



Città di Modica

DELIBERAZIONE
della

GIUNTA COMUNALE

n° 26 del 14 FEB 2024

Oggetto: Ditta "CASA BLANCA s.r.l."

- Permesso di Costruire n°5 del 25/01/2023 prot. n°3518 per la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione di due esistenti fabbricati in Via Fosso Tantillo.
- Richiesta Variante in corso d'opera con applicazione deroga prevista dal comma 13 dello art.32 del Regolamento edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 28 dicembre 2022 (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017)

L'anno duemilaventiquattro il giorno 14 del mese di febbraio alle ore 18,00 nel Palazzo di Città e nella stanza del Sindaco, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti:

		Presente	Assente
Monisteri Caschetto Maria	Sindaco	X	
Belluardo Giorgio	Vice Sindaco	X	
Viola Rosario	Assessore		X
Facello Chiara	Assessore	X	
Antoci Agatino	Assessore	X	
Drago Antonio	Assessore	X	
Vindigni Delia	Assessore	X	
Cannizzaro Samuele	Assessore		X

Partecipa il ^{Vice} Segretario Generale, Dott. ^{Giampiero Bella} con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. a) del d. Lgs. n.267/2000.

Assunta la presidenza, il Sindaco, Maria Monisteri Caschetto, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale all'esame della proposta di deliberazione in oggetto, in merito alla quale sono stati espressi i pareri di legge.

Proposta prot. n. 27 del 14 FEB 2024

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL 3° SETTORE TECNICO

-Unità Operativa n°7

"Urbanistica-Sviluppo Economico-Protezione Civile"

Oggetto: : Ditta "CASA BLANCA s.r.l."

- Permesso di Costruire n°5 del 25/01/2023 prot. n°3518 per la realizzazione di edificio multipiano previa demolizione di due esistenti fabbricati in Via Fosso Tantillo.
- Richiesta Variante in corso d'opera con applicazione deroga prevista dal comma 13 dello art.32 del Regolamento edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.40 del 28 dicembre 2023 (ex art.20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n°217/2017)

Il Dirigente proponente
Ing. Francesco Paolino

Firmato digitalmente da:
PAOLINO FRANCESCO
Firmato il 13/02/2024 19:33
Seriale Certificato: 338968
Valido dal 19/04/2021 al 19/04/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Visto Il Sindaco/ L'Assessore al ramo

Il Redigente resp. dell'U.O.
Geom. Vincenzo Terranova

Firmato digitalmente da
VINCENZO TERRANOVA

C = IT
Data e ora della firma: 13/02/2024 16:37:58

Il Dirigente dell'Area tecnica

Premesso:

- che con permesso di costruire n°5 del 25/01/2023 prot. 3518 è stato concessa alla Società "Casablanca srl" con sede in Modica nella Via Sacro Cuore n°163, il cui Amministratore e legale rappresentante è il Sig. Cappello Antonino nato a Modica il 04/05/1942, la realizzazione di un edificio multipiano a destinazione residenziale, previa demolizione di due fabbricati esistenti in Via Fosso Tantillo, la cui consistenza di progetto prevede un piano interrato destinato a parcheggio pertinenziale, un piano terra, primo e secondo, con n.3 unità abitative a piano, un piano terzo con n°2 unità abitative di cui una con terrazzo pertinenziale, e un piano sottotetto derivante da copertura a falde inclinate ove sono ricavati locali tecnici di servizio, il tutto per una volumetria di progetto pari a mc. 2.373.83 inferiore a quella autorizzabile (mc. 2.375,00) in relazione all'applicazione dell'indice previsto per le zone B1 del P.R.G., pari a mc 5/mq, all'estensione del suolo in proprietà della superficie complessiva di mq.475,00 e di cui al Foglio n n.134, p.lla n.184 /1/2 e p.lla n.340;
- che tali lavori sono stati regolarmente iniziati e sono tutt'ora in corso;
- che il Sig. Antonino Cappello nella qualità di cui sopra, con prot. n. 44044 del 15/09/2023 ha avanzato richiesta per una variante in corso d'opera rispetto al Permesso di costruire originario, ove essenzialmente è prevista la realizzazione di:
 - a)-piano interrato da adibire a parcheggio pertinenziale della superficie di mq. 355,00, maggiore di mq.25,00 rispetto all'originario;
 - b)-piano terra, 1°,2°,3° con n°3 unità abitative a piano e con diversa distribuzione interna rispetto all'originario progetto;
 - c)-piano 4° con n°2 unità abitative con terrazze a livello e tettoie in strutture amovibili;

d)-piano di copertura a terrazzo praticabile con previsione di alloggiamento dell'impianto fotovoltaico;

e)-parti comuni rappresentate da corpo vano scala e ascensore, correnti dal piano interrato al piano 4°

f)-altezza prevista in variante ml. 15,85 per n°4 piani fuori terra

preso atto:

- che per quest'ultimo aspetto (fattispecie di cui alla lettera f) la Ditta richiedente, ha chiesto che il permesso di costruire in variante venga istruito e l'atto finale rilasciato, con procedura in deroga, ai sensi del comma 13 dell' art.32 del vigente regolamento edilizio (*ex art. 20 del R.E.C. previgente*), per quanto riferibile al limite dell'altezza massima e al numero di piani fuori terra consentiti,
- delle vigenti norme tecniche e regolamentari che si riportano in stralcio:

stralcio N.T.A.

