

41847  
P. 5 SET. 2023

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

## COMUNE DI MODICA

3° SETTORE

SERVIZI URBANISTICI ED ATTIVITA' EDILIZIA

www.comunemodica.rg.it

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 95 - - - -

(Con accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 23.06.2020, prot. 26352 e le successive integrazioni, dal sig. Frasca Giovanni nato a Modica il 14.09.1959 e ivi residente in via Sorda Sampieri n. 116/B, n.q. di proprietario, con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per avere effettuato, opere di ristrutturazione edilizia in un complesso di fabbricati rurali siti in C.da Cappuzzello Donna Raimonda con cambio di destinazione d'uso ad abitazione nel corpo principale; con la stessa istanza la ditta chiede inoltre di potere effettuare la demolizione e la ricostruzione con ampliamento di un annesso agricolo (*magazzino*), e la realizzazione di un locale tecnico e di una piscina.

### Al riguardo si fa presente quanto segue:

- con Atto di Donazione del 21.10.1986, n. 2871 di repertorio, il sig. Frasca Giovanni, come sopra generalizzato, è divenuto proprietario di uno stacco di terreno in C.da Cappuzzello Donna Raimonda, su cui trovano un fabbricato rurale adibito in parte ad abitazione e in parte a stalla e fienile (*corpo A*), con accessori e pertinenze posti nelle immediate vicinanze consistenti in una casa forno, una tettoia fissa (*corpo B*), e un magazzino-deposito con relativa



IL DIRIGENTE  
Ing. Francesco Paolino

veranda coperta (*corpo C*), costituiti da un piano terra con copertura a tetto, tutti realizzati in data antecedente all'01.09.1967 e facenti parte di un'azienda agricola non più esistente. Il tutto riportato in Catasto al foglio 214, p.lla 632, sub 1 e 2 (*corpi A e C*), con terreno di pertinenza censito al foglio 214, p.lla 632 (*ente urbano*) di mq. 1.074,00;

- che l'ulteriore suolo da vincolare per l'ampliamento relativo alla demolizione e ricostruzione del magazzino/deposito e per la realizzazione del locale tecnico, sarà costituito dal terreno di cui al foglio 214, p.lla 631 di mq. 4.378, p.lla 633 di mq. 2.252 e di mq. 1.872 della p.lla 739, per una superficie complessiva di mq. 8.502.

Le opere da regolarizzare consistono essenzialmente in:

- a) *manutenzione straordinaria, ristrutturazione della copertura e delle tettoie poste in aderenza al fabbricato rurale principale (corpo A) e cambio di destinazione dello stesso a civile abitazione;*
- b) *realizzazione di una torretta per l'alloggiamento delle unità esterne dei condizionatori sulla copertura del vecchio fienile;*
- c) *realizzazione di un vano – porta tra la cucina e il soggiorno; modifiche alle aperture esterne, realizzazione di un arco a sesto ribassato come rinforzo per il passaggio coperto tra la casa forno e il fabbricato principale; realizzazione di un portale con relativa sostituzione del cancello d'ingresso originario;*
- d) *manutenzione e sostituzione di alcuni elementi costruttivi ammalorati della tettoia fissa (corpo B).*

Le opere in progetto da realizzare consistono nella demolizione del vecchio magazzino e della tettoia in aderenza (*corpo C*) e nella ricostruzione con

ampliamento dello stesso, nonché nella realizzazione di un locale tecnico – magazzino e di una piscina.

**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** la Disposizione di Servizio n. 01/2017 dell'01.03.2017, prot. 11105;

**Vista** l'Autocertificazione sanitaria resa in data 24.02.2022 ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010;

**Visto** il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa in data 12.05.2021, con prot. 4454;

**Vista** l'Attestazione di deposito mancanza di pregiudizio statico all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, del 19.06.2023, prot. 0085426;

**Visto** il parere favorevole del 26.04.2022, prot. 20523, reso dal VI Settore, VI Sezione "Titoli edilizi semplificati e Autorizzazioni allo Scarico", sullo scarico dei reflui domestici sul suolo;

**Visto** il deposito della documentazione ai sensi della L. 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);

**Visto** il tipo frazionamento del 09.02.2023, prot. 2023/RG0009277, relativo alla p.lla 404 che ha dato origine alla p.lla 738 di mq. 7.699,00 e alla p.lla 739 di mq. 1.872,00 (*oggetto di vincolo*);

**Visto** che il volume totale del fabbricato abitativo e delle tettoie fisse rimane invariato, ossia pari a mc. 1.075,57, mentre la superficie dell'annesso magazzino da demolire e ricostruire con ampliamento passerà dagli originari

mq. 23,63 a mq. 104,46 con un aumento della superficie di mq. 80,83 < al massimo consentito di mq. 85,02 (mq. 8.502 \* 0,01 mq/mq);

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

**Vista** la Legge 2.2.74 n. 64 e relative norme tecniche;

**Vista** la Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Legge Regionale 10.8.85 n. 37;

**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;

**Visto** l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

**Vista** la Determina del Segretario Generale n. 1700 del 26.6.2018 relativa all'individuazione del Responsabile del Procedimento;

**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 16.01.2023, entrambi intestati alla Tesoreria Comunale, il primo di € 21.976,94 per oblazione doppia ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, e l'altro di € 3.542,08 per gli oneri concessori, e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 07.06.2022, prot. n. 28085;

**Considerato** che la somma complessiva di € 25.519,02 per oblazione calcolata in misura doppia e per gli oneri concessori, è stata determinata in maniera provvisoria, in attesa del dovuto aggiornamento delle tariffe del contributo di costruzione per l'anno 2023 e che la ditta dovrà provvedere

all'integrazione della stessa una volta formalizzato l'aggiornamento in questione, previa comunicazione di quest'ufficio;

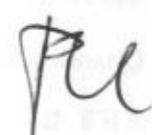
**Acquisite** le dichiarazioni di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 come modificato e integrato dall'art. 31 della L.R. n. 23/2021, rese dai tecnici professionisti, in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

**Vista** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 23.05.2022 e successivo del 01/08/2023;

**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 dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, al sig. Frasca Giovanni nato a Modica il 14.09.1959 e ivi residente in via Sorda Sampieri n. 116/B (C.F.: FRS GNN 59P14 F258U), per la regolarizzazione, in C.da Cappuzzello Donna Raimonda, delle opere abusive come sopra descritte, nonché ad effettuare la demolizione e la ricostruzione con ampliamento di un annesso agricolo (*magazzino*), e la realizzazione di un locale tecnico e di una piscina. Il tutto 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 di cui al foglio 214, p.lla 632 (*ente urbano*) e p.lle 631 - 633 e 739, in testa al suddetto Frasca Giovanni per una volumetria autorizzata pari a mc. 1.075,57 e per una superficie complessiva di mq. 104,46 di annessi rurali, di cui mq. 23,63 originari e mq. 80,83 in ampliamento;

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 23.05.2022;

c) al mantenimento a parcheggio permanente esterno della superficie di mq. 130,00 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 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, al 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 n. 64 del 02.02.74, 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 19.08.2005, 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.

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 N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa del 12.05.2021, prot. 4454, e nel parere favorevole del 26.04.2022, prot. 20523, reso dal VI Settore, VI Sezione "Titoli edilizi semplificati e Autorizzazioni allo Scarico", che qui si intendono tutte integralmente trascritte, precisandosi inoltre che occorre *mantenere permanentemente la destinazione d'annesso rurale in progetto precisando che, una diversa destinazione, determinerebbe una totale difformità, con*

*conseguente ordine di demolizione;*

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).

**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 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 ai fabbricati de quo delle aree sopra indicate, l'intestatario, preliminarmente al ritiro dell'atto, formalizza apposito atto unilaterale d'obbligo per vincolare la superficie complessiva della stessa, da trascrivere, a cura del Comune e a totale spese del titolare, presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Ragusa.

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. 1: Relazione tecnica; Tav. 1A: Fabbricato esistente corpo "A" (linea vita); Tav. 1B: Annesso rurale corpo "C" (linea vita); Tav. 1C: Tettoia corpo "B" (linea vita); Tav.1D: Locale tecnico corpo "D" (linea vita);

Tav. 2A (linea vita): Relazione tecnica corpo "A" (linea vita); Tav.2B: Relazione tecnica corpo "B" (linea vita); Tav. 2C: Relazione tecnica tettoia corpo "B" (linea vita); Tav. 2D: Relazione tecnica Locale tecnico corpo "D" (linea vita); Tav. 1bis: Rilievo fotografico; Tav. 2: Zonizzazione; Tav. 3: Planimetria generale stato di fatto e stato di progetto; Tav. 4.1: Corpi A e B – Stato di fatto ante operam ante 1967 piante e prospetti – Stato di fatto post operam ante 26.05.1999 piante e prospetti; Tav. 4.2: Corpo C – Stato di fatto del magazzino da demolire/Stato di progetto dell'annesso rurale; Tav. 4.3: Corpo D – Progetto architettonico locale tecnico/magazzino e piscina; Tav. 4.4: Piscina – Progetto esecutivo vasca – Particolare costruttivo; Tav. 5: Computo planivolumetrico – Planimetria generale dello stato di progetto; Tav. 5/A: Computo planivolumetrico corpo A e B – Planimetria generale; Relazione tecnica ex Legge n. 10/91 - Relazione di calcolo - Relazione di calcolo ponti termici.

Il presente permesso si compone di n. 9 pagine compresa la presente, oltre agli allegati sopra elencati.

Modica, - 5 SET, 2023

Il Responsabile del Procedimento

*Geom. Giuseppe Cicero*



Il Dirigente

*Ing. Francesco Paolino*

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi - 7 SET, 2023 l'originale del presente permesso con n<sup>34</sup> allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in esso contenute e a cui il rilascio stesso è stato subordinato, impegnandosi, altresì, all'integrazione della somma dovuta a titolo di oblazione calcolata in misura doppia e di oneri concessori, una volta

formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per l'anno 2023, previa comunicazione di quest'ufficio.

Il Dichiarante



**COMUNE DI MODICA**

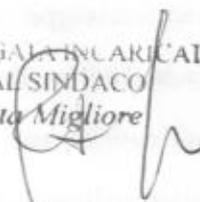
**VI SETTORE-URBANISTICA**

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal sig. Frasca Giovanni nato a Modica il 14.09.1959, la cui identità è stata da me accertata in base al documento: F. Frasca

Modica, - 7 SET, 2023

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

IMPIEGATA INCARICATA  
DAL SINDACO  
Rita Migliore



**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

**A FAVORE DEL COMUNE DI MODICA**

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge e da rimanere conservata fra gli atti del Segretario Comunale, che ne autenticherà la firma, il sottoscritto Frasca Giovanni nato a Modica il 14.09.1959 e ivi residente in via Sorda Sampieri n. 116/B (C.F.: FRS GNN 59P14 F258U):

**PREMESSO**

- con Atto di Donazione del 21.10.1986, n. 2871 di repertorio, il sig. Frasca Giovanni, come sopra generalizzato, è divenuto proprietario di uno stacco di terreno in C.da Cappuzello Donna Raimonda, su cui trovasi un fabbricato rurale con accessori e pertinenze posti nelle immediate vicinanze consistenti in una casa forno, una tettoia fissa e un magazzino-deposito con relativa veranda coperta, tutti realizzati in data antecedente all'01.09.1967 censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 214, p.lla 632, sub 1 e 2, con terreno di pertinenza censito al foglio 214, p.lla 632 (ente urbano) di mq. 1.074,00, in Zona E/1 del P.R.G.;

- Che il sig. Frasca Giovanni, sopra generalizzato, ha presentato e ottenuto l'accoglimento della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 23.06.2020, prot. 26352, giusto parere favorevole espresso dal 3° SETTORE - Servizi Urbanistici ed Attività Edilizia, in data 23.05.2022 e suc-

cessivo dell'01.08.2023, per la regolarizzazione delle opere abusive realizzate nonché per effettuare la demolizione e la ricostruzione con ampliamento di un annesso agricolo (*magazzino*), e la realizzazione di un locale tecnico e di una piscina.

- Che il Comune ha dichiarato il progetto approvato a condizione che, prima del rilascio del Permesso di Costruire, venga prodotto atto di vincolo del terreno asservito ai fabbricati di cui al foglio 214, p.lla 632 (*ente urbano*) e p.lle 631, 633 e 739, per una superficie catastale complessiva di mq. 9.576, sito in C.da Cappuzzello Donna Raimonda, Zona E/1 del P.R.G.;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, il sig. Frasca Giovanni, come sopra generalizzato, dichiara e si obbliga a vincolare, come in effetti vincola, la superficie complessiva di terreno di mq. 9.576 (metri quadrati novemilacinquecentosettantasei), e precisamente la superficie sita in C.da Cappuzzello Donna Raimonda, facente parte delle particelle censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 214, p.lla 632 (*ente urbano*) e p.lle 631, 633 e 739, ai fabbricati de quo e vincolo alla destinazione d'uso residenziale.

Il sig. Frasca Giovanni dichiara che la superficie da asservire non risulta già asservita ad altre costruzioni e si ob-

(ente urbano) e p.lle 631, 633 e 739, ai fabbricati de quo e vincolo alla destinazione d'uso residenziale.

Il sig. Frasca Giovanni dichiara che la superficie da asservire non risulta già asservita ad altre costruzioni e si obbliga a trascrivere il presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa a proprie spese.

Il comparente autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ragusa a trascrivere il presente vincolo a favore del Comune di Modica, con sede in Piazza Principe di Napoli, Codice Fiscale 00175500883, e contro di esso proprietario.

Le spese del presente atto, relative e consequenziali, sono a totale carico del sottoscritto richiedente.

Modica, 05/09/2023

Firma

*Frasca Giovanni*

COMUNE DI MODICA  
IL SEGRETARIO GENERALE

Visto per l'autenticità della firma del

Sig. FRASCA GIOVANNI

la cui identità è accertata a mezzo

Patente di guida n. U12606861M ril. da MIT-UCO

il 14-10-2017 - in CORSO di VALIDITÀ

Modica, li - 5 SET 2023

Il Segretario  
Dott. *Giuseppe Della*

