

Imposta di bollo di € 16,00 - id. 0120179325478 del 12.01.2023  
Diritti di segreteria per il ritiro assolti virtualmente con bonifico di € 220,00 del 29.10.2024

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

## **COMUNE DI MODICA**

**3° SETTORE – U.O. N.5**

**URBANISTICA – SVILUPPO ECONOMICO – PROTEZIONE CIVILE**

[www.comunemodica.rg.it](http://www.comunemodica.rg.it)

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 115 del 27/11/2024 PROT. n. 60576**

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE*

**Vista** la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata in data 08.02.2023, prot. 6283, e successive integrazioni, dal sig. Zacco Luigi nato a Modica il 02.08.1975, n.q. di Amministratore Unico della società “Keys s.r.l.”, con sede a Modica, in Corso Sandro Pertini n. 32 (*Partita Iva: 01743250886*), 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 il cambio di destinazione d’uso ad abitazione di un annesso rurale esistente posto in aderenza al fabbricato abitativo realizzato a seguito del rilascio della C.E. n. 52 del 05.02.2008 e della D.I.A. prot. n. 18684 del 04.05.2015 (*entrambe in ditta Ragusa Rosario S.r.l.*), e della successiva D.I.A. in variante prot. n. 38584 del 29.07.2016 (*in ditta Malu s.r.l. di Zacco Luigi*), composto da un piano terra con copertura a tetto e locali sottotetto da adibire a sgombero. Fabbricato riportato in Catasto al foglio 126, p.lla 624/1, con circostante suolo di pertinenza della superficie di mq. 2.120 e con vincolo del suolo censito al foglio 126, p.lle 525, 528 e 530, della superficie catastale di mq. 10.000, sito in C.da Raddusa, Zona E/1 del vigente P.R.G., con accesso dalla confinante strada comunale Olivieri Torre Cannata;

**A tal riguardo si fa presente:**

- che con Atto di Compravendita del 13.07.2015, n. 28898, il sig. Zacco Luigi, n.q. di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società “Maggy s.r.l.”, è divenuto proprietario del sopracitato fabbricato rustico con comodità di corpo da adibire ad annesso rurale;
- che a seguito dell’Atto di fusione, incorporamento e scissione del 31.08.2020, n. 33069 di repertorio, la società “Maggy s.r.l.”, ha cambiato denominazione in “Keys S.r.l.”;
- che la società Maggy s.r.l. (*oggi Keys s.r.l.*), ai fini del rispetto del D.A. n. 103/81, oltre la proprietà del fabbricato e della relativa pertinenza della superficie di mq. 2.120, ha la disponibilità di coltivazione del fondo agricolo rappresentato in Catasto al foglio 102, p.lle 596 e 452, della superficie di mq. 8.835, per complessivi mq. 10.955 > di mq. 10.000 già vincolati con il rilascio della C.E. n. 52/2008;
- che il fabbricato abitativo ha una volumetria di mc. 264,08 (*minore di quella autorizzata con la C.E. n. 52/2008 pari a mc. 299,30*), mentre l’annesso rurale, oggetto del cambio di destinazione per l’ampliamento dell’abitazione, ha una volumetria di mc. 177,51 < di mc. 185,22 ammissibili, di cui mc. 35,22 scaturiti dal ricalcolo della volumetria del fabbricato secondo la Deliberazione del C.C. n. 40/2022, e mc. 150,00 scaturiti da altro lotto non contiguo (*lotto sorgente*) rappresentato in Catasto al foglio 149, p.lla 629, della superficie di mq. 5.000;
- che il progetto prevede, oltre il cambio di destinazione d’uso dell’annesso rurale, la realizzazione di un solaio piano con locali sottotetto.

**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;

**Viste** la C.E. n. 52 del 05.02.2008 e le successive segnalazioni di completamento e variante;

**Vista** l'ispezione ipotecaria del 20.09.2024, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativa alla trascrizione del vincolo della C.E. n. 52/2008, avvenuta in data 24.06.2011, al n. 11356 del Registro Generale;

**Vista** la Segnalazione Certificata di Abitabilità, resa in data 22.01.2019, con prot. 3525;

**Visto** l'Atto di proprietà della volumetria del lotto sorgente del 05.11.2018, n. 31640 di repertorio, rogato Dott. Massimo Marota notaio in Modica, relativo alla p.lla 629, del foglio 149, a favore della ditta richiedente;

**Vista** la dichiarazione della società "Ragusa Rosario s.r.l.", sulla disponibilità per la coltivazione del fondo agricolo riportato in Catasto al foglio 102, p.lle 596 e 542, della superficie di mq. 8.835,00 a favore della "Maggy S.r.l." (*oggi Keys S.r.l.*), al fine di soddisfare le esigenze ai sensi del D.A. n. 103/81, dell'annesso rurale autorizzato con la succitata C.E. n. 52/2008;

**Vista** l'Autocertificazione sanitaria resa in data 01.02.2023, ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010;

**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. 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;

**Visto** il bonifico di € 3.894,04 del 28.10.2024 intestato alla Tesoreria Comunale, a saldo degli oneri concessori ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 16/2016, a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 25.10.2024, prot. n. 54789;

**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;

**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;

**Visto** il parere istruttorio e la conseguente proposta favorevole resa in data 16.10.2024 e in data 05.11.2024, 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:

### **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*), al sig. Zacco Luigi nato a Modica il 02.08.1975, n.q. di Amministratore Unico della società "Keys s.r.l.", con sede a Modica, in Corso

Sandro Pertini n. 32 (*Partita Iva: 01743250886*), per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione di un annesso rurale esistente posto in aderenza a un fabbricato rustico sito in C.da Raddusa, composto da un piano terra con copertura a tetto e locali sottotetto da adibire a sgombero nonché la realizzazione di un solaio piano con locali sottotetto. 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 126, p.lla 624/1, con suolo di pertinenza della superficie di mq. 2.120, su cui insiste il fabbricato e al foglio 126, p.lle 525, 528 e 530 (*area già trascritta in data 24.06.2011, al n. 11356 del Registro Generale a seguito del rilascio della sopracitata C.E. n. 52/2008*); e vincolo del suolo, censito al foglio 149, p.lla 629, della superficie di mq. 5.000,00 in C.da Busita Muraglio Mandorle (*per i soli diritti edificatori con area trascritta in data 04.12.2018, al n. 17389 del Registro Generale*), per una volumetria complessiva in progetto pari a mc. 441,59 di cui mc. 177,51 relativi all'annesso rurale, oggetto del presente provvedimento;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 16.10.2024 e in data 05.11.2024;
- 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 ditta 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. 52/2008, 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. 11356, in data 24.06.2011, relativamente all'area di ricaduta, e al n. 17389, in data 04.12.2018, relativamente all'area sorgente a seguito dell'Atto di compravendita della volumetria del 05.11.2018, n. 31640 di repertorio, il presente provvedimento viene rilasciato alla ditta 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.pdf.p7m |  
348F106A590ADD9EF66792EE2771230BEF986CE64C318E4765E6D

