

4969
26 GEN 2024

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. **14**.....

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 16.08.2019, prot. 40284 e le successive integrazioni, dal sig. Cicero Santalena Santo nato a Modica il 22.05.1956 e ivi residente in via Serrameta n. 5, con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio residenziale multipiano in via Resistenza Partigiana, ricadente all'interno dell'area riqualificata "C3" del Piano di Lottizzazione Convenzionata, approvata con Delibera del C.C. n. 92 del 26.09.2014, rogata in data 31.07.2015, con n. 21235 di repertorio e successiva "Modifica, Integrazione e Conferma", giusto atto del Segretario Generale del Comune di Modica del 03.11.2021, n. 16065 di repertorio.

In data 01.12.2015, giusta comunicazione del 06.11.2015, prot. 51736, sono iniziati i lavori di demolizione del fabbricato esistente insistenti nell'area oggi censita in Catasto Terreni al foglio 226. p.lla 2147 e 2148 (ceduta al Comune);

Al riguardo si fa presente che:

- che con nota prot. 43677 del 14.09.2023, il sig. Cicero Santalena Antonio nato a Modica il 25.03.1987, n.q. di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "S & A Costruzioni s.r.l.s." con sede a Modica in via Serrameta n. 5, chiede che il presente provvedimento sia rilasciato a nome della citata Ditta, a seguito dell' Atto di Vendita dell'08.03.2022,



IL DIRIGENTE
Ing. Francesco Paolino

n. 23933 di repertorio;

- che il lotto oggetto di intervento, da cui scaturisce la volumetria ammissibile, ha una superficie complessiva di mq. 2.412, essendo altresì costituito, oltre che dalle sopraccitate p.lle 2114, 2117, 2119, 2147, 2161 e 2162 del foglio 226, della superficie catastatale di mq. 1.740, dalle p.lle 2116, 2118 e 2148, del medesimo foglio 226, della superficie catastale di mq. 672, cedute al Comune con la citata Convenzione di lottizzazione del 31.07.2015;

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un edificio residenziale costituito da due corpi di fabbrica tra loro collegati da una scala aperta e un vano ascensore, e precisamente:

- **Corpo A:** *composto da un piano terra da destinare a parcheggio, comprendente n. 5 box auto; un piano primo, secondo e terzo, con un appartamento a piano; un piano sottotetto da destinare a sgombero con annesso terrazzino a livello e copertura a tetto;*

- **Corpo B:** *composto da un piano interrato da destinare a parcheggio, comprendente n. 5 box auto con annessa corsia di manovra; un piano terra con due appartamenti e un piano primo, secondo e terzo, con un appartamento a piano; un piano sottotetto da destinare a sgombero con annesso terrazzino a livello e copertura a tetto;*

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

Visti 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;

Visto l'atto di Convenzione del 31.07.2015, n. 21235 di repertorio, rogato

notaio Dott. Luca Giurdanella in Modica, e successiva "Modifica, Integrazione e Conferma", giusto atto del Segretario Generale del Comune di Modica del 03.11.2021, n. 16065 di repertorio;

Vista la nota dell'11.02.2021, prot. 6480, e condivisa dalla ditta "S & A Costruzioni s.r.l.s." con propria nota del 15.02.2021, prot. 7040, con la quale l'ufficio propone alla ditta "S & A Costruzioni s.r.l.s.", la monetizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulla p.lla 2116 del foglio 226, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 16/2016, da destinare a verde attrezzato e attrezzature collettive per l'istruzione;

Vista la Delibera di Giunta n. 239 del 10.08.2021 e il relativo atto rep. n. 16065 del 03.11.2021 che modifica, integra e conferma la Convenzione rep. n. 21235/RACC 8045 del 31.07.2015, approva la monetizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria da non realizzare nella porzione dell'area posteriore censita al foglio 226 p.lla 2116;

Visto il N.O. condizionato n. 105 del 16.01.2024 rilasciato dal Responsabile dell'U.O. n. 3, inerente l'accesso carrabile a servizio dell'area riqualificata acquisito agli atti in data 16.01.2024, con prot. 2945;

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

Visto il deposito della relazione 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 la dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (*prevenzione incendi*), per la rimessa da realizzare;

Visto che gli allacci alle condutture pubbliche saranno eseguite in conformità

al progetto allegato alla Convenzione del 31.07.2015, come attestato dal tecnico incaricato in data 13.08.2019;

Visto la L.R. n. 16 del 19.8.2016;

Vista la L. 2.2.74 n. 64 e relative norme tecniche;

Vista la L.R. n. 71/78 come modificata dalla L.R. n. 16 del 10.8.2016;

Vista la legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Legge Regionale 10.8.85 n. 37;

Visto il comma 3 dell'articolo 51 della Legge 08.06.90 n. 142 come modificato dall'articolo 6 comma 2 della Legge 15.05.97 n. 127;

Vista la Legge Regionale 07.09.1998 n. 23;

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

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

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 - Urbanistica;

Vista ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

Visto che l'importo degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 16/2016 è di € 53.504,18;

Considerato che tale somma è stata determinata in maniera provvisoria, in attesa del dovuto aggiornamento delle tariffe del contributo di costruzione per l'anno 2023 e che la ditta dovrà provvedere all'integrazione della stessa una volta formalizzato l'aggiornamento in questione, previa comunicazione di

quest'ufficio;

Viste le delibere di G.M. n. 306 del 27.11.2017 e relativa rettifica n. 315 del 30.11.2017, n. 210 del 19.7.2018, n. 294 dell'8.11.2018 e n. 3 del 18.1.2019;

Visto il versamento del 22.11.2023 dell'importo di € 6.688,02 (C.R.O. 0623064273132401489999984480IT), da cui risulta che è stata pagata la prima rata, e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 04.10.2023, prot. n. 47990;

Vista la polizza fideiussoria n. 0939424027 del 20.10.2023, costituita dalla "HDI Assicurazioni S.p.A.", a garanzia del pagamento di € 51.495,91 quale contributo di costruire;

Che la somma di € 51.495,91 al netto della prima rata pagata, verrà rateizzata in sette rate comprensive di interessi legali e di seguito sotto elencate:

- 2ª rata: € 6.854,76 da corrispondere entro il 20.04.2024;
- 3ª rata: € 7.022,42 da corrispondere entro il 20.10.2024;
- 4ª rata: € 7.189,16 da corrispondere entro il 20.04.2025;
- 5ª rata: € 7.356,82 da corrispondere entro il 20.10.2025;
- 6ª rata: € 7.523,56 da corrispondere entro il 20.04.2026;
- 7ª rata: € 7.691,22 da corrispondere entro il 20.10.2026;
- 8ª rata: € 7.857,97 da corrispondere entro il 20.04.2027;

Il mancato pagamento o ritardato versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R. 380/2001, come modificato dall'art. 27 comma 17 Legge 16.12.2001 n. 448, recepito all'art.1 della L.R. 16/2016.

Acquisite le dichiarazioni di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 come

modificato e integrato dall' art. 31 della L.R. n. 23/2021, rese dai tecnici professionisti in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

Vista la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 18.01.2023;

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

RILASCIA

Il Permesso di Costruire al sig. Cicero Santalena Antonio nato a Modica il 25.03.1987, n.q. di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "S & A Costruzioni s.r.l.s." con sede a Modica in via Serrameta n. 5 (Partita Iva: 01776880880), per la realizzazione di un edificio residenziale multipiano in via Resistenza Partigiana, ricadente all'interno dell'area riqualificata "C3" del Piano di Lottizzazione Convenzionata del 31.07.2015, 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 226, p.lle 2114, 2117, 2119, 2147, 2161 e 2162, in testa al sig. Cicero Santalena Antonio n.q. per la volumetria esistente ed in progetto pari a mc. 2.813,17 < a mc. 2.918,52 ammissibile nel lotto secondo l'indice di 1,21 mc./mq. stabilito nella sopra citata convenzione;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 18.01.2024;
- c) al mantenimento a parcheggio permanente della superficie interna di

mq. 250,85 (di cui 85,42 per il corpo "A" e mc. 165,43 per il corpo "B"), la quale a norma dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. n. 37/85, costituisce pertinenza della costruzione 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 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, alla Ditta committente 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 dal rilascio; 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:

- *che siano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni riportate nell'Atto di convenzione del 31.07.2015 e successiva modifica dell'08.11.2021;*
- *che siano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni riportate nel N.O. del 16.01.2024, prot. 105/pl, rilasciato dal Responsabile dell'U.O. n. 3 (Polizia Locale),*
- *che eventuali opere e/o manufatti esistenti che possono creare intralcio o incompatibilità all'esecuzione dei lavori, siano spostati a totale carico del concessionario, previo parere espresso dall'ufficio competente;*
- *che la ditta concessionaria, nelle more della realizzazione dell'immobile, dovrà garantire tutti i requisiti per la sicurezza all'incolumità delle persone e delle cose;*
- *che l'area ceduta al Comune, p.lle 2116 del foglio 226 con specifica convenzione sia affidata al condominio che potrà utilizzarlo come verde o altro fine compatibile, con l'obbligo di mantenerla in buono stato di manutenzione*

fino a quando non potrà essere accorpata ad altra limitrofa con stessa finalità, mentre che per le p.lle 2118 e 2148 dello stesso foglio anche esse cedute al comune, per le quali dovrà essere effettuata regolare consegna al momento della conclusione dei lavori di sistemazione come da progetto;

L'esecuzione dei 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 i richiedenti, 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, gli intestatari, preliminarmente al ritiro dell'atto, formalizzano apposito atto unilaterale d'obbligo per vincolare la superficie complessiva della stesse, da trascrivere, a cura e a totale spese dei titolari, 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.

Allegati: Tav.: Relazione tecnica; Tav.: Inquadramento Territoriale; Tav.: Planimetria con indicazione degli impianti; Tav.: Pianta; Tav.: Prospetti e Sezioni; Tav.: Computo Planovolumetrico; Relazione tecnica illustrativa ed elaborato tecnico delle coperture (linea vita); Elaborati ex Legge n. 10/91: – Relazione Tecnica - Relazione tecnica ponti termici – Attestato di qualificazione energetica unità abitative; Progetto Impianto Elettrico – Pianta interne condominiali – Schema quadri elettrici – Relazione tecnica

Il presente permesso si compone di n. 10 pagine compresa la presente, oltre agli allegati sopra elencati.

Modica,

26 GEN. 2024

Il Resp. del Procedimento
Geom. Giuseppe Cicero

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

Il Dirigente
Ing. Francesco Paolino



Il sottoscritto n.q. dichiara di avere ritirato oggi 15 APR. 2024 l'originale del presente permesso con n. 23 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in esso contenute e a cui il rilascio stesso è stato subordinato, impegnandosi, altresì, all'integrazione della somma dovuta a titolo di contributo di costruzione, una volta formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per l'anno 2023, previa comunicazione di quest'ufficio.

Il Dichiarante n.q.

Antonio Cicero Santalena

COMUNE DI MODICA
3° SETTORE – U.O. N.7

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal sig. Cicero Santalena Antonio nato a Modica il 25.03.1987, n.q.

di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "S & A
Costruzioni s.r.l.s.", la cui identità è stata da me accertata in base al
documento: P. Cozza

Modica,

15 APR, 2024

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

IMPIEGATA INCARICATA
DAL SINDACO
Rita Migliore

