



Città di Lentini

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

N. 1005 Registro Generale del 31/12/2021

**DETERMINA DEL COORDINATORE DEL 3° SETTORE
N.172 DEL 30/12/2021**

***OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPENSORIO CE 3-2
DI PRG IN C/DA BURRIONE – APPROVAZIONE CERTIFICATO DI REGOLARE
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL LOTTO 1.***



COMUNE DI LENTINI
Libero Consorzio di Siracusa

DETERMINA DEL COORDINATORE DEL 3° SETTORE

REGISTRO GENERALE N. _____ DEL _____

REGISTRO 3° SETTORE N. 182 DEL 30 / DICEMBRE / 2021

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPRESORIO CE 3-2 DI PRG IN C/DA BURRIONE - APPROVAZIONE CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL LOTTO 1 –

IL COORDINATORE DEL 3° SETTORE

PREMESSO CHE:

- In data 08/05/2008 presso il notaio Sebastiano La Ciura venne stipulata una convenzione urbanistica (rep. 19402, racc. 7550, registrata a Lentini il 13/5/2008 al n. 739) fra il Comune di Lentini e i signori Matarazzo Sebastiano (Lentini – 28/10/1928), il signor Campisi Alfio (Lentini, 08/09/1943) in qualità di presidente della cooperativa edilizia Santa Tecla, e il sig. Zacco Salvatore (Lentini, 18/03/1956) e Parisi Salvatore (Lentini, 02/12/1971) in qualità di legali rappresentanti dell'impresa edile I.C.E.S.;
- I predetti soggetti privati risultavano essere proprietari di aree edificabili all'interno del comprensorio di PRG denominato CE 3-2 ricadente in c/da Burrione e su tali aree avevano fatto predisporre dall'arch. Alfio Saggio di Lentini un progetto di lottizzazione convenzionata (PLC) la cui realizzazione avrebbe dovuto svolgersi nell'arco di 10 anni dalla stipula della convenzione predetta, secondo un cronoprogramma articolato in due fasi denominate LOTTO 1 e LOTTO 2;
- Con la convenzione citata, i lottizzanti si obbligarono a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a cederle al Comune di Lentini insieme alle aree di sedime (aree ricadenti in parte all'interno del comprensorio CE 3-2 ed in parte al di fuori ma comunque in zona F4 di PRG e quindi pienamente idonee allo scopo);
- Nella medesima convenzione venne stabilito che i lottizzanti presentassero un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria per il quale sarebbe stata rilasciata concessione edificatoria da attuare entro tre anni;
- l'intera edificazione del Piano di Lottizzazione avrebbe dovuto essere completata entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione e quindi entro il 08/05/2018;
- a garanzia degli obblighi assunti con la citata convenzione, i lottizzanti costituirono presso la società Milano Assicurazioni spa la polizza fideiussoria di garanzia n. 3942500006657 dell'importo di € 321.984,79;
- a seguito di istanza presentata dai suddetti privati, con nota prot. 14790 del 06/08/2018 il Coordinatore del 4° settore del Comune di Lentini concedeva una proroga di anni tre della validità della convenzione urbanistica i cui effetti, quindi, sarebbero scaduti l'8/05/2021;
- in data 20/04/2021 prot. 9691 l'arch. Alfio Saggio ha comunicato che le opere di urbanizzazione relative al LOTTO 1 riguardante le palazzine edificate dalla cooperativa edilizia Santa Tecla, sono state interamente completate;
- successivamente l'Arch. Alfio Saggio ha presentato il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di Urbanizzazione richiedendo il sopralluogo congiunto con i tecnici dell'UTC al fine della verifica in contraddittorio delle opere realizzate;

- in data 22/09/2021 è stato effettuato il sopralluogo congiunto fra l'UTC e la controparte privata, accertando la necessità di completare uno dei due rami della fognatura delle acque piovane con pozzetti d'ispezione che la rendano manutenzionabile;
- in data 07/12/2021 l'arch. Alfio Saggio ha comunicato l'avvenuta realizzazione dei pozzetti d'ispezione predetti per cui le opere di urbanizzazione primaria del LOTTO 1 risultano completate;

CIO' PREMESSO

RITENUTO di approvare l'allegato "Certificato di Regolare Esecuzione" delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria del PLC, LOTTO 1 sopra descritto, redatto dall'arch. Alfio Saggio per il fine della successiva cessione delle opere e delle aree di sedime secondo gli obblighi ed impegni assunti dai lottizzanti nella convenzione urbanistica sottoscritta in data 08/05/2008;

