

Imposta di bollo di €. 16,00 - id. 01220664424659 del 21.12.2023 - Diritti di segreteria per il ritiro assolti virtualmente con versamento di € 550,00 del 22.12.2023 (CRO:A106012892601030480165601600IT)

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

## **COMUNE DI MODICA**

**3° SETTORE – U.O. N. 7**

**URBANISTICA – SVILUPPO ECONOMICO – PROTEZIONE CIVILE**

www.comunemodica.rg.it

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 133 del 28/12/2023 PROT. n. 63927**

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE*

**Vista** la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata in data 01.06.2023, prot. 27097 e le successive integrazioni, dai sigg. Baroni Simona nata a Milano il 14.05.1965 e ivi residente in Viale Caldara n. 41 e Leitch Luke Dalton Chester nato a Londra il 18.10.1974 e ivi residente in 63 A Belsize Park Garden, n.q. di comproprietari (*giusto Atto di Compravendita dell'11.07.2022, n. 26239 di repertorio*), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per effettuare un intervento per la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di un complesso di fabbricati rurali con annessi agricoli ubicati in C.da Favarotta e realizzati in data antecedente all' 01.09.1967, riportati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 212, p.lla 308/1-3-4-5, insistenti sull'area censita al foglio 212, p.lla 308 (*Ente Urbano*) di mq. 1.720,00 con terreno pertinenziale di cui alle p.lle 14-156-161-164-346-348-345, per una superficie complessiva di mq. 17.909,00.

**Al riguardo si fa presente quanto segue:**

- trattasi di un complesso rurale con annessi agricoli, composto da due corpi di fabbrica posti nelle immediate vicinanze, denominati corpo "A" (*principale*) e corpo "B" (*secondario*), parimenti costituiti da un piano terra

con copertura a tetto, entrambi affacciati su una corte interna e con stacco di suolo pertinenziale della superficie di mq. 17.909,00;

- il Corpo "A" è composto da una porzione adibita a civile abitazione e per il resto da due locali sgombero, da un vano wc e da altri locali destinati a magazzino, ma in passato adibiti a stalle;

- il Corpo "B" è invece composto da quattro vani adibiti a magazzini, anch'essi adibiti in passato a stalle.

L'intervento, riguardante la ristrutturazione edilizia, il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico, nello specifico consiste in:

- ✓ *diversa distribuzione degli spazi interni, anche attraverso la realizzazione di nuova tramezzatura e l'apertura di nuovi collegamenti;*
- ✓ *riconfigurazione dei prospetti, con modifiche di alcune aperture esterne;*
- ✓ *rifacimento della pavimentazione interna ed esterna, degli intonaci interni ed esterni e della copertura;*
- ✓ *sostituzione degli infissi;*
- ✓ *realizzazione degli impianti tecnologici e di un impianto fotovoltaico;*
- ✓ *consolidamento strutturale dei fabbricati;*
- ✓ *realizzazione in aderenza al corpo "A", di una tettoia chiusa e di tre pergolati in struttura precaria;*
- ✓ *realizzazione di un locale tecnico a servizio dei fabbricati;*
- ✓ *realizzazione di una piscina e di un locale tecnico completamente interrato a servizio della stessa;*
- ✓ *sistemazione dell'area esterna;*
- ✓ *cambio di destinazione d'uso del complesso di fabbricati rurali a civile abitazione, senza variazione della sagoma e della volumetria esistente;*

**Visto** il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

**Visto** il Piano Regolatore Generale e il nuovo Regolamento Edilizio così come approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 28.12.2022, in virtù dell'art. 2 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. - art. 29 L.R. n. 19/2020;

**Vista** l'autocertificazione sanitaria resa ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010;

**Visto** il deposito della documentazione resa ai sensi della L. n. 10/91 e ss.mm.ii.;

**Vista** la relazione tecnica illustrativa e l'elaborato tecnico relativo alla copertura resi ai sensi del D.A. della Regione Sicilia del 5.9.2012 (linea vita);

**Vista** l'Autorizzazione paesaggistica resa dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa in data 05.10.2022, prot. 20220077037 (*istanza 21650*);

**Visto** il parere favorevole allo scarico dei reflui domestici sul suolo reso dal 3° Settore - U.O. n. 7 rilasciato in data 16.11.2023, acquisito agli atti in data 21.11.2023, con prot. 57307;

**Vista** la richiesta d'urgenza contestuale alla domanda prot. 27097, dell' 01.06.2023, citata in premessa;

**Visto** che il versamento per diritti di urgenza era stato già effettuato in data 31.05.2023 per l'importo di € 350,00 (*UPV 55111, TER 105749*), con successiva integrazione di € 812,52 del 19.10.2023 (*UPV 55111, TER 6239*), entrambi intestati alla Tesoreria Comunale;

**Visto** il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.;

**Visto** l'art. 3, comma 1, lettera d) e l'art. 9/bis del D.P.R. n. 380/2001;

**Vista** la L.R. n. 16 del 19.8.2016 e tutta la normativa vigente in materia;

**Visto** l'art. 5 della Legge Regionale n. 16 del 10.08.2016;

**Vista** la Direttiva di questo Settore n. 3 del 30.01.2015, prot. 5234;

**Vista** la Disposizione di servizio di questo Settore n. 1/2017, prot. 11105;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/2019;

**Vista** la Determina del Commissario Straordinario n. 1466 del 23.05.2023 e relativo contratto dell'01.06.2023, in ordine alla nomina a Dirigente del 3° Settore dell'Ente;

**Vista** la Determina del Dirigente n. 2243 del 05.09.2023 relativa all'attribuzione dell'incarico di E.Q. quale Responsabile dell'U.O. n. 7 del 3° Settore;

**Vista** ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

**Visto** i due bonifici del 22.12.2023, il primo di € 26.485,75 a saldo del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 16/2016, e il secondo di € 1.500,00 come contributo dovuto ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003;

**Vista** la dichiarazione resa dalla ditta in data 21.12.2023 con la quale si impegna ad integrare la somma dovuta a titolo di contributo di costruzione (*costo di costruzione e oneri di urbanizzazione*), una volta formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per l'anno 2023, previa comunicazione di quest'ufficio.

**Acquisita** la dichiarazione di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 come modificato e integrato dall' art. 31 della L.R. n. 23/2021, resa dal tecnico progettista in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

**Vista** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 15.12.2023;

**Con salvezza** di ogni ulteriore Nulla Osta od autorizzazione di competenza di altri Enti;

### **RILASCIA**

Il Permesso di Costruire ai coniugi Baroni Simona nata a Milano il 14.05.1965 e ivi residente in Viale Caldara n. 41 (*C.F.: BRN SMN 65E54 F205W*), e Leitch Luke Dalton Chester nato a Londra il 18.10.1974 e ivi residente in 63 A Belsize Park Garden, (*C.F.: LTC LDL 74R18 Z114L*), per effettuare la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di un complesso di fabbricati rurali con annessi agricoli ubicati in C.da Favarotta, come sopra meglio descritti, secondo i disegni, le planimetrie e le tavole allegate, che debbono intendersi tutti parte integrante del presente atto.

**ART. 1** – Il presente permesso è subordinato alle seguenti prescrizioni e condizioni;

- a) vincolo del suolo di cui al foglio 212, p.lla 308 (*Ente Urbano*) di mq. 1.720,00 con terreno pertinenziale di cui alle p.lle 14-156-161-164-346-348-345, per una superficie complessiva di mq. 17.909,00, in testa ai suddetti Baroni Simona e Leitch Luke Dalton Chester, per una volumetria in progetto pari mc. 1.375,22 invariata rispetto a quella già esistente;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 15.12.2023;
- c) al mantenimento a parcheggio permanente esterno della superficie di mq. 139,42 la quale, a norma dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. n. 37/85, costituisce pertinenza delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817-818 e 819 del codice civile:

Quanto sopra visto, fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

**ART. 2** – Tutte le opere debbono essere iniziate, realizzate ed ultimate in modo conforme alla progettazione e di qualsiasi altra normativa pertinente, nonché secondo le prescrizioni del Genio Civile.

Il presente permesso deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro a disposizione degli Organi di Controllo; inoltre deve essere affissa una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- *gli estremi del Permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, il nome del progettista e del Direttore dei lavori nonché la ditta esecutrice dei lavori;*

La responsabilità di eventuali danni a terzi e della idoneità statica delle strutture compete esclusivamente al progettista, al direttore dei lavori, al collaudatore, ai committenti ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

**ART. 3** – L'inizio dei lavori, previo acquisizione dell'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge n. 64 del 02.02.74, dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso pena la decadenza dello stesso; fatti salvi i casi espressi previsti dalle normative vigenti;

E' fatto obbligo alla ditta di adempiere, per le opere in progetto, a quanto previsto dalla Legge n. 10/91 come integrata dal D.Lgs del 19.08.2005, n.192 e successivo D.Lgs n. 311/06;

E' fatto obbligo altresì ai sensi dell'art. 90, comma 9, punto c del D.Leg.vo 08.04.2008 n. 81 e ss.mm.ii., comunicare prima dell'inizio dei lavori il nominativo della e/o delle imprese esecutrici e documentazioni sulla regolarità contributiva (DURC). Si precisa che in assenza della certificazione

della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice, è sospesa l'efficacia del presente atto.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile e/o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

**ART. 4 – PRESCRIZIONI SPECIALI** – A tutte le condizioni e prescrizioni dettate dal Responsabile del Procedimento qui integralmente trascritte:

- *la tettoia da realizzare sia interamente costruite in struttura precaria amovibile e autonoma ed in conformità all'art. 20 della Legge n. 04/2003, che stabilisce che “la chiusura deve essere realizzata in modo tale da essere suscettibile di facile rimozione”; inoltre la stessa rimane definita come pertinenza permanente del fabbricato abitativo, precisando che qualunque trasformazione di destinazione diversa, determinerebbe una totale difformità con conseguente ordine di demolizione;*
- *che vengano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni riportate nell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa in data 05.10.2022, prot. 20220077037 (istanza 21650), e nel parere favorevole reso dal 3° Settore - U.O. n. 7 rilasciato in data 16.11.2023, acquisito agli atti in data 21.11.2023, con prot. 57307 sulla fattibilità dello scarico dei reflui sul suolo, che qui si intendono tutte integralmente riportate.*

La comunicazione di inizio lavori dovrà rispettare le condizioni e prescrizioni di cui alla circolare A.R.T.A. n. 2 e 3 del 28.06.2007 e successiva modifica con D.L. n. 4 del 16.01.2008 e Circolare A.R.T.A del 23.05.2008, n. 40398,

per lo scarico dei materiali provenienti dagli scavi, dalle demolizioni, da residui di lavorazione e di risulta, oltre a quanto disposto dall'Assessorato Ecologia di questo Ente in data 27.09.2007, prot. n. 49736, e fatta propria dal Dirigente di questo settore in data 04.10.2007 (le ditte dovranno smaltire il materiale di demolizione e di risulta in discarica autorizzata).

**ART. 5** – Il ritiro del presente atto comporta per il richiedente l'accettazione di tutte le condizioni e prescrizioni sopra riportate nonché l'osservanza delle norme contenute nel P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Vigenti.

**ART. 6** – Tenuto conto che l'intervento di cui al presente permesso, per le potenzialità edificatorie utilizzate in progetto e per la sua destinazione d'uso, comporta l'asservimento ai fabbricati de quo delle aree sopra indicate, l'intestatario, preliminarmente al ritiro dell'atto, formalizza apposito atto unilaterale d'obbligo per vincolare la superficie complessiva della stesse, da trascrivere, a cura e a totale spese del titolare, presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ragusa.

L'efficacia del presente atto resta subordinato, oltre che al rispetto di tutte le norme vigenti in materia, all'integrale ed incondizionato adempimento a tutte le prescrizioni e condizioni come sopra citate.

Sono allegati al presente provvedimento per farne parte integrante i seguenti elaborati/documenti:

- A03\_BAR\_PDC\_REL TEC\_231019.pdf |  
919AC7B8769A8F0C195054CDDDED44C434C32DB66BC1708EB1BF  
D126576E956AC |
- A04\_BAR\_PDC\_T00\_Ubicativi\_230926.pdf |  
40DDDF6FCC0DED3B901FE0570BC047A5BF9DF90AA9015EAC19  
B361D68CFBA444 |
- A05\_BAR\_PDC\_T01\_SDFSDP\_Planimetria\_231019.pdf |  
FA0CF449236CDF28572E6FF087CE5A784A439BDB13E8E2A9EA94



1952462D7A44 |

- A06\_BAR\_PDC\_T02T05\_SDFSDP\_Piante\_231213.pdf |  
3D2DCD84A53ED3AC4D8BD676D6A60A6EBC794727C2BB997A5E  
D85D58518A2DA4 |
- A07\_BAR\_PDC\_T03\_SDFSDP\_Prospetti e sezioni\_231019.pdf |  
BC468684A154B90FDC7D01E7A1B5409B2FE3F8C9956401B2E6C95  
44B048398C6 |
- A08\_BAR\_PDC\_T07\_SDF-SDP\_computo volumi+RAI\_230927.pdf |  
CA227EFFBC2607A40DA24B9F4CB9CAF03F07FA0C725736E685B2  
B646F9503C33 |
- A08\_BAR\_PDC\_T07a\_SDF-SDP.pdf |  
B4FBF27F49363F0CA34A3D007875625D6A7FB6A077C5CEC13C371  
C275F0D9EA5 |
- documentazione fotografica.pdf |  
D860511D33023A1C7255F38C08FA3603D7F66BA20435B926F25033  
B52E9D5F14 |
- A15\_Relazione di modellazione sismica e modellazione geotecnica.pdf |  
D53C4E520E9AFDA9E6869BCF9DE49BE91229080FCC3AF52A59D  
BC70958C10708 |
- A16\_BAR\_PDC\_ALLEGATI.pdf |  
792FC87E75104D558748D05AFE193A05668199EE424C322902AEC9  
7ADF94B239 |

Modica, 28/12/2023

**Il Resp. del Procedimento**  
*Geom. Giuseppe Cicero*

**Il Resp. dell'U.O.**  
*Geom. Vincenzo Terranova*

**Il Dirigente**  
*Ing. Francesco Paolino*