

44494

19 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. ...9.9.---.....

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata in data 26.02.2019, prot. 10046 e le successive integrazioni, dal sig. Trovato Giuseppe nato a Catania il 12.08.1975, n.q. di unico socio accomandatario e legale rappresentante della "Quartarella di Trovato Giuseppe e C. S.a.s.", con sede a Modica in C.da Quartarella snc (C.F.: 01667130882), 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 effettuare le opere edilizie per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato artigianale sito in C.da Quartarella, costituito da un piano terra adibito a studio medico e da un piano sottotetto con locali non abitabili e copertura a tetto, al fine di ottenere un fabbricato residenziale composto da un piano terra con una unità abitativa e da un piano sottotetto da destinare a sgombero e lavanderia, con copertura a tetto.

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

- che il fabbricato artigianale oggetto del presente provvedimento è stato realizzato a seguito del rilascio della C.E. n. 630 del 18.11.2005, della successiva C.E. in variante n. 578 del 18.10.2006 e della D.I.A. del 14.04.2010, prot. 20922 (tutte in ditta Lemmolo Biagio);
- che in data 07.03.2013 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 26 del



IL DIRIGENTE  
Ing. Francesco Paolino

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolino".

07.03.2013;

- che la ditta richiedente è divenuta proprietaria del fabbricato oggetto del presente permesso (foglio 135, p.lla 379/1), e della porzione di area di pertinenza di cui al foglio 135, p.lla 379, con atto di vendita del 09.08.2018, n. 5118 di repertorio;

Le opere edilizie da realizzare, oltre al cambio di destinazione d'uso prevedono inoltre i seguenti interventi:

- *chiusura in struttura precaria amovibile di una porzione della veranda a piano terra;*

- *diversa partizione degli ambienti e modifica alle aperture esterne;*

- *riconfigurazione planimetrica esterna e realizzazione di una piscina e di un solarium, nonché di un pergolato nell'area destinata a parcheggio.*

Il tutto nel **lotto di ricaduta** riportato in Catasto al foglio 135, p.lla 379 (*ente urbano*) su cui insiste il fabbricato censito alla p.lla 379/1 (*di proprietà del sig. Trovato Giuseppe n.q.*), alle p.lle 380 - 382 e 383 (*di proprietà del sig. Iemmolo Biagio*) e alla p.lla 381 (*di cui del sig. Iemmolo Biagio e proprietario di una quota indivisa pari a 1/20*), per una superficie complessiva di mq. 3.606,00 (*ex p.lla 309 di pari dimensione*), e nel **lotto sorgente** censito al foglio 3, p.lle 52-53 e 84 (*per i soli diritti edificatori*), in C.da Cipolluzze - Cava Fazio, per una superficie complessiva pari a mq. 6.850,00; entrambi i lotti in Zona E/1 del Piano Regolatore Generale.

**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;

**Vista** l'autocertificazione sanitaria resa in data 10.11.2022 ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010;

**Visto** l'Atto di compravendita di volumetria del 14.07.2023, n. 35465 di repertorio, rogato notaio Dott. Massimo Marota a favore del sig. Trovato Giuseppe n.q., relativo alle p.lle 52-53-84 del foglio 3 in C.da Cipolluzze – Cava Fazio;

**Vista** la dichiarazione del 28.08.2020 resa dal sig. Iemmolo Biagio n.q. di proprietario delle p.lle 380 - 382 e 383 del foglio 135, con la quale concede il consenso all'intervento edilizio in progetto e conferma il vincolo della cubatura delle stesse per il fabbricato in oggetto;

**Vista** la dichiarazione dell'01.06.2021 resa dalla ditta sullo scarico dei reflui;

**Visto** il N.O. rilasciato il 30.08.2023 con prot. 1909/PL, dal Settore Affari Generali - Comando di Polizia Locale, per la realizzazione e la modifica del varco di accesso, da regolarizzare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;

**Visto** il N.O. rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa in data 14.10.2020, prot. 7787;

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

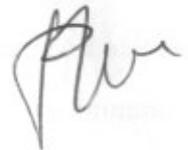
**Vista** la L.R. n. 16 del 19.8.2016 e tutta la normativa vigente in materia;

**Visto** l'art. 5 della L.R. n. 16/2016;

**Visto** l'art. 22 della L.R. 16/2016 e successiva Delibera del Consiglio Comunale n. 132 del 19.10.2017;

**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;

**Visto** che l'importo complessivo degli oneri concessori dovuto ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 16/2016 è di € 7.976,27;

**Considerato** che tale somma 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;

**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;

**Visto** il versamento del 06.07.2023 dell'importo di € 1.000,00 quale sanzione amministrativa relativa alla regolarizzazione della difformità al varco di accesso (*Riferimento n. 0303244701416008488448084480IT*);

**Visto** il versamento del 05.07.2023 dell'importo di € 1.994,07 (*Riferimento n. 0303244701015812488448084480IT*), da cui risulta che è stata pagata la prima rata, e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 30.06.2023, prot. n. 31437;

**Vista** la polizza fideiussoria n. 193796110 del 04.07.2023, costituita dalla "UnipolSai Assicurazioni", a garanzia del pagamento di € 6.281,86 quale contributo di costruire;

**Che** la somma di € 6.281,86 al netto della rata pagata, verrà rateizzata in tre rate comprensive di interessi legali e di seguito sotto elencate:

- 2ª rata: € 2.044,06 da corrispondere entro il 04.01.2024;
- 3ª rata: € 2.093,77 da corrispondere entro il 04.07.2024;

- 4<sup>a</sup> rata: € 2.144,03 da corrispondere entro il 04.01.2025;

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 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;

**Visto** il parere istruttorio e la conseguente proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 28.06.2023 e in data 30.08.2023 in atti;

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

#### **RILASCIA**

Il Permesso di Costruire, in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e delle modifiche di cui all'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (*regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021*), al sig. Trovato Giuseppe nato a Catania il 12.08.1975, n.q. di unico socio accomandatario e legale rappresentante della "Quartarella di Trovato Giuseppe e C. S.a.s.", con sede a Modica in C.da Quartarella snc (C.F.: 01667130882) e Iemmolo Biagio nato a Ragusa il 24.04.1965 (C.F.: MML BGI 65D24 H163M) - *ognuno per i propri diritti* - per effettuare le opere edilizie, come sopra meglio descritte, per il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di un fabbricato artigianale sito in C.da Quartarella. 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 135, p.lla 379 (*ente urbano*), su cui insiste il fabbricato censito alla p.lla 379/1, e p.lle 380-381-382 e 383 e al foglio 3, p.lle 52-53 e 84 (*per i soli diritti edificatori*) in testa ai sigg. Trovato Giuseppe n.q. e Iemmolo Biagio - *ognuno per i propri diritti* - per la volumetria autorizzata di mc. 299,85 secondo l'indice di mc. 0,03 mc/mq;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 28.06.2023 e in data 30.08.2023;
- c) al mantenimento a parcheggio permanente esterno della superficie di mq. 85,00 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, 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 essere comunicato a questo Ente;

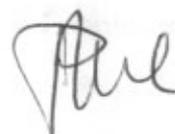
E' fatto obbligo alla ditta di adempiere, per le opere in progetto, a quanto previsto dalla Legge n. 10/91 come integrata dal D.Lgs del 19/08/05 n.192 e successivi D.Lgs n. 311/06;

E' fatto obbligo ai sensi dell'art.3, comma 8, punto b Ter del D.Leg.vo 14/08/96 n. 494, nel testo vigente, 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 dal rilascio del presente atto autorizzativo; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

**ART. 4 – 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 di cui Permesso di



*Costruire n. 578/2006, 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 14.10.2020, prot. 7787.*

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 per la prosecuzione 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.

**ART. 5** – Il ritiro del presente atto comporta per il richiedente n.q., 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, la Ditta intestataria, 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 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. n. 1: I.G.M. scala 1:25000 – Aerofotogrammetria scala 1:10000 – P.R.G. scala 1:1000 - Aerofotogrammetria scala 1: 2000 – Stralcio Catastale scala 1:2000; Tav. n. 2: Planimetria del lotto – Piante – Prospetti - Sezioni (*Stato di Fatto*); Tav. n. 3: Planimetria del lotto – Piante – Prospetti - Sezioni (*Progetto*); Tav. n. 3/Bis: Computo planivolumetrico; Tav. n. 4: Relazione; Tav. n. 5: Lotto sorgente – Elaborati, Visure; Tav. n. 7: Particolare Piscina; Tav. n. 7/Bis: Planimetria del lotto – Scala 1:1000; Relazione tecnica ex Legge n. 10/91.

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

Modica,

19 SET. 2023

**Il Resp. del Procedimento**

*Geom. Giuseppe Cicero*

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

*Geom. Vincenza Terranova*

**Il Dirigente**

*Ing. Francesco Paolino*



Il sottoscritto Trovato Giuseppe n.q. dichiara di avere ritirato oggi 05 OTT. 2023 l'originale del presente permesso con n. 14 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 Titolare del Permesso**

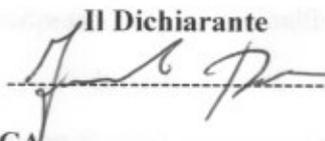
*Giuseppe Trovato*

**COMUNE DI MODICA**

**VI SETTORE-URBANISTICA**

Il sottoscritto Iemmolo Biagio in qualità di proprietario delle aree necessarie per ricomporre l'unità immobiliare originaria da definire come lotto di ricaduta, dichiara di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente permesso e a cui il rilascio stesso è stato subordinato.

**Il Dichiarante**



**COMUNE DI MODICA**

**VI SETTORE-URBANISTICA**

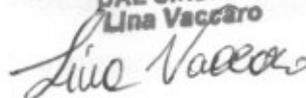
Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal sig. Trovato Giuseppe nato a Catania il 12.08.1975, n.q. di Amministratore Unico della ditta "Quartarella di Trovato Giuseppe e C. S.a.s.", e dal sig. Iemmolo Biagio nato a Ragusa il 24.04.1965, le cui identità sono state da me accertate in base ai documenti per me sottoscritte

Modica,

05 OTT. 2023

**Il Funzionario incaricato dal Sindaco**

L'IMPIEGATA INCARICATA  
DAL SINDACO  
Lina Vaccaro





**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, i sottoscritti  
Trovato Giuseppe nato a Catania il 12.08.1975, n.q. di unico socio accomandatario e legale rappresentante della "Quartarella di Trovato Giuseppe e C. S.a.s.", con sede a Modica in C.da Quartarella snc (C.F.: 01667130882) e Iemmolo Biagio nato a Ragusa il 24.04.1965 e residente a Modica in via Giarratana n. 117 (C.F.: MML BGI 65D24 H163M):

**PREMESSO**

- Che con atto di vendita del 09.08.2018, n. 5118 di repertorio, il sottoscritto Trovato Giuseppe, sopra generalizzato, è divenuto proprietario di un fabbricato artigianale riportato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 35, p.lle 379/1 con terreno di pertinenza, di cui al foglio 35, p.lle 379 e della p.lle 381 (*quest'ultima facente parte dell'originaria unità edilizia*), nonché del suolo censito al foglio 3, p.lle 52-53 e 84 (*per i soli diritti edificatori*), in C.da Cipolluzze - Cava Fazio;
- Che il sig. Trovato Giuseppe, sopra generalizzato, ha ottenuto l'accoglimento della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 26.02.2019, prot. 10046, giusto parere favorevole espresso dal 3° SETTORE "Servizi Urbanistici ed

Attività Edilizia" in data 10.08.2023, per eseguire il cambio di destinazione d'uso del sopracitato fabbricato, da artigianale a civile abitazione, sito in C.da Quartarella,;

- 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 fabbricato sito in C.da Quartarella di cui al foglio 35, p.lle 379 e alle p.lle 380, 382 e 383 (di proprietà del sig. Iemmolo Biagio) e p.lle 381 (di cui il sig. Iemmolo Biagio è proprietario solo di una quota indivisa pari a 1/20)) del medesimo foglio 35 e al foglio 3, p.lle 52, 53 e 84 in C.da Cipolluzze - Cava Fazio, per una superficie complessiva pari a mq. 6.850, Zona E/1 del P.R.G., e vincolo alla destinazione d'uso per civile abitazione del nuovo fabbricato;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i sigg. Trovato Giuseppe n.q. e Iemmolo Biagio, come sopra generalizzati, dichiarano e si obbligano a vincolare, come in effetti vincolano, la superficie complessiva di terreno di mq. 6.850 (metri quadrati seimilaottococinquanta), e precisamente la superficie facente parte delle particelle censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, al foglio 35, p.lle 379 - 381 - 380 - 382 e 383 e al foglio 3, p.lle 52, 53 e 84 al fabbricato sopra indicato e vincolo alla destinazione d'uso civile dello stesso.

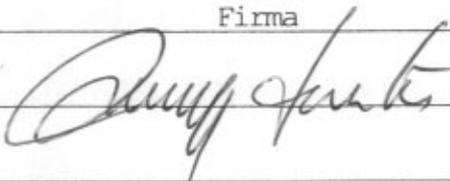
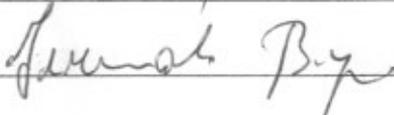
I sigg. Trovato Giuseppe n.g. e Iemmolo Biagio, dichiarano che la superficie da asservire non risulta già asservita ad altre costruzioni e si obbliga a trascrivere il presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa a proprie spese.

I componenti autorizzano 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 essi proprietari.

Le spese del presente atto, relative e consequenziali, sono a totale carico dei sottoscritti richiedenti.

Modica, 28/09/2023

Firma



# Città di Modica

[www.comune.modica.gov.it](http://www.comune.modica.gov.it)

## Il Segretario Generale

### AUTENTICA DELLA SOTTOSCRIZIONE

Io sottoscritto, Dott. Giampiero Bella, Segretario Generale del Comune di Modica, ai sensi dell'art. 21, comma 2, del D.P.R. 445/2000, attesto che le sopra riportate sottoscrizioni sono state apposte in mia presenza dai dichiaranti, della cui identità mi sono accertato previa esibizione dei rispettivi documenti di identità di seguito riportati:

- Trovato Giuseppe, Patente di Guida n. U1E490701K rilasciata da MIT-UCO il 10.07.2014, in corso di validità;
- Iemmolo Biagio, C.I. n. CA22522PL rilasciata dal Ministero dell'Interno il 30.06.2023, in corso di validità;

Modica, li 28.09.2023



Il Segretario Generale  
Dott. Giampiero Bella