

Oggetto: : Ditta FILIGEST srl

-Richiesta permesso di Costruire prot. N° 4092/2020 per un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione di fabbricato ubicato nel corso Sandro Pertini.

Richiesta applicazione deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio tipo unico di cui alla L.R. n°16/2016 adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 28/12/2022³ (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017)

L'anno duemilaventitré il giorno 01 del mese di 09 alle ore 14,00 nel Palazzo di Città e nella stanza del Sindaco, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti:

		Presente	Assente
Monisteri Caschetto Maria	Sindaco	X	
Belluardo Giorgio	Vice Sindaco	X	
Viola Rosario	Assessore	X	
Facello Chiara	Assessore	X	
Antoci Agatino	Assessore	X	
Drago Antonio	Assessore		X
Vindigni Delia	Assessore	X	
Cannizzaro Samuele	Assessore		X

Partecipa ^{Vice} il Segretario Generale, Dott. ^{Rosario Accorru} Giampiero Bella con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. a) del d. Lgs. n.267/2000.

Assunta la presidenza, il Sindaco, Maria Monisteri Caschetto, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale all'esame della proposta di deliberazione in oggetto, in merito alla quale sono stati espressi i pareri di legge.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL 3° SETTORE TECNICO

Oggetto: Ditta FILIGEST srl

-Richiesta permesso di Costruire prot. N° 4092/2020 per un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione di fabbricato ubicato nel corso Sandro Pertini.

Richiesta applicazione deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio tipo unico di cui alla L.R. n°16/2016 adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 28/12/2022³ (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. N°217/2017)

Il Dirigente proponente

Il Redigente

Visto Il Sindaco/ L'Assessore al ramo

IL DIRIGENTE

Premesso:

- ☐ che l'Amministratore della società FILIGEST srl, Sig. Abbate Claudio, ha avanzato richiesta con prot. n. 4092 del 23/01/2020 e successive integrazioni, per il rilascio di Permesso di costruire riguardante un intervento edilizio, mediante demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di un fabbricato residenziale a più piani, costituito da un piano interrato destinato a garage; piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto comprendenti n. 2 appartamenti a piano; Piano a livello sottotetto suddiviso in n. 6 unità locali di sgombero e locale tecnico, con porzioni di terrazze a livello;
- ☐ che il suolo ove è previsto il progetto proposto, risulta censito in catasto al foglio 120 particelle 69 e 70, della superficie catastale complessiva di mq. 834;
- ☐ che l'area ove è previsto l'intervento, in parte, per una superficie quantificata in mq.511,88, ricade in zona classificata B/1 dal vigente P.R.G., da cui, in applicazione dell'indice previsto per tale zona (mc.5/mq), viene a determinarsi una volumetria realizzabile pari a mc. 2.559,40;
- ☐ che a seguito dell'iter istruttorio e sulla base delle interlocuzioni con il progettista della Ditta proponente, la stessa e per ultimo con nota prot. n. 3007 del 20/01/2023, ha presentando nuova proposta progettuale, la quale prevede una volumetria in progetto complessiva pari a mc. 2.515,46 < a mc. 2.559,40 consentiti, con una previsione di superficie a parcheggio interno di mq. 266,88 > di mc. 2.515,46 quale superficie minima da garantire per tale destinazione (1/10 del volume);
- ☐ che il fabbricato in progetto è posto ad una distanza minima dai confini circostanti di ml. 5,23, ml. 5,39 e ml. 5,50, ed un'altezza massima alla linea di gronda pari a ml. 16,00;

preso atto:

- ☐ che per quest'ultimo aspetto (distanze ed altezza) la Ditta richiedente, ha chiesto che il permesso di costruire venga istruito e l'atto finale rilasciato, con procedura in deroga, ai sensi dell'ex art. 20 del R.E.C., per quanto riferibile al limite dell'altezza massima, al numero di piani fuori terra consentiti, ed alla distanza minima dai confini;
- ☐ delle vigenti norme tecniche e regolamentari che si riportano in stralcio¹

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. 27.3 - Distacco tra confini –

che prevede "pareti finestrate: pari a ½ h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00;"

-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. (previgente e vigente)

***ex art. 20 "del regolamento allegato al D.D.G. N°217/2017"**

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."

***comma 13 art.32 "del regolamento edilizio unico approv. con Delib. N°40/2023 del C. C."**

Prevvia Delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione urbanistica, possono essere rilasciati permessi a costruire in deroga a norme del presente regolamento e dei vigenti strumenti urbanistico. Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico

Considerato:

- ☐ che la deroga richiesta per l'intervento in progetto non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita nell'area d'intervento;
- ☐ che gli edifici esistenti e circostanti a quello interessato dall'istanza in esame e richiesta di deroga, come si evince dalla tav. 7 di progetto, in massima parte 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 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, oltre a realizzare un piano abitativo tramite aumento dell'altezza;
- ☐ 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;
- ☐ che per casi analoghi, il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente;

Ritenuto:

- ☐ che, per il caso in specie, ricorrono le condizioni oggettive per poter valutare l'accoglimento della richiesta di applicazione della deroga all'altezza massima, del numero dei piani fuori terra consentiti e della distanza minima dei confini;
- ☐ 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 comma 13 dell'art.32 del R.E.C. (*ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017 di approvazione del vigente P.R.G.*)

- ☒ Visto il parere espresso dal responsabile del procedimento sull'intervento in questione;

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.;
- ☒ il Regolamento edilizio unico approvato con Delibera del C.C. n°40/2022;
- ☒ 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;
- ☒ il vigente P.R.G. e gli atti ad esso allegati;
- ☒ lo Statuto Comunale
- ☒ le Delibere del C.C. n°304 del 18/12/2019 e n°96 del 22/12/2021 con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;

PROPONE

- 1) **Di richiamare** quanto in premessa riportato per costituirne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, quale motivazione *per relationem*;
- 2) **Di prendere atto**, che a seguito di istanza avanzata dalla società FILGEST srl e per essa dall'Amministratore della stessa Sig. Abbate Claudio, il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio di permesso di costruire relativa alla ristrutturazione edilizia, mediante demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di un fabbricato residenziale a più piani, costituito da un piano interrato, piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto, con richiesta di applicazione della deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio unico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 28/12/2022 (*ex art.20 del R.E.C. allegato al D.D.G. N°21/2017*), da realizzare nel corso Sandro Pertini, derogando: dall'altezza massima (da ml. 14,00 a ml.16,00); dal numero di piani fuori terra (da n°3+1 a n°4+1), nonché consentire la distanza minima dai confini a ml. 5,00;
- 3) **Di sottoporre**, pertanto, all'esame del Consiglio Comunale la concessione della suddetta deroga al progetto presentato dalla Ditta "Filgest srl"., costituito dai seguenti allegati:
 - Relazione tecnica;
 - Tavola 1 – Elaborati ubicativi;
 - Tavola 2 – Sistemazione lotto;
 - Tavola 3 - Stato di fatto;
 - Tavola 4 - Piante e calcolo superfici residenziali e rapporti aeroilluminanti;
 - Tavola 5 – Prospetti e sezione;
 - Tavola 6 – Computo planovolumetrico;
 - Tavola 7 – Profili urbani;
 - Tavola 8 – Particolare varco ingresso;

4 **Di dare atto** che il presente provvedimento non comporta assunzione di oneri a carico del bilancio comunale;

5 **Di dichiarare**, ai sensi dell'art. 8 del codice di comportamento approvato con delibera di giunta municipale n. 285/2020, che non sussiste ipotesi di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis del dlgs 241/1990 come introdotto dall'art. 1, comma 41, della legge 190/2012;

6 **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;

Preso atto che su tale proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dello stesso proponente, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett.i, della L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art.12 L.R. n.30/2000, e che la stessa non necessita di ulteriori pareri;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente O.R.E.L.;

Vista la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/1991;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge

DELIBERA

1. **di approvare** e far propria la proposta di deliberazione richiamata in premessa, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

2. **di disporre** l'inoltro al competente Consiglio Comunale della proposta in questione;

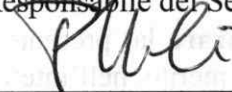
3. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con successiva e separata votazione unanime, resa ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente, per i motivi citati nella stessa proposta deliberativa.

Sulla proposta di deliberazione di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i, L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n.30/2000.

Parere del Responsabile del Settore proponente per la regolarità tecnica: favorevole

Modica, li 01/09/2023

Il Responsabile del Settore



Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: favorevole /sfavorevole

Modica, li 1/9/2023

Il Responsabile del Settore Finanziario



Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi degli artt. 153, 183, 191 del D.L.vo n.267/2000, con spesa da impegnare al cap. _____ del Bilancio 2016.

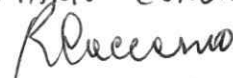
Modica, li

Il Responsabile del Settore Finanziario

LA PRESENTE PROPOSTA E' APPROVATA CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 57 del 1/9/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE



Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Modica li 1 SET 2023

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 4 SET, 2023 al 19 SET, 2023, 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 1 SET 2023

Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale