

65182
19 DIC. 2024

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.

Con accertamento della conformità urbanistica ai sensi
artt. 12 e 13 della L.R. n. 16/2016 e art. 36 del D.P.R. n. 380/2001

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 01.06.2021, prot. 25923, e successive integrazioni, dalla sig.ra Lucifora Carmela nata a Modica il 05.02.1955 e ivi residente in via Loreto Gallinara n. 103, n.q. di proprietaria (*giusto Atto di Vendita del 15.02.2005, n. 71051 del repertorio*), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire in sanatoria per la regolarizzazione, ai sensi degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, delle opere eseguite in parziale difformità alla C.E. n. 38/2005 (*in ditta Sosvima S.r.l.*), relative all'edificio in esistente in via Sacro Cuore n. 80, riportato in catasto al foglio 99, p.lla 2207, con sub dall'1 al 151 (*descritti come box, posto auto coperto, magazzino, unità in corso di costruzione, abitazioni di tipo economico e beni comuni non censibili*), ricadente in massima parte in Zona B/1 e in minima parte in Zona E/3 del P.R.G. vigente.

Al tal riguardo si fa presente che:

- in data 27.05.2004, con prot. 525/OR, è stata rilasciata la C.E. n. 317, e successivamente, in data 27.01.2005, con prot. 44/OR, la C.E. n. 38, in variante sostanziale alla sopracitata C.E. n. 317/2004, con le quali la Ditta intestataria, "Sosvima S.r.l.", è stata autorizzata alla realizzazione, in via Sacro Cuore n. 80, di un edificio abitativo così composto: un piano interrato a



IL DIRIGENTE
Ing. Francesco Paolino

 The text 'IL DIRIGENTE' and 'Ing. Francesco Paolino' is printed above a handwritten signature in black ink.

quota - 9,03, destinato a parcheggio, locali ripostigli, locale pompe antincendio e n. 3 corpi scala; un piano 2° interrato con n. 11 locali deposito e corpi scala; un piano 1° interrato con locali deposito con servizi, corpi scala e locale disimpegno deposito; un piano terra con n. 11 appartamenti; un piano 1°, 2° e 3°, con n. 10 appartamenti a piano; un piano 4° con n. 5 appartamenti e un piano 5° con n. 2 appartamenti; copertura a tetto. Il tutto con vincolo del suolo di cui al foglio 99, p.lle 212-1762-1763, della superficie catastale di mq. 3.247,00 ed effettiva di mq. 3.400,55, di cui mq. 2.709,55 ricadente in zona B/3 del P.R.G. (già trascritta in data 29.01.2005, al n. 2157 dei RR.II), per una volumetria autorizzata di mc. 13.517,68 secondo l'indice di mc. 5 per mq. di area in zona B, e mantenimento a parcheggio della superficie di mq. 1.793,22;

- che a seguito dell'atto di vendita del 15/02/2005 rep. n.71051 la sig.ra Lucifora Carmela è divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto, a cui a fatto seguito la disposizione Dirigenziale del 30/10/2007 prot. 1490/OR con cui si volturava la Concessione Edilizia n. 317/2004 e successiva variante n. 38/2005 a favore della sig.ra Lucifora Carmela;
- che con istanza del 09.03.2010, con prot. 13462, la ditta richiedente aveva chiesto il rilascio della C.E. per il rinnovo e la variante della C.E. n. 38/2005, e che con successiva nota del 03.03.2011, prot. 12242, la ditta, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/94, ne chiedeva il rilascio come titolo assentito;
- che in data 13.04.2021 è stato effettuato un sopralluogo tecnico, acquisito agli atti con prot. 27398 del 10.06.2021, al fine di accertare quanto segnalato con denuncia effettuata con nota del 03.03.2021, prot. 9977, accertando una serie di difformità rispetto ai titoli rilasciati.

Dal sopralluogo si è accertato inoltre che una parte delle unità abitative risultano abitate, nonostante la mancanza di una comunicazione di fine lavori e dell'Autorizzazione di agibilità;

Le opere abusive da regolarizzare nello specifico consistono:

Terzo Piano Sottoterra (sub dall'1 al 57):

a) realizzazione di una nuova cisterna; b) eliminazione di un vano scala;
c) ampliamento della superficie in corrispondenza dell'ingresso posto a sx della scivola e aumento della superficie a parcheggio d) realizzazione di tramezzature interne per ricavare box auto chiusi;

Secondo Piano Sottoterra (sub dal 58 al 97 Allo statto rustico):

a) nuovo terrazzino creatosi dall'ampliamento eseguito al piano inferiore
b) modifica delle tramezzature interne per ricavare un locale deposito accessibile dalla rampa sinistra e n. 8 locali depositi comunicanti, di cui alcuni con servizi interni accessibili dalla rampa destra;

Primo Piano Sottostrada: (sub 98 e 99 Allo statto rustico):

a) ampliamento di superficie in corrispondenza della posizione di una scala, con la creazione di un nuovo locale; b) modifica delle tramezzature interne per ricavare una serie di locali depositi comunicanti tra loro;

Piano Terra: (sub. dal 100 al 109):

a) ampliamento delle superfici utili delle unità abitative con diminuzione di quella non residenziale per la modifica della sagoma in pianta; b) modifica della composizione degli appartamenti che da n. 11 autorizzati sono divenuti n. 10; c) modifica della distribuzione interna delle unità abitative;
d) completamento di un appartamento (sub. 101);

Piani Primo, Secondo e Terzo: (sub dal 110 al 139):

Tre

a) ampliamento delle superfici utili delle unità abitative con diminuzione di quella non residenziale per la modifica della sagoma in pianta, ed aumento di porzioni non residenziali per l'ampliamento della superficie dei balconi/ballatoi; b) modifica della distribuzione interna delle unità abitative; c) completamento di un appartamento (1° piano sub. 110);

Piano Quarto: (sub dal 140 al 148):

a) ampliamento delle superfici utili e non residenziali accorpando e trasformando i terrazzi autorizzati, e rendendo accessibili parti di locali sottotetto non autorizzati; b) modifica della composizione delle unità, che da n. 5 abitative autorizzate sono divenute n. 9, di cui n. 4 non abitative (sub. 140-142-143-144), e n. 6 abitative, all'interno delle quali sono presenti porzioni non abitative, in quanto non hanno l'altezza minima di metri 2,70; c) modifica della distribuzione interna delle unità;

Piano Quinto: (sub dal 149 al 151):

a) ampliamento delle superfici utili e non residenziali accorpando e trasformando i terrazzi autorizzati con modifica della sagoma in pianta; b) modifica della composizione degli appartamenti che da n. 2 autorizzati sono divenuti n. 3; c) modifica della distribuzione interna delle unità abitative;

La richiesta della ditta prevede inoltre la regolarizzazione della modifica ai prospetti per la variazione delle aperture esterne e delle altezze interne ai vari piani, nonché il completamento delle parti di edificio non ancora ultimate, riguardante nello specifico gli interi piani secondo e primo sottostrada e le unità abitative ubicate al piano terra e primo, individuate rispettivamente ai sub 101 e 110.

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;

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

Visto il parere favorevole dell'01.09.2021, prot. 0006684, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. per l'autorimessa;

Vista la Dichiarazione di conformità delle opere strutturali ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74, del 25.11.2011 con prot. 257195, e la nota prot. 14143 del 31.01.2022, rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile;

Vista la dichiarazione resa dalla ditta Lucifora Carmela in data 17/12/2024 riguardante le deleghe effettuate dai proprietari delle unità già trasferite ad altri soggetti;

Viste le deleghe sottoscritte dagli attuali proprietari delle unità immobiliari vendute interessate alla richiesta di rilascio del presente Permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge Regionale n. 16/2016, trasmesse con note del 05.05.2023, prot. 21234 e del 18.06.2024, prot. 32131, con le quali incaricano la sig.ra Lucifora Carmela, n.q di titolare della omonima Ditta edile, a presentare l'istanza de quo, e più precisamente i sigg.:

- *Alvarado Maria Angelica nata a Maracay (VEN) il 07.12.1982, Atto di Vendita del 25.10.2016, n. 80518 di repertorio (sub 42-100);*
- *Scollo Giovanni nato a Ragusa il 19.05.1972, Decreto di trasferimento di Immobile del Tribunale di Ragusa (sub 22-112);*
- *Giannone Milena nata a Modica il 21.08.1990, Atto di vendita del*

23.01.2013, n. 20000 di repertorio (sub 56-136);

- *Caruso Giorgio nato a Modica il 10.10.1953 e Modica Giovanni nato a Modica il 18.01.1948, Atto di compravendite a transazione di lite del 07.10.2022, n. 34086 di repertorio (sub 18 e 110 proprietà di Caruso Giorgio; sub 24-59-61-62-63-64-65-66-98-102 in comproprietà Caruso Giorgio e Modica Giovanni);*
- *Caruso Paola nata a Ragusa il 24.01.1990, Atto di compravendita del 06.10.2021, prot. 5947 di repertorio (sub 101-111-152);*
- *Schembri Pietro nato a Ravenna il 28.12.1985, Atto di compravendita dell'08.09.2011, n. 19005 di repertorio (sub 46-133);*
- *Nobile Santina nata a Ispica il 14.12.1962, Atto di compravendita del 12.12.2011, n. 85277 di repertorio (sub 1 e 121);*
- *Terranova Emiliano nato a Modica il 02.10.1978, Atto di compravendita del 23.01.2012, n. 19312 di repertorio (sub 44-131);*
- *Filicetti Gianluca nato a Siracusa il 27.11.1997, Atto di compravendita del 04.03.2011, n. 84073 di repertorio (sub 43-130);*
- *Infantellino Davide nato a Novara il 15.10.1980, Atto di compravendita del 18.07.2013, n. 77611 di repertorio (sub 26-113);*
- *Settaci Andrea nato a Modica il 24.02.1984, Atto di Compravendita del 02.08.2013, n. 27652 di repertorio (sub 19 - 120);*
- *Maltese Stefano nato a Ragusa il 10.07.1986, Atto di Compravendita del 18.07.2011, n. 84653 di repertorio (sub 55);*

Inoltre fanno parte dell'edificio in argomento le unita censite con sub. 25-103 di cui risulta proprietaria la sig.ra Aprile Giuseppina nata a Modica il 02.08.1984, Atto di Compravendita del 03.12.2010, n. 83634 di

repertorio successivamente trasferite al sig. Aprile Salvatore nato a Modica il 14.04.1991, Atto di Compravendita del 07.03.2023, n. 35167 di repertorio;

Vista la L.R. n. 16 del 10.8.2016;

Vista la Legge n. 64/74 e relative norme tecniche;

Visti gli artt. 12 e 13 della L.R. n. 16/2016;

Vista ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

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;

Visti i due bonifici del 18.11.2024 intestati alla Tesoreria Comunale, il primo dell'importo € 91.808,30 a saldo della sanzione amministrativa ai sensi degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 16/2016, e il secondo di € 34.843,68 come costo di costruzione in misura doppia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per gli aumenti delle superfici residenziali e non residenziali, rispetto alla C.E. n. 38/2005;

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 28.11.2024 dal Responsabile del procedimento della sezione n. 2, giusta Determina Dirigenziale n. 1546 del 03.07.2024;

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

ATTESTA

La conformità delle opere abusive alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

RILASCIA

Il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, alla sig.ra Lucifora Carmela nata a Modica il 05.02.1955 n.q di titolare della omonima Ditta edile (C.F.: *LCF CML 55B45 F258P*), in nome proprio e per conto dei sigg. Alvarado Maria Angelica, Scollo Giovanni, Giannone Milena, Caruso Giorgio, Modica Giovanni, Caruso Paola, Schembri Pietro, Nobile Santina, Terranova Emiliano, Filicetti Gianluca, Caruso Sebastiano, Infantellino Davide e Settaci Andrea, come innanzi generalizzati - *a ognuno secondo i propri diritti* - per la regolarizzazione dei lavori abusivi eseguiti in parziale difformità alla C.E. n. 38/2005 (*in ditta Sosvima S.r.l.*), relative all'edificio esistente in via Sacro Cuore n. 80, riportato in catasto al foglio 99, p.lla 2207, 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 fabbricato riportato in Catasto al foglio 99, p.lla 2207, per una superficie catastale di mq. 2.709,55 (*in Zona B/3*), su un totale effettivo di mq. 3.400,55 (*area già trascritta in data 29.01.2005, al n. 2157 dei RR.II*), per una volumetria esistente (*calcolata tenendo conto della volumetria sviluppata dalle scale*), pari a mc. 14.907,35 di cui mc. 1.359,60 dovuti all'ampliamento;

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento resa in data 28.11.2024;

c) al mantenimento a parcheggio permanente per una superficie complessiva di mq. 2.394,15 in parte interno per una superficie di mq. 2.119,15 e in parte esterno pari a mq. 275,00, la quale, a norma dell'art. 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 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 committente n.q. ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

ART. 3 – L'inizio dei lavori di completamento 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.

ART. 3 – PRESCRIZIONI SPECIALI – A tutte le condizioni dettate dal Responsabile del Procedimento qui integralmente trascritte:

- ✓ *a tutte le condizioni e prescrizioni riportate nella C.E. n. 38/2005, non modificate a seguito del rilascio del presente permesso;*
- ✓ *vengano rispettate tutte le condizioni riportate in rosso nella tavola P08 (piano quarto) riguardanti la destinazione non abitativa di n. 4 unità censite con i sub. 140-142-143 e 144;*
- ✓ *che per le unità ubicate al piano quarto (sub. 140-142), che non hanno i requisiti per la destinazione abitativa, venga mutata la destinazione catastale con l'assegnazione di una consona;*
- ✓ *che le unità ubicate al piano quarto (sub. 143-144), che risultano ancora in corso di costruzione e che non hanno i requisiti per la destinazione abitativa, siano accatastate con quella consona;*
- ✓ *Sono fatti salvi ed impregiudicati, ovviamente, le eventuali prescrizioni, termini e condizioni che potranno essere impartite dall'Autorità in ordine al procedimento giudiziario in corso per le opere abusivamente realizzate e oggetto dell'intervento di adeguamento.*

ART. 4 – Il ritiro del presente atto comporta per la richiedente n.q. 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. 5 – 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: Relazione tecnica di rilievo; Relazione tecnica; Tav. P01: Rilievo

piano sottoterra 3; Tav. P02: Rilievo piano sottoterra 2; Tav. P03: Rilievo piano sottoterra 1; Tav. P04: Rilievo piano terra; Tav. P05: Rilievo piano 1°; Tav. P06: Rilievo piano 2°; Tav. P07: Rilievo piano 3°; Tav. P08: Rilievo piano 4°; Tav. P09: Rilievo piano 5°; Tav. P10: Rilievo prospetti 1; Tav. P10a: Rilievo prospetti 2 e sezione; Tav. P11: Rilievo conteggi volumetrici; Tav. P12: Rilievo fotografico; Tav. P14: Azzonamento.

Il presente permesso si compone di n. 11 pagine compresa la presente, oltre agli allegati sopra elencati.

Modica,

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Cicero

Il Dirigente

Ing. Francesco Inolino

La sottoscritta n.q. dichiara di avere ritirato oggi 19 DIC. 2024 l'originale del presente permesso con 16 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in esso contenute e a cui il rilascio stesso è stato subordinato.

La Dichiarante n.q.

Lucifora Carmela

COMUNE DI MODICA
3° SETTORE - U.O. N. 5

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dalla sig.ra Lucifora Carmela nata a Modica il 05.02.1955, la cui identità è stata da me accertata in base al documento: P. Carmela

Modica,

19 DIC. 2024

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

INCARICATA
DAL SINDACO
Rita Migliore