RILEVATO che essendo scaduti i termini di validità sia della convenzione urbanistica del 08/05/2008 che della concessione edilizia relativa alle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria di entrambi i lotti 1 e 2, di seguito all'approvazione del certificato di regolare esecuzione del Lotto 1 potrà procedersi al rogito dell'atto pubblico con il quale le aree e le opere relative allo stesso Lotto 1 e all'area interna alla zona F4 di PRG verranno trasferite dai lottizzanti privati al Comune di Lentini;

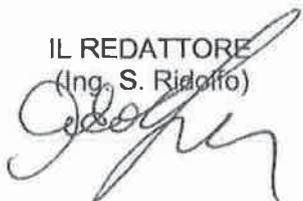
PRESO ATTO che risultano quindi soddisfatte tutte le condizioni necessarie per procedere allo svincolo della polizza fideiussoria a suo tempo accesa dai lottizzanti a garanzia degli obblighi assunti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Visto l' O.EE.LL. vigente e lo Statuto del Comune di Lentini;

DETERMINA

- 1) **APPROVARE** l'allegato "Certificato di Regolare esecuzione", con il quale l'arch. Alfio Saggio in qualità di direttore dei lavori delle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione Coop. Edilizia Santa Tecla-ICES-Matarazzo Sebastiano, interna al comprensorio CE 3-2 ha certificato che le stesse opere sono state eseguite regolarmente per il solo LOTTO 1, secondo il progetto allegato alla concessione edificatoria R.C. n. 20 del 24/05/2010 e secondo i lavori integrativi richiesti dal sottoscritto coordinatore del 3° settore a seguito di visita di collaudo effettuata il 22/09/2021;
- 2) **SVINCOLARE** la polizza fideiussoria di garanzia n. 3942500006657 dell'importo di € 321.984,79; accesa il 22/02/2010 dai lottizzanti a garanzia degli obblighi assunti con la citata convenzione, presso la società Milano Assicurazioni spa;
- 3) **DARE ATTO** che in sede di rogito del trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al LOTTO 1 e all'area interna alla zona F4 di PRG, il Comune di Lentini verrà rappresentato dal Coordinatore pro-tempore del 3° settore;
- 4) **DARE ATTO** che la decadenza degli effetti della Convenzione Urbanistica stipulata il 08/05/2008 implica che la prevista edificazione del LOTTO 2 venga preceduta dalla stipula di una nuova convenzione urbanistica fra i soggetti attuatori privati e il Comune di Lentini e dall'accensione di una nuova polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle residue opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5) **DICHIARARE** ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della Legge n. 190/2012 la insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del sottoscritto coordinatore del 3° settore.

IL REDATTORE
(Ing. S. Ridolfo)




IL COORDINATORE DEL 3° SETTORE
(ing. Bruno Zagami)

Firmato digitalmente da

BRUNO ZAGAMI

CN = ZAGAMI BRUNO
C = IT

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia: **PARERE FAVOREVOLE**

Il Responsabile del servizio finanziario

Firmato digitalmente da
SALVATORE SARPI

SerialNumber = TINIT-SRPSVT56B22M1000
C = IT
Data e ora della firma: 31/12/2021 13:12:36

ALLEGATO ALLA DETERMINA N. 172 del 3° settore del 30/12/2021

OGGETTO: Piano di lottizzazione di iniziativa privata del comprensorio CE 3-2 di PRG in C/da Burrione- Approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione del lotto -1.

Prot.n. 1105 del 31/12//2021

**OGGETTO: Opere di urbanizzazione Primaria Piano di Lottizzazione di C.da Burrione
del Compr. CE. 3-2 di P.R.G. nel Comune di Lentini.**

Ditte Lottizzanti: Cooperativa EDILIZIA S.Tecla , Ices ed Ex Matarazzo Sebastiano.

Impresa : Costruzioni Edili di Zacco e Parisi srl. con sede i Lentini via Patti n. 3

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Saggio, iscritto al n. 63 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa, con studio tecnico in Lentini via Erice n. 15, nella qualità di progettista e direttore dei lavori per la progettazione e Direzione lavori delle Opere di Urbanizzazione nel comprensorio CE.3-2 di P.R.G., giusto progetto approvato con delibera del C.C. n. 23 in data 27/03/2008.

Ciò premesso, successivamente venne stipulata fra i Lottizzanti ed il Comune di Lentini, presso lo studio del Notaio La Ciura in Lentini , convenzione urbanistica in data 08/05/2008, repertorio n. 19402 e registrata presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Lentini il 13/05/2008 n.739 serie 1T.

Da una parte il Comune di Lentini rappresentato dal Coordinatore del IV settore D'Anna Salvatore e dall'altra i lottizzanti, Matarazzo Sebastiano , Zacco Salvatore e Parisi Salvatore come soci amministratori e legali rappresentanti dell'impresa Costruzioni Edilizia Siciliana (I.C.E.S.), Campisi Alfio nella qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentate della Società Santa Tecla società Cooperativa con sede in Lentini via Federico di Svevia n.5, oggi n.20.

Con la superiore convenzione urbanistica le ditte proprietarie si obbligavano nell'art. 5 della convenzione in relazione all'art.14 della L.R. n.71 del 1978, lettera B, per se e per i loro aventi causa ad assumere gli oneri di urbanizzazione primaria in conformità alle prescrizioni Comunali, attenendosi al progetto redatto dall'Arch. Alfio Saggio secondo il disposto art.14 della L.R. 71/78.

I lottizzanti nel rispetto delle verifiche urbanistiche sugli standard imposte dal D.M. 2 Aprile '68, hanno inteso considerare l'intervento come composto da due Lotti distinti ed autonomi, uno denominato "Lotto 1" e l'altro denominato "Lotto 2".

Nell'art.3 della convenzione i lottizzanti si impegnavano per se e per i loro aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Lentini le opere e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come indicato nella Tav. 2 bis allegata alla convenzione.

All'art.4 della convenzione urbanistica viene esattamente indicato la superficie da cedere al Comune di Lentini :

- 1) Mq. 309,00 destinato a parcheggi pubblici;
- 2) Mq. 177,70 per spazi pubblici attrezzati all'interno del Piano di Lottizzazione;
- 3) Mq. 1.135,00 saranno ceduti in area " FA" di P.R.G. vigente, limitrofa alla zona parcheggi della piscina Comunale;



4) Mq.536, per verde pubblico all'interno del Piano di Lottizzazione.

Quanto indicato nei vari punti si trova descritto nella TAV.5 del piano di lottizzazione allegata alla convenzione urbanistica.

Per la redazione del Piano di Lottizzazione fu stipulata fra le Ditte proprietarie in data 21/12/2009 e registrata il 22/12/2009, Convenzione urbanistica atta a cedere reciprocamente le aree che sarebbero servite alla formazione di detto Piano di Lottizzazione.

DESCRIZIONE DEI LAVORI PREVISTI IN PROGETTO

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree interessate dalla costruzione delle palazzine della Cooperativa prevede la realizzazione non a scorporo ma interamente a carico dei lottizzanti:

- rete fognante nera;
- rete fognante bianca;
- rete idrica con allaccio su via Ventimiglia;
- rete elettrica privata (ENEL);
- rete telefonica, con allaccio su via Ventimiglia;
- rete di illuminazione pubblica;
- rete di illuminazione privata condominiale, non realizzata;
- rete stradale.

Nella relazione tecnica che si allega al certificato di regolare esecuzione sono descritti specificatamente i lavori, il loro svolgimento e le eventuali modifiche apportate nel tempo e comunicate al 3° Settore lavori pubblici prima della loro realizzazione.

ANDAMENTO DEI LAVORI

I lavori sono stati eseguiti dalla ditta "Costruzioni edili di Zacco e Parisi srl." con recapito in Lentini via Patti n.3, giusto contratto di appalto del 15/03/2010, registrato a Lentini il 19/03/2010 al n. 226 serie III Atti privati, secondo quanto previsto nella concessione edilizia n.12 del 15/03/2010, pratica edile n. 17/2009.

In data 20/07/2010 fu nominato Direttore Lavori il sottoscritto Arch. Saggio Alfio ed il 20/07/2010 i lavori furono affidati alla ditta appaltatrice "Costruzioni edili di Zacco e Parisi srl."

I lavori furono iniziati il 26/07/2010, giusta lettera di trasmissione del Presidente pro-tempore Campisi Alfio del 22/07/2010.



- Quindi durante il corso dei lavori sono state apportate alcune modifiche, rispetto all'originario progetto approvato. Tali modifiche, furono comunicate con SCIA del 25/06/2019 a firma del presidente pro-tempore Dolcemascolo Francesco, dove veniva evidenziato che la stradella interna privata veniva realizzata con n.2 marciapiedi da cm.50 da entrambi i lati e non come da progetto da un solo lato con un marciapiede di mt.1,00.
- Lo scarico delle acque bianche anziché scendere da un solo lato come indicato nella primaria planimetria è stato fatto scendere sui due lati della strada privata lasciando sempre il diametro pari al diametro di calcolo originario.
- Le autorizzazioni relativi all'allaccio della rete idrica e del passaggio del cavidotto Tim, furono date dal III° settore successivamente con autorizzazioni n. 70/AUT. del 07/10/2016 per la rete idrica e la n. 05 del 27/01/2020 per il passaggio del cavidotto Tim.
- Sono stati inoltre realizzati, come da richiesta pervenuta allo scrivente, alla Cooperativa S. Tecla e all'impresa Zacco e Parisi, giusta pec. del 09/11/2021 dei pozzetti di ispezione posti agli incroci di alcune caditoie stradali. Tali lavori sono stati oggetto di sopralluogo e valutazione di conformità da parte del Dirigente del III° settore.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione realizzati allo stato attuale sono quelli che servono gli immobili della Cooperativa S. Tecla e il lotto degli ex Matarazzo Sebastiano. Il completamento delle opere di urbanizzazione della restante parte sarà realizzato quando la ICES comproprietaria dei terreni deciderà di completarli, causa la mancata richiesta di immobili nel mercato immobiliare.

Oggi i lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono state realizzate e pagate dalla Cooperativa S. Tecla e dalla ICES, la quota parte che doveva essere pagata da Matarazzo Sebastiano è stata versata in quota parte dalla Cooperativa S. Tecla e dalla Ices in proporzione alla cubatura spettante ad ognuno di loro.

L'importo dei lavori è stato interamente a carico della Cooperativa e della Ices, ha superato l'importo originario poiché sono stati necessari realizzare delle opere tipo il collegamento dell'impianto idrico e dell'impianto della Tim, autorizzate ed allacciate entrambe su via Ventimiglia.



e di conseguenza anche l'attraversamento del canale sul fiume Lisso, anch'esso autorizzato dal Comune e dal Genio Civile di Siracusa.

Pertanto l'importo dei lavori rispetto al computo metrico allegato alla convenzione urbanistica è stato di molto superiore, non esistono congruagli, dato che le opere di urbanizzazione non sono state eseguite a scomuto, ma a carico di tutti i lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione primarie verranno trasferite al Comune di Lentini, assieme alle opere di urbanizzazione secondarie, lotto acquistato in zona F4 del PRG. del Comune di Lentini, giusto atto di acquisto del 07/05/2015 rogato dal Notaio La Ciura di Lentini repertorio n. 23448, registrato agenzia delle entrate Ufficio di Noto il giorno 11/05/2015 al n. 4366 serie 1T, da cedere gratuitamente al Comune di Lentini come previsto nella Convenzione notarile.

Vista il certificato finale dei lavori emesso dal sottoscritto Direttore Lavori, nonché il certificato di ultimazione lavori firmato dalle ditte proprietarie, cooperativa edilizia S.Tecla e Ices, il sottoscritto Arch. Alfio Saggio nella qualità di Direttore,

CERTIFICA

- che i sopracitati lavori sono stati eseguiti nel rispetto della normativa urbanistico - edilizia vigente, nel rispetto della Convenzione Urbanistica stipulata fra il Comune di Lentini e le Ditte proprietarie Cooperativa edilizia S.Tecla, Ices e avverti causa Matarazzo Sebastiano e nel rispetto del progetto allegato alla Convenzione.
- Fa parte integrante del presente certificato l'Allegato " A ", contenente la documentazione rappresentativa di alcune variazioni apportate, previa presentazione al III° Settore Lavori Pubblici.
- N. 3 Copie delle tavole rappresentative delle opere di urbanizzazione che evidenziano le variazioni apportate.

Lentini, li



Il presente atto, ai sensi dell'art.32, comma 5, della L.69/2009 e s.m.i. è stato pubblicato all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune www.comune.lentini.sr.it

Dal 5 GEN. 2022

Al 20 GEN. 2022

col n.

Lentini li,

Il Responsabile Ufficio Protocollo e Messaggi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale su conforme relazione a fianco segnata Certifica che copia della presente determina è stata pubblicata all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune www.comune.lentini.sr.it

Dal 5 GEN. 2022

Al 20 GEN. 2022

al n. _____ e per quindici giorni consecutivi – ai sensi dell'art. 11 della L.R. 3/12/1991 n.44 e che non sono pervenuti reclami.

Dalla Residenza Municipale

IL SEGRETARIO GENERALE