

Pratica edilizia n° 69/05



COMUNE DI AGRIGENTO

UFFICIO TECNICO

C.F. 00074260845

Concessione Edilizia n° 46 del 27/5/05
variante in corso d'opera alla conc. edili. n° 143 del 22/11/99

IL DIRIGENTE DEL SETT. VIII

Vista l'istanza avanzata dal sig. [REDACTED] n.q. di presidente e legale rappresentante della [REDACTED] in data 20/0/05 prot. n° 2141, con la quale chiede di essere autorizzato ad eseguire i lavori di variante per la costruzione di n° 30 alloggi sociali in c. da Monserrato.

Visto il progetto allegato alla detta domanda;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data — ai sensi dell'art. 220 del Testo Unico LL.SS. 27/7/1934 n° 1265;

Visto il parere espresso dal Resp.le Serv. III dell'U.T.C. in data 11/5/05;

Visto l'art. 6 lettera a) del R.E.C.;

Visto il regolamento edilizio Comunale vigente;

Visto il regolamento Comunale di Igiene e Polizia Locale;

Vista la legge urbanistica 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28/1/77 n° 10;

Viste le leggi 15/5/97 n° 127 e L.R. 7/9/98 n° 23;

Vista la quietanza in c.c.p. n° 34286922 bolletta n° 56 del 20/5/05 di € 50,00 per il versamento dei diritti dovuti all'Amministrazione Comunale (art. 16 del R.E.C.);

Vista la propria determinazione in data 17/5/05, ai sensi dell'art. 6 lettera a) del R.E.C., rilascia la presente

CONCESSIONE EDILIZIA in variante in corso d'opera

al sig. [REDACTED] n.q. di presidente e legale rappresentante della [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di cui sopra in conformità del progetto presentato secondo i disegni approvati che fanno parte della presente concessione, sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Che non devono ingombrarsi le vie e spazi pubblici adiacenti alle fabbriche, senza avere ottenuto la preventiva concessione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, come prescritto dall'art. 25 del R.E.C.;



- 3) Che il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, secondo quanto prescritto dall'art. 24 del R.E.C.;
- 4) Che le opere pubbliche occupate siano restituite nel primitivo stato;
- 5) Che a norma dell'art. 88 del R.E.C. venga dato il libero accesso nel cantiere di lavoro ai funzionari dell'U.T.C. preposti per la sorveglianza edilizia;
- 6) Che la presente concessione dovrà essere tenuta nel cantiere di lavoro per essere esibita a richiesta dei funzionari dell'U.T.C.;
- 7) Che i lavori abbiano inizio entro un anno dalla data della presente o dovranno essere ultimati entro tre anni dando comunicazione all'U.T.C. della data di inizio dei lavori e successivamente, della data di fine lavori;
- 8) Che l'edificio venga realizzato in conformità al progetto autorizzato;

La ditta proprietaria e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e di regolamenti comunali come nelle modalità esecutive fissate nella presente concessione. I medesimi restano comunque responsabili di qualsiasi danno che possa essere arrecato a persone e cose in dipendenza del lavoro di cui alla stessa concessione.

IL COMPLESSORE

[Redacted signature]

IL DIRIGENTE DEL SETT. VIII

[Redacted signature]



COMUNE DI AGRIGENTO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N° 30 ALLOGGI
ALL'INTERNO DELLA "LOTTIZZAZIONE VALCHIARA" C.DA MONSERRATO
AGRIGENTO- PER IL PROGRAMMA COSTRUTTIVO DELLA



VARIANTE IN CORSO D'OPERA

PROGRAMMA COSTRUTTIVO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI N. 18 ALLOGGI

| | |
|-------------------------|--------------------|
| ELABORATO 1. | RELAZIONE TECNICA |
| SCALA GRAFICA: | |
| AGRIGENTO LI 8 GEN 2005 | |
| | IL PROGETTISTA |
| C.E. 46 | di della |

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6927a26b42380ee59a390c901627c9d7



COMUNE DI AGRIGENTO

**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N.30 ALLOGGI ALL'INTERNO DELLA
"LOTTIZZAZIONE VALCHIRA" – C/DA MONSERRATO AGRIGENTO PER IL
PROGRAMMA COSTRUTTIVO D**

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

RELAZIONE TECNICA

1. Incarico

Provincia di Agrigento, l'incarico per la progettazione e la direzione dei lavori di cui in oggetto riguardanti la costruzione di n. 30 alloggi sociali su un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 7285, composto catastalmente dalle seguenti particelle del N.C.T. del Comune di Agrigento :

| foglio | particella | Superf. (mq.) |
|--------|------------|------------------|
| 98 | 539 | 628 |
| 98 | 541 | 5360 |
| 98 | 547 | 22 |
| 98 | 548 | 1275 |
| Totale | | 7285 |



costituente il **Lotto n. 1 della "Lottizzazione Valchiara"** (Convenzione del 07/03/97 Rep. 18995 Racc. n. 7551 registrata in Agrigento il 24/03/97 al n. 1088 e trascritta il 03/04/97 al n. 5330/4790) che la cooperativa edilizia [redacted] ha acquistato dalla [redacted] titolare della predetta lottizzazione, con atto di vendita rogito dal Notaio Silvio Scaglia in data 10/05/1999 Rep. n. 20490/8425.

2. Premessa

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto ha redatto in data 25/5/99 il progetto architettonico che prevedeva la costruzione di n. 5 edifici identici, comprendenti ciascuno sei alloggi e relative cantine e garages, denominati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E per il quale il Sindaco del Comune di Agrigento ha rilasciato Concessione Edilizia n. 143 in data 22/11/1999.

Ha redatto altresì il progetto strutturale in data 2/12/99 per il quale l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ha rilasciato Autorizzazione a Costruire n. 44685 del 24/08/2001 ai sensi della l. 64/74. L'intervento costruttivo, assistito da finanziamento, per ragioni finanziarie è stato articolato in due distinti programmi sociali, il primo di 12 alloggi e il secondo di 18.

Difatti, con D.A. n.691 del 15/05/1993 [redacted] è stata inclusa nel piano di utilizzazione del fondo di rotazione per le cooperative edilizie istituito presso l'I.R.C.A.C. con L.R. del 5/12/1977 n.95 per la costruzione di n. 12 alloggi.

Dell'inserimento tra i soggetti beneficiari del finanziamento l'Assessorato Regionale Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca ha dato comunicazione con nota prot.5417 del 10/7/1993, gruppo XIV, riguardante l'utilizzazione dei fondi ex LL.RR. del 20/12/75 n.79 e del 5/12/77 n.95. A ciò ha fatto seguito il D. A. n. 1315 del 10/7/2001 dello stesso Assessorato con cui, ai sensi della L.R. 5/12/77 n. 95 e succ. modifiche ed integrazioni, si è autorizzato [redacted] concedere il con tributo per la costruzione dei 12 alloggi.

Nell'ambito del Completamento del programma 1991 - L.R. 24/7/1997 n.25 art.1, con nota prot.8893 del 01/12/1997, gruppo VII, l'Assessorato Regionale Cooperazione Commercio Artigianato e Pesca comunicava al presidente della cooperativa [redacted] missione a finanziamento per la costruzione di n. 21 alloggi sociali dei quali, successivamente, con D. A. n. 977 del 07/06/2001 dello stesso assessorato, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 20/12/75 n. 79 e dell'art.53 della L.R. 6/5/1981 n. 86, venne concesso il contributo per la costruzione di solo 18 alloggi.

Per le finalità dei superiori programmi, di 12 e 18 alloggi sociali, la [redacted] stabiliva di destinare rispettivamente gli edifici A e B e i restanti edifici C, D ed E.

Per ragioni sempre di ordine tecnico-finanziario è stato necessario scindere l'intervento globale relativo ai trenta alloggi individuando nell'ambito del predetto lotto 1, della Lottizzazione Valchiara, due sub aree, una attribuita all'intervento costruttivo per 12 alloggi e l'altra attribuita all'intervento costruttivo per 18 alloggi, ciascuno assistito da leggi di finanziamento diverse.



