



**COMUNE DI CAPRILEONE**  
**Provincia di Messina**

N. 09 Registro

del 27.03.2017

**COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: Approvazione modifiche schema di convenzione allegato al progetto di Piano di lottizzazione in Zona Omogenea D3 sita nella C.da Schippi del Comune di Capri Leone per la realizzazione di insediamenti artigianali e commerciali approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.06.2013.**

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTISETTE** del mese di **MARZO** alle ore **19,00** e segg., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di **INIZIO** disciplinata dal comma 1° dell'art. 30 della L. R. 06/03/1986, n. 9, esteso ai Comuni dall'art.58 della stessa L.R., in **sessione ordinaria** che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma dell'art. 48 dell'O.EE.LL., risultano all'appello nominale:

<b>Cognome e Nome del Consigliere</b>					
	Presente	Assente		Presente	Assente
LIONETTO CATERINA	X		FABIO LEONILDA	X	
GIACOBBE ALESSANDRO		X	ZINGALES GIANLUCA	X	
MANCUSO CALOGERO	X		CAPUTO SALVATORE	X	
CIMINATA SALVATORE AMEDEO	X		RAFFITI ANTONINO	X	
VITALE MARIA TECLA CONCETTINA	X		CONTI GIUSEPPE	X	
LOMBARDO FACCIALE SEBASTIANO S	X		TRISCARI BARBERI GIUSEPPE	X	
PUGLISI GUERRA CHIARA	X		CARANNA CONO DANIELE	X	
LIBRIZZI FRANCESCO		X			
<b>Assegnati: n. 15</b>		<b>In carica: n. 15</b>		<b>Presenti n. 13</b>	
<b>Assenti: 02</b>					

Assume la Presidenza la Sig.ra **Caterina Lionetto** nella sua qualità di **Presidente**.

Partecipa il Segretario del Comune **Dott.ssa Anna Maria Messina**.

Risultano presenti: Il Sindaco – l'Assessori **Riccardo Mancari e Giuseppe Corviseri**.

**VISTO** che sulla proposta di deliberazione in oggetto ha espresso:

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTO** che sulla proposta di deliberazione in oggetto ha espresso:

- il Responsabile del servizio interessato, per la regolarità tecnica: **parere Favorevole**.

La seduta è pubblica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udita** lettura della proposta di deliberazione riguardante l'oggetto;

**Ritenuta** meritevole d'approvazione;

**Ad unanimità** di voti favorevoli, espressi per alzata di mano su n. 13 consiglieri presenti e votanti;

### DELIBERA

**Approvare**, come approva, l'allegata proposta di deliberazione con oggetto: **“Approvazione modifiche schema di convenzione allegato al progetto di Piano di lottizzazione in Zona Omogenea D3 sita nella C.da Schippi del Comune di Capri Leone per la realizzazione di insediamenti artigianali e commerciali approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.06.2013”** che è parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.



# COMUNE DI CAPRI LEONE

## Provincia di Messina

Area Tecnica e  
Tecnica Manufatti

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE del C.C. PROT. N. 03

Presentata dal Responsabile dell'Area Tecnica

DE 14.03.17

Oggetto: **Approvazione modifiche schema di convenzione allegato al progetto di Piano di lottizzazione in zona omogenea D3 sita nella C/da Schippi del Comune di Capri Leone per la realizzazione di insediamenti artigianali e commerciali approvato con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 28/6/2013**

Premesso che:

- con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 21/02/2011 è stata adottata la variante urbanistica al PRG per la realizzazione di un'area da destinare ad attività commerciali, artigianali ed industriali non inquinanti ed è stato approvato apposito protocollo d'intesa tra il Comune di Capri Leone e la società Metalsider srl per la realizzazione di un'area da destinare ad attività commerciale, artigianale ed industriale non inquinante in località Schippi del Comune di Capri Leone;
- con DDG n. 854 del 15/11/2011, pubblicato sulla GURS n. 142 del 5/3/2012, la succitata variante urbanistica è stata approvata dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente;
- in data 27/8/2012 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra il Comune di Capri Leone e la società Metalsider srl nel quale si è convenuto che:
  - ✓ *la porzione di area da riservare alle imprese artigiane locali, ai fini dello sconto sul prezzo di acquisto, deve essere pari ad almeno il 30% dell'intera area perimetrata;*
  - ✓ *il prezzo di acquisto dei manufatti destinati ad attività artigianali per le imprese aventi sede legale e residenza nel Comune di Capri Leone sarà ridotto del 30% rispetto al prezzo di mercato all'epoca corrente nella zona da stabilire in contraddittorio con l'UTC, applicando i prezzi di costruzione del Prezzario regionale vigente all'epoca dei lavori;*
  - ✓ *le imprese aventi sede legale e residenza nel Comune di Capri Leone dovranno manifestare il proprio interesse a procedere all'acquisto entro il termine massimo di quattro anni dalla data indicata nel certificato di inizio di lavori del manufatto;*
  - ✓ *decorso il predetto termine la società METALSIDER SRL potrà applicare sui manufatti il prezzo di mercato all'epoca corrente senza alcun obbligo di sconto;*
  - ✓ *ottenuto il decreto di approvazione della variante urbanistica, la ditta METALSIDER SRL relativamente alla porzione di terreno da riservare alle imprese artigiane locali, predisporrà – entro 6 mesi dalla comunicazione dalla ditta del predetto decreto, effettuata a cura del Comune - un piano di lottizzazione relativo all'intera estensione o a porzioni della medesima (lotti minima di 5.000,00 mq), predisponendo i relativi atti progettuali da presentare al Comune di Capri Leone.*
- con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 28/6/2013 è stato approvato il Piano di lottizzazione in zona omogenea D3 sita nella C/da Schippi del Comune di Capri Leone per la realizzazione di insediamenti artigianali e commerciali costituito dai seguenti allegati:
  - relazione tecnica;
  - planimetria di inquadramento urbano;
  - rilievo strumentale piano altimetrico;
  - planimetria generale di progetto;
  - sezioni e profili stato di progetto;
  - schema planivolumetrico;
  - schema delle opere di urbanizzazione primaria;
  - schemi dei tipi edilizi;
  - elenco prezzi unitari;

- computo metrico estimativo;
- schema di convenzione;

**Considerato** che lo schema di convenzione allegato al progetto di Piano di Lottizzazione non è conforme al protocollo d'intesa atteso che:

- 1) all'art. 6 dello schema di convenzione è stato stabilito che *"Il rilascio della concessione edilizia dei fabbricati nell'ambito del singolo lotto, è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotto stesso, salvo comprovata dimostrazione dell'esecuzione di buona parte delle stesse opere"*. In realtà, tale assunto si pone in contraddizione con la prescrizione imposta dall'Ufficio del Genio Civile di Messina in sede di autorizzazione ex art. 13 della L. 64/74 sulla variante al PRG di cui al parere prot. 463 del 10/1/2011, laddove viene espressamente prescritto che: *"nessuna autorizzazione riguardo la futura realizzazione degli edifici da sorgere sulla nuova zona omogenea D3 potrà essere rilasciata dagli Enti a vario titolo preposti se non prima non verranno realizzate, e se ne accerterà la compiuta esecuzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria e nello specifico la raccolta e disciplina delle acque meteoriche, acque bianche e nere, strade e, se richiesto, opere di sistemazione idraulica"* e pertanto non si ritiene possibile subordinare il rilascio della concessione edilizia dei fabbricati nell'ambito del singolo lotto alla sola realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al lotto stesso;
- 2) all'art. 13 dello schema di convenzione è stato stabilito che *"L'inizio dei lavori della lottizzazione per il comparto edificatorio 1 (nдр: quello per le imprese locali) è subordinato al verificarsi delle condizioni sotto specificate: - Approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale; - Acquisizione di tutti i pareri e nulla osta di legge; - Raggiungimento di almeno il 60% delle richieste dei lotti da edificare e contestuale impegno di acquisto, con preliminarizzare da parte del soggetto acquirente, sottoscritto dalla società METALSIDER"*. Nel merito è utile sottolineare che la terza condizione (raggiungimento del 60% delle richieste dei lotti da edificare ...) essendo stata inserita per la prima volta nel contesto dello schema di convenzione e dunque non essendo presente né nello "schema di protocollo d'intesa" allegato alla variante urbanistica né nel "protocollo d'intesa" sottoscritto in data 27/8/2012 non è stata mai considerata e/o valutata né dall'amministrazione comunale né tanto meno dall'ARTA;
- 3) all'art. 14 dello schema di convenzione è stato testualmente prescritto che *"Le succitate imprese (nдр: imprese aventi sede legale e residenza nel comune di Capri Leone) dovranno manifestare il proprio interesse a procedere all'acquisto, entro il termine massimo di quattro anni dalla data di approvazione del piano di lottizzazione. Decorso il predetto termine, la società METALSIDER potrà attuare il piano di lottizzazione, senza alcun ulteriore obbligo o limitazione nei confronti dell'Amministrazione Comunale"*. Tale assunto si pone in evidente contraddizione con il punto 3) dello schema di protocollo d'intesa allegato alla variante urbanistica (e di conseguenza anche con il protocollo d'intesa sottoscritto in data 27/8/2012), laddove, invece, viene espressamente previsto che *"le imprese aventi sede legale e residenza nel Comune di Capri Leone dovranno manifestare il proprio interesse a procedere all'acquisto entro il termine massimo di quattro anni dalla data indicata nel certificato di inizio di lavori del manufatto"*;

