



Città di Modica

DELIBERAZIONE  
della  
GIUNTA COMUNALE

n° 232 del 11 OTT. 2024

Oggetto: Ditta "EDIL 4 S.r.l."

Permesso di Costruire 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) per la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione di un fabbricato esistente sito Muzio Scevola.

L'anno duemilaventiquattro il giorno 11 del mese di Ottobre alle ore 13,40 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

Rosario Cannizzaro

Partecipa il Segretario Generale, Dott.ssa Giuseppa Silava Puglisi 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. 240 del 11 OTT 2024

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL 3° SETTORE TECNICO

- Unità Operativa n°5

"Urbanistica-Sviluppo Economico-Protezione Civile"

**Oggetto:** Ditta: "Edil 4"

Permesso di Costruire 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) per la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione di un fabbricato esistente sito Muzio Scevola.

Il Dirigente proponente

Ing. Francesco Paolino



Visto Il Sindaco/ L'Assessore al ramo.



**Il Dirigente dell'Area tecnica**

**Premesso:**

- per la realizzazione dell'edificio oggetto della presente istanza è stata presentata la richiesta di P.d.C. n. 10396 del 01/03/2022 che prevede la costruzione previa demolizione di un fabbricato esistente in Via Muzio Scevola per edificare un nuovo immobile a destinazione residenziale la cui consistenza di progetto prevede un piano terra destinato a parcheggio pertinenziale, primo, secondo, terzo e quarto (attico) con una unità abitative a piano, il tutto per una volumetria di progetto pari a mc. 1.315,11 inferiore a quella autorizzabile (mc. 1.375,00) 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.275,00 di pertinenza del fabbricato censito al foglio 99 p.lla 617 sub. 19-20-25;
- l'area d'intervento risulta ubicata all'interno di vincolo Idrogeologico per cui la ditta ha ottenuto il N.O. dell'Ispettorato Ripartimentale di Ragusa con prot. 37158 del 27/04/2022 (prat. 47/22);
- la ditta richiedente, con propria istanza del 05/07/2023 prot. 32442, ha richiesto che il permesso di costruire venga rilasciato in deroga alle N.T.A. come previsto 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) prevedendo, al riguardo una variazione dell'altezza massima consentita ed al numero di piani fuori terra, per cui si prevede un edificio così composto:
  - a)-piano terra da adibire a parcheggio pertinenziale delle unità abitative;
  - b)-piano 1°,2°,3° e 4° con una unità abitativa a piano;
  - d)-piano di copertura in massima parte a tetto a due falde con previsione di alloggiamento dell'impianto fotovoltaico ed in parte a terrazzino praticabile;

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

f)-altezza prevista in deroga ml. 14,92 per n°4 piani fuori terra

- con atto di vendita del 30/07/2024 rep. 3.700 la ditta Blundo trasferisce l'immobile in argomento alla ditta Edil 4 S.r.l. avente come legale rappresentante la sig. Gianni Concetta nata a Ragusa, il 26/04/1968.

**preso atto:**

- che per quest'ultimo aspetto (fattispecie di cui alla lettera f) la Ditta richiedente, ha chiesto che il permesso di costruire venga istruito 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 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 vigente regolamento edilizio unico approvazione. con Delibera 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, prevalente, 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 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;
- che la ditta ha proposto all'amministrazione come opera compensativa la riqualificazione della scalinata di collegamento tra via Muzio Scevola e il piazzale della chiesa del Sacro Cuore.

**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 in cui sorgerà l'edificio da realizzare ricade in zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) con vincolo idrogeologico;

**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° 8 del 29/01/2020, n°96 del 22/12/2021, n°43 del 25/09/2023, n°13 del 25.03.2024, con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;
- Lo schema di accordo tra il Comune e la ditta Edil 4 relativa alla riqualificazione della scalinata di collegamento tra via Muzio Scevola e il piazzale della chiesa del Sacro Cuore.

**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 ditta **EDIL 4** (Ex Blundo Giuseppe), il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio di permesso di costruire con l'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 Muzio Scevola, derogando dall'altezza massima (da ml. 14,00 a ml.14.92) e dal numero di piani fuori terra (da n°3+1 a n°4+1) relativa alla realizzazione di un edificio residenziale a più piani, costituito da un piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto, con richiesta di applicazione della deroga

3) **Di sottoporre**, pertanto, all'esame del Consiglio Comunale la concessione della suddetta deroga al progetto presentato dalla Ditta Edil 4 S.r.l. costituito dai seguenti allegati:

- Relazione deroga;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tavola 1 – Inquadramento cartografico;
- Tavola 3 – Calcolo superfici e volumi progetto;
- Tavola 4 – Allineamenti;
- Tavola 5 – Planimetria quotata progetto e calcolo superfici aereoilluminante;
- Tavola 6 – Prospetti di Progetto;
- Tavola 7 – Sezioni di Progetto;
- Tavola 14b – Vista Aerea Sacro Cuore con altimetrie edifici;
- Tavola A – Sistemazione scala Comunale;

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: <b><u>favorevole</u></b> /sfavorevole Modica, li <b>4/10/2024</b>  <b>Il Responsabile del Settore</b> <i>FDe</i>
Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: <b><u>favorevole</u></b> /sfavorevole Modica, li  <b>Il Responsabile del Settore Finanziario</b>
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, li  <b>Il Responsabile del Settore Finanziario</b>

La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n° 232 del **11 OTT. 2024**

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
*Alcorno*

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 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 **15 OTT. 2024** al **30 OTT. 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 **11 OTT. 2024**

Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale