettere **a)** e **b)** del parere n. 15 del 13/8/12 dell'Unità Operativa 4.1/Serv. 4/D.R.U.

**Art. 2)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati :

1. parere n. 15 del 13/8/12 dell'U.O. 4.1/Serv. 4/D.R.U.;
2. stralcio P.R.G.
3. relazione tecnica;
4. documentazione fotografica;
5. calcolo cubatura;
6. relazione accessibilità art. 10 D.M.. 14/6/09;

7. inquadramento territoriale;
8. rilievo metrico stato di fatto;
9. progetto;
10. planivolumetria;
11. reti acque bianche e nere;
12. reti tecnologiche;
13. progetto delle urbanizzazioni primari da cedere;
14. piante, prospetti e sezioni tipologie a villetta(blocco 1);
15. prospetti e sezioni;
16. piante, prospetti e sezioni tipologie a villetta(blocco 2,3,4);
17. prospetti e sezioni;
18. piante, prospetti e sezioni tipologie a villetta(blocco 5);
19. sezione stradale e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria;
20. schema di accessibilità degli spazi comuni;
21. piano particellare d'esproprio;
22. relazione geologica;

**Art. 3)** Per gli effetti dell'art. 13, commi 3° e 4°, del D.P.R.n. 327 dell'8/6/01, le aree interessate dal Programma Costruttivo approvato dovranno essere espropriate entro cinque anni.

**Art. 4)** Il presente decreto verrà pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana e con esclusione degli allegati.

**Palermo li 23-agosto-2012**

**Il Dirigente Generale  
(Sergio Gelardi)  
f.to Gelardi**

Il Funzionario Direttivo  
(Geom. Ignazio Lo Presti)

Il Dirigente del Servizio  
(Ing. Mauro Verace)

