

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

COMUNE DI MODICA

3° SETTORE – U.O. N.5

URBANISTICA – SVILUPPO ECONOMICO – PROTEZIONE CIVILE

www.comunemodica.rg.it

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 109 del 07/11/2024 PROT. n. 56836

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata in data 08.03.2024, prot. 14452, e successive integrazioni, dalla sig.ra Leocata Chiara nata a Modica il 30.04.1985, n.q. di proprietaria (*giusto Atto di vendita del 19.12.2023, n. 1188 di repertorio*), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (*regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021*), per i lavori di completamento, cambio di destinazione d'uso a civile abitazione e regolarizzazione di lievi difformità, relativi al fabbricato in corso di costruzione sito nella C.le Sant'Elena Pizzilli, riportato in catasto al foglio 81, p.lla 538/1, con vincolo del suolo di cui al foglio 81, p.lla 538 (*ente urbano*), di mq. 3.500,00 (*ex p.lla 187 di pari dimensioni*), in Zona E/1 del P.R.G. vigente;

A tal riguardo si fa presente che:

- la realizzazione del fabbricato in oggetto è stata autorizzata a seguito del rilascio della C.E. n. 276 del 17.07.2002, prot. 544/OR (*in ditta Giurdanella Angelo e Cappello Maria*), che prevedeva la costruzione di un immobile a carattere artigianale, costituito da un piano cantinato da adibire a deposito prodotti in scatola e in tetrapak, e da un piano terra da destinare a deposito

generi alimentari con ufficio e servizio, con copertura a tetto;

- allo stato attuale, nell'immobile in oggetto, sono state realizzate tutte le strutture in c.a., ed inoltre, al piano terra, sono state eseguite le opere di tamponamento, le tramezzature interne e la stesura dell'intonaco;

- le opere da realizzare, senza variazione del volume e della sagoma, nello specifico consistono:

- a piano cantinato: nella realizzazione dei tamponamenti in muratura con blocchi di calcare tenero rifiniti e dell'intonaco cementizio, nella installazione degli infissi interni ed esterni;
- a piano terra: nella posa in opera dei pannelli isolanti alle pareti esterne, nel completamento delle tramezzature e degli intonaci, nella posa della pavimentazione, dei rivestimenti, dei pezzi sanitari, dell'impiantistica e degli infissi interni ed esterni;
- nella modifica del livellamento del suolo, necessario per l'effettiva sistemazione esterna da realizzare nel rispetto dell'art. 23.10 delle N.T.A. vigenti;
- nel completamento del tetto di copertura;
- nella realizzazione delle opere di finitura e di completamento del fabbricato e dell'area esterna, nonché di tutte le opere relative al cambio di destinazione d'uso.

Il tutto nel **lotto di ricaduta** censito in catasto al foglio 81, p.lla 538 (ente urbano), di mq. 3.500,00 su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione, (area già trascritta in data 09.08.2002 al n. 12475 dei RR.II. a seguito del rilascio della sopracitata C.E. n. 276/2002); e **nel lotto sorgente** censito in catasto al foglio 185, p.lla 427 (porzione della ex p.lla 426 di maggiori

dimensioni), della superficie di mq. 8.200,00 in C.da Rampolo (*per i soli diritti edificatori*); entrambi i lotti in Zona E/1 del P.R.G. vigente.

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;

Visto l'Atto di cessione di diritti edificatori del lotto sorgente del 19.08.2024, n. 1412 di repertorio, rogato notaio Dott. Attilio Vicari in Modica, relativo alla p.lla 427, del foglio 185, in C.da Rampolo, a favore della sig.ra Leocata Chiara;

Considerato che dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici dello stato autorizzato e quelli dello stato di fatto, è stata appurata la presenza di lievi difformità nelle aperture esterne e alle tramezzature, e che tali difformità possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa;

Vista l'Autocertificazione sanitaria resa in data 26.02.2024 ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010;

Visto il parere favorevole allo scarico dei reflui domestici sul suolo, reso dal 3° Settore – U.O. n. 7, in data 20.05.2024, prot. 26881 del 22.05.2024;

Visto il deposito della documentazione resa ai sensi della Legge 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 ricevuta del versamento su c/c/p del 09.03.2024 (VCYL 0063), dell'importo di € 349,00, per i diritti di urgenza;

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

Vista la L.R. n. 16 del 10.8.2016 e tutta la normativa vigente in materia;

Visto l'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;

Visto l'art. 22 della L.R. 16/2016 e successive modifiche di cui all'art. 17 della L.R. n. 23/2021;

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 ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

Visti i due bonifici del 30.08.2024 intestati alla Tesoreria Comunale, il primo di € 10.753,27 a saldo degli oneri concessori ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 16/2016 (*C.R.O.: 0306965948272303488448084480IT*), e il secondo di € 1.000,00 a saldo della sanzione amministrativa ex 37 del D.P.R. n. 380/2001 (*C.R.O.: 0306965949851803488448084480IT*); e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 09.07.2024, prot. n. 36137;

Vista la dichiarazione resa dalla ditta con la quale si impegna ad integrare la somma dovuta a titolo oneri concessori, una volta formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per il contributo di costruzione per l'anno corso, previa comunicazione di quest'ufficio;

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;

Visto il parere istruttorio e la conseguente proposta favorevole resa in data 26.06.2024 e in data 10.10.2024, dal Responsabile del procedimento, nominato con Determina del Dirigente n. 1546 del 03.07.2024;

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

SI PRENDE ATTO

della regolarizzazione, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, delle lievi difformità presenti nelle aperture esterne e nelle tramezzature;

RILASCIA

Il Permesso di Costruire, in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (*regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021*), alla sig.ra Leocata Chiara nata a Modica il 30.04.1985 e ivi residente in via Modica Sorda n. 101 (*C.F.: LCT CHR 85D70 F258Z*), per i lavori di completamento, per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione, e per la regolarizzazione di lievi difformità, relativi al fabbricato in corso di costruzione sito nella C.le Sant'Elena Pizzilli, costituito da un piano cantinato da adibire a deposito e da un piano terra da adibire a civile abitazione, con copertura a tetto. Il tutto come sopra meglio descritto, 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 censito in catasto al foglio 81, p.lla 538 (*ente urbano*), di mq. 3.500,00 su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione (*area già trascritta in data 09.08.2002 al n. 12475 dei RR.II. a seguito del rilascio*

della sopracitata C.E. n. 276/2002); e vincolo del suolo censito al foglio 185, p.lla 427 (porzione della ex p.lla 426 di maggiori dimensioni), della superficie di mq. 8.200,00 in C.da Rampolo (per i soli diritti edificatori), per una volumetria in progetto, computata secondo quanto indicato nelle N.T.A. allegate al vigente P.R.G., pari a mc. 348,50 (invariata);

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 26.06.2024 e in data 10.10.2024;

c) al mantenimento a parcheggio esterno della superficie complessiva di mq. 50,00, 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.

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 committente ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

ART. 3 – L’inizio dei lavori deve essere comunicato a questo Ente ed il termine di ultimazione degli stessi, entro il quale l’opera deve essere abitabile e/o agibile, non può essere superiore a tre anni dal rilascio del presente provvedimento; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

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.

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

- *vengano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni riportate nella C.E. n. 276/2002, non modificati dal presente permesso;*
- *siano rispettate tutte le prescrizioni previste nella Delibera del Consiglio Comunale n. 132/2017 e successiva n. 80/2021;*

ART. 5 – Il ritiro del presente atto comporta per la 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 – Preso atto che le aree asservite al fabbricato de quo, oggetto di vincolo presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ragusa,

risultano già trascritte nel Registro Generale degli stessi, e precisamente al n. 12475, in data 09.08.2002, relativamente all'area di ricaduta, e al n. 14452, in data 21.08.2024, relativamente all'area sorgente a seguito dell'Atto di compravendita della volumetria del 19.08.2024, n. 1412 di repertorio, il presente provvedimento viene rilasciato alla richiedente senza obbligo di trascrizione del vincolo delle suddette aree.

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:

- RELAZIONE TECNICA.pdf.p7m |
B0EB31C5F85E6BCB5DEC752671ED16D82869CCAE373E0EA3C
16BC503F0D92516 |
- TAV.1 STRALCI.pdf.p7m |
5E41659377400D4E5F8381C69D9C793A261D1A9CD3C948A8750
2CC620F73F74D |
- TAV.1-2 STALCI AREA VINCOLO.pdf.p7m |
311CB8A740570DB939D4B245121BCE5CC03D0D27746B4390DC
8D8D38784BAB3B |
- TAV.2-BIS TIMBRATA.pdf.p7m |
D465FD223601E7DCB5417E402CBB43EF63550AC9DEB8A9376B
1B6567170B35AA |
- TAV.3COMPUTO PLANIVOLUMETRICO E SUPERFICI.pdf.p7m |
AFE6601C157462A145BEE8EC483F70BCD85F7A3A5203EBD910
7EC0BE99FC4B41 |
- TAV.4 ELABORATI STATO AUTORIZZATO.pdf.p7m |
8E7D2399A1748525D33451413737051428000F7A801465313241C6
2C480CEA3D |
- TAV.5 ELABORATI STATO ATTUALE.pdf.p7m |
89058FB9D0C6B3966FC6C50F0D6B71180BD67AB8498E1CA296
F6C50BB65B9DE8 |
- TAV.6 ELABORATI VARIANTE PIANTE.pdf.p7m |
D8BB21CF82437C729B9244F0D54651920887708149F1023614E22
545ADB15A1C |

- TAV.7 ELABORATI VARIANTE PROSPETTI E SEZIONE.pdf.p7m | 75AFD1776B2D9F7BF6D1087A742F56D06480D65776204A7ABEFEE2BC71120FB0 |
- LINEA VITA COPERTURA.pdf.p7m | 51AD96E73DD5D65C60997AEFD619889AB0DE6C42AE568C4B0E4185B47E9CD803 |
- RELAZIONE D.LGS N.192-2005.pdf.p7m | BA5F9E65B34AD366BDABA557C339B6E9092FEEB816D48E4D46BA8B7BD7EC2EF5 |
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TIMBRATA.pdf.p7m | F91E831AECDFCCD468B7C18215AF5A0B1246EC0715E908422C8C40C36C5176BE |

Modica, 07/11/2024

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Giuseppe Cicero

Il Dirigente

Ing. Francesco Paolino