

COPIA

Registrato ad Augusta
il 08/02/2012
N. 335 Serie
Atti
Esatto €

N.8746 del Repertorio - N.6514 della Raccolta
PROROGA A CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici il giorno dodici del mese di gennaio
(12/1/2012)

In Augusta, nel mio studio

Avanti a me Dott. GIAMBATTISTA COLTRARO, Notaio in Augusta,
con studio in Via Principe Umberto 112 iscritto al Collegio
Notarile del Distretto di Siracusa

SONO PRESENTI I SIGNORI

PEDALINO Edoardo, nato a Melilli il 27 giugno 1963, in qualità di Titolare di Posizione Organizzativa del IV Settore "Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Augusta giusta Determinazione del Direttore Generale n.25 del 21/01/2011, il quale dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto dello stesso Comune di Augusta, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'art. 51, commi 2, 3 e 3 bis della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modificazioni, giusta determina sindacale n.254 del 4 marzo 2011.

GARSIA Domenico, architetto, nato a Catania il 14 gennaio 1954 e residente ad Augusta viale Colonnello Salerno n.54, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di procuratore speciale della società "**SERMAN COSTRUZIONI S.r.l.**" con sede a Roma viale della Tecnica n.231, capitale sociale euro 7.000.000,00 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e Codice fiscale 00503030892, R.E.A. n.732663, giusta procura speciale ai rogiti del notaio Pasquale Farinaro in Roma in data 5 dicembre 2011 repertorio 9490, che, in originale, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

PREMETTONO

- a) che le sopracitata Società "**SERMAN COSTRUZIONI S.R.L.**" ha stipulato con il Comune di Augusta una convenzione urbanistica, relativa al Piano di Lottizzazione "**ARONIA**" contrada "Gisira" Brucoli-Augusta, giusta atto ai rogiti del notaio Fabio Tierno, già di Augusta, in data 19 febbraio 2003 registrata ad Augusta il 11 marzo 2003 al n.462 repertorio 2458/966, trascritta il 7 marzo 2003 ai n.ri 4490/3484, avente ad oggetto terreni in località Gisira, nel comune di Augusta, della superficie di metri quadrati 877.000 (ottocentosestasettemila) circa, distinti in catasto al foglio 20, particelle 12, 21, 54, 109, 112, 90, 99, 102, 108, 104, 111, 74, 76, 89, 101, 1, 2, 3, 71, 72, 171, 65 e 91.
- b) considerato che l'art.13 della suddetta Convenzione prevede la sua scadenza al termine di dieci anni, decorrenti dalla stipula dell'atto stesso, salvo che le parti in un qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla, con eventuali modifiche ed integrazioni;
- c) che le parti, di comune accordo tra loro, intendono

prorogare, di cinque anni la suddetta convenzione urbanistica **Tutto ciò premesso, considerato e descritto** e ritenuto parte integrante e sostanziale della presente convenzione tra il "Comune" e le Società "SERMAN COSTRUZIONI S.R.L.", si conviene quanto appresso.

ART. 1 - Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

ART. 2 - La Società "SERMAN COSTRUZIONI S.R.L.", e il Comune di Augusta, come sopra rappresentati, **dichiarano di prorogare, come in effetti prorogano,** la convenzione urbanistica stipulata tra le stesse parti, giusta il citato atto ai rogiti del notaio Fabio Tierno, avente ad oggetto le aree infra descritte, alla data del 18 febbraio 2018.

Le parti autorizzano l'annotazione della detta proroga a margine della trascrizione del 7 marzo 2003 ai n.ri 4490/3484 esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo

ART. 3 - Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico della società SERMAN COSTRUZIONI S.R.L."

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto dal Comune di Augusta in data 25 novembre 2011, con n. 71285, che previa lettura da me Notaio data alle parti in presenza dei testi, a quest'atto si allega segnato con la lettera "B" e mi dichiara che fino alla data odierna non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto, con **gli allegati**, ai comparenti i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, su tre pagine e quanto fin qui di questa quarta di un foglio.

Sottoscritto alle ore tredici e cinque minuti.

F.to Edoardo Pedalino - Domenico Garsia

Coltraro Giambattista notaio

Copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge

Augusta, li 14/09/2019



domicilio in Augusta (SR), Viale Colonnello Salerno n. 54,

codice fiscale GRS DNC 54A14 C351 H;

affinchè in nome, conto, ^{del} vece ed interesse della società

stessa intervenga nell'atto di convenzione urbanistica con il

Comune di Augusta (SR), ⁽¹⁾ Contrada "Gisira", di mq. 877.000

(ottocentosettantasettemila) circa, riportato nel Catasto

Terreni di detto Comune al foglio 20, particelle 12, 21, 54,

109, 112, 90, 99, 102, 108, 104, 111, 74, 76, 89, 101, 1, 2,

3, 71, 72, 171, 65 e 91, per il quale terreno è stata ap-

provata la pratica edilizia n. 119/94.

All'uopo il nominato procuratore è investito di tutti i ne-

cessari poteri e facoltà, compresi quelli di costituirsi ed

intervenire nel predetto atto di convenzione urbanistica e

sottoscriverlo, concordare ed assumere tutti gli obblighi

relativi, secondo quanto precisato nello schema di convenzione

unito al progetto edilizio di cui alla citata pratica edilizia

n. 119/94, cedere al Comune di Augusta (SR) le aree speci-

ficate nel progetto di lottizzazione, rendere e sottoscrivere

dichiarazioni sia civili che fiscali, istanze e documenti,

nonchè a fare tutto ciò che riterrà utile ed opportuno per

l'espletamento del presente mandato e secondo quanto speci-

ficato negli elaborati tecnici e nelle relazioni che formano

il progetto di lottizzazione sopra indicato.

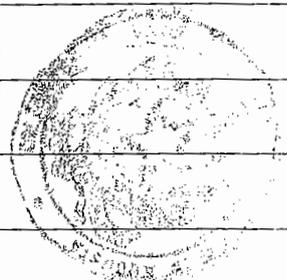
Il tutto con promessa di avere, fin d'ora, per valido ed

approvato l'operato del nominato procuratore, senza bisogno di

ulteriori ratifiche e conferme, sotto gli obblighi di legge.

Il presente mandato viene rilasciato a titolo gratuito e da esaurirsi in unico contesto.

1° relativo al terreno n. 12
nel predetto Comune ²¹ Garfagnana Vecce,



Del presente atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me notaio su fogli uno per facciate tre, ho dato lettura alla parte che lo approva e con me notaio lo sottoscrive, essendo le ore *dodici*

Giuseppe D'ottoma

Paolo Paganini



Prot. n. 71285

25 NOV 2011

del

Allegato "B"
N. 836 del Repertorio
N. 654 della Raccolta

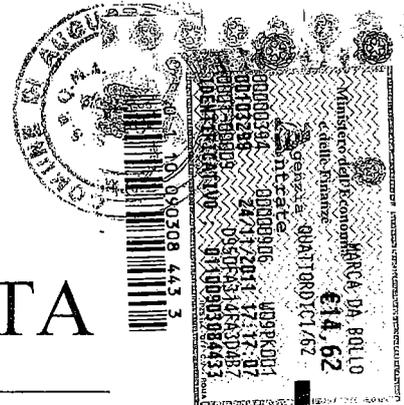


COMUNE DI AUGUSTA

PROVINCIA DI SIRACUSA

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV Settore Urbanistica



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTA l'istanza del Sig. **GARSIA Domenico**, pervenuta al protocollo generale di questo Comune il 09/11/2011, registrata al n° 67743, tendente ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Augusta del terreno ubicato in Contrada Gisira in catasto al foglio n° 20 part.lla n° 12-21-54-109-112-90-99-102-108-104-111-74-76-89-101-1-2-3-71-72-171-65-91;

VISTI gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

che il terreno ubicato in Contrada Gisira in catasto al foglio n° 20 part.lla n° 12-21-54-109-112-90-99-102-108-104-111-74-76-89-101-1-2-3-71-72-171-65-91, nel P.R.G. vigente "CALANDRA" di questo Comune, approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "ET/1" – (Agricole preferenziali per la ricettività turistica), inoltre le part.lla costituiscono altresì ambito di P.di L. denominato "ARONIA", approvato con delibera di C.C. n° 361 dell'8/03/1984 e convenzionato in data 23/11/1987. Con delibera di C.C. n° 75 dell'1/10/1997 è stata inoltre approvata la variante urbanistica di adeguamento del P.di L. de quo e il nuovo schema di Convenzione;

La zona di cui sopra è disciplinata dai seguenti articoli 23, 25 e 34 delle norme di attuazione che di seguito si trascrivono:

Art. 23

Tutte le zone contraddistinte con simboli letterali che inizia no in parte con la lettera "E" ,comprendono aree tuttora utilizzate – almeno in parte – per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare ad esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale.

Fra esse le sottozone contraddistinte col simbolo "E/1" riguardano le parti di territorio che si ritiene opportuno conservare in toto alle attività primarie di tipo agricolo e ortofloro-frutticolo, e alla zootecnia

In esse pertanto è consentita soltanto l'edificazione di fabbricati e manufatti rurali per l'alloggio dei lavoratori del settore per la coltivazione, immagazzinamento, commerciabilizzazione, e trasformazione dei prodotti del suolo, nonché per il ricovero e l'allevamento del bestiame e per le lavorazioni lattiero-casearie. Possono essere consentiti anche gli impianti per la macellazione e la lavorazione delle carni e dei sottoprodotti della macellazione.

