

54438

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

## COMUNE DI MODICA

PROVINCIA DI RAGUSA  
VI SETTORE - URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE N. .... 1 6 0

(L.R. 10/8/2016 N. 16)

### *LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA RESPONSABILE DEL SETTORE*

Vista la domanda presentata in data 01/03/2018 prot. 12751 e successiva integrazione del 4/5/2018 prot. 24942, del 9/8/2018 prot. 71 e del 28/9/2018 prot. 52968 dal sig. Caristia Gaetano nato a Caltagirone il 02/03/1945 C.F.: CRS GTN 45C02 B 428S, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della soc. "CO.MA.ER s.r.l. con sede a Siracusa Corso Gelone n. 88 P.IVA: 01163580895, con la quale viene chiesto il permesso di costruire per eseguire, senza alterazione della superficie e volumetria esistenti, le opere di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'edificio esistente a più elevazioni destinato ad uso collettivo (collegio, convitti, educandati e all'esercizio pubblico del culto), al fine di trasformarlo in n. 21 alloggi residenziali autonomi e locali commerciali, consistenti nella realizzazione di modifiche alle tramezzature interne, di tutta l'impiantistica, di una scala che collega il piano primo ai piani superiori, nell'installazione di un vano ascensore e manutenzione delle facciate. L'intervento prevede inoltre il recupero ai fini abitativi dei locali lavanderia di pertinenza del terzo piano ai sensi dell'art. 5 L.R. 16/2016 e la sistemazione dell'area esterna a parcheggio di pertinenza. Il tutto nell'edificio esistente di vecchia costruzione ad uso collettivo censito in catasto al foglio 227 (ex Foglio 172) p.lla 3273/1 (convitti

collegi ricoveri etc ), p.lla 3273/2 (cappelle oratori etc) e terreno riportato in C.T. al foglio 172 p.lla 9345 della superficie catastale di 1.865,00 da destinare a parcheggio di pertinenza sito in Piazza S. Giovanni Angolo Via Gesù zona A/3 del P.R.G.

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

Visto il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio vigenti;

Vista la C.E. n. 153/2012 e successivo atto di decadenza dell'11/08/2015 prot. n. 998/OR;

Vista l'autorizzazione condizionata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa del 28/10/2011 prot. 3145 e successivo rinnovo reso del 12/12/2017 prot. 3367 per le opere da realizzare nel fabbricato;

Vista l'autorizzazione prot 021622 del 20/12/2017 ai sensi della L. n. 64/74 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa;

Visto il parere favorevole condizionato della Soprintendenza di Ragusa del 5/6/2018 prot. n. 1486 per l'area da destinare a parcheggio;

Visto il verbale di sopralluogo del 27/03/2018 per la verifica congiunta di area boscata ai sensi della L.227/2001 e della L.R. 16/1996 e della L. 227/2001 e successiva nota trasmessa dal Corpo Forestale l'08/5/2018 prot. n. 45858;

Vista l'autocertificazione sanitaria resa ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010 in data 25/07/2018 relativa agli alloggi abitativi;

Visto il parere favorevole a condizione del Responsabile Ufficio Ambiente di Vita reso in data 2/8/2018 relativo ai locali commerciali;

Vista la perizia giurata resa in data 8/8/2018 con la quale viene calcolato l'incremento di valore come previsto dall'art. 18 della L.R. 4/2003 integrato e modificato dall'art. 5 comma 1 lett. d) della L.R. 16/2016 per il recupero

abitativo della porzione del terzo piano;

Visto il deposito della relazione e relativi allegati resa ai sensi della L. n. 10/91 e ss.mm.ii.;

Vista la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 27/08/2018;

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 l'art. 18 della L.R. 4/2003 integrato e modificato dall'art. 5 comma 1 lett. d) della L.R. 16/2016;

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;

Vista la Determina del Sindaco n. 1746 del 4.7.2018 e successiva n. 1751 del 6.7.2018;

Vista la Determina del Segretario Generale n. 1700 del 26.6.2018

Vista la Determina del Sindaco n. 2264 del 10/9/2018;

Vista ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

Visto il bonifico del 27/08/2018 dell'importo di € 3.962,63 intestato alla Tesoreria Comunale quale contributo del 10% da versare al Comune ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. n. 16/2016 per il recupero ai fini abitativi dei locali di pertinenza al terzo piano;

Vista la polizza fidejussoria n.000004029 del 26/09/2018 costituita da ONIX

Asigurarsi a garanzia del pagamento di € 64.917,06 quale contributo di costruire che verrà corrisposto in 8 rate semestrali alle seguenti scadenze: 1° rata il 01/04/2019; 2° rata il 01/10/2019; 3° rata il 01/04/2020; 4° rata il 01/10/2020; 5° rata il 01/04/2021; 6° rata il 1/10/2021; 7° rata il 01/04/2022; 8° ed ultima rata il 30/09/2022.

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.

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

#### **RILASCIA**

Il permesso di costruire assentito ai sensi del comma 8 dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 alla Società "CO.MA.E.R. S.R.L. con sede a Siracusa P.IVA: 01163580895 per potere realizzare in piazza S. Giovanni angolo Via Gesù, secondo i disegni planimetrie e tavole allegate che debbono intendersi tutti parte integrante del presente atto, senza alterazione della superficie e volumetria esistenti, le opere di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo in premessa descritti, nonché il recupero ai fini abitativi dei locali lavanderia di pertinenza del terzo piano e la sistemazione dell'area esterna nell'edificio esistente di vecchia costruzione con le seguenti destinazioni d'uso:

- **Piano terra:** n. 2 locali commerciali con relativi servizi con accesso dalla piazza S. Giovanni e dalla Via Gesù e androne di ingresso per le unità abitative ai piani superiori con accesso dalla Via Gesù;

- **Piano ammezzato:** n. 3 unità abitative con androne d'ingresso e vano scala;
- **piano primo:** n. 8 unità abitative di cui n.6 unità con androne d'ingresso e vano scala e secondo vano scala;
- **Piano secondo:** n.8 unità abitative di cui n.6 unità con androne d'ingresso e vano scala principale e n. 2 unità con ingresso dal 2° vano scala;
- **Piano terzo:** n. 2 unità abitative con ingresso e vano scala e con ampie terrazze di pertinenza: copertura a tetto.

**ART.1** – Il presente permesso è subordinato alle seguenti prescrizioni e condizioni;

- vincolo del suolo di cui al foglio 227 p.lla 3273 su cui insiste il fabbricato censito in catasto al foglio 227 p.lla 3273/1-2 e del suolo riportato in C.T. al Foglio 172 p.lla 9345 della superficie catastale di 1.865,00 da destinare a parcheggio di pertinenza in testa alla soc. "CO.MA.E.R. con sede a Siracusa per la volumetria esistente di mc.7.199,55;
- alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 27/08/2018;
- al mantenimento a parcheggio esterno permanente della superficie di mq. 730,70, 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;
- che le aree a parcheggio sopra individuate, siano destinate ed utilizzate, quale pertinenza esclusiva dell'immobile esistente sito nella P.zza S. Giovanni angolo Via Gesù, censito al Foglio 172 p.lla 9345.

Quanto sopra visto, fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

**ART. 2** – Tutte le opere debbono essere iniziate, 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:

- estremi del permesso di costruire e l'oggetto dei lavori; cognome e nome del beneficiario, del progettista e del direttore dei lavori; la ditta esecutrice;

La responsabilità di eventuali danni a terzi e della idoneità statica delle strutture compete esclusivamente al progettista, al direttore dei lavori, al collaudatore, ai committenti ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

**ART. 3** - L'inizio dei lavori, previo autorizzazione scritta dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 2.2.74 n.64, dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso pena la decadenza dello stesso;

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 19/08/05 n.192 e successivi D.Lgs n. 311/06;

E' fatto obbligo ai sensi dell'art.3, comma 8, punto b Ter del D.Leg.vo 14/08/96 n. 494, nel testo vigente, 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 dall'inizio dei lavori: se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

**ART. 4 – PRESCRIZIONI SPECIALI** – A tutte le condizioni e prescrizioni riportate nelle autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza di Ragusa in data 28/10/2011 prot. n. 3145 e successiva del 12/12/2017 prot. 3367 per le opere da realizzare nel fabbricato e in data 5/06/2018 prot. n. 1486 per l'area da destinare a parcheggio che qui si intendono integralmente trascritte e di realizzare, in attuazione del progetto, le aree a parcheggio di pertinenza, a proprie cure e spese nel rispetto delle livellette e caratteristiche tipologiche e nel rispetto dell'autorizzazione della Soprintendenza sopra citata; nonché a tutte quelle riportate nel parere rilasciato Responsabile del Servizio Ufficio Igiene Ambiente di vita appresso indicate: fatte salve eventuali competenze autorizzative di altre amministrazioni ed il rispetto di ogni altra normativa di Legge specifica del Settore; che il tutti i locali sia garantita idonea areazione e illuminazione e che le destinazioni siano compatibili con le altezze;

ed altresì la ditta si obbliga ed impegna di:

- comunicare l'inizio dei lavori alla Soprintendenza come previsto nei pareri sopra indicati;
- munirsi per le eventuali attività soggette al rilascio del certificato prevenzioni incendi, reso ai sensi della normativa vigente, dal VV.FF di Ragusa;
- realizzare l'immobile garantendo tutti i requisiti di sicurezza alla incolumità delle persone e cose;

- eseguire, a totale carico del richiedente, eventuali opere e/o manufatti comunali esistenti che possano creare intralcio o incompatibilità alla esecuzione dei lavori previo parere espresso dall'ufficio competente e/o N.O. da parte degli Enti proprietari;

La comunicazione di inizio 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)

Eventuali serbatoi di acqua al servizio del fabbricato devono essere allocati all'interno della struttura o comunque debbono essere posizionati in modo tale da non arrecare pregiudizio al contesto architettonico ambientale;

**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 Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Vigenti.

Vista la L.R. n. 16 del 10/08/2016 che in particolare all'art. 30 abroga l'art. 36 comma 4 della L.R. 71/78, il presente permesso con i suoi obblighi per il titolare sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari di Ragusa, ai sensi dell'art. 2643 commi 1 2 bis) del Codice Civile a cura e spese del beneficiario.

La mancata trascrizione entro giorni 30 (trenta) dal ritiro dello stesso

costituisce violazione dell'art. 2643 commi 1 e 2 bis) del Codice Civile con la conseguente attivazione delle sanzioni previste dalla Legge.

Allegati: Tav. O: Relazione Tecnica; Tav. OA: Relazione Tecnica Recupero Piano Terzo; Tav.1: Stralci; Tav.2: Stato di Progetto Piante; Tav.3: Stato di Progetto Prospetti e Sezione; Tav.4: Computo Planivolumetrico; Tav.5: Progetto Area a Parcheggio; Tav.7: Stato di progetto Piante; Tav.7b: Computo Planivolumetrico Porzione Piano Terzo da Recuperare; Tav.8: Stato di fatto Piante Piano Terra-Ammezzato e Primo; Tav. 9: Stato di Fatto- Piano Secondo-Terzo e Copertura; Tav.10: Stato di Fatto Prospetti; Tav.11: Stato di Fatto Sezioni; Tav.12: Conteggi Analitici Superfici.

Il presente permesso si compone di n. 8 pagine e n. 10 righe alla 9°

**MODICA,**

**Il Responsabile del Procedimento**

*Geom. Giuseppe Cicero*



**La Posizione Organizzativa**

*Arch. Salvatore Monaco*

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 0 OTT. 2019

l'originale del presente permesso con n° 14 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in essa contenute e di cui il rilascio stesso è stato subordinato.

**Il Dichiarante**

**OWA E.I. IMMOBILIARE S.r.l.**  
C.so. Gelone, 81  
95100 SIRACUSA  
Tel. 0932500294

**COMUNE DI MODICA**

**VI SETTORE-URBANISTICA**

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal Sig. Caristia Gaetano nato a Caltagirone il 02/03/1945, nella

qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società.  
"CO.MA.ER s.r.l.". la cui identità da me accertata in base al  
documento F. C. 17

**MODICA**

11/01/2018

**Il Funzionario incaricato dal Sindaco**



A handwritten signature in black ink, written over a faint circular stamp. The stamp contains the text "Municipalità di Modica" and "Rita Scudato". The signature is written in a cursive style.