**Dato atto** che, pertanto, nello schema di convenzione, si ritiene necessario modificare:

- ✓ l'art. 6, prescrivendo - in conformità al parere ex art. 13 della L. 64/74 - che la ditta METALSIDER SRL, prima del rilascio della concessione edilizia dei fabbricati, è obbligata a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria sulla base di un apposito progetto debitamente autorizzato dal Comune di Capri Leone da sottoporre anche al preventivo parere dell'Ufficio del Genio Civile di Messina;
- ✓ l'art. 13, eliminando la terza delle condizioni ivi elencate;
- ✓ l'art. 14, ripristinando - per le imprese aventi sede legale e residenza nel comune di Capri Leone - il termine massimo di quattro anni dall'inizio dei lavori del singolo manufatto per manifestare il proprio interesse a procedere all'acquisto del generico manufatto;

Vista la L.R. 71/78 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto l'O.A.EE.LL vigente in Sicilia;

Visto lo Statuto Comunale;

**SI PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERI:**

**1) di approvare** le seguenti modifiche allo schema di convenzione:

**a) sostituire** il comma 1 dell'art. 6 con il seguente:

*"Il rilascio della concessione edilizia dei fabbricati nell'ambito del singolo lotto è subordinato -giusto parere ex art. 13 della L. 64/74 dell'Ufficio del Genio Civile di Messina reso con nota prot. 463 del 10/1/2011 - alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sulla base di un apposito progetto debitamente autorizzato dal Comune di Capri Leone da sottoporre anche al preventivo parere dell'Ufficio del Genio Civile di Messina";*

**b) eliminare** nell'art. 13 la seguente preposizione:

*"Raggiungimento di almeno il 60% delle richieste dei lotti da edificare e contestuale impegno di acquisto, con preliminare da parte del soggetto acquirente, sottoscritto dalla Società Metalsider";*

**c) sostituire** il comma 2 dell'art. 14 con il seguente:

*"Le succitate imprese dovranno manifestare il proprio interesse a procedere all'acquisto entro il termine massimo di quattro anni dalla data indicata nel certificato di inizio di lavori del manufatto";*

**2) di dare atto** che le modifiche introdotte non incidono negli altri elaborati tecnici costituenti il Piano di Lottizzazione approvato con delibera di CC n. 17/2013 dei quali, pertanto, si conferma la relativa validità;

**3) di dare mandato** al Responsabile dell'Area Tecnica, per quanto di competenza, di porre in essere gli atti tecnico-amministrativi conseguenti, ivi compresa la notifica dello schema di convenzione modificato alla società METALSIDER SRL e la relativa sottoscrizione;

**4) di rendere** la presente immediatamente esecutiva.

Capri Leone 14-03-17

L'ISTRUTTORE



IL PROPONENTE  
IL SINDACO  
Dn. Bernadette Grasso



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Geom. Gaetano Giuffrè)



PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 D. Lgs. 267/2000, sulla proposta di deliberazione ante riportata e presentata dal responsabile dell'area tecnica .

Oggetto: **Approvazione piano di lottizzazione in zona omogenea D3, sita nella contrada Schippi del Comune di Capri Leone, per la realizzazione di insediamenti artigianali e commerciali.**

Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE

li, 14.03.17

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(geom. Gaetano Ciuffrè)



Comune di Capri Leone

# SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano di lottizzazione in zona omogenea D3, sita nella  
contrada Schippi del comune di Capri Leone, per la  
realizzazione di insediamenti artigianali, industriali  
e commerciali non inquinanti, redatto ai sensi del  
protocollo d'intesa n° 12 di rep del 27.08.2012

N. .... Repertorio-

N. .... Raccolta

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### RELATIVA AL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

in zona omogenea D3, sita nella contrada Schippi del comune di Caprileone, per la realizzazione di insediamenti artigianali, industriali e commerciali non inquinanti

**Ditta Metalsider s.r.l.**

(ai sensi dell'Art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765)

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....  
in Caprileone presso l'Ufficio tecnico del comune, avanti a me, dott. ....  
notaio in ....., con studio ..... iscritto al Collegio Notarile  
dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta.

### SONO PRESENTI I SIGNORI

da una parte:

Geom. .... nato a ..... il ..... che interviene  
nella sua qualità di dirigente dell'area tecnica del comune di Caprileone e come tale legale  
rappresentante del COMUNE DI CAPRILEONE nei cui locali, per quest'atto elegge  
domicilio, autorizzato con deliberazione ..... n° ..... del  
Consiglio Comunale di Caprileone, pubblicata all'Albo Pretorio il ..... e divenuta  
esecutiva il ..... che in copia al presente atto si allega sotto la lettera "A";  
dall'altra parte che in appresso sarà indicata come "ditta lottizzante":

il sig. .... nato a ..... il .....  
che interviene nella qualità di legale rappresentante della ditta lottizzante avente sede legale  
a ....., in via ....., P.IVA .....

Io notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri dei comparenti, i quali, di  
comune accordo tra loro e con il mio consenso, avendo i requisiti di legge, rinunziano  
all'assistenza dei testimoni al presente atto al quale

### PREMESSO

- Che con avviso pubblico del 02/02/2009, affisso presso l'albo pretorio del Comune dal 03/02/2009 al 20/02/2009, è stato richiesto alle imprese produttive di Capri Leone di manifestare il proprio interesse all'assegnazione di un lotto nella costituenda area artigianale;
- Che successivamente a tale avviso si è riscontrato un notevole interesse da parte di tali imprese;



- Che, alla luce di quanto precede, per la realizzazione di tali attività produttive – anche su supporto ed indicazione del professionista attualmente incaricato della revisione del PRG – si è individuata come idonea l'area in località Schippi, particolarmente vocata per estensione, caratteristiche ed ubicazione, posto che l'ambito territoriale della Frazione Rocca è ormai saturo ed il Comune di Capri Leone non dispone di ulteriori aree idonee alla predetta funzione;
- Che la ditta Metalsider SRL, con sede Legale in Capo d'Orlando, Via Mancini n. 33, proprietaria dei suddetti terreni, ha manifestato la propria disponibilità alla realizzazione di quest'area produttiva.
- Che tale area può essere destinata ad attività produttive attraverso la redazione di una variante urbanistica al vigente PRG, ossia con l'attivazione di una procedura più celere rispetto al procedimento di revisione del PRG, potendosi così rispondere in modo maggiormente efficace e tempestivo alle richieste provenienti dal tessuto produttivo locale;
- Che con nota pervenuta al prot. 1370 del 08/02/2010 la ditta proprietaria dei terreni in località Schippi ha fatto presente la propria disponibilità a realizzare sui medesimi terreni i relativi fabbricati da destinare alle attività produttive, assumendo l'obbligo di riconoscere un particolare beneficio economico agli artigiani con residenza ed operanti nel comune di Capri Leone da concretizzarsi in uno "sconto" sul prezzo di acquisto dei manufatti realizzati rispetto a quello corrente di mercato;
- Che l'amministrazione comunale ha riscontrato la predetta nota dichiarandosi disponibile all'accoglimento della proposta, condizionandola, però, al verificarsi di alcuni precisi presupposti e vincoli, finalizzati alla concreta affermazione dell'interesse pubblico, fissati nella comunicazione prot. 1789 del 18/02/2010 inviata alla ditta proprietaria dei terreni;
- Che in data 19 Marzo 2010 la ditta proprietaria ha riscontrato tale nota, inviando la lettera assunta al prot. 3210 del 19/03/2010;
- Che con nota n° 463 del 10.01.2011 del Genio Civile di Messina, prot. N° 407 del 14.01.2011, è stato espresso parere favorevole alla localizzazione dell'area da destinare ad attività commerciali, artigianali ed industriali non inquinanti.

#### VISTI I SEGUENTI ATTI:

- La Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 21.02.2011 Adozione della Variante al P.R.G.

- Il parere favorevole all'approvazione della Variante al PRG e alle NTA n° 17 del 07.11.2011 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente Dipartimento Regionale dell'Urbanistica servizio 3;
- Il D.D.G. n° 854 del 15.11.2011 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica, pubblicato sulla G.U.R.S n° 53 parte I del 23.12.2011;
- Il D.D.G. n° 142 del 05.03.2012 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente VAS;
- Il protocollo d'intesa n° 12 di rep del 27.08.2012 registrato a Sant'Agata Militello il 13.09.2012 al n° 1728 serie III;

RITENUTO

- a) che la ditta **Metalsider s.r.l.**, con sede in ....., via ....., cui legale rappresentante è il sig. ...., nato a ..... il ..... è proprietaria delle seguenti particelle, Foglio 4 n° 85-7-8-81-82-36-170-171-2-35-67-87-1-164-90-89-86-91-65-95-94, Foglio 2 n° 378, incluse nel piano di lottizzazione cui la presente convenzione si riferisce;
- b) che tale terreno risulta incluso in zona omogenea D3 del vigente PRG, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il ....., che al presente si allega sotto la lettera **"B"**;
- e) che la ditta lottizzante ha predisposto un progetto, a firma del ....., iscritto all'Ordine degli ..... della provincia di ....., al n° .....
- f) che la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole sull'aspetto tecnico Urbanistico dello stesso piano di lottizzazione nella seduta del .....
- g) che la ditta lottizzante ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E RITENUTO

che costituisce presupposto essenziale e forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti convengono e stipulano:

#### ART. 1

La ditta lottizzante si impegna ad attuare il piano di lottizzazione in variante sulla base degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante della presente convenzione e più precisamente:

- Relazione tecnica
- Planimetrie di inquadramento urbano
- Rilievo strumentale piano altimetrico
- Planimetria generale di progetto
- Sezioni e profili stato di progetto

- Schema planivolumetrico
- Schema delle opere di Urbanizzazione primaria
- Schema dei tipi edilizi
- Elenco prezzi unitari
- Computo metrico estimativo

Gli elaborati di cui sopra al presente rimangono conservati agli atti del Comune di Caprileone.

## ART. 2

Si da atto che:

- La superficie complessiva oggetto di piano di lottizzazione è di mq.79.855,00;
- La superficie territoriale di cui sopra è suddivisa in due comparti:
- **Il Comparto edificatorio n° 1** con lotti fondiari a destinazione artigianale, di cui al protocollo d'intesa approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 9/2012 (minimo il 30 % della superficie oggetto d'intervento), avente una superficie complessiva di **mq 25.496,50** ( $\text{mq } 79.855,00 \cdot 0,30 = \text{mq } 23.956,50$  ;  $\text{mq } 25.496,50 > \text{mq } 23.956,50$ ).
- **Il Comparto edificatorio n° 2** di pertinenza della ditta lottizzante, avente una superficie complessiva di **mq 54.358,50**, destinato per **mq 7.744,19** per insediamenti commerciali e **mq 46.614,31** per insediamenti artigianali.
- Il comparto edificatorio n° 1 accoglie i lotti fondiari denominati 1C; 2C; 3C; 4C; 5C che verranno destinati allo scopo prefissato dalla succitata delibera di C.C.lr n° 9/2012.
- Il comparto edificatorio n° 2 accoglierà invece i lotti 1A, 2A e 3A, aventi destinazione commerciale, nonché i lotti dall'1B fino al 10 B, che verranno destinati ad attività artigianali.
- Nel comparto edificatorio n° 1 si prevede la realizzazione di 5 corpi di fabbrica, aventi un ingombro planimetrico di **mq 3.280,00**, costituiti da due piani fuori terra.
- La superficie coperta in progetto risulta essere abbondantemente inferiore a quella massima consentita che corrisponde a  $\text{mq } 25.496,50 \cdot 50\% = \text{mq } 12.748,25$
- L'altezza massima dei corpi di fabbrica è di metri lineari 9,00, uguale al limite massimo consentito.
- Gli spazi pubblici reperiti in progetto superano il limite minimo di mq 2.549,65, calcolato in ragione del 10% dell'intera area del comparto in questione, e risultano così distinti:

Verde pubblico	mq 2.513,00
Parcheggi pubblici	mq 734,00

mq 460,00

mq 283,00

Sommano **mq 3.990,00** > mq 2.549,65

- Oltre agli spazi pubblici anzidetti è prevista anche la Strada pubblica la cui superficie corrisponde a **mq 2.987,60**, pertanto l'ammontare complessivo degli spazi pubblici relativi al comparto edificatorio n° 1 risulta: mq 3.990,00 + mq 2.987,60 = **mq 6.977,60**
- Nel comparto edificatorio n° 2 si prevede la realizzazione di 10 lotti contenenti 10 corpi di fabbrica a carattere artigianale aventi un ingombro planimetrico complessivo di **mq 6.957,50**, nonché il mantenimento degli attuali edifici artigianali esistenti, la cui superficie corrisponde a **mq 533,00**.
- La superficie coperta in progetto, che ammonta a **mq 7.490,50**, risulta essere abbondantemente inferiore a quella massima consentita che corrisponde a mq  $46.614,31 * 50\% =$  mq 23.307,16
- Ciascun fabbricato in progetto è costituito da due piani fuori terra e l'altezza massima è di metri lineari 9,00, uguale al limite massimo consentito.
- Oltre ai lotti artigianali di cui sopra, si prevede, in seno al medesimo comparto, la realizzazione di tre corpi di fabbrica a carattere commerciale, la cui superficie coperta corrisponde complessivamente a **mq 2.330,00**.
- Tenendo conto che l'altezza dei fabbricati in questione, prevista in progetto, corrisponde a ml 9,00, la volumetria complessivamente edificata risulta essere così determinata:
- $mq\ 2.330,00 * ml\ 9,00 = mc\ 20.970,00$ , abbondantemente inferiore alla volumetria massima consentita che ammonta a mc 23.232,57, quest'ultima determinata dal prodotto tra la superficie territoriale a carattere commerciale (mq 7.744,19) per l'indice di fabbricabilità territoriale previsto (3,00 mc/mq).
- Gli spazi pubblici previsti nel comparto n° 2 sono stati determinati in funzione alla superficie territoriale dell'area a carattere artigianale, nonché in funzione alla superficie lorda di pavimento delle strutture commerciali previste in progetto.
- Sulla scorta di tale distinzione sono stati reperiti i seguenti spazi pubblici:

Parcheggi pubblici mq 1.012,00

mq 432,00

mq 485,00

Sommano i parcheggi **mq 1.929,00** > mq 1.864,00

Verde pubblico	mq 5.418,00
	mq 1.072,00
Totale	mq 6.490,00

- Gli spazi pubblici reperiti in progetto ammontano, pertanto, a:
- mq (1.929,00 + 6.490,00) = **mq 8.419,00**, superiori al minimo necessario da reperire, determinato nella misura di mq 8.389,43.
- Oltre agli spazi pubblici anzidetti è prevista anche la Strada pubblica relativa al comparto n° 2, la cui superficie corrisponde a **mq 1.235,00**, pertanto l'ammontare complessivo degli spazi pubblici relativi al comparto edificatorio n° 2 risulta: mq 8.419,00 + mq 1.235,00 = **mq 9.672,00**
- La volumetria complessiva di progetto per la parte commerciale è di **mc. 20.970,00**, mentre la superficie coperta per la parte artigianale è di **mq 10.770,50** (come da conteggi della relazione illustrativa che al presente si allega sotto la lettera "C").

#### ART. 3

La ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Caprileone le aree necessarie per le opere di Urbanizzazione Primaria e precisamente:

##### a) Urbanizzazione primaria:

- **Verde attrezzato:** foglio ..... particelle nn. .... (mq. ....), ..... (mq. ....), ..... (mq. ....), per mq. .... complessivi;
- **Strada da cedere:** foglio ..... particella n. .... (mq. ....) e foglio ..... particelle nn. ....(mq. ....) e ..... (mq. ....), per mq. .... complessivi;
- **Parcheggio:** foglio ...particelle nn.....(mq. ....) e ..... (mq. ....), per mq. .... complessivi;

Quanto sopra, in conformità ai tipi di frazionamento n. .... approvato dall'U.T.E. di ..... in data ..... e n. .... approvato dall'U.T.E. di ..... in data ....., frazionamenti che in fotocopia al presente si allegano sotto la lettera "D".

#### ART. 4

La ditta lottizzante si impegna ad eseguire a propria cura e spese, entro il termine di validità della relativa concessione edilizia, le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto allegato, il cui costo è stato stimato mediante preventivo redatto sulla scorta del prezziario Regionale 2009 vigente, ed a cedere gratuitamente al Comune di Capri leone tutte le opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- a) **parcheggi pubblici e strada;**
- b) **impianto di illuminazione viabilità pubblica;**

- c) **rete fognante** per acque nere ed acque bianche (condotte separate);
- d) **rete idrica** con allaccio alla rete comunale;
- e) **rete di distribuzione energia elettrica**;
- f) **verde pubblico** attrezzato.

Dette **opere di urbanizzazione** dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto nel progetto ed in particolare a quanto indicato nelle tavole in scala adeguata e nella relazione (da Tav. ....a Tav. ....). E' previsto espressamente che il costo delle dette opere di urbanizzazione – per il comparto edificatorio n. 2 – sia scomputato dagli oneri concessori. Per il comparto edificatorio n. 1 il costo delle opere di urbanizzazione verrà rimborsato – pro-quota – dal singolo acquirente.

#### **ART. 5**

Modalità e tempi di attuazione del piano di lottizzazione e di cessione delle aree.

L'attuazione del Piano avverrà nei tempi e nei modi previsti dalla deliberazione di approvazione del Piano e della convenzione, nonché entro i termini di cui all'art. 14 della L.R. 27/12/1978 n.71 e comunque non oltre 10 anni dalla stipula del presente atto.

Le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 1-2-3-4 verranno cedute secondo le modalità ed i tempi come appresso indicati:

#### **ART. 6**

Il rilascio della concessione edilizia dei fabbricati nell'ambito del singolo lotto, è subordinato, giusto parere ex art. 13 della L. 64/74 dell'Ufficio del Genio Civile di Messina reso con nota prot. 463 del 10/1/2011 - alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sulla base di un apposito progetto debitamente autorizzato dal Comune di Capri Leone da sottoporre anche al preventivo parere dell'Ufficio del Genio Civile di Messina.

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per gli edifici costruiti non potrà avvenire se non successivamente all'atto del collaudo e alla cessione delle opere di urbanizzazione relative al lotto interessato e degli allacciamenti di tali opere ai pubblici servizi.

La ditta si impegna, altresì, a sottoscrivere contratti di compravendita aventi ad oggetto il singolo lotto urbanizzato consentendo l'autonoma costruzione del relativo manufatto da parte dell'acquirente.

In tal caso il prezzo di cessione dovrà essere maggiorato dal costo - pro-quota - delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 7**

L'Amministrazione comunale potrà consentire, su istanza della lottizzante, nell'ambito delle normative vigenti ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al piano di

lottizzazione purché le stesse non ne alterino le caratteristiche generali.

#### **ART. 8**

In caso di alienazione totale delle aree lottizzate, la ditta lottizzante dovrà trasferire tutti gli oneri della Convenzione all'acquirente, rendendo formalmente edotto il Comune di tale trasferimento.

In caso di alienazione parziale delle aree lottizzate, la ditta lottizzante potrà trasferire agli acquirenti, pro-quota, gli oneri assunti con la presente Convenzione:

#### **ART. 9**

La Convenzione avrà efficacia a far tempo dalla data di stipulazione.

#### **ART. 10**

Trascrizione del presente atto e spese.

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente a favore del Comune di Caprileone onde rendere noti ai terzi le obbligazioni assunte dalla lottizzante, ed esonerando da ogni responsabilità il Conservatore dei Registri immobiliare di Messina

#### **ART. 11**

L'Amministrazione comunale s'impegna, così come previsto al punto 10 del protocollo di intesa n° 12 di rep. del 27.08.2012, registrato a Sant'Agata Militello il 13.09.2012 al n° 1728 serie III, come partenariato pubblico-privato, qualora dovesse rendersi disponibile la possibilità di partecipare a bandi pubblici Europei (PO FERS 2007-2013 e successivi), Nazionali e Regionali-PIST ect, per il finanziamento o cofinanziamento delle opere in oggetto, a valutare insieme alla ditta la possibilità di accedervi. A tal fine, l'Amministrazione comunale dovrà concedere le necessarie autorizzazioni sottoscrivendo le relative documentazioni per il miglioramento degli investimenti e relativa richiesta di finanziamento presso gli enti finanziatori (PO FERS 2007-2013 e successivi, Nazionali, Regionali-PIST, mutui agevolativi ect), costituendo propri capitoli di spesa che verranno contestualmente ribaltati alla società Metalsider, senza nessun aggravio di spesa sul bilancio dell'Amministrazione comunale.

#### **ART. 12**

Qualora l'Amministrazione comunale intendesse partecipare in forma autonoma a bandi pubblici e/o partenariato pubblico-privato, quali PO FERS 2007-2013 e successivi, PIST o altre forme di finanziamenti o cofinanziamenti agevolati per consentire lo sviluppo delle piccole e medie imprese nelle attività artigianali, industriali, commerciali non inquinanti e produttive sul territorio, la società Metalsider si impegna a cedere, previo accordo bonario, le aree su cui ricadono le opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti sulle espropriazioni, fermo restando che i lotti di terreno restano di proprietà della

società Metalsider, e saranno ceduti così come previsto dal protocollo di intesa n° 12 di rep. del 27.08.2012. Inoltre la società si impegna a donare gratuitamente il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 13**

L'inizio dei lavori della lottizzazione per il comparto edificatorio n. 1 è subordinato al verificarsi delle condizioni sotto specificate:

- Approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Acquisizione di tutti i pareri e nulla osta a norma di legge;

#### **ART. 14**

Il prezzo di acquisto dei manufatti, destinati ad attività artigianale, la cui tipologia costruttiva dovrà preventivamente essere concordata con l'ufficio tecnico comunale in rapporto alla loro economicità, da parte delle imprese aventi sede legale e residenza nel comune di Capri Leone, sarà ridotto del 30% rispetto al prezzo di mercato all'epoca corrente nella zona, che verrà rilevato in contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale, applicando i prezzi di costruzione del Prezziario Regionale Sicilia vigente all'epoca dei lavori, nonché tutti gli altri oneri, accessori ed eventuali riduzioni scaturenti dalle leggi vigenti in funzione della realizzazione dei manufatti nell'ambito dell'investimento complessivo.

Le succitate imprese dovranno manifestare il proprio interesse a procedere all'acquisto, entro il termine massimo di quattro anni dalla data indicata nel certificato di inizio lavori del manufatto.

La società Metalsider potrà praticare sui manufatti il prezzo di mercato all'epoca corrente. Il prezzo di cessione di proprietà delle aree e dei manufatti dovrà essere determinato dal costo di acquisizione delle stesse, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione – pro-quota – in ragione della superficie edificata.

#### **ART. 15**

Le spese del presente atto, relative e consequenziali, sono a carico della ditta lottizzante la quale chiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'art.20 della legge 28/1/1977 n. 10 che richiama l'art. 32 dei D.P.R. 29/9/1973 n 601.

Richiesto io notaio ricevo quest'atto da me letto, con gli allegati, ai componenti, i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto a macchina da persona di mia fiducia su ..... pagine e quanto fin qui di questa ..... di .....fogli.



Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma

**IL PRESIDENTE**  
F.to Lionetto Caterina

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott.ssa Anna Maria Messina

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.  
Capri Leone Li 18. 03.2017

**Il Segretario Comunale**  
**(Dott.ssa Anna Maria Messina)**

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto attesta, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio – On Line del Comune (www.comune.capri Leone.me.it) il giorno \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

**L'ADDETTO**

### ATTESTAZIONE

Il sottoscritto Segretario attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e che nessuna osservazione e reclamo è pervenuta.

Capri Leone li, \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE**  
F.to Antonio Raimondo

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott.ssa Anna Maria Messina

### La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile;
- Dopo trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione.

**Capri Leone Li** \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**  
F.to Dott.ssa Anna Maria Messina