



Città di Modica

DELIBERAZIONE
della
GIUNTA COMUNALE

n° 4 del 9 GEN 2025

Ditta "Appalti e Costruzioni S.r.l."

OGGETTO: Richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione, previa demolizione di un fabbricato esistente, di un edificio a più piani in Via San Giuliano, con applicazione della deroga prevista dal comma 13 dell'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 duemilaventicinque il giorno 9 del mese di Gennaio alle ore 16.00 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.ssa Rosario Cecere 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 DI DELIBERAZIONE

DEL 3° SETTORE TECNICO

- Unità Operativa n°5

"Urbanistica-Sviluppo Economico-Protezione Civile"

Ditta "Appalti e Costruzioni S.r.l."

Oggetto: Richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione, previa demolizione di un fabbricato esistente, di un edificio a più piani in Via San Giuliano, con applicazione della deroga prevista dal comma 13 dell'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)

Il Dirigente proponente

Ing. *Francesco Paolino*

Visto Il Sindaco/ L'Assessore al ramo.

Il Dirigente dell'Area Tecnica

Premesso:

- che con istanza prot. n° 44214 del 25/08/2024 la Società Appalti e Costruzioni S.r.l. con sede in Modica nella Via Sacro Cuore n°163, il cui Amministratore Unico il Sig. Cappello Antonino nato a Modica il 04/05/1942, ha richiesto il rilascio, previa demolizione di un fabbricato esistente, di un edificio a più piani, da sorgere nell'area di Via San Giuliano, dell'estensione complessiva di mq.1.400, distinta in catasto al Foglio 99 p.lla 797/1-2 con relativa pertinenza, classificata nel vigente PRG in zona B/1;
- che dall'esame istruttorio si rileva che la consistenza del progetto prevede:
 - a)-piano secondo interrato destinato a parcheggio pertinenziale alle unità abitative con previsione di n°16 box auto e spazi di manovra per una superficie di mq. 849,37, oltre a vano scala e ascensore;
 - b)-piano primo interrato destinato a parcheggio pertinenziale alle unità abitative con previsione di n°9 box auto e spazi di manovra per una superficie di mq. 561,30, oltre a vano scala e ascensore, mentre nella parte che si affaccia la via cornelia si prevede n. 2 unità abitative con ingresso autonomo;
 - c)-piano terra, composto da n. 1 locale commerciale con servizi a cui si accede dalla via San Giuliano e con n. 2 unità abitative che si affaccia la via cornelia di cui uno con terrazzino pertinenziale, uno con ingresso autonomo ed uno con accesso dal vano scala;
 - d)-piano 1°,2°,3°, con n°5 unità abitative a piano tutti serviti da vano scala e ascensore condominiale;
 - e)-piano 4°, con n°2 unità abitative di cui uno con terrazzino pertinenziale e terrazzo condominiale in cui viene installato un impianto fotovoltaico serviti da vano scala e ascensore condominiale;
 - f)-piano copertura, con lastrico solare in cui viene installato un impianto fotovoltaico;
 - g)-altezza prevista in progetto ml. 15,90 sulla via San Giuliano e ml. 16,20 sulla via Cornelia per n°5 piani fuori terra;
 - h)-distanza dai confini, allineamento sulla via San Giuliano e via Cornelia e mt. 5.02 dalla traversa via San Giuliano e a mt. 5.16 dal confine di terzi;

i)-il tutto per una volumetria di progetto pari a mc. 6.984,93;

rilevato:

- che dalla predetta istruttoria si evince che la potenzialità edificatoria del lotto in questione è pari a mc. 7.000, data dal rapporto tra la superficie del lotto, pari a Mq. 1.400 e l'indice volumetrico della zona B1 di mc.5/mq ($mq. 1.400 \times 5mc = Mc 7.000$);
- che la volumetria in progetto, risultante pari a mc. 6.984,93 risulta inferiore a quella complessivamente autorizzabile (mc.7.000);
- che la superficie destinata a parcheggio (mq. 1.410,67) risulta maggiore di quella minima da garantire in relazione al rapporto di 1/10 del volume realizzato ($mc. 7.000/10 = mq 700$);
- che il numero dei piani fuori terra previsti in progetto (n°5) risultano superiori a quelli autorizzabili (n°4), così come l'altezza di progetto dell'edificio (ml. 15,90 sulla via San Giuliano e ml. 16,20 sulla via Cornelia) risulta superiore a quella consentita (ml. 14,00), il tutto come da previsione dell'art.36 delle N.T.A. vigente;

che parimenti, non risulta rispettata la previsione di cui all'art. 27.3 delle N.T.A. ove è previsto che in zona B1 il distacco dei fabbricati dal confine deve essere non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza, per cui in applicazione della deroga prevista con dal comma 13 dell'art.32 del R.E.C. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40/2022 il distacco dai confini è previsto in mt. 5.02 dalla traversa via San Giuliano e a mt. 5.16 dal confine di terzi;

preso atto:

- che per quanto sopra rilevato dall'Ufficio nella fase istruttoria, alcuni parametri progettuali non risultano conformi a quelli urbanistici discendenti dal vigente P.R.G. e dagli atti correlati, in particolare per quanto riferibile all'altezza, al numero dei piani ed alle distanze adottate in progetto, così come si può evincere dagli stralci regolamentari vigenti di seguito riportati:

stralcio N.T.A.

-art. 27.3 - Distanze dai confini:

-*pareti finestrate: pari a $1/2$ h del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5.00*

-art. 36 - Zone B/1 - di completamento dei quartieri del centro urbano *che prevede:*

- *comma 6 "Altezza massima consentita: 14,00 ml."*

- *comma 7 "Numero massimo di piani fuori Terra: 4"*

- che per tali aspetti la Ditta richiedente, ha chiesto che la richiesta di permesso a costruire venga istruita 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*) che di seguito si riporta:

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 approvato. 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 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 ed oltre;
- 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 e 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 degli ulteriori mt 2,00 ancora disponibili;
- che la fase istruttoria dell'Ufficio, fatto salvo per quanto rilevato in ordine al non rispetto dei parametri per i quali si è richiesta la deroga, 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 la disponibilità all'amministrazione come opera compensativa effettuando un intervento di manutenzione a propria cura e spese, di impianti di illuminazione pubblica esistenti nella zona di c.da Pirato Cava Maria (traversa di fronte la casa di riposo), Incrocio Sant'Angelo e Vanella 113 (Serrauccelli);

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 delle distanze dai confini 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° 8 del 29/01/2020, n°96 del 22/12/2021, n°43 del 25/09/2023, n°13 del 25.03.2024, altre con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;
- Lo schema di accordo tra il Comune e la ditta Appalti e Costruzioni S.r.l.” per la manutenzione di impianti di illuminazione pubblica esistenti nelle zone dei tetti torio di questo comune meglio sopra indicate;

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 Appalti e Costruzioni S.r.l. con sede in Modica nella Via Sacro Cuore n°163, il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio del permesso di costruire, previa demolizione di un fabbricato esistente, e successiva edificazione di un edificio a più piani, da sorgere nell'area di Via San Giuliano di un fabbricato a più piani a destinazione mista residenziale e commerciale, costituito da:
 - a)-piano secondo interrato destinato a parcheggio pertinenziale alle unità abitative con previsione di n°16 box auto e spazi di manovra per una superficie di mq. 849,37, oltre a vano scala e ascensore;
 - b)-piano primo interrato destinato a parcheggio pertinenziale alle unità abitative con previsione di n°9 box auto e spazi di manovra per una superficie di mq. 561,30, oltre a vano scala e ascensore, mentre nella parte che si affaccia la via cornelia si prevede n. 2 unità abitative con ingresso autonomo;
 - c)-piano terra, composto da n. 1 locale commerciale con servizi a cui si accede dalla via San Giuliano e con n. 2 unità abitative che si affaccia la via cornelia di cui uno con terrazzino pertinenziale, uno con ingresso autonomo ed uno con accesso dal vano scala;
 - d)-piano 1°,2°,3°, con n°5 unità abitative a piano tutti serviti da vano scala e ascensore condominiale;
 - e)-piano 4°, con n°2 unità abitative di cui uno con terrazzino pertinenziale e terrazzo condominiale in cui viene installato un impianto fotovoltaico serviti da vano scala e ascensore condominiale;
 - f)-piano copertura, con lastrico solare in cui viene installato un impianto fotovoltaico;
- 3) di dare atto che la predetta richiesta di permesso di costruire è stata avanzata 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*), derogando dall'altezza massima (da ml. 14,00 a sulla via San Giuliano e ml. 16,20 sulla via Cornelia) e dal numero di piani fuori terra (da n°3+1 a n°4+1), oltre alla distanza dei confini;
- 4) di dare atto che la ditta ha proposto all'amministrazione come opera compensativa l'esecuzione di un intervento di manutenzione a propria cura e spese, di impianti di illuminazione pubblica esistenti nella zona di c.da Pirato Cava Maria (traversa di fronte la casa di riposo), incrocio Sant'Angelo e Vanella 113 (Serrauccelli) e conseguentemente è stato compilato apposito schema di accordo già sottoscritto dalla ditta per accettazione;
- 5) **di sottoporre**, pertanto, all'esame del Consiglio Comunale la concessione della suddetta deroga al progetto presentato dalla Ditta “Appalti e Costruzioni S.r.l.”, costituito dai seguenti allegati:

- Relazione tecnica di accompagnamento;
- Tavola – Inquadramento territoriale;
- Tavola 01 – Stato di Progetto - Planimetria lotto;
- Tavola 02 – Stato di Progetto - Pianta Piano secondo cantinato ;
- Tavola 03 – Stato di Progetto - Pianta Piano primo cantinato ;
- Tavola 04 – Stato di Progetto - Pianta Terra;
- Tavola 05 – Stato di Progetto - Pianta Piano Primo e Secondo;
- Tavola 06 – Stato di progetto - Pianta Piano Terzo e Quarto;
- Tavola 07 – Stato di progetto - Prospetti;
- Tavola 08 – Stato di progetto - Sezioni;
- Tavola 09 – Stato di progetto – Render e Foto inserimenti;
- Tavola 10 – Stato di progetto – Schemi Planivolumetrici (Piano 1° int.-P.T.-P.1);
- Tavola 10A – Stato di progetto – Schemi Planivolumetrici (Piano 2°-3-4° e copertura);
- Tavola 10B – Stato di progetto – Schemi Planivolumetrici (Piano 2° interrato);
- Tavola 10C – Stato di progetto – Schemi Planivolumetrici (Piano 1° interrato);
- Tavola 12 – Planimetria con distanze dai confini e fognatura;
- Tavola 13 – Pianta copertura;
- Tavola 14 – Allineamento stradale;
- Tavola 15 – Altezze ;
- Documentazione Fotografica fabbricato esistente

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

7) **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.

8) **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.

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, li 7/01/2025

Il Responsabile del Settore



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

Modica, li 07/01/2025

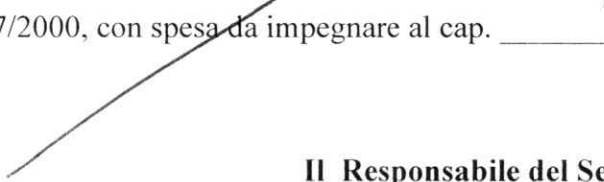
Il Responsabile del Settore Finanziario



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, li

Il Responsabile del Settore Finanziario



La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n° 4 del 9 GEN 2025

Il Segretario Generale
Racina

Letto, approvato e sottoscritto

L'ASSESSORE ANZIANO



IL SINDACO



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 13 GEN. 2025 al 28 GEN. 2025 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

19 GEN 2025

Il Segretario Generale



Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale