



E.L.

DELIBERAZIONE  
DEL  
CONSIGLIO COMUNALE

## Città di Modica

Data 25.09.2023

Sessione *Urgente*

Atto n. 42

**OGGETTO:** Ditta Falla Guglielmo s.a.s.- Richiesta permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione di fabbricato già destinato ad uso artigianale/commerciale, originariamente approvato in variante al P.R.G. con delibera del C.C. n°39/2007, e cambio di destinazione ad uso commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non, sito in Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella n°22. - Approvazione proposta di presa d'atto e condivisione del Consiglio Comunale-

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 proposta deliberativa di pari oggetto, prot. 15770 del 04.04.2023, con la quale si propone al Consiglio l'adozione dell'atto qui di seguito trascritto;

### **Premesso:**

- che con richiesta prot. n°8071 del 17/02/2022 e successive integrazioni, la Ditta Falla Guglielmo s.a.s. ha avanzato istanza per il rilascio del permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, già a destinazione artigianale e commerciale per la vendita di autoveicoli usati e per il contestuale cambio di destinazione ad uso commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non, sito in Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella n°22;
- che in ordine a tale fabbricato è stata rilasciata C.E.n°272/1991, successivamente variata con la C.E. n°227/1993 e, da ultimo, autorizzazione n°25/Suap del 20/06/2008, rilasciata a seguito di conferenza di servizio per variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.5 del DPR n°447/1998 e delibera del Consiglio Comunale n°39 del 28/03/2027, atteso che l'area in questione risultava classificata in zona E/3 dal P.R.G. all'epoca vigente;
- che la predetta approvazione in variante al P.R.G. dell'epoca, trovava origine e presupposto dai seguenti dati salienti di progetto:
  - area complessivamente asservita (foglio n°134 p.lla 728) mq.11.870,00;
  - volume autorizzato mc.11.506,32 (indice equivalente 0,969 mc/mq.);
  - vincolo per superficie a parcheggio pertinenziale mq.2.443,00;
  - vincolo per superficie a parcheggio ad uso pubblico (DM 1444/1968) mq. 989,00
  - vincolo per area a verde attrezzato pubblico (DM 1444/1968) mq. 989,00;

### **Preso atto:**

- che il progetto oggi proposto prevede la demolizione dell'esistente fabbricato nell'entità effettivamente in atto realizzato (pari a mc. 9.780,67) e la ricostruzione, sempre all'interno della medesima area pertinenziale originariamente asservita (*ex particella 728 del Foglio 134, ora p.lla n°1060 di immutata estensione*) di un fabbricato ad unica elevazione della superficie di mq. 1.701,98 e per un corrispondente volume di mc 9.594,88, comunque inferiore a quello oggetto di demolizione, da destinare interamente a locale commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non;
- che detto progetto prevede anche la realizzazione di opere classificabili come "*di facile amovibilità*" di cui all'art.20 della L.R. n°4/2003 per complessivi mq. 198,82 ed inoltre:
  - area destinata a parcheggio pertinenziale pari a mq. 1.493,65;
  - area a parcheggio di uso pubblico per mq. 814,43;
  - area a verde attrezzato per mq.5.043,98,queste ultime sufficientemente dimensionate nel rispetto dei limiti previsti per Legge e da vincolarsi a destinazione specifica;
- che tale progetto è costituito dai seguenti elaborati:
  - Tavola A.00 - Stato di Fatto - Azzonamento;
  - Tavola A.01 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Planimetria Generale;
  - Tavola A.02 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Planimetrie dei vari piani;
  - Tavola A.03 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Prospetti e Sezioni;
  - Tavola A.04 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Dati urbanistici e computo volumi planivolumetrici;
  - Tavola P.00 - Stato di Progetto - Azzonamento;
  - Tavola P.01 - Stato di Progetto - Planimetria Generale;
  - Tavola P.02 - Stato di Progetto - Tavola per l'individuazione delle aree a parcheggio e degli spazi a Verde;
  - Tavola P.03 - Stato di Progetto - Planimetria Generale con impianti;
  - Tavola P.03a - Stato di Progetto - Particolari impianto di prima pioggia;
  - Tavola P.04 - Stato di Progetto - Planimetria Generale con impianti;
  - Tavola P.05 - Stato di Progetto - Prospetti;
  - Tavola P.06 - Stato di Progetto - Prospetti;
  - Tavola P.07 - Stato di Progetto - Sezioni;

Tavola R.00 - Stato di Progetto - Relazione Tecnica Generale;  
Tavola R.01 - Computo planivolumetrico Stato di Fatto;  
Tavola R.02 - Computo planivolumetrico Stato di Progetto;  
Tavola R.03 - Documentazione Fotografica;

**Considerato:**

- che l'ipotesi progettuale prevede la modifica di parte della destinazione specifica attribuita all'originario intervento in variante al P.R.G. così come approvato dal competente Consiglio Comunale (Delibera n°39 del 28/03/2007) e, pertanto, esulante dalle competenze autonome e dirette del Responsabile del Settore, non configurandosi la eventuale fattispecie di variante non essenziale e ricorrendo, invero, la necessità di esame/condivisione della variazione proposta da parte dello stesso Organo che ha approvato l'intervento originario;
- che il vigente P.R.G. non affronta la specifica fattispecie, ma classifica il fabbricato esistente in questione in zona B/0, la cui declaratoria dell'art.35 delle Norme di attuazione al PRG, per quanto di pertinenza del presente atto, recita:  
*".....Attività edilizia consentita: -b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti.....ecc ....Destinazioni di Zona: .... è consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito ....."* ;
- che a tale riguardo, con delibera del Consiglio Comunale n°93 del 10/12/2019, esecutiva, è stato chiarito che nei casi come quello ricorrente (classificazione del solo fabbricato) la classificazione deve intendersi estesa anche alle aree di diretta pertinenza e/o comunque a quelle ad esso già asservite così come riportato nella citata Delibera: *"...tutti i fabbricati ricadenti entro le zone classificate B0, B1, Br1, CL, D1 ed E3, devono essere considerati nella loro consistenza originaria che ne legittima l'esistenza, sicché le relative aree asservite con il titolo edilizio originario, sono da considerare parte integrante della zona (B0, B1, Br1, CL, D1) e su di esse (edificio + area asservita=lotto originario) vanno applicate le norme del PRG per la zona omogenea considerata, con le possibilità d'intervento previste dagli articoli delle Norme di Attuazione del PRG"*;

**Ritenuto:**

- che esclusivamente sotto l'aspetto della verifica dei parametri adottati e delle norme di attuazione osservate, per l'intervento proposto viene rilasciato parere istruttorio positivo sotto l'aspetto della fattibilità da parte dell'Ufficio istruttorio, fatta salva la condivisione della proposta da parte del Consiglio Comunale competente, come da parere del responsabile del procedimento in atti;
- che per tutto quanto sopra, la proposta progettuale avanzata e la modifica richiesta, incidente esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente senza ulteriore consumo di suolo ed entro la destinazione non residenziale, rientra nelle competenze del Consiglio Comunale e comporta, conseguentemente, la pronuncia dello stesso Organo nell'ambito delle proprie competenze così come previsto dall'art. 2 del D.P.R. n°380/200 e recepito dalla vigente legislazione regionale;

**Richiamati al riguardo:**

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n°16/2016 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n°48/1991 e ss.mm.ii.;
- il vigente P.R.G. e gli atti ad esso allegati;
- lo Statuto Comunale

**Acquisiti sulla proposta.**

- Il parere di regolarità tecnica, reso dal Responsabile di Settore, ai sensi dell'art.1, comma1, lett.i L.R. n.48/91, come modificato ed integrato dall'art.12 L.R. n.30/200;
- Il Parere espresso dalla 2<sup>a</sup> Commissione consiliare, reso durante la seduta del 08.09.2023 ed assunto al protocollo dell'Ente al n. 42864 di pari data;

«Udito il dibattito consiliare:

Il Vice Presidente Alecci legge l'oggetto del punto 1 all'o.d.g. odierno non prima di aver comunicato le assenze, motivate e trasmesse via Pec, dai consiglieri Nigro e Castello.

L'Assessore Antoci illustra la proposta che riguarda un lotto sito sulla S.S. 115, originariamente ricadente in zona agricola con destinazione d'uso artigianale. Con una variante si è proceduto a cambiare la destinazione d'uso da artigianale ad artigianale/commerciale con deliberazione del Consiglio comunale, atto n. 39/2007. Nello specifico l'atto di oggi fa riferimento ad un fabbricato, attualmente adibito ad officina, composto da un piano interrato, un piano terra, un piano elevato, ed una piccola torretta con sopraelevazione. Rispetto all'autorizzazione concessa, sono stati utilizzati metri cubi inferiori, e la modifica di oggi prevede il riempimento del piano interrato ed il permanere del piano terra, mentre si procederà alla demolizione del primo piano unitamente alla torretta. Nel progetto presentato ci sarà un ulteriore risparmio di metri cubi tra quelli concessi e quelli costruiti e nel medesimo progetto sono previste un'area destinata a parcheggio perimetrale, area a verde attrezzato, area a parcheggio uso pubblico. L'Assessore prosegue ritenendo il progetto compatibile con il sistema urbano della zona, dove insistono altri locali commerciali simili a quello di cui si parla stasera. L'impatto visivo migliorerà lo skyline di quella zona della città.

Il Vice Presidente quindi apre il dibattito.

Il cons. Covato G. Piero prende la parola, dopo un breve riepilogo di quanto già detto dall'Assessore, per ricordare ai presenti che quest'atto era stato inserito all'o.d.g. dell'ultimo Consiglio comunale utile della trascorsa legislatura, ma la sopraggiunta mancanza del numero legale ne ha impedito l'approvazione. Il progetto di cui si parla stasera non solo contribuirà a migliorare la struttura stessa, ma rilancerà l'aspetto urbanistico della zona, grazie anche al risparmio della volumetria edificatoria. L'iter burocratico del rilascio della concessione è stato particolarmente lungo, per cui suggerisce uno snellimento dei tempi dell'istruttoria. La nuova destinazione è coerente con le esigenze attuali della città e chiede a tutti i presenti di votare favorevolmente l'atto, così come il suo gruppo DC farà.

Il cons. Spadaro Giovanni chiede di parlare per allinearsi alle posizioni positive espresse nei precedenti interventi, in quanto un cambiamento di destinazione d'uso e la trasformazione di un fabbricato a fini commerciali può essere utile alla città ed alla sua economia in generale, tenuto conto che la zona ben si presta all'uso. Riferendosi alla mancata approvazione dell'atto nella trascorsa legislatura, egli non ritiene che si possa addebitare a colpa alla minoranza, in numero esiguo allora ed ancora più ritagliata in questa nuova consiliatura, piuttosto che alla infelice tempistica legata al rinnovo della Civica Assise che sarebbe avvenuta pochi giorni dopo quella ultima sessione di Consiglio interrotto per mancanza del numero legale; numero che la maggioranza di allora avrebbe potuto comunque mantenere da sola. Gli uffici preposti, ridotti al minimo del personale, operano con difficoltà e forse bisognerebbe pensare ad un potenziamento degli stessi per snellire la burocrazia legata alle fasi istruttorie ed il conseguente rilascio delle autorizzazioni in tempi minori rispetto a quelli attuali. Come gruppo PD annuncia già il voto favorevole all'approvazione della proposta.