Tecnico Istruttore: Geom. ZANGHI' Vincenzo
Email: vincenzo.zanghi@comune.augusta.sr.it

Responsabile del Procedimento: Geom. ZANGHI' Vincenzo
Recapito Tel. 0931-980574

Comune di Augusta – Ufficio Tecnico Urbanistica, Contrada Cozzo delle Forche – 96011 Augusta (SR)
Ricevimento: Lunedì ore: 16,00-18,00 Mercoledì ore: 11,00-13,00 Venerdì ore: 11,00-13,00

Sono consentite infine anche le case per la villeggiatura o per la fine settimana, purchè contenute entro un indice di fabbricazione pari a $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$; e le attrezzature stradali per il traffico motorizzato.

L'edificazione è autorizzata per singoli edifici con una densità residenziale territoriale e fondiaria non superiore allo 0,03. nella cubatura ammessa non vanno computati i volumi accessori né quelli delle attrezzature per la produttività primaria e secondaria. In ogni caso però l'indice di copertura non potrà superare lo 0,20.

I fabbricati potranno avere non più di due piani con un'altezza massima consentita di m. 7,50 in totale.

La tipologia edilizia è libera; non potranno sorgere sul confine di proprietà. Dovranno invece distaccarsi di almeno 5,00 m. da essi.

I nuovi fabbricati non potranno sorgere nelle fasce di rispetto stradale prescritte dal D.M. 1/4/1968 dei LL.PP., anche se non indicate nelle tavole del P.R.G.

I fabbricati per le attività fortemente maleodoranti (come impianti per la pollicoltura, lavorazione dei rifiuti, lavorazione dei sottoprodotti della macellazione, ecc.) non potranno sorgere a meno di 500 m. dalle strade statali e provinciali, e a meno di 1.000 metri dalle zone A, B e C di urbanizzazione permanente.

E' consentita la demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione con pari volume.

Le aree "E/1" comprese nel territorio a sud della S.P. n. 3 e ad occidente delle zone B dell'abitato di Augusta, e già facenti parte delle zone industriali e portuali stralciate dal P.R.G. col D.A. di approvazione n. 172/71 della Regione Siciliana potranno avere diversa destinazione d'uso negli eventuali piani particolareggiati che redigerà il Comune nel rispetto del piano regolatore del Consorzio di sviluppo industriale del Siracusano.

Art. 25

Tuttavia è consentito l'insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziali stagionali), turistiche, alberghiere ed extra-alberghiere) previa presentazione e approvazione di piano particolareggiato di iniziativa comunale o di un piano di lottizzazione convenzionato, esteso all'intera sottozona o il comprensorio indicato nelle tavole di piano n. 2/a e 2/b, o a parti ritenute organiche di esso purchè di estensione non inferiore a 7,5 ha.

Il piano di lottizzazione dovrà avere i seguenti requisiti:

- a. l'indice di fabbricabilità territoriale (o densità territoriale) non può superare $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ se la lottizzazione prevede soltanto la realizzazione di abitazioni o di villaggi anche turistici ma non di tipo alberghiero;
- b. l'indice di fabbricabilità territoriale (o densità territoriale) potrà essere anche superiore a $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ se la lottizzazione prevederà la realizzazione di almeno 100 posti letto alberghieri. In tal caso per ogni 20 p.l. sarà attribuito un premio in cubatura di $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fino ad un complesso di $0,25 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (corrispondente a 500 p.l.) che, aggiunto allo 0,20 di base, dà un limite massimo invalicabile di densità territoriale pari a $0,45 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c. una superficie non inferiore al 10% dell'intera area sottoposta a lottizzazione sarà riservata ad attrezzature pubbliche per la viabilità, i parcheggi, il verde attrezzato parco o al giuoco e allo sport; ivi compresi tratti adeguati di costa idonea alla balneazione;
- d. una superficie non inferiore al 12% dell'intera area sottoposta a lottizzazione sarà riservata ad attrezzature di uso collettivo condominiale. In proprietà indivisa per la viabilità, i parcheggi, il verde attrezzato a parco o al giuoco e lo sport, i centri d'acquisto e di viaggio;

- 
- e. l'indice di fabbricabilità fondiaria (o densità edilizia fondiaria) non può superare, nei lotti riservati alla costruzione di ville, case e alla residenza privata in genere, $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$; il lotto minimo sarà di $\text{m}^2 2.000$;
 - f. l'indice di fabbricabilità fondiaria delle costruzioni alberghiere, dei centri acquisti, e dell'altra edilizia di uso pubblico potrà accedere la misura di cui al comma e) ma non potrà superare $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - g. l'indice di copertura non potrà eccedere lo 0,10 nei lotti residenziali e lo 0,25 nei lotti di uso pubblico (alberghieri, centri acquisti, ecc.);
 - h. il numero dei piani sarà preferibilmente limitato ad uno, ma non potrà comunque superare i due, con un'altezza massima assoluta di m. 7,50 nelle residenze private;
 - i. non potranno essere operati tagli del terreno naturale e realizzati muri di sostegno di altezza superiore ai m. 2,00;
 - j. le aree scoperte saranno piantumate con ameno 50 piante d'alto fusto per ettaro.

Le particelle n° 1-2-71 (al 50% circa)-72 (al 90% circa) sono soggette alla fascia di rispetto costiero dei 150 mt., mentre le particelle n° 71 (al 50% circa)-72 (al 10% circa)-101 (al 5% circa)-3 (al 60% circa) sono soggette alla fascia di rispetto costiero dei 300 mt., disciplinata dall'art. 34 delle norme di attuazione che di seguito di trascrivono.

Art. 34 zone speciali "Aree di rispetto"

Le aree di rispetto, indicate in planimetria con velatura grigio chiaro, sono aree (appartenenti a qualsiasi zona o sottozona) nelle quali ai fini della produzione dei nastri stradali, della costa marina e di particolari valori naturalistici, paesaggistici, ambientali e archeologici l'edificazione non è consentita oppure è limitata e sottoposta a particolari controlli e condizioni.

Pertanto per esse valgono le seguenti norme:

1. - le aree di rispetto a protezione dei nastri stradali, in corrispondenza delle zone omogenee "D" ed "E" (e in ogni sottozona relativa), sono sottoposte al disposto del D.M. 1/4/1968 dei LL.PP. e sono quindi inedificabili, per profondità variabili a seconda delle caratteristiche stradali;
2. - parametri inedificabili sono anche le aree di rispetto a protezione dei canaloni torrentizi, dei margini dei fiordi che caratterizzano il territorio augustano, per una profondità dai fondi valle o dalla battigia dei fiordi pari alle indicazioni dei grafici di piano e comunque pari ad almeno 50 metri;
3. - le aree di rispetto a protezione della costa marina (della profondità pressoché uniforme di 200 m.) sono solo parzialmente edificabili. Infatti nella fascia prossima alla battigia, della profondità costante di m. 70 per le zone "BR/2" e "C/4/" e di m. 100 per tutte le rimanenti, è consentita la realizzazione di attrezzature smontabili per la balneazione ed eventuali piccole opere portuali per l'attracco dei natanti, ma è vietata la realizzazione di nuove opere edili a carattere fisso anche se precario (concessioni demaniali). Qualora la fascia costiera demaniale fosse in qualche punto più profonda di 100 m. sarà totalmente in edificabile;
- nella ulteriore fascia, distante in genere da 70 a 200 m. dalla battigia nelle zone "BR/2" e "C/4", e da 100 a 200 m. per tutte le rimanenti zone, l'edificazione è permessa con le norme relative a ciascuna zona o sottozona, ma con le seguenti limitazioni:
 - a. l'edilizia residenziale sarà limitata ad altezze max di m. 4,00 e ad un solo piano; la densità fondiaria sarà pari alla densità territoriale prescritta per ciascuna zona;
 - b. l'edilizia alberghiera e l'attrezzatura turistica d'uso pubblico, anche se privata, saranno limitate ad altezze max. di m. 8,00 ferme restando la densità fondiaria e gli altri parametri stabiliti per ciascuna sottozona;

- c. nell'edificazione dovrà aversi cura di ubicare i nuovi fabbricati in modo da alterare il meno possibile le caratteristiche ambientali naturali; saranno pertanto vietati i grandi sbancamenti, la realizzazione di muri di sostegno di altezza superiore a m. 2,00; la collocazione di nuova edilizia sulle emergenze naturali orografiche;

le aree di rispetto a protezione di appicchi e strapiombi naturali o di cocuzzoli collinari sono sottoposti a vincoli analoghi di cui al precedente comma 4;

il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità, può essere trasferito nelle parti non vincolate dello stesso comprensorio sottoposto a piano particolareggiato o piano di lottizzazione, semprechè siano rispettati i limiti max. di densità territoriale e fondiaria specifici di ciascuna sottozona.

Si fa presente che le suddette particelle sono disciplinate anche dalla normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso).

Inoltre le particelle sono soggette al vincolo paesaggistico denominato "La fascia costiera di Brucoli" disciplinato dal Decreto Assessoriale ai Beni Culturali n° 6484 del 30.05.2008

Si rilascia in carta resa legale.

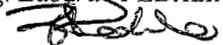
Augusta, li

25 NOV 2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Vincenzo ZANGHI')



IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE
(Ing. Edoardo PEDALINO)



*** FINE CERTIFICATO ***

V.Z.