

10313  
- 7 MAR. 2022

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

## COMUNE DI MODICA

PROVINCIA DI RAGUSA  
VI SETTORE - URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE N... 2.0 - - - -

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

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

**Premesso che** in data 28.05.2020, prot. 22754 e successive integrazioni, il sig. Biscari Giuseppe, nato a Modica il 18.02.1929, n.q. di comproprietario, ha chiesto il rilascio di un Permesso di Costruire in Deroga alle N.T.A. ai sensi dell'art. 20 del R.E.C., per effettuare la demolizione di n. 3 fabbricati e la nuova costruzione di due edifici (*denominati A e B*), con destinazione mista commerciale e residenziale, prevedendo una variante alle N.T.A. approvate con il D.D.G. n. 214/2017. Fabbricati edificati in data antecedente al 1967 con pertinenza di mq. 4.777, censiti in catasto al foglio 226, p.lla 2135/1-2-3, ubicati tra la Piazza Libertà, via Sacro Cuore e Via Resistenza Partigiana, in Zona B/1 del P.R.G.;

**Vista** la dichiarazione di successione del 29.09.1995, n. 851, volume 244, a favore dei sigg. Biscari Giuseppe e Biscari Maria Luisa, entrambi nati a Modica il 18.02.1929, e dei nipoti Biscari Maria Grazia nata a Modica il 25.02.1954, Biscari Giuseppe nato a Modica il 15.11.1957 e Biscari Giorgio nato a Ragusa il 22.04.1968, ognuno per i propri diritti;

**Vista** la nota del 20.01.2022, prot. 2741, con la quale la Ditta LE.PI. Appalti e Costruzioni S.r.l., ha comunicato di essere la nuova proprietaria del sito oggetto della richiesta del Permesso di costruire di cui sopra, allegando copia



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Geom. Vincenzo Terranova

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Terranova', written over the typed name of the responsible official.

dell'atto di permuta e vendita del 24.12.2021, n. 34220 di repertorio, rogato notaio Dott. Massimo Marota in Modica;

**Considerato** che con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 22.12.2021, è stata accolta la richiesta avanzata dalla Ditta richiedente, derogando dal limite dell'altezza massima e dal numero di piani fuori terra previsti dalle N.T.A.;

**Visto** che gli edifici in progetto (*denominati A e B*), risultano così composti:

**EDIFICIO A** (prospiciente Via Sacro Cuore):

- ✓ *piano primo interrato: rimessa con n. 27 box chiusi, corsia di manovra, un corpo tecnico e vano scala con ascensore;*
- ✓ *piano terra: n. 4 locali commerciali con servizi, di cui due con comodità di deposito, androne per l'accesso al vano scala con ascensore per l'accesso alle unità abitative dei piani superiori e alla rimessa del piano interrato;*
- ✓ *piano primo: n. 6 unità abitative con terrazze a livello;*
- ✓ *piano secondo/terzo/quarto: n. 6 unità abitative a piano;*
- ✓ *piano sottotetto: n. 4 locali ad uso sgombero e locale per l'alloggiamento impianti tecnologici, con terrazze a livello, accessibili dal vano scala e ascensore, previsti in applicazione della D.C.C. n. 92/2019;*
- ✓ *copertura con tetto a falde con installazione di un impianto fotovoltaico;*

**EDIFICIO B** (prospiciente Via Resistenza Partigiana):

- ✓ *piano secondo interrato: rimessa con n. 5 box chiusi per unità residenziali, n. 1 box chiuso per unità commerciale ed area di parcheggio riservata alle attività commerciali e corsia di manovra e vano scala con ascensore;*

- ✓ *piano primo interrato: rimessa con n. 21 box chiusi, corsia di manovra, una cantina e vano scala con ascensore;*
- ✓ *piano terra: n. 3 locali commerciali con servizi, androne per l'accesso al vano scala con ascensore e deposito a servizio delle unità abitative;*
- ✓ *piani primo: n. 6 unità abitative con terrazze a livello;*
- ✓ *piano secondo: n. 6 unità abitative;*
- ✓ *piani terzo/quarto: n. 5 unità abitative per piano;*
- ✓ *piano sottotetto: n. 3 locali ad uso sgombero e locale per l'alloggiamento impianti tecnologici, con terrazze a livello, accessibili dal vano scala e ascensore, previsti in applicazione della D.C.C. n. 92/2019;*
- ✓ *copertura con tetto a falda con installazione di un impianto fotovoltaico.*

**Visto** il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

**Visto** il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio vigenti;

**Vista** l'autocertificazione sanitaria resa ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010, per l'intero corpo A e B;

**Viste** le Asseverazioni sulla classificazione sismica della costruzione ai sensi dell'art. 3 Comma 6 del D.M. n. 58/2017 e ss.mm.ii., (allegato B) resa dal tecnico progettista sui due fabbricati riportati in catasto al foglio 225 p.la 2135 sub 1 e sub 3;

**Vista** la dichiarazione resa dal tecnico incaricato in data 26.05.2020, ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (*Prevenzione incendi*);

**Visto** il N.O. dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste del 05.08.2020, prot. 68606;

**Visto** il parere favorevole reso il 19.01.2022, prot. 141/P.L. dalla IV Sezione Polizia Amministrativa – Safety;

**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);

**Visto** il deposito del progetto dell'impianto elettrico;

**Visto** che trattasi di edifici prospicienti su strade comunali servite da rete idrica e fognaria;

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

**Vista** la L.R. n. 16 del 19.8.2016 e tutta la normativa vigente in materia;

**Viste** le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 92/2019 e n. 96/2021;

**Vista** la Determina del Segretario Generale n. 1700 del 26.6.2018;

**Vista** la Determina del Sindaco n. 4247 del 31.12.2021;

**Vista** ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

**Visto** che l'importo degli oneri di cui all'art. 7 della L.R. n. 16/2016, è di € 337.770,84 di cui € 226.514,49 per il costo di costruzione ed € 111.256,35 per gli oneri di urbanizzazione;

**Viste** le delibere di G.M. n. 306 del 27.11.2017 e relativa rettifica n. 315 del 30.11.2017, n. 210 del 19.7.2018, n. 294 dell'8.11.2018 e n. 3 del 18.1.2019;

**Vista** la polizza fideiussoria n. 2022/50/2635361 del 21.02.2022 costituita da Reale Mutua Assicurazioni, a garanzia del pagamento di € 302.941,08 quale contributo di costruire;

**Visto** il bonifico del 24.02.2022 dell'importo di € 42.221,35 da cui risulta che è stata pagata la prima rata;

**Che** la somma di € 302.941,08, al netto della prima rata pagata, verrà rateizzata in sette rate comprensive di interessi legali e di seguito sotto elencate:

- 2<sup>a</sup> rata: € 42.485,96 da corrispondere entro il 21.08.2022;

- 3ª rata: € 42.747,67 da corrispondere entro il 21.02.2023;
- 4ª rata: € 43.013,72 da corrispondere entro il 21.08.2023;
- 5ª rata: € 43.275,44 da corrispondere entro il 21.02.2024;
- 6ª rata: € 43.542,94 da corrispondere entro il 21.08.2024;
- 7ª rata: € 43.804,65 da corrispondere entro il 21.02.2025;
- 8ª rata: € 44.070,70 da corrispondere entro il 21.08.2025;

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.

**Acquisite** le dichiarazioni di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 rese dai tecnici professionisti in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

**Vista** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 22.02.2022;

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

### **RILASCIA**

Il Permesso di Costruire in Deroga alle N.T.A. ai sensi dell'art. 20 del R.E.C., al sig. Pisana Giuseppe nato a Modica il 16.02.1961 (C.F.: PSN GPP 61B16 F258B), n.q. di Rappresentante Legale della Ditta "LE.PI. Appalti & Costruzioni S.r.l.", P. Iva: 01398550887, con sede a Modica in Via Sacro Cuore n. 88, per eseguire la demolizione di n. 3 fabbricati esistenti realizzati in data antecedente al 1967 e la nuova costruzione di due edifici (*denominati A e B*), da sorgere tra la via Sacro Cuore e la Via Resistenza Partigiana, con

destinazione mista commerciale e residenziale, come meglio sopra descritti, nell'area distinta in Catasto del Comune al foglio 226 p.lla 2135 di mq. 4.288 zona B1 del P.R.G. (come da perizia giurata resa in data 18/08/2020), prevedendo una deroga alle N.T.A. approvate con il D.D.G. n. 214/2017 ai sensi dell'art. 20 del R.E.C. Il tutto secondo la relazione tecnica, 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 di cui al foglio 226, p.lla 2135, per una superficie edificabile pari a mq. 4.288 (al netto della viabilità disattesa nel P.R.G. di mq 554), in testa al sig. Pisana Giuseppe, come sopra qualificato, per una volumetria complessiva di mc. 20.414,01 (di cui mc. 10.395,10 per il corpo A e mc. 10.018,91 per il corpo B);

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 22.02.2022;

c) al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq. 1.517,71 per le unità residenziali (all'interno dei piani interrati) e mq. 833,24 per i locali commerciali (in parte all'interno del secondo piano interrato del corpo B ed in parte esterna), i quali a norma dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. n. 37/85, costituiscono 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 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:

- *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, previo acquisizione dell'autorizzazione dell'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; fatti salvi i casi espressi previsti dalle normative vigenti;

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 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.

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 dettate dal Responsabile del Procedimento qui integralmente trascritte:

- che vengano rispettate le prescrizioni riportate nel N.O. dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste del 05.08.2020, prot. 68606;
- che vengano rispettate tutte le condizioni riportate nel N.O. reso in data 19/01/2022 dalla polizia locale con prot. 141/P.L. del 19/01/2022;
- il tamponamento dei locali sottotetto alla gronda venga realizzato in corrispondenza del tamponamento dei muri perimetrali sottostanti;
- venga ceduta a fine lavori e consegnata al comune l'area libera individuata nella tavola 6a con esatta conformazione prevista dal P.R.G. e che la stessa venga sistemata a proprie cure e spese in quanto opere di urbanizzazione primaria (viabilità) individuandola con apposita particella catastale;
- che l'area sulla via Resistenza Partigiana venga collegata con l'area limitrofa comunale ed aperta all'uso pubblico come rappresentato nella tavola 6a;
- che l'area antistante l'edificio da realizzare ed i marciapiedi, siano raccordati con la livelletta stradale e le opere accessorie esistenti a cura e spese del richiedente;
- eventuali opere e/o manufatti comunali esistenti che possano creare intralcio o incompatibilità alla esecuzione dei lavori siano spostati a totale carico del richiedente previo parere espresso dall'ufficio competente e/o N.O. da parte degli Enti proprietari;
- con l'inizio dei lavori venga trasmessa la documentazione prevista ai sensi



della L.10/91 e ss.mm.ii;

In relazione al riscontro fornito dalla ditta in ordine agli emendamenti votati dal consiglio comunale nella Delibera n. 96/2021;

- a) *a realizzare, dove è previsto il collegamento pedonale dell' area verde in fondo alla prima traversa a sinistra di via S. Cuore con la stradella senza uscita dei locali dell'ospedale, progetto organico con attrezzature ludico/ricreative per ragazzi da 0-18 anni con raccordo a raso con marciapiede esistente di via S. Cuore senza modificare i parcheggi predisposti nel progetto presentato;(vedi tav. 6a);*
- b) *si prende atto della volontà espressa in ordine alla messa a disposizione di locali idonei da destinare ad uffici comunali; si rimanda al successivo atto da definirsi.*

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 la ditta, 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** – Tenuto conto che l'intervento di cui al presente permesso, per le potenzialità edificatorie utilizzate in progetto e per la sua destinazione d'uso, comporta l'asservimento al fabbricato de quo delle aree sopra indicate l'intestatario contestualmente al ritiro dell'atto deve provvedere ad autorizzare l'Ente a potere formalizzare, presso l'Agenzia del territorio di Ragusa, l'apposizione di specifica annotazione all'immobile interessato con la seguente causale: *"apposizione vincolo di inedificabilità a seguito di asservimento delle aree di cui al foglio 226, p.lla 2135, ai costruendi fabbricati di cui al presente permesso di costruire"*.

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:** Tav. n.1: Azionamento; Tav. n. 2: Relazione Tecnica; Tav. n. 2.1: Relazione Tecnica (Computo delle superfici e dei volumi - Calcolo S.U.R. e S.N.R.); Tav. n. 2.2: Relazione Tecnica ai sensi della L.R. n. 13/89; Tav. n. 2.3: Relazione Tecnica (linea vita); Tav. n. 3a: Stato di Progetto - Calcolo area di intervento; Tav. n. 3b: Parametri urbanistici - Corpo A-B; Tav. n. 4a: Stato di Fatto - Planimetria Generale; Tav. n. 4/b: Stato di Fatto - Tavola di contesto per richiesta art. 20 R.E.C. ; Tav. n. 5a: Stato di Fatto - Fabbricato Esistente A; Tav. n. 5b: Stato di fatto - Fabbricato Esistente B; Tav. n. 5c: Stato di Fatto - Fabbricato Esistente C; Tav. n. 6a: Stato di Progetto - Planimetria Generale; Tav. n. 6a bis: Stato di Progetto - Planimetria Generale - Particolare; Tav. n. 6b: Planimetria Generale - Servizi; Tav. n. 7a - Stato di Progetto - Corpo A - Pianta Piano Interrato; Tav. n. 7b: Stato di

OK

Progetto - Corpo A- Pianta Piano Terra; Tav. n.7c: Stato di Progetto - Corpo A - Pianta Piano Primo; Tav. n. 7d: Stato di Progetto - Corpo A- Pianta Piano Secondo/Terzo/Quarto; Tav. n. 7e: Stato di Progetto - Corpo A - Pianta Piano Sottotetto; Tav. n.7f: Stato di Progetto - Corpo A - Pianta Piano Copertura; Tav. n. 7f/bis: Stato di Progetto - Corpo A - Piano Copertura (Linee vita); Tav. n. 8a: Prospetti; Tav. n. 8b: Stato di Progetto - Corpo A - Sezioni; Tav. n.9a: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Piani Interrati; Tav. n. 9b: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Piano Terra; Tav. n. 9c: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Piano Primo; Tav. n. 9d: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Piano Secondo; Tav. n.9e: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Terzo; Tav. n. 9g: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Piano Sottotetto; Tav. n. 9h: Stato di Progetto - Corpo B - Pianta Copertura; Tav. n. 9h/bis: Stato di Progetto - Corpo B - Piano Copertura (Linee vita); Tav. n. 10a: Stato di Progetto - Corpo B - Prospetti; Tav. n. 10b: Stato di Progetto - Corpo B - Sezioni; Progetto Impianto Elettrico.

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

MODICA li - 1 MAR. 2012

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Giuseppe Cicero



Il Responsabile del Settore

Geom. Vincenzo Terranova

Il sottoscritto n.q. dichiara di aver ritirato oggi 1 MAR. 2012 originale del presente permesso con n. 88 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in esso contenute e a cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Il Dichiarante n.q.

**COMUNE DI MODICA**

**VI SETTORE-URBANISTICA**

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal sig. Pisana Giuseppe nato a Modica il 16.02.1961, n.q. di Rappresentante Legale della "LE.PI. Appalti & Costruzioni S.r.l.", la cui identità è stata da me accertata in base al documento P. Carlucci

**MODICA,** - 1 MAR. 2012

**Il Funzionario incaricato dal Sindaco**

IMPIEGATA INCARICATA  
DAL SINDACO  
Rita Migliore