-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 urbanistici. 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 vigente regolamento edilizio unico approv. con Delib. N°40/2022 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 gli edifici esistenti e circostanti a quello interessato dall'istanza in esame e richiesta di deroga, come si evince dallo *skyline* prodotto, 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 deroga richiesta per l'intervento in progetto non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita nell'area d'intervento;
- che la variante 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;
- 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 circa ml. 3,50 per il piano terra, per cui, fra l'altro, di fatto non si potrebbe andare oltre i mt

12,00/12,50 con impossibilità di poter utilmente sfruttare, quindi, il margine di mt 2,00 ancora disponibile;

- che la fase istruttoria dell'Ufficio ha dato luogo ad esito favorevole a quanto richiesto, subordinandolo, comunque, alla decisione finale, circa la concessione della deroga, da parte del competente Consiglio Comunale;
- che per precedenti casi analoghi, il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente;

Ritenuto:

- che, per il caso in specie, possano ricorrere le condizioni oggettive per poter valutare l'accoglimento della richiesta di applicazione della deroga all'altezza massima e, conseguentemente, del numero dei piani fuori terra consentiti;
- 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.*)

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 zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) priva di vincoli;
- **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 del C.C. n°304 del 18/12/2019, n°96 del 22/12/2021 e n°43 del 25/09/2023 con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;

PROPONE

alla Giunta Comunale

- 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 società CASABLANCA srl e per essa dall'Amministratore della stessa Sig. Antonino Cappello, il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio di variante al permesso di costruire n.5/2023 relativa alla realizzazione 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 in Via Fosso Tantillo, derogando dall'altezza massima (da ml. 14,00 a ml.15.84) e dal numero di piani fuori terra (da n°3+1 a n°4+1);

3) **Di sottoporre**, pertanto, all'esame del Consiglio Comunale la concessione della suddetta deroga al progetto presentato dalla Ditta "Casablanca srl", costituito dai seguenti allegati:

- Relazione tecnica;
- Tavola 1 – relazione tecnica;
- Tavola 2 – stralci ubicativi;
- Tavola 3 - piante;
- Tavola 4 – prospetti-sezioni;
- Tavola 5 – planimetria generale con altezze edifici circostanti ;
- Tavola 6 – Computo piano volumetrico e calcolo superfici;

4) **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta assunzione di oneri a carico del bilancio comunale;

5) **di dichiarare**, ai sensi dell'art. 8 del codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 285/2020, che lo scrivente proponente, è in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L.n. 241/1990, come introdotto dall'art. 1, comma 41, della legge n. 190/2012

6) **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;

Preso atto che su tale proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dello stesso proponente, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett.i, della L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art.12 L.R. n.30/2000, e che la stessa non necessita di ulteriori pareri;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente O.R.E.L.;

Vista la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge

DELIBERA

1. **di approvare** e far propria la proposta di deliberazione richiamata in premessa, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. **di disporre** l'inoltro al competente Consiglio Comunale della proposta in questione;
3. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con successiva e separata votazione unanime, resa ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente, per i motivi citati nella stessa proposta deliberativa.

Sulla proposta di deliberazione di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i, L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n.30/2000.

Parere del Responsabile del Settore proponente per la regolarità tecnica: **favorevole** /sfavorevole

Modica, lì 13 febbraio 2024



Firmato digitalmente da:

PAOLINO FRANCESCO

Responsabile del Settore

Seriale Certificato: 338968

Valido dal 19/04/2021 al 19/04/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: **favorevole** /sfavorevole

Modica, lì

14 FEB. 2024

Il Responsabile del Settore Finanziario

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi degli artt. 153, 183, 191 del D.L.vo n.267/2000, con spesa da impegnare al cap. _____ del Bilancio 2016.

Modica, lì

Il Responsabile del Settore Finanziario

La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n° 26 del 14 FEB 2024

Il Vice Segretario Generale

Dr. Rosario Caccamo

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Modica li ^{14/02/2024} 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 16 FEB, 2024 al - 2 MAR, 2024, 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 14 FEB 2024

Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale