

46364  
27 SET. 2023

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

**COMUNE DI MODICA**

3° SETTORE - U.O. N. 7

SERVIZI URBANISTICI ED ATTIVITA' EDILIZIA

www.comunemodica.rg.it

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 105 - - -

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 01.06.2018, prot. 32020, dal sig. Gradini Antonino nato a Modica il 30.08.1971 e ivi residente nella C.le Crocevie Cava Ispica Ciancia n. 63, con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire, in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021), per eseguire le opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, da locale artigianale a civile abitazione, di un fabbricato allo stato rustico sito in C.da Pietre Nere, attualmente completo di tutta la struttura portante, delle tamponature esterne e dell'intonaco interno, censito in Catasto al foglio 85, p.lla 240 (oggi p.lla 314 - fabbricato e pertinenza, e p.lla 315), della superficie catastale complessiva di mq. 3.215 (già vincolata con il rilascio della C.E. n. 126 del 27.06.2014), in Zona E/1 del P.R.G.



IL DIRIGENTE  
Ing. Francesco Paolino  
*FP*

**Al riguardo si fa presente quanto segue:**

- con la suddetta C.E. n. 126/2014, sono state regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, le difformità eseguite nel locale artigianale in oggetto rispetto alla C.E. n. 241 del 13.05.2005, e sono state altresì autorizzate le opere di variante e completamento del sopracitato locale, costituito da un piano interrato da destinare a deposito e parcheggio, da un piano terra da adibire a laboratorio artigianale e da un piano sottotetto da

*Ut*

destinare a locale sgombero e copertura a tetto;

- che in data 18.05.2015, con prot. 3486, è stato presentato al Genio Civile di Ragusa il Certificato di collaudo statico delle strutture portanti ai sensi della legge n. 64/74;

- con S.C.I.A. prot. 47998 del 29.09.2017, sono state realizzate due tettoie a servizio del fabbricato, per le cui strutture è stato depositato al Genio Civile di Ragusa il Certificato di collaudo statico prot. 4172 del 07.05.2018;

- che le opere in progetto consistono nel cambio di destinazione d'uso ad abitazione con modifica delle tramezzature interne e delle aperture esterne, ed ampliamento in pianta tramite la chiusura parziale di una tettoia e lieve ampliamento della cucina;

- che l'ulteriore suolo da vincolare (*lotto sorgente*) sarà costituito da uno stacco di terreno contiguo al lotto di ricaduta, censito al foglio 85, p.lla 266, della superficie catastale di mq. 215 (*in proprietà*) e p.lla 239 della superficie di mq. 3.000 (*per i soli diritti edificatori*) e da uno stacco di terreno non contiguo in C.da S. Zagaria (*Zona E/1 del P.R.G.*), censito al foglio 88, p.lle 102 e 185, della superficie catastale complessiva di mq. 4.322 (*in proprietà giusto atto di vendita dell'11.06.2018, n. 4883 di repertorio*); il tutto per una superficie complessiva disponibile pari a mq. 10.752 (*lotto di ricaduta mq. 3.215 - 1° lotto sorgente mq. 3.215 - 2° lotto sorgente mq. 4.322*);

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

**Visto** 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;

**Visto** l'Atto di concentrazione di cubatura mediante atto d'obbligo del

21.07.2021, n. 9381 di repertorio;

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

**Visto** il N.O. rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa in data 23.01.2019, prot. 161;

**Visto** il parere favorevole reso in data 10.05.2019 dalla II Sezione – "Autorizzazione scarichi e Collegamento rete e fognatura", sullo scarico dei reflui sul suolo;

**Visto** che trattasi di Permesso di costruire assentito ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e attivato con inizio lavori a far data dal 09.02.2020 (*come da nota inviata dalla ditta in data 10.01.2020, prot. 1394*);

**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 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;

**Visto** l'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e l'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (*regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021*);

**Considerato** che la richiesta in oggetto rientra nella casistica di cui all'art. 10 della D.C.C. n. 80/2021;

**Vista** la Determina n. 2243 del 05.09.2023 relativa all'attribuzione dell'incarico di E.Q. quale Responsabile dell'U.O. n. 7 del 3° Settore;

**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** il bonifico del 25.10.2019 di € 1.000,00 a titolo di acconto (C.R.O.: 59297790803), e il successivo dell'01.08.2023 dell'importo di € 7.444,82 (C.R.O.: 59459532007), a saldo degli oneri di concessione intestato alla Tesoreria Comunale, e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 12.06.2023, prot. n. 28231;

**Considerato** che la somma di € 8.444,82 versata ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 381/2001, 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;

**Acquisita** la dichiarazione di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 come modificato e integrato dall' art. 31 della L.R. n. 23/2021, resa dal tecnico progettista in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

**Vista** la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 06.06.2023 e successivo in data 21.08.2023;

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

#### **DA' ATTO**

del Permesso di Costruire assentito ai sensi del comma 8 dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001, e in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 17 della L.R. n. 23/2021, dell'istanza dell' 01.06.2018, prot. 32020, con inizio lavori a far data dal 09.02.2020, al sig. Gradini Antonino nato a Modica il 30.08.1971 (C.F.: GRD NNN 71M30 F258D), per effettuare l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile



abitazione, di un fabbricato sito in C.da Pietre Nere, costituito da un piano seminterrato adibito a deposito e parcheggio, da un piano terra per civile abitazione e da un piano sottotetto da destinare a locale sgombero con copertura a tetto. 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 ricaduta di cui al foglio 85, p.lle 314 e 315 (*già vincolato con il rilascio della C.E. n. 126/2014*); vincolo del suolo sorgente di cui alle p.lle 266 e 239 (*per i soli diritti edificatori*) e alle p.lle 102 e 185 del foglio 88, per una volumetria complessiva di mc. 322,39 < a quella ammissibile pari a mc. 322,56 secondo l'indice di 0,03 mc/mq;

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 06.06.2023 e successivo in data 21.08.2023;

c) al mantenimento a parcheggio al piano interrato della superficie di mq. 61,56 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 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 – PRESCRIZIONI SPECIALI** – A tutte le condizioni dettate dal Responsabile del Procedimento qui integralmente trascritte:

- *siano rispettate tutte le prescrizioni previste nella Delibera del Consiglio Comunale n. 132/2017 e successiva n. 80/2021;*
- *che vengano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni previste nella C.E. n. 126/2014, non espressamente variate con la presente.*
- *che vengano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa nel N.O. del 23.01.2019, prot. 161;*

**ART. 4** – 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;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile e/o agibile, non può essere superiore a tre anni dal **09.02.2020**, ovvero entro la data dell' **08.02.2023**; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo titolo autorizzativo.

La realizzazione dei 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 il richiedente, 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, preliminarmente al ritiro dell'atto, formalizza apposito atto unilaterale d'obbligo per vincolare la superficie complessiva delle stesse, da trascrivere, a cura del Comune e a totale spese dei titolari, 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: Inquadramento cartografico e particolare planimetrico; Tav. 2: Relazione tecnica e computo dei volumi; Tav. 3: Piante, Prospetti e Sezione – Stato di Fatto; Tav. 4: Piante, Prospetti e Sezione – Progetto; Tav. 6: Relazione tecnica illustrativa - Elaborato tecnico delle coperture; Tav. 7: Relazione tecnica ex Legge 10/91.

Il presente permesso si compone di n. 7 pagine compresa la presente, oltre agli allegati sopra elencati.

*Plu*

*[Signature]*

Modica,

27 SET. 2023

**Il Resp. del Procedimento**

Geom. Giuseppe Cicero

**Il Resp. dell'U.O.**

Geom. Vincenzo Terranova

**Il Dirigente**

Ing. Francesco Paolino



Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 5 OTT. 2023 l'originale del presente permesso con n. 11 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 contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), una volta formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per l'anno 2023, previa comunicazione di quest'ufficio.

**Il Dichiarante**

*Gradini Antonino*

COMUNE DI MODICA

3° SETTORE - U.O. N. 7

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal sig. Gradini Antonino nato a Modica il 30.08.1971, la cui identità è stata da me accertata in base al documento P. Cicero

Modica,

- 5 OTT. 2023

**Il Funzionario incaricato dal Sindaco**

*[Signature]*



**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 autenticerà la firma, il sottoscritto Gradini Antonino nato a Modica il 30.08.1971 e ivi residente nella C.le Crocevie Cava Ispica Ciancia n. 63 (C.F.: GRD MNN 71M30 F258D):

**PREMESSO**

- che il sig. Gradini Antonino, come sopra generalizzato, è proprietario di un fabbricato artigianale realizzato a seguito delle CC.EE. n. 241/2005 e successiva n. 126/2014, riportato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 85, p.lle 314 e 315, della superficie catastale complessiva di mq. 3.215, in C.da Pietre Nere, Zona E/1 del P.R.G.;

- Che il sig. Gradini Antonino, ha ottenuto l'accoglimento della richiesta di Permesso di Costruire assentito presentata in data 01.06.2018, prot. 32020, giusto parere favorevole espresso dal 3° SETTORE "Servizi Urbanistici ed Attività Edilizia" in data 06.06.2023 e successivo in data 21.08.2023, per effettuare l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione, del fabbricato in oggetto, con l'ulteriore vincolo del suolo di cui al foglio 85, p.lle 266 e 239, e da uno stacco di terreno non contiguo

in C.da S. Zagaria censito al foglio 88, p.lle 102 e 185, per una superficie complessiva disponibile pari a mq. 10.752;

- 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 al costruendo fabbricato di cui al foglio 85, p.lle 314 - 315 - 266 e 239 e al foglio 88, p.lle 102 e 185, e vincolo alla destinazione d'uso per civile abitazione del nuovo fabbricato;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, il sig. Gradini Antonino, come sopra generalizzato, dichiara e si obbliga a vincolare, come in effetti vincola, la superficie complessiva di terreno di mq. 10.752 (metri quadrati diecimilasettecentocinquantadue), e precisamente la superficie facente parte delle particelle censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 85, p.lle 314 - 315 - 266 e 239 e al foglio 88, p.lle 102 e 185, al fabbricato sopra indicato e vincolo alla destinazione d'uso civile dello stesso.

Il sig. Gradini Antonino 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 comparante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ragusa a trascrivere il presente vincolo a favore

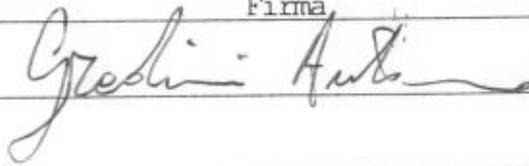
del Comune di Modica, con sede in Piazza Principe di Napoli,

Codice Fiscale 00175500883, e contro di esso proprietario.

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

Modica, 05/10/2023

Firma



COMUNE DI MODICA  
IL SEGRETARIO GENERALE

Visto per l'autenticità della firma del

Sig. GRAMMI ANTONINO

la cui identità è accertata a mezzo

C.I. n. AU4589826 ril. da Concurs

di Modica il 27/03/2014 in corso di validità

Modica, li 5 OTT 2023

Il Segretario  
Dott. Giampiero Bella

