

E. I.



# Città di Modica

## DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

Data 22.12.2021

Sessione: Ordinaria

Atto N. 96

Oggetto: Ditta Biscari Giuseppe ed altri - Richiesta Permesso di Costruire prot.n° 22754/2020 per la realizzazione di un complesso commerciale e residenziale composto da n.2 edifici, previa demolizione di fabbricati esistenti, ubicato tra la Vie S. Cuore e R. Partigiana. Richiesta applicazione deroga prevista dall'art. 20 del Regolamento edilizio comunale. Approvazione con emendamenti.

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze oggi mercoledì 22.12.2021 alle ore 10.45

Fatto l'appello nominale, risultano

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
Minioto Carmela	X		Spadaro Angelo	X	
Florida Rita	X		Scapellato Daniele		X
Civello Giorgio	X		Covato Giammarco	X	
Caruso Giuseppe Massimo		X	Sammito Margherita		X
Di Rosa Antonino	X		Carpentieri Girolamo	X	
Covato Giovanni Piero	X		Cavallino Vincenzo	X	
Ingarao Lucia	X		Castello Ivana	X	
Puglisi Ludovica		X	Spadaro Giovanni		X
Giannone Lorenzo		X	Agosta Filippo		X
Ruffino Ippolito		X	Medica Marcello	X	
Belluardo Giorgio	X		Di Rosa Stefano	X	
Alecci Giovanni	X		Morana Enrico		X

Presenti: 15 consiglieri Assenti: 9 consiglieri

Assiste la seduta il Segretario Generale Dott. Giampiero Bella.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la I<sup>a</sup> convocazione, la dott.ssa Carmela Minioto Presidente del Consiglio, assume la presidenza e apre la seduta pubblica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la deliberazione n. 318 del 02.12.2021, esecutiva, con la quale si propone al Consiglio comunale l'adozione della seguente deliberazione;

Vista la proposta deliberativa che qui di seguito si riporta:

Premesso:

- che la Ditta Biscari Giuseppe ed altri ha presentato richiesta di P.d.C. n. 22754 del 28/05/2020 riguardante la costruzione, previa demolizione di n. 3 fabbricati esistenti, di un nuovo complesso edilizio a destinazione mista, commerciale e residenziale, composto da n.2 corpi di fabbrica denominati A e B così costituiti:

Corpo A da un piano interrato destinato a rimessa; piano terra composto da n. 4 locali commerciali con servizi; Piano Primo, Secondo, Terzo e Quarto composti da n.6 unità abitative a piano, Piano a livello sottotetto suddiviso in n.4 unità locali di sgombero e porzioni di terrazze a livello;

Corpo B da due piani interrati destinati a rimessa; piano terra composto da n.3 locali commerciali con servizi; Piano Primo e Secondo composti da n.6 unità abitative a piano, Piano Terzo e Quarto da n. 5 unità abitative a piano, Piano a livello sottotetto suddiviso in n. 3 locali di sgombero e porzioni di terrazze a livello;

- che il suolo ove è previsto il progetto proposto risulta censito in catasto al foglio 226 particella 2135, della superficie catastale di mq. 4.777,00, mentre quella reale risulta essere pari a mq.4.842,00, come da perizia giurata di misurazione del tecnico progettista a seguito di rilievo tramite strumentazione GPS;
- che l'area ove è previsto l'intervento ricade in massima parte in zona classificata B/1 dal vigente P.R.G., eccetto che per una porzione di area antistante la piazza Libertà, quantificata in mq.554,00, in quanto ricompresa nella previsione del futuro allargamento della predetta piazza e della viabilità ad essa circostante, per cui l'area risultante edificabile, in quanto ricadente in zona B/1, è pari a mq. 4.288,00, e pertanto comportante una volumetria realizzabile pari a mc. 21.440,00;
- che essendo la stessa area gravata da vincolo Idrogeologico, la Ditta proponente l'intervento ha già acquisito il prescritto N.O. da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Ragusa con prot. 68606 del 05/08/2020 (prat. 68/20) e già agli atti;
- che a seguito di un primo *step* istruttorio e sulla base delle interlocuzioni con la Ditta proponente, la stessa con nota prot. n. 3561 del 26/01/2021, ha presentando la nuova proposta progettuale, la quale prevede una volumetria in progetto complessiva pari a mc. 19.441,15 con previsione di superficie a parcheggio interno di mq. 1.786,30 e a parcheggio esterno di mq. 421,05 ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. 02/04/1968 e art. 18 L. 765/67 e nel contempo, a seguito di specifica prescrizione dell'Ufficio, la stessa ha incluso nell'intervento proposto, oltre alla cessione dell'area destinata a futuro ampliamento della viabilità pubblica, la sistemazione della stessa a parcheggio pubblico ed il suo raccordo/collegamento con le aree oggetto di sistemazione di libera fruizione, oltre alla realizzazione del collegamento dell'area a verde comunale, ubicata in corrispondenza della traversa di Via Sacro Cuore, con la Via Resistenza Partigiana;

Preso atto che la Ditta richiedente, in uno all'istanza di edificazione, ha chiesto che il permesso di costruire venga istruito e l'atto finale rilasciato, con procedura in deroga, ai sensi dell'art. 20 del R.E.C., per quanto riferibile al limite dell'altezza massima ed al numero di piani fuori terra consentiti:

stralcio N.T.A.

art. 23.12 - Altezze dei Fabbricati

che prevede: "nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30° (gradi) ed il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50"

art. 36 - Zone B/1 - di completamento dei quartieri del centro urbano

che prevede "Altezza massima consentita: 14,00 ml." e "Numero massimo di piani fuori Terra: 4"

stralcio R.E.C..

art. 20 "Deroghe".

Dato atto che il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle Leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica ed Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

Considerato:

- che gli edifici esistenti e circostanti a quello interessato dall'istanza in esame hanno altezze superiori a quella cui dovrebbe soggiacere il fabbricato in progetto rispetto alle vigenti N.T.A. (ml.14,00) e che, comunque, nelle zone "B" si trovano edifici esistenti con altezze alla gronda di mt. 18,00;
- che la deroga richiesta per l'intervento in progetto non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita nell'area d'intervento;
- che la variazione in deroga richiesta può ritenersi assolvere anche al principio della riduzione del consumo del suolo, in quanto allo stato attuale nel predetto lotto di zona B/1 non si sfrutta tutta la volumetria consentita;
- che l'altezza massima consentita dalle N.T.A., pari a mt. 14,00, di fatto non può essere utilmente sfruttata per intero, atteso che per rispettare le condizioni igienico sanitarie vigenti, per l'edificazione di un edificio necessita osservare in media mt. 3,00 per ogni piano e circa ml. 3,50 per il piano terra;

Ritenuto:

- che, per il caso in specie, ricorrano le condizioni oggettive per poter valutare l'accoglimento della richiesta di applicazione della deroga all'altezza massima e del numero dei piani fuori terra consentiti;
- che per la natura del provvedimento da adottare, lo stesso debba essere sottoposto all'approvazione da parte del competente Consiglio Comunale, atteso che si tratta di norma riguardante la disciplina dell'attività edilizia nel territorio, con necessità di valutazioni ad essa connesse, nonché per espressa previsione del citato art.20 del R.E.C.;

Richiamata la Delibera del C.C. n°304 del 18/12/2019 con la quale è stata concessa analoga deroga alla Ditta "Mesor s.r.l." per una uguale fattispecie;

Visti:

- la variante generale al piano regolatore ed i relativi allegati ;
- il D. D. G. n. 214 del 22.12.2017 di approvazione del P.R.G.;
- la tavola C3.3 dalla quale si evince che l'area in cui si trova il sito del complesso da realizzare ricade in massima parte in zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) ed in minima parte in zona di viabilità di progetto - area con vincolo idrogeologico;

Richiamate al riguardo

- la L.R. n° 48/1991 e ss.mm.ii;
- Il Dlgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii;
- Il D.P.R. n° 380/2001, art. 2;
- la L.R. n° 16/2016, art. 1;
- Visto l'art.12, comma 2, della L.R. 44/91;

Visti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dei vigenti artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, formalmente acquisito agli atti;

Visto il parere della 2<sup>a</sup> Commissione consiliare reso in data 16.12.2021 prot. n. 61536;

Preso atto che sulla proposta deliberativa sono stati presentati due emendamenti, segnatamente il primo prot. n. 61489 del 16.12.2021, a firma dei commissari della 2<sup>a</sup> commissione consiliare permanente e parte integrante del parere reso dalla medesima commissione consiliare, il secondo prot. n. 62545 in data 22.12.2021, presentato in aula dai consiglieri di maggioranza;

Preso atto che sugli emendamenti di cui al punto precedente è stato acquisito il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica;

Udito il dibattito consiliare, il cui verbale degli interventi sarà pubblicato successivamente al presente atto;

Procedutosi con la votazione dell'emendamento prot. n. 61489 del 16.12.2021, che fa registrare il seguente esito:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI: 13 (sono assenti al momento del voto i conss. Civello, Caruso, Puglisi, Sammito, Carpentieri, Cavallino, Castello, Spadaro G., Agosta, Medica, Morana )

VOTI FAVOREVOLI: 13 (conss. Minioto, Florida, Di Rosa A., Covato G. Piero, Ingarao, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Scapellato, Covato Giammarco, Di Rosa S.)

VOTI CONTRARI: 0

VOTI ASTENUTI: 0

Con 13 voti favorevoli, nessun voto contrario e nessun voto astenuto, l'emendamento prot. n. 61849 del 16.12.2021 viene approvato all'unanimità.

Procedutosi con la votazione dell'emendamento prot. n. 62545 del 22.12.2021 il cui esito è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI: 13 (sono assenti al momento del voto i conss. Civello, Caruso, Puglisi, Sammito, Carpentieri, Cavallino, Castello, Spadaro G., Agosta, Medica, Morana )

VOTI FAVOREVOLI: 13 (conss. Minioto, Florida, Di Rosa A., Covato G. Piero, Ingarao, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Scapellato, Covato Giammarco, Di Rosa S.)

VOTI CONTRARI: 0

VOTI ASTENUTI: 0

Con 13 voti favorevoli, nessun voto contrario e nessun voto astenuto, l'emendamento prot. n. 62545 del 22.12.2021 viene approvato all'unanimità.

Visto l'esito della votazione della proposta deliberativa così come emendata, che fa registrare il seguente esito:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI: 13 (sono assenti al momento del voto i conss. Civello, Caruso, Puglisi, Sammito, Carpentieri, Cavallino, Castello, Spadaro G., Agosta, Medica, Morana )

VOTI FAVOREVOLI: 13 (conss. Minioto, Florida, Di Rosa A., Covato G. Piero, Ingarao, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Scapellato, Covato Giammarco, Di Rosa S.)

VOTI CONTRARI: 0

VOTI ASTENUTI: 0

All'unanimità

### DELIBERA

1. Di approvare, all'unanimità, gli emendamenti alla proposta deliberativa, segnatamente il primo prot. n. 61489 del 16.12.2021, il secondo prot. n. 62545 in data 22.12.2021,
2. Di richiamare quanto in premessa per fare parte integrale e sostanziale del presente atto, così come emendato ;
3. Di accogliere la richiesta di deroga avanzata dalla ditta Biscari Giuseppe, per la realizzazione di un complesso a destinazione mista composto da n.2 corpi di fabbrica denominati A - B, con l'applicazione della deroga prevista dall'art. 20 R.E.C, da realizzare nella via Sacro Cuore/ Piazza Libertà/Via Resistenza Partigiana, derogando l'altezza massima portandola da ml. 14,00 e del numero di piani fuori terra di n. 4 così come previsto dalle N.T.A. e consentendo, pertanto, la elevazione dell'altezza a ml. 15,50 ed a n. 5 piani fuori terra, così come emendata;
4. Di dare atto che l'adozione della presente Deliberazione, così come emendata, non comporta assunzione di oneri finanziari a carico del bilancio comunale;
5. Di predisporre al competente Servizio di Segreteria Generale la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Ente alla Sezione Amministrazione Trasparente, in assolvimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.;
6. Di dare atto che alla presente risultano allegati i seguenti elaborati in duplice copia:
  - Tavola 1 - Azzonamento;
  - Tavola 2 - Relazione Tecnica - Relazione Tecnica Descrittiva;
    - Tavola 2.1 - Relazione Tecnica - Computo superfici e dei volumi - calcolo S.U.R. e S.N.R.;
    - Tavola 3.a - Calcolo Area di intervento;
    - Tavola 3.b - Parametri Urbanistici;
    - Tavola 4.a - Planimetria Generale - Stato di Fatto
    - Tavola 4.b - Stato di Fatto - Tavola di Contesto per richiesta art. 20 R.E.C.;
  - Tavola 6.a - Stato di Progetto - Planimetria Generale;
  - Tavola 6.b - Stato di Progetto - Planimetria Generale - Servizi;
    - Tavola 6.d - Proposta progettuale senza applicazione deroga art. 20 R.E.C.;
    - Rendering progettuali.

Indi, attesa l'urgenza di provvedere a quanto infra riportato nell'interesse dell'Ente, a seguito di successiva votazione unanime, di cui si trascrive di seguito l'esito:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI: 13 (sono assenti al momento del voto i conss. Civello, Caruso, Puglisi, Sammito, Carpentieri, Cavallino, Castello, Spadaro G., Agosta, Medica, Morana )

VOTI FAVOREVOLI: 13 (conss. Minioto, Florida, Di Rosa A., Covato G. Piero, Ingarao, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Scapellato, Covato Giammarco, Di Rosa S.)

VOTI CONTRARI: 0

VOTI ASTENUTI: 0

### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



A seguito del parere reso dalla P.D.

è allegato agli atti, l'emendamento è formulato  
in coerenza con il parere stesso cambiando il  
termine "realizzare" con il termine "si invita a realizzare"  
e ciò concorda tutti i firmatari,

62545

22 DIC. 2021

voti per elett-

lt

AL PRESIDENTE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO : ETENDAMENTO DEI CONSIGLIERI  
DI MAGGIORANZA.

DECISIONE : DITTA BISEARI GIUSEPPE ED ALTRI -  
RICHIEDE PERMESSO DI COSTRUIRE PROT N° 22754/2020  
PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE  
E COMMERCIALE COMPRESO DA 2 EDIFICI, PREVIA  
DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, UBICATI  
TRA LE VIE SACR CUORE E R. PANTIGIANA.  
RICHIEDE APLICAZIONE DEROGA PREVISTA DALL'ART. 20  
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

ETENDAMENTO : DI INVITARE LA DITTA A METTERE A DISPOSIZIONE  
- A TITOLO GRATUITO - DEI LOCALI IDONEI  
PER ALLOCARE LA DELEGAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFICO  
DEL QUARTIERE BOCCA, ALL'INTERNO  
DEI SOGGETTI EDIFICI O PRESSO IMMOBILI LIMITROFI  
PER LA DURATA LIMITATA DI ANNI 5 (CINQUE),  
DA INSERIRE AL PUNTO 2 BIS DELLA PROPOSTA DECISORIA

Giugno 21 DICEMBRE 2021

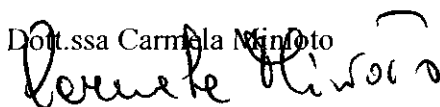
I CONSIGLIERI DI MAGGIORANZA  
Liamone Carlo  
[Signature]



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Carmela Minuto



IL CONSIGLIERE ANZIANO

Cons. Rita Floridia



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giampiero Bella



---

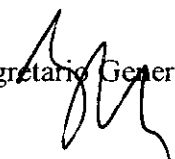
---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: **www.comune.modica.gov.it**.

Modica li

Il Segretario Generale



Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal **23 DIC. 2021** al **- 7 GEN. 2022**, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. \_\_\_\_\_.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

---

---

### ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.

E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li

Il Segretario Generale

