

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

COMUNE DI MODICA

3° SETTORE – U.O. N.5

URBANISTICA – SVILUPPO ECONOMICO – PROTEZIONE CIVILE

www.comunemodica.rg.it

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 26 del 26/03/2025 Prot. n. 14930

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata, in data 05.04.2024, prot. 17766, e successive integrazioni, dalla sig.ra Ruta Francesca nata a Modica il 25.09.1984, in nome proprio e per conto del sig. Crepaz Francesco nato a Trento il 09.01.1983, entrambi residenti a Trento in via Gerola n. 23, n.q. di comproprietari (*giusto Atto di Vendita del 21.11.2023, n. 13480 di repertorio*), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per effettuare la ristrutturazione edilizia a mezzo demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato abitativo esistente composto da un piano scantinato e un piano terra, con copertura a tetto a padiglione, realizzato a seguito del rilascio del N.O. edilizio del 24.07.1975 (*in ditta Galota Gaetano e Poidomani Rosaria*) realizzato con una superficie catastale di mq. 10.280. Immobile riportato in Catasto allo stato attuale al foglio 87, p.lla 272, con terreno pertinenziale e p.lle 469, 470, per una superficie di mq. 1.634, sito in C.da Trecasucce Torre Rodosta, Zona E/3 del vigente P.R.G.

A tal proposito si fa presente che:

- l'intervento edilizio avverrà tramite la demolizione del fabbricato esistente e la successiva ricostruzione, nella stessa area di sedime, di una nuova unità

immobiliare costituita da un piano terra da destinare a civile abitazione e da un piano seminterrato da destinare a locali non abitativi (*cantina, wc e magazzino*), collegati tramite una scala interna, con copertura piana su cui verrà installato un impianto fotovoltaico;

- all'esterno è prevista la realizzazione di una piscina prefabbricata fuori terra, nonché la presenza di pergolati leggeri e di un piccolo corpo tecnico per l'alloggiamento degli impianti tecnologici.

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 20.10.2024, ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010;

Visto il deposito della documentazione resa ai sensi della Legge n. 10/91 e ss.mm.ii.;

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);

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica condizionata resa dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa in data 13.05.2024, istanza n. 48447, prot. 20240040367;

Vista l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile in data 18.06.2024, istanza n. 139663, progetto n. 20240052489;

Visto il parere favorevole condizionato allo scarico dei reflui domestici sul suolo, reso dalla Sezione "Depurazione e Autorizzazioni allo Scarico, in data

18.11.2024, prot. 58714;

Vista l'asseverazione resa dal tecnico progettista ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.M. n. 58/2017 e ss.mm.ii. sulla classificazione sismica della costruzione (allegato B);

Visto che a causa delle difformità rilevate tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto (*così come meglio indicate nella relazione tecnica*), la demolizione del fabbricato comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di € 1.032, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

Vista la dichiarazione resa dai sigg. Galota Orazia, Galota Antonino e Galfo Salvatore, n.q. di proprietari di parte dei terreni utilizzati per il rilascio del N.O. Edilizio del 24.07.1975, con la quale attestano che le particelle interessate sono prive di volumetria;

Visto che a causa delle difformità rilevate tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto (*così come meglio indicate nella relazione tecnica*), la demolizione del fabbricato comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di € 1.032, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

Visto il versamento per diritti di urgenza del 26.03.2024 dell'importo di € 241,97 intestato alla Tesoreria Comunale e successiva integrazione di € 108,03 del 03.05.2024;

Visto l'Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune riguardante il suolo oggetto di vincolo del presente provvedimento, rogato dal Notaio Filippo Morello in data 25.02.2025, n. 15618 di repertorio e n. 11834 di raccolta, e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13.03.2025, al n. 4074 del Registro Generale e al n. 3008 del Registro Particolare;

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

Vista la L.R. n. 16 del 10.8.2016 e tutta la normativa vigente in materia;

Vista ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

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 la dichiarazione resa dalla ditta in data 08.01.2025, con la quale si impegna ad integrare la somma dovuta a titolo di oneri concessori, una volta formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per l'anno in corso, previa comunicazione di quest'ufficio;

Visti i due bonifici del 23.01.2025, intestati alla Tesoreria Comunale, di cui il primo dell'importo di € 9.185,76 a saldo degli oneri concessori e il secondo di € 1.032,00 per la sanzione amministrativa ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (*Distinte n. 385 e 386 della Banca per il Trentino Alto Adige*), e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 20.01.2025, prot. n. 2933;

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 resa in data 11.02.2025, dal Responsabile del procedimento, nominato con Determina del Dirigente n. 1546 del 03.07.2024;

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

RILASCIA

Il Permesso di Costruire ai sigg. Ruta Francesca nata a Modica il 25.09.1984 (C.F.: *RTU FNC 84P65 F258T*), e Crepaz Francesco nato a Trento il 09.01.1983 (C.F.: *CRP FNC 83A09 L378K*), per effettuare la ristrutturazione edilizia a mezzo demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente in C.da Trecasucce Torre Rodosta, al fine di realizzare una nuova unità immobiliare costituita da un piano terra da destinare a civile abitazione e da un piano seminterrato da destinare a locali non abitativi, collegati tramite una scala interna, con copertura piana su cui verrà installato un impianto fotovoltaico, nonché di una piscina prefabbricata fuori terra. Il tutto come sopra meglio descritto, 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 censito in catasto al foglio 87, p.lle 469, 470 e 272 (*ente urbano*), in testa ai suddetti Ruta Francesca e Crepaz Francesco, per una superficie lorda complessiva di mq. 1.634,00 e una volumetria in progetto di mc. 270,45 < di quella esistente di mc. 302,90;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 11.02.2025;
- c) al mantenimento a parcheggio esterno della superficie complessiva di mq. 29,61, 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.

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, ai committenti ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

ART. 3 – L'inizio dei lavori deve essere comunicato a questo Ente e dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso, pena la decadenza dello stesso; fatti salvi i casi espressi previsti dalle normative vigenti;

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 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 dall'inizio dei lavori; 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:

- ✓ *il portico esterno del piano seminterrato, non conteggiato nella volumetria, venga mantenuto aperto, precisando che qualunque trasformazione di destinazione diversa e di utilizzo, determinerebbe una totale difformità con conseguente ordine di demolizione;*
- ✓ *siano rispettati le condizioni riportate nell'Autorizzazione Paesaggistica condizionata resa in data 13.05.2024, istanza n. 48447 protocollo 20240040367;*
- ✓ *siano rispettate tutte le condizioni riportate nel parere favorevole condizionato reso in data 11.07.2024 della Sezione "Depurazione e autorizzazioni allo scarico", con prot. 37952 del 18.07.2024;*
- ✓ *le porzioni definite come pergole vengano mantenute così come rappresentate negli elaborati grafici allegati, precisando che qualunque trasformazione di destinazione ed utilizzo diverso, determinerebbe una totale difformità, con conseguente ordine di demolizione;*

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 i richiedenti 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 – L'efficacia del presente atto resta subordinata, 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.

Sono allegati al presente provvedimento per farne parte integrante i seguenti elaborati/documenti:

- A03 REV_ Relazione tecnica_compressed-signed.pdf |
5CDE752F3BB5E00252EAE0CEE679301EC9E45A757AF41CC9BAD53
BADC1171C5D |
- A04_Inquadramento-signed.pdf |
0CD332B6DF79CBEF22D8832C1E4A9306889F5B56BB1377776C7F0C
8CAE0D38BF |
- A05 rev_Planimetrie lotto 1-500-signed.pdf |
F740A985785A1D3F33B93BE47E54F4D0799EB36697E771F62802740B
0AB02914 |
- A06_SDF-signed.pdf |
4F2F4CF61A811310B8422CC37435C5EFC107D4EFAE46E6000251D9
DF7B3C5437 |
- A07 REV_Progetto-signed.pdf |
57157C90A8B8BBF01086423A09A2E7DC692F7EAEC548E77A96C56E
402BACF169 |
- A08 REV_Comparativa e conteggi-signed.pdf |
6ABDEAC8312DAB747D837A373B2E4FBD3078C2091EA089984EEE7
5418B42019B |
- Relazione geologica di fattibilita`.pdf |
22F25F6F1E8B861FB88916AFA00F85C9AD44E03E853FFED2E491C1
83A5C2312F |

- Legge10PianoTerra CON FIRMA-signed.pdf |
0C8B1A91599C35A3DEEDB1A02751B7401BAFA2A514EE68FBBDC6
FA0A675E9213 |
- Relazione Linea Vita All B-signed.pdf |
1EFC581B4D63B6398AAC7EEABD4E16B245FB3B6C13B79AFCB069
73E06AA5F76E |
- A13_Linea vita-signed.pdf |
5C233FEC81D207894229C72880DEC6D24F12B048E20803241144A5D
534AE5955 |
- All. D Puntuale a parete su cls-signed.pdf |
A3F9BD3CAB9611B9C5BC2D5BE2766D32A968AD9E0819886463DE4
268AD5888BD |

Modica, 26/03/2025

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Giuseppe Cicero

Il Dirigente

Ing. Francesco Paolino