



Città di Modica

DELIBERAZIONE

della

GIUNTA COMUNALE

n° 127 del 4 APR 2025

Ditta "Ing. Cappello Costruzioni Generali S.r.l."

OGGETTO: Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°81 del 31/05/2021 prot. 25702 per la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione di due esistenti fabbricati in Via Sacro Cuore 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 duemilaventicinque il giorno 4 del mese di Aprile alle ore 19,30 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	
Viola Rosario	Vice Sindaco	X	
Antoci Agatino	Assessore		X
Armenia Pietro	Assessore	X	
Cannizzaro Samuele	Assessore	X	
Drago Antonio	Assessore		X
Spadaro Concetta	Assessore	X	

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 DI DELIBERAZIONE
DEL 3° SETTORE TECNICO

Unità Operativa n°5
"Urbanistica-Sviluppo Economico-Protezione Civile"

Ditta "Ing. Cappello Costruzioni Generali S.r.l."

OGGETTO: Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°81 del 31/05/2021 per la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione di due esistenti fabbricati in Via Sacro Cuore 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).

Il Dirigente proponente
Ing. ~~Francesco~~ *Paolino*

Visto Il Sindaco/ L'Assessore al ramo.

Il Dirigente dell'Area tecnica

Premesso:

- che con permesso di costruire n°81 del 31/05/2021 prot. 25702 è stato concessa alla Società "Ing. Cappello Costruzioni Generali S.r.l." con sede in Modica nella Via Nazionale n. 210/A, il cui Amministratore e legale rappresentante è il Sig. Cappello Antonino nato a Modica il ~~11/05/1961~~, la realizzazione di un edificio multipiano a destinazione mista, previa demolizione di due fabbricati esistenti in Via Sacro Cuore, la cui consistenza di progetto prevede un piano interrato destinato a da adibire a rimessa composta da n. 38 box auto chiusi, un piano terra con n. 3 locali commerciali con relativi accessori e servizi e n. 4 unità abitative, piano primo, secondo e terzo composti da n. 7 unità abitative, piano sottotetto con n. 4 locali non abitabili con terrazze a livello in applicazione della Delibera del Consiglio Comunale n. 92/2019, piano copertura con tetto a due falde, il tutto per una volumetria di progetto pari a **mc. 8.108,93** inferiore a quella autorizzabile (mc. 8.148,68) 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 catastale di mq. 2.200 che a seguito di misurazione la superficie del lotto (vedi perizia giurata) è stata determinata in mq. 1.632,94 determinando una volumetria ammissibile con l'indice di 5 mc/mq pari a **mc. 8.148,68** e di cui al Foglio n 226, p.lla 1871 e 270/1;
- che tali lavori sono stati regolarmente iniziati e sono tutt'ora in corso;
- che il Sig. Giorgio Cappello nella qualità di cui sopra, con prot. n. 41931 del 12/08/2024 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 piano interrato da adibire a rimessa accessibile tramite due rampe composta da n. 37 box auto chiusi da corsia di manovra con n. 2 vani scala con relativi