



CITTA' DI MODICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Data 25.09.2023

Sessione urgente

Atto n.43

Oggetto: Ditta FILIGEST srl - Richiesta permesso di Costruire prot. N° 4092/2020 per un intervento ristrutturazione edilizia mediante demolizione di fabbricato ubicato nel corso Sandro Pertini. Richiesta applicazione deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio tipo unico di cui alla L.R. n°16/2016 adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 28/12/20223 (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017).

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze, in sessione urgente e pubblica, oggi lunedì 25.09.2023

Alle ore 19.10 , dopo l'appello nominale, risultano presenti in aula i seguenti consiglieri

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
Minardo MariaCristina		X	Covato Giammarco	X	
Alecci Giovanni	X		Gugliotta Salvatore	X	
Armenia Pietro	X		Caruso Giuseppe Massimo	X	
Cascino Margherita	X		Giannone Lorenzo		X
Spadaro Daniela	X		Nigro Paolo		X
Ruffino Ippolito	X		Frasca Elena	X	
Guccione Neva	X		Giurdanella Leandro	X	
Civello Giorgio	X		Franzò Miriam	X	
Borrometi Fabio	X		Cecere Cristina	X	
Floridia Rita	X		Aurnia Michelangelo	X	
Scapellato Daniele	X		Spadaro Giovanni	X	
Covato Giovanni Piero	X		Castello Ivana		X

Presenti: 20 consiglieri

Assenti : 4 consiglieri

Assiste la seduta il sottoscritto Segretario Generale Dott. Giampiero Bella.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la prima convocazione, il cons. giovanni - alecci, Vice Presidente del Consiglio, assume la presidenza e apre la seduta che è dichiarata pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 57 dell'1/09/2023, esecutiva, con la quale si propone al Consiglio Comunale l'adozione della deliberazione di pari oggetto del presente atto;

Vista la proposta deliberativa, prot. n. 42234 del 06.09.20223, avente ad oggetto: "Ditta FILIGEST srl - Richiesta permesso di Costruire prot. N° 4092/2020 per un intervento ristrutturazione edilizia mediante demolizione di fabbricato ubicato nel corso Sandro Pertini. Richiesta applicazione deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio tipo unico di cui alla L.R. n°16/2016 adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 28/12/20223 (*ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017*). ", che qui di seguito si riporta:

Premesso:

- che l'Amministratore della società FILIGEST srl, Sig. Abbate Claudio, ha avanzato richiesta con prot. n. 4092 del 23/01/2020 e successive integrazioni, per il rilascio di Permesso di costruire riguardante un intervento edilizio, mediante demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di un fabbricato residenziale a più piani, costituito da un piano interrato destinato a garage; piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto comprendenti n. 2 appartamenti a piano; Piano a livello sottotetto suddiviso in n. 6 unità locali di sgombero e locale tecnico, con porzioni di terrazze a livello;
- che il suolo ove è previsto il progetto proposto, risulta censito in catasto al foglio 120 particelle 69 e 70, della superficie catastale complessiva di mq. 834;
- che l'area ove è previsto l'intervento, in parte, per una superficie quantificata in mq.511,88, ricade in zona classificata B/1 dal vigente P.R.G., da cui, in applicazione dell'indice previsto per tale zona (mc.5/mq), viene a determinarsi una volumetria realizzabile pari a mc. 2.559,40;
- che a seguito dell'iter istruttorio e sulla base delle interlocuzioni con il progettista della Ditta proponente, la stessa e per ultimo con nota prot. n. 3007 del 20/01/2023, ha presentando nuova proposta progettuale, la quale prevede una volumetria in progetto complessiva pari a mc. 2.515,46 < a mc. 2.559,40 consentiti, con una previsione di superficie a parcheggio interno di mq. 266,88 > di mc. 2.515,46 quale superficie minima da garantire per tale destinazione (1/10 del volume);
- che il fabbricato in progetto è posto ad una distanza minima dai confini circostanti di ml. 5,23, ml. 5,39 e ml. 5,50, ed un'altezza massima alla linea di gronda pari a ml. 16,00;

preso atto:

- che per quest'ultimo aspetto (distanze ed altezza) la Ditta richiedente, ha chiesto che il permesso di costruire venga istruito e l'atto finale rilasciato, con procedura in deroga, ai sensi dell'ex art. 20 del R.E.C., per quanto riferibile al limite dell'altezza massima, al numero di piani fuori terra consentiti, ed alla distanza minima dai confini;
- delle vigenti norme tecniche e regolamentari che si riportano in stralcio¹

stralcio N.T.A.

-art. 23.12 - Altezze dei Fabbricati

che prevede: "nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30° (gradi) ed il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50"

-art. 27.3 - Distacco tra confini -

che prevede "pareti finestrate: pari a ½ h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00;"

-art. 36 - Zone B/1 - di completamento dei quartieri del centro urbano

che prevede "Altezza massima consentita: 14,00 ml." e "Numero massimo di piani fuori Terra: 4"

stralcio R.E.C. (previgente e vigente)

***ex art. 20 "del regolamento allegato al D.D.G. N°217/2017"**

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle Leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica ed Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico."

**comma 13 art.32 "del regolamento edilizio unico approv. con Delib. N°40/2023 del C. C. "*

Prevvia Delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione urbanistica, possono essere rilasciati permessi a costruire in deroga a norme del presente regolamento e dei vigenti strumenti urbanistico. Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico

Considerato:

- che la deroga richiesta per l'intervento in progetto non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita nell'area d'intervento;
- che gli edifici esistenti e circostanti a quello interessato dall'istanza in esame e richiesta di deroga, come si evince dalla tav. 7 di progetto, in massima parte hanno altezze superiori a quella cui dovrebbe soggiacere il fabbricato in progetto rispetto alle vigenti N.T.A. (ml.14,00) e che, comunque, nelle zone "B" si trovano edifici esistenti con altezze alla gronda di mt. 18,00;
- che la variazione in deroga richiesta può ritenersi assolvere anche al principio della riduzione del consumo del suolo, in quanto allo stato attuale nel predetto lotto di zona B/1 non si sfrutta tutta la volumetria consentita, oltre a realizzare un piano abitativo tramite aumento dell'altezza;
- che l'altezza massima consentita dalle N.T.A., pari a mt. 14,00, di fatto non può essere utilmente sfruttata per intero, atteso che per rispettare le condizioni igienico sanitarie vigenti, per l'edificazione di un edificio necessita osservare in media mt. 3,00 per ogni piano e circa ml. 3,50 per il piano terra;
- che per casi analoghi, il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente;

Ritenuto:

- che, per il caso in specie, ricorrano le condizioni oggettive per poter valutare l'accoglimento della richiesta di applicazione della deroga all'altezza massima, del numero dei piani fuori terra consentiti e della distanza minima dei confini;
- che per la natura del provvedimento da adottare, lo stesso debba essere sottoposto all'approvazione da parte del competente Consiglio Comunale, atteso che si tratta di norma riguardante la disciplina dell'attività edilizia nel territorio, con necessità di valutazioni ad essa connesse, nonché per espressa previsione del citato comma 13 dell'art.32 del R.E.C. (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017 di approvazione del vigente P.R.G.)
- Visto il parere espresso dal responsabile del procedimento sull'intervento in questione;
- **Visti:**
 - la variante generale al piano regolatore ed i relativi allegati ;
 - il D. D. G. n. 214 del 22.12.2017 di approvazione del P.R.G.;
 - il Regolamento edilizio unico approvato con Delibera del C.C. n°40/2022;
 - la tavola C3.3 dalla quale si evince che l'area in cui si trova il sito del complesso da realizzare ricade in massima parte in zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) ed in minima parte in zona di viabilità di progetto - Area con vincolo idrogeologico
- **Vista** altresì la delibera di Giunta Municipale n. 57 del 01/09/2023;
- **Richiamate al riguardo**
 - la L.R. n° 48/1991 e ss.mm.ii;
 - Il Dlgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii;
 - Il D.P.R. n° 380/2001, art. 2;

- la L.R. n° 16/2016, art. 1;
- il vigente P.R.G. e gli atti ad esso allegati;
- lo Statuto Comunale
- le Delibere della Giunta Comunale n°304 del 18/12/2019 e del Consiglio Comunale n°96 del 22/12/2021 con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.53 della Legge 08 giugno 1990, n.142, recepito dalla Legge regionale n.48/1991, art. 1, come integrato dall'art.12 — Capo I - della legge regionale 23 dicembre 2000, n.30, sulla presente proposta di deliberazione;

Acquisito il parere favorevole della 2^a Commissione consiliare, reso nella seduta del 14.09.2023 ed assunto al protocollo dell' Ente al n. 43836 di pari data;

Ritenuto di provvedere in merito;

Ritenuta la competenza del Consiglio Comunale all'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lett. f) della L. 142/1990, come recepita con L.R. n. 48/1991 e dell'art. 9, comma 3, lett. f) dello Statuto Comunale, nonché ai sensi del comma 13 art.32 regolamento edilizio unico approvato con Delibera di C.C. . N°40/2023

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 118/2011;

Visto L'OREL;

Vista la L.R. n. 48/1991;

Visto l'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/1991;

Visto lo statuto comunale.

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità;

Udito il dibattito consiliare che ha visto l'intervento dell'Assessore Antoci il quale ha illustrato la proposta ai presenti affermando che l'atto riguarda un intervento edilizio, mediante demolizione di fabbricato esistente, diruto, e ricostruzione di un fabbricato residenziale a più piani, costituito da un piano interrato destinato a garage; piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto comprendenti n. 2 appartamenti a piano; in origine il progetto prevedeva l'edificazione di un fabbricato con altezza di gronda di mt. 14 e con la proposta di questa sera la ditta chiede di poterne aumentare l'altezza sino a mt.15,50, ricavandone un nuovo piano con due nuovi alloggi. Effettuati i rilievi sull'impatto ambientale con ditte specializzate ed avendone avuto riscontro positivo, insistendo nella zona fabbricati alti ben oltre la richiesta avanzata dalla ditta Filigest, l'Amministrazione ha espresso parere favorevole alla modifica, rimandando l'approvazione della deroga al Consiglio comunale a cui spetta la competenza secondo quanto normato dall' art. 32 del Regolamento edilizio unico approvato con Delibera di C.C. . N°40/2023 che recita testualmente *“Previa Delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione urbanistica, possono essere rilasciati permessi a costruire in deroga a norme del presente regolamento e dei vigenti strumenti urbanistico. Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico”*.

Il Vice Presidente Alecci apre al dibattito e non registrandosi alcuna richiesta di intervento né sull'argomento né per dichiarazione di voto, chiede al Segretario generale di procedere con la votazione della proposta deliberativa.

Con voti unanimi, resi nei modi di legge il cui risultato è qui di seguito trascritto

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI

18 (assenti da inizio seduta i conss. Minardo, Giannone, Nigro, Castello, escono dall'aula dopo l'approvazione del punto1 all'o.d.g. i conss. Armenia e Borrometi)

VOTI FAVOREVOLI

18 (conss. Alecci, Cascino, Spadaro D., Ruffino, Guccione, Civello, Floridia, Scapellato, Covato G. Piero, Covato Giammarco, Gugliotta, Caruso, Frasca, Giurdanella, Franzò, Cecere, Aurnia, Spadaro G.)

VOTI CONTRARI 0

ASTENUTI 0

Con 18 voti favorevoli, nessun voto contrario e nessun voto di astensione

DELIBERA

1. **Di richiamare** quanto in premessa riportato per costituirne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, quale motivazione *per relationem*;
2. **Accogliere**, l'istanza avanzata dalla società FILGEST srl e per essa dall'Amministratore della stessa Sig. Abbate Claudio, per il rilascio di permesso di costruire relativo alla ristrutturazione edilizia, mediante demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione di un fabbricato residenziale a più piani, costituito da un piano interrato, piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto, con richiesta di applicazione della deroga prevista dal comma 13 dell'art.32 del Regolamento edilizio unico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 28/12/2022 (*ex art.20 del R.E.C. allegato al D.D.G. N°21/2017*), da realizzare nel corso Sandro Pertini, derogando: dall'altezza massima (da ml. 14,00 a ml.16,00); dal numero di piani fuori terra (da n°3+1 a n°4+1), nonché consentire la distanza minima dai confini a ml. 5,00;
3. **Di dare atto** che la presente deliberazione non comporta assunzioni di oneri finanziari a carico del bilancio comunale;
4. **Di dare atto** che alla presente risultano allegati i seguenti allegati:
 - Relazione tecnica;
 - Tavola 1 – Elaborati ubicativi;
 - Tavola 2 – Sistemazione lotto;
 - Tavola 3 - Stato di fatto;
 - Tavola 4 - Piante e calcolo superfici residenziali e rapporti aeroilluminanti;
 - Tavola 5 – Prospetti e sezione;
 - Tavola 6 – Computo planovolumetrico;
 - Tavola 7 – Profili urbani;
 - Tavola 8 – Particolare varco ingresso;
5. **Di predisporre** al competente ufficio di Segreteria Generale la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione amministrazione trasparente, in assolvimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.;

Infine, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente, con successiva e separata votazione unanime, resa ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, il cui esito qui di seguito si trascrive

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI

18 (assenti da inizio seduta i conss. Minardo, Giannone, Nigro, Castello, escono dall'aula dopo l'approvazione del punto 1 all'o.d.g. i conss. Armenia e Borrometi)

VOTI FAVOREVOLI

18 (conss. Alecci, Cascino, Spadaro D., Ruffino, Guccione, Civello, Florida, Scapellato, Covato G. Piero, Covato Giammarco, Gugliotta, Caruso, Frasca, Giurdanella, Franzò, Cecere, Aurnia, Spadaro G.)

VOTI CONTRARI 0

ASTENUTI 0

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto

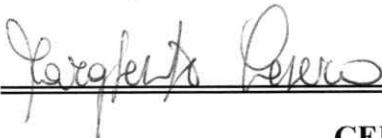
IL PRESIDENTE

Giovanni Alecci



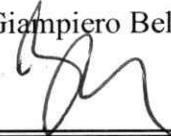
IL CONSIGLIERE ANZIANO

Margherita Cascino



IL SEGRETARIO GENERALE

Giampiero Bella

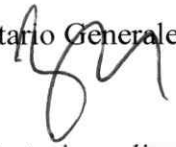


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: **www.comune.modica.gov.it**.

Modica li **25 SET. 2023**

Il Segretario Generale



Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal **28 SET. 2023** al **13 OTT. 2023**, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. _____.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:



E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.



E' divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li **25 SET. 2023**

Il Segretario Generale



Per copia conforma all'originale, ad uso amministrativo

Modica, li _____

Il Segretario Generale