Talché a seguito di frazionamento catastale, approvato dall'Ufficio del Territorio con prot. n. 88642 del 30/12/99 la Cooperativa ha individuato nell'ambito del predetto lotto :

- nelle particelle 539, 548, 555 (derivata dalla 541) del Fog. 93, per complessivi mq. 2914, il sub lotto da attribuire (sotto il profilo finanziario) al programma costruttivo dei 12 alloggi;
- nelle particelle 547, 556 (derivata dalla 541) del Fog. 93, per complessivi mq. 4371, il sub lotto da attribuire (sotto il profilo finanziario) al programma costruttivo dei 18 alloggi.

L'Amministrazione Comunale di Agrigento in data 09/01/2001, in considerazione delle motivazioni enunciate nell'istanza assunta agli atti dello stesso comune con prot. n. 47046 del 05/12/2000, ha autorizzato per la C.E. n.143/99 il rinnovo per anni uno con tutte le condizioni, prescrizioni e vincoli in essa contenute.

Quindi, a seguito del perfezionamento della pratica per l'emissione del contributo relativo al programma costruttivo per la realizzazione dei 18 alloggi, in data 13/09/2001 hanno avuto inizio i relativi lavori di costruzione, sicché la data di scadenza della concessione restava fissata al 12/09/2004.

A causa dei ritardi sul perfezionamento dell'emissione del contributo relativo al programma costruttivo dei restanti 12 alloggi, i cui lavori di costruzione concretamente hanno avuto inizio solo nello scorso 01/09/2004, e a seguito di regolare richiesta avanzata al Comune di Agrigento quest'ultimo, con provvedimento del Dirigente Urbanistica del 19/10/2004, ha concesso per la C.E. n. 143/99 la proroga a tutto il 12/09/2006.

Durante l'esecuzione dei lavori, in atto in corso, per cause sia imputabili, sia estranee alla volontà della cooperativa, è stato necessario introdurre delle variazioni alle previsioni progettuali assentite con C.E. n. 143/99 che formano oggetto della presente variante.

3. Motivi della variante

3.1 Dovuti alla volontà dei soci assegnatari

Sono riconducibili fondamentalmente alla volontà dei soci assegnatari degli alloggi degli edifici C, D ed E, che configurano il programma costruttivo di 18 alloggi. I soci hanno infatti richiesto di modificare la distribuzioni degli spazi interni degli alloggi, delle relative cantine e garages, per soddisfare le diverse personali esigenze. Ciò che hanno determinato in ciascuna unità, abitativa e non, assetti funzionali e di razionalizzazione degli spazi diversi tra di loro e rispetto a quelli progettuali già assentiti.

3.2 Dovuti alla volontà della cooperativa



Subito dopo l'avvio dei lavori di costruzione degli alloggi relativi agli edifici C, D ed E si è originato un contenzioso tra la cooperativa e i proprietari terrieri di fondi posti a ovest e a nord del lotto oggetto di intervento, in relazione a un presunto diritto di servitù di passaggio che, pare, graverebbe sul lotto da edificare attraverso una strada, che lambisce il lotto nel suo versante Est e Nord-Est, e che avrebbe consentito, da tempi ormai remoti, l'accesso dalla Comunale Cava alla discarica della Ditta [REDACTED].

La controversia in questione ha indotto la Cooperativa:

- da un lato, ad una variazione della disposizione planimetrica degli edifici, ed in maniera particolarmente incisiva dell'edificio A i cui lavori di costruzione sono ancora da iniziare;
- dall'altro, a seguito dell'Ordinanza Sindacale n.209 del 07/08/2002, durante il corso dei lavori dei primi 18 alloggi, con la quale si intimava alla cooperativa e alla impresa esecutrice degli alloggi il ripristino delle condizioni di stabilità del terreno che sorregge proprio la strada che dalla Comunale Cava accede alla discarica [REDACTED], la realizzazione di un muro di sostegno, assentito con autorizzazione comunale n. 35 del 29/04/2003.

Estranea alla volontà dei soci assegnatari risulta infine anche il mancato inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano di Lottizzazione che avrebbe dovuto intraprendere la ditta proprietaria della lottizzazione che, per esigenze sopravvenute, ha promosso una variante al piano stesso, recentemente approvata dall'amministrazione comunale di Agrigento.

La mancanza soprattutto della strada principale di piano impone per gli allacciamenti alle reti pubbliche idrica, elettrica, fognante e telefonica, nonché per l'accesso al lotto della Cooperativa, il ricorso a soluzioni alternative rispetto a quelle già assentite.

4. Variante

Per come desumibile dalle motivazioni sopra esposte, il presente progetto di variante, rispetto al progetto già assentito con C.E. n. 143/99, prevede :

1. Negli edifici B, C, e D una diversa distribuzione interna nei singoli alloggi ai piani 1°, 2° e 3° ed analogamente una diversa distribuzione a piano terra anche nelle cantine e nei garages. Le variazioni riguardano rigorosamente le tramezzature interne e non interessano i vani porta e finestre esterne che rimangono identici a quelli assentiti. Tali opere configurano le "opere interne" che secondo la normativa vigente soggiacciono al regime della semplice comunicazione non necessitando né di autorizzazione, né di concessione. Gli spazi interni per le varie destinazioni subiscono una variazione della superficie utile e/o non residenziale soddisfacendo in ogni caso sia le norme del R.E.C., ed in particolare i rapporti di finestratura, sia le norme che assistono il finanziamento e specificatamente nelle parti che riguardano i limiti imposti per la Su, per la Snr e per le superfici delle cantine e dei garages.
2. Una disposizione planimetrica all'interno del lotto n. 1 dei cinque edifici leggermente diversa da quella assentita. La variazione riguarda prevalentemente la disposizione dell'edificio "A" i cui



lavori, per come sopra riferito, sono ancora da iniziare. Tale diversa disposizione planimetrica ovviamente osserva il rispetto della distanza minima di m. 5.00 dai confini del lotto.

3. Il collegamento delle reti interne idrica, fognate, elettrica e telefonica, che rimangono pressoché analoghe a quelle del progetto assentito, direttamente alle analoghe reti pubbliche che insistono sul piazza comunale e sulla viabilità comunale che confinano con il lotto della cooperativa nel suo limite sud-est senza attraversare la strada di piano. Lungo tale limite si prevede anche l'apertura di un passo carrabile e uno pedonale per consentire l'accesso ai soci assegnatari direttamente dagli spazi pubblici sopra menzionati.

Tutti gli interventi in variante sopra descritti, non comportano aumento di superficie utile, non alterano la sagoma degli immobili, non alterano il numero delle unità immobiliari presenti, non modificano la destinazione d'uso, non recano pregiudizio alla statica degli edifici e garantiscono idonee condizioni di abitabilità ed igienicità.

5. Aspetti progettuali

Per la descrizione delle unità edilizie, per la destinazione d'uso a piano terra e ai 1°, 2°, 3° di ciascun edificio, per le strutture, grado di rifinitura ed impianti si rinvia alla relazione tecnica che accompagna il progetto già assentito con C.E. n. 143/99 considerato che nessuna modificazione è stata introdotta con la presente variante.

6. Verifiche urbanistiche

Si omettono le verifiche urbanistiche, risultando tutti i parametri che concorrono quali superfici coperte, altezze, volumi, ed area parcheggio identici a quelli già assentiti salvo per le distanze dai confini che, come si evince dagli elaborati grafici allegati, seppure leggermente diverse da quelle già assentite sono sempre al di sotto della distanza minima di 5.00 ml. prescritta dalle norme di attuazione che disciplinano gli interventi edificatori all'interno del piano di lottizzazione.

7. Rapporti di finestratura

A seguito delle variazioni introdotte a carico delle distribuzioni interne, è stato necessario eseguire per la odierna variante una specifica verifica dei rapporti di finestratura.



Nel planimetrie allegata al presente progetto sono stati riportati in ciascun locale alloggio la destinazione d'uso, la superficie minima finestrata, calcolata secondo l'art.28 base alla superficie di pavimento, e la superficie finestrata effettiva che è risultata sempre quella minima richiesta.

7. Materiali e colori

Sono rimasti identici a quelli assentiti e descritti nella relazione del progetto origin rimanda.

Agrigento lì 18/01/2005

Il Progettista