Il Vice Sindaco Belluardo interviene a sostegno di quanto detto dal Cons. Covato G. Piero sull'iter complesso di quest'atto, ringrazia l'Assessore al ramo per la chiarezza espositiva che ha consentito a tutti di capire la bontà dell'atto che stasera si sta per approvare. Dissente da quanto detto dal cons. Spadaro Giovanni perché, se sono assodate le criticità a cui egli fa riferimento riguardo alle difficoltà degli uffici preposti, ricorda che non tutte le permessi di costruire hanno necessità del passaggio consiliare, quindi non tutte le autorizzazioni hanno tempi così lunghi. La maggioranza attuale è presente e pronta ad approvare, ora come allora, la proposta, mentre fu la defaillance dello sparuto gruppo di minoranza che invalidò quell'ultima seduta utile. Ritiene che, oltre alla anticipazione di voto favorevole del gruppo DC, anche gli altri gruppi di maggioranza saranno pronti a esprimersi in egual modo, senza giochetti politici dell'ultimo minuto.

Poiché nessun altro intervento è richiesto sul punto, il Vice Presidente Alecci chiude il dibattito ed apre alle dichiarazioni di voto.

Il cons. Covato G. Piero interviene pensando che l'intervento del consigliere Spadaro Giovanni sarebbe potuto essere un po' meno polemico, anche perché il numero dei consiglieri di opposizione di allora e di oggi è risibile rispetto ai numeri della maggioranza. In quell'ultima seduta utile di Consiglio la fuoruscita dall'aula dei consiglieri di opposizione fu irresponsabile, a suo dire, perché

mancarono l'occasione di dare un contributo forte per dare lustro alla città, ed i risultati elettorali parlano da soli.

Il cons. Spadaro Daniela prende la parola per dichiarare il suo voto favorevole all'approvazione della proposta, unitamente al gruppo "Modica al Centro".

Il cons. Aurnia, su delega della capogruppo di "Prendiamoci Cura di Modica" cons. Cascino, anticipa il voto favorevole suo e del gruppo consiliare, voto maturato dalla lettura degli atti. In merito alla discussione di stasera, non si esprime, non avendo fatto parte della composizione consiliare della trascorsa legislatura.

Il cons. Spadaro Giovanni conferma il voto favorevole annunciato nel precedente intervento e per fatto personale risponde al Vice Sindaco ed al consigliere Covato G. Piero per riaffermare che la tardiva trasmissione di un atto così importante, nell'ultimo giorno utile per lo svolgimento di un Consiglio prima delle consultazioni elettorali, non può essere addebitabile alla minoranza. L'abbandono dell'aula avvenne dopo la trattazione del primo punto all'o.d.g. e prima di affrontare altri due punti molto importanti. Ciascuno fa il proprio ruolo e se l'abbandono dell'aula è necessario, in un determinato momento, per metter in luce mancanze della maggioranza, lo si usa non certo per danneggiare alcuno. Ribadisce ancora una volta il voto favorevole del suo gruppo PD.

Il cons. Scapellato Daniele annuncia il voto favorevole suo e del suo gruppo "Siamo Modica" e fa un piccolo appunto al cons. Spadaro Giovanni, dicendo che se a Maggio c'è stato un disguido nella maggioranza, per la opposizione quello era il momento giusto per essere decisivi e lasciare un'impronta forte. Stasera questa maggioranza è qui e vota compatta.

Nessun altro intervento per dichiarazione di voto è richiesto, il Vice Presidente Alecci chiede al Segretario Generale di procedere con la votazione della proposta deliberativa di cui al presente oggetto.

Con votazione resa a norma di legge, che fa registrare il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI	20 (assenti da inizio seduta i conss. Minardo, Giannone, Nigro, Castello)
VOTI FAVOREVOLI	20 (conss. Alecci, Armenia, Cascino, Spadaro D., Ruffino, Guccione, Civello, Borrometi, Florida, Scapellato, Covato G. Piero, Covato Giammarco, Gugliotta, Caruso, Frasca, Giurdanella, Franzò, Cecere, Aurnia, Spadaro G.)
VOTI CONTRARI	0
ASTENUTI	0

Con 20 voti favorevoli su 20 consiglieri presenti e votanti, all'unanimità

### **DELIBERA**

- 1) Di richiamare quanto in premessa riportato per costituirne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, quale motivazione *per relationem*;
- 2) Di prendere atto, che a seguito di istanza avanzata dalla Ditta Falla Guglielmo s.a.s., il Settore competente ha positivamente istruito la richiesta di rilascio di permesso di costruire relativa a progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella n°22, già destinato ad uso artigianale e commerciale per la vendita di autoveicoli usati - originariamente approvato in variante al P.R.G. con delibera del C.C. n°39/2007 - e cambio di destinazione ad uso commerciale, per la vendita di prodotti alimentari e non, valutandone la fattibilità sotto l'aspetto della ricorrenza di parametri e condizioni normative e regolamentari, ferma restando la competenza del Consiglio Comunale in ordine alla condivisione alla variazione richiesta, atteso che tale Organo ne ha autorizzato l'originario intervento in variante al P.R.G. dell'epoca ai sensi dell'art.5 del DPR n°447/1998;

- 3) Di sottoporre, pertanto, all'esame del Consiglio Comunale, quale Organo che ha approvato l'originario intervento, la condivisione e l'assenso alla proposta di variazione del suddetto progetto, già in variante al P.R.G. dell'epoca ai sensi dell'art.5 del DPR n°447/1998 e conseguente delibera di C.C. n°39/2007, presentato dalla Ditta Falla Guglielmo s.a.s., e costituito dai seguenti elaborati esaminati favorevolmente dall'Ufficio istruttorio:
- Tavola A.00 - Stato di Fatto - Azzonamento;
  - Tavola A.01 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Planimetria Generale;
  - Tavola A.02 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Planimetrie dei vari piani;
  - Tavola A.03 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Prospetti e Sezioni;
  - Tavola A.04 - Progetto app.to SUAP n. 25/2008 - Dati urbanistici e computo volumi planivolumetrici;
  - Tavola P.00 - Stato di Progetto - Azzonamento;
  - Tavola P.01 - Stato di Progetto - Planimetria Generale;
  - Tavola P.02 - Stato di Progetto - Tavola per l'individuazione delle aree a parcheggio e degli spazi a Verde;
  - Tavola P.03 - Stato di Progetto - Planimetria Generale con impianti;
  - Tavola P.03a - Stato di Progetto - Particolari impianto di prima pioggia;
  - Tavola P.04 - Stato di Progetto - Planimetria Generale con impianti;
  - Tavola P.05 - Stato di Progetto - Prospetti;
  - Tavola P.06 - Stato di Progetto - Prospetti;
  - Tavola P.07 - Stato di Progetto - Sezioni;
  - Tavola R.00 - Stato di Progetto - Relazione Tecnica Generale;
  - Tavola R.01 - Computo planivolumetrico Stato di Fatto;
  - Tavola R.02 - Computo planivolumetrico Stato di Progetto;
  - Tavola R.03 - Documentazione Fotografica;
- 4 Di disporre al Responsabile del Settore competente l'espletamento delle conseguenti attività finalizzate alla prosecuzione e definizione del procedimento;
- 5 Di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di oneri a carico del bilancio comunale;

Infine, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art.12, comma 2 della L.R.n.44/1991, per le ragioni infra riportate, con successiva ed unanime votazione il cui esito qui si trascrive:

CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI 20

VOTI FAVOREVOLI 20 (cons. Alecci, Armenia, Cascino, Spadaro D., Ruffino, Guccione, Civello, Borrometi, Florida, Scapellato, Covato G. Piero, Covato Giammarco, Gugliotta, Caruso, Frasca, Giurdanella, Franzò, Cecere, Aurnia, Spadaro G.)

VOTI CONTRARI 0

ASTENUTI 0

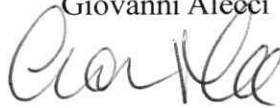
DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto

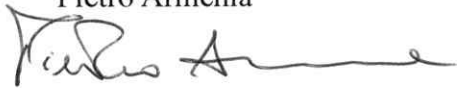
IL PRESIDENTE

Giovanni Alecci



IL CONSIGLIERE ANZIANO

Pietro Armenia



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