



Città di Modica

DELIBERAZIONE  
della  
GIUNTA COMUNALE

n° 233 del 11 OTT. 2024

Oggetto: Ditta "Impresa edile Avola Salvador"

-Richiesta di permesso di Costruire per la realizzazione, previa demolizione dell'esistente, di un edificio a più piani in Via Resistenza Partigiana n°15, con applicazione della deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 28 dicembre 2022 (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n.217/2017)

L'anno duemilaventiquattro il giorno 11 del mese di Ottobre alle ore 13,40 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 il <sup>Vice</sup> Segretario Generale, Dott.ssa <sup>Rosaria Puglisi</sup> ~~Giuseppa Silava Puglisi~~ 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 prot. n. 241 del 11 OTT 2024

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL 3° SETTORE TECNICO

- Unità Operativa n°5

"Urbanistica-Sviluppo Economico-Protezione Civile"

**Oggetto:** : Ditta "Impresa edile Avola Salvador"

-Richiesta di permesso di Costruire per la realizzazione, previa demolizione dell'esistente, di un edificio a più piani in Via Resistenza Partigiana n°15, con applicazione della deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 28 dicembre 2022 (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n.217/2017)

Il Dirigente proponente

Ing. Francesco Paolino

Firmato digitalmente da:  
PAOLINO FRANCESCO  
Firmato il 30/09/2024 10:39  
Seriale Certificato: 3349028  
Valido dal 29/02/2024 al 01/03/2027  
InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

Visto Il Sindaco/ L'Assessore al ramo.



**Il Dirigente dell'Area tecnica**

**Premesso:**

- che con istanza prot. n° 38039 del 07/08/2023 l'Impresa edile "Avola Salvador" con sede in Modica nella Via Caitina 2° Trav. a dx n°10/d, ha avanzato istanza per il rilascio del permesso di costruire, previa demolizione di un fabbricato esistente, di un edificio a più piani, da sorgere nell'area di Via Resistenza Partigiana n°15, dell'estensione complessiva di mq.1.723,00, distinta in catasto al Foglio 226, particelle 2123/18 e 1606, classificata nel vigente PRG in zona B/I;
- che dall'esame istruttorio si rileva che la consistenza del progetto prevede:
  - a)-piano interrato destinato a parcheggio pertinenziale con previsione di n°17 box auto e spazi di manovra per una superficie di mq. 712,81, oltre a vano scala e ascensore;
  - b)-piano terra, 1°,2°,3°e 4° con n°4 unità abitative a piano e spazi comuni;
  - c)-piano sottotetto ove sono ricavati locali di sgombero, lavanderia e terrazzi a livello ;
  - d)-piano di copertura con falde inclinate;
  - e)-parti comuni rappresentate da corpo vano scala e ascensore, correnti dal piano interrato al piano 4°
  - f)-altezza prevista in progetto ml. 15,85 per n°5 piani fuori terra;
  - g)-distanza dai confini compresa da mt. 5.00 a mt.5.39
  - h)-il tutto per una volumetria di progetto pari a mc. 6.697,77;
  - i)- all'interno del lotto d'intervento, viene individuata la superficie di mq 275 circa destinata dal PRG a viabilità, con eventuale provvedimento espropriativo all'atto della realizzazione, per il potenziale collegamento viario tra la Via Resistenza Partigiana ed il Vicolo Carlo Cattaneo (Traversa di Via Risorgimento) per la quale la ditta proponente fa prontezza di cessione gratuita dell'area ed accollo degli oneri per la realizzazione della stessa per la parte ricadente all'interno della propria area pertinenziale e nelle more della realizzazione della bretella nel suo complesso, attrezzerà l'area per parcheggio;

**rilevato:**

- che dalla predetta istruttoria si evince che la potenzialità edificatoria del lotto in questione è pari a mc. 8.615,00, data dal rapporto tra la superficie del lotto, pari a Mq. 1.723,00 e l'indice volumetrico della zona B1 di mc.5/mq ( $mq. 1.723,00 \times 5mc = Mc 8.615,00$ );
- che la volumetria in progetto, risultante pari a mc. 6.697,77 risulta inferiore a quella complessivamente autorizzabile (mc.8.615,00);
- che la superficie destinata a parcheggio (mq. 712,8) risulta maggiore di quella minima da garantire in relazione al rapporto di 1/10 del volume realizzato ( $mc. 6.697,77/10 = mq 669,77$ );
- che il numero dei piani fuori terra previsti in progetto (n°5) risultano superiori a quelli autorizzabili (n°4), così come l'altezza di progetto dell'edificio (ml.15,85) risulta superiore a quella consentita (ml. 14,00), il tutto come da previsione dell'art.36 delle N.T.A. vigente;
- che parimenti, non risulta rispettata la previsione di cui all'art. 27.3 delle N.T.A. ove è previsto che in zona B1 il distacco dei fabbricati dal confine deve essere non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza, per cui il distacco in atto previsto, compreso tra ml.5,00 e ml.5.39 risulta non rispettoso di tale prescrizione;

**preso atto:**

- che per quanto sopra rilevato dall'Ufficio nella fase istruttoria, alcuni parametri progettuali non risultano conformi a quelli urbanistici discendenti dal vigente P.R.G. e dagli atti correlati, in particolare per quanto riferibile all'altezza, al numero dei piani ed alle distanze adottate in progetto, così come si può evincere dagli stralci regolamentari vigenti di seguito riportati:

**stralcio N.T.A.**

-art. 27.3 - Distanze dai confini:

*-pareti finestrate: pari a  $1/2$  h del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5.00*

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

*- comma 6 "Altezza massima consentita: 14,00 ml."*

*-comma 7 "Numero massimo di piani fuori Terra: 4"*

- che per tali aspetti la Ditta richiedente, ha chiesto che la richiesta di permesso a costruire venga istruita e l'atto finale rilasciato, con procedura in deroga, ai sensi del comma 13 dell'art.32 del vigente regolamento edilizio (*ex art. 20 del R.E.C. previgente*) che di seguito si riporta:

**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 urbanistici. 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 vigente regolamento edilizio unico approvato. con Delibera. N°40/2022 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 gli edifici esistenti e circostanti a quello interessato dall'istanza in esame e richiesta di deroga, come si evince dallo skyline prodotto, 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 ed oltre;

- che la deroga richiesta per l'intervento in progetto non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita nell'area d'intervento;
- che la 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, per cui, fra l'altro, di fatto non si potrebbe andare oltre i mt 12,00/12,50 con impossibilità di poter utilmente sfruttare, quindi, il margine degli ulteriori mt 2,00 ancora disponibili;
- che la fase istruttoria dell'Ufficio, fatto salvo per quanto rilevato in ordine al non rispetto dei parametri per i quali si è richiesta la deroga, ha dato luogo ad esito favorevole a quanto richiesto, subordinandolo, comunque, alla decisione finale, circa la concessione della deroga, da parte del competente Consiglio Comunale;
- che per precedenti casi analoghi, il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente;
- che la ditta ha proposto all'amministrazione come opera compensativa la realizzazione di un'area da adibire a parcheggio pubblico finalizzato ad una sua futura utilizzazione come bretella di collegamento viario tra la Via Resistenza Partigiana ed il Vicolo Carlo Cattaneo (Traversa di Via Risorgimento).

#### ***Ritenuto:***

- che, per il caso in specie, possano ricorrere le condizioni oggettive per poter valutare l'accoglimento della richiesta di applicazione della deroga all'altezza massima e delle distanze dai confini e, conseguentemente, 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 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.*)

#### ***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 zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) priva di vincoli;

#### ***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° 8 del 29/01/2020, n°96 del 22/12/2021, n°43 del 25/09/2023, n°13 del 25.03.2024, con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;
- Lo schema di accordo tra il Comune e la ditta Avola relativa alla realizzazione e cessione di area da adibire a parcheggio pubblico.

## PROPONE

alla Giunta Comunale

- 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 dall'Impresa edile "Avola Salvador" con sede in Modica nella Via Caitina 2° Trav. a dx n°10/d, il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio del permesso di costruire, previa demolizione di un fabbricato esistente, di un edificio a più piani, da sorgere nell'area di Via Resistenza Partigiana n°15 di un fabbricato residenziale a più piani, costituito da:
  - a)-piano interrato destinato a parcheggio pertinenziale con previsione di n°17 box auto e spazi di manovra per una superficie di mq. 712,81, oltre a vano scala e ascensore;
  - b)-piano terra, 1°,2°,3°e 4° con n°4 unità abitative a piano e spazi comuni;
  - c)-piano sottotetto ove sono ricavati locali di sgombero, lavanderia e terrazzi a livello ;
  - d)-piano di copertura con falde inclinate;
  - e)-parti comuni rappresentate da corpo vano scala e ascensore, correnti dal piano interrato al piano 4°.
- 3) di dare atto che la predetta richiesta di permesso di costruire è stata avanzata 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*), derogando dall'altezza massima (da ml. 14,00 a ml.15.84) e dal numero di piani fuori terra (da n°3+1 a n°4+1), oltre alla distanza dei confini;
- 4) di dare atto che la ditta ha proposto all'amministrazione come opera compensativa la realizzazione di un'area da adibire a parcheggio pubblico finalizzato ad una sua futura utilizzazione come bretella di collegamento viario tra la Via Resistenza Partigiana ed il Vicolo Carlo Cattaneo (Traversa di Via Risorgimento) e conseguentemente è stato compilato apposito schema di accordo già sottoscritto dalla ditta per accettazione;
- 5) **di sottoporre**, pertanto, all'esame del Consiglio Comunale la concessione della suddetta deroga al progetto presentato dalla Ditta "Avola Salvador", costituito dai seguenti allegati:
  - Tavola RT 2024 relazione tecnica generale
  - Tavola – relazione tecnica relativa alla cessione dell'area per viabilità;
  - Tavola – relazione tecnica relativa alla cessione dell'area destinata a futura viabilità;
  - Tavola Integrativa relazione - analisi altimetrica dei fabbricati limitrofi e di contesto
  - Tavola Proposta Funzionale;
  - Tavola Strada 01 proposta funzionale di collegamento viario
  - Tavola 01 azzonamento
  - Tavola 02 planimetria generale
  - Tavola 03 Piante architettoniche di progetto piano rimessa p.t. e primo
  - Tavola 04 Piante architettoniche di progetto piano tipo, sottotetto e coperture
  - Tavola 05 Prospetti foto realistici di progetto e sezioni di progetto
  - Tavola 08 calcolo superfici e volumi di progetto.
- 6) **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta assunzione di oneri a carico del bilancio comunale;
- 7) **di dichiarare**, ai sensi dell'art. 8 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 285/2020, che lo scrivente proponente, è in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L.n. 241/1990, come introdotto dall'art. 1, comma 41, della legge n. 190/2012.

8) **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.

## **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, lì 30 settembre 2024



Firmato digitalmente da:  
PAOLINO FRANCESCO  
Firmato il 30/09/2024 10:43  
Seriale Certificato: 3349028  
Valido dal 29/02/2024 al 01/03/2027  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

**Il Responsabile del Settore**

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

Modica, lì

**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, lì

**Il Responsabile del Settore Finanziario**

La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n° 233 del 11 OTT. 2024

IL SEGRETARIO GENERALE

*R. Laccum*

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 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 15 OTT, 2024 al 30 OTT, 2024, 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 **11 OTT. 2024**

Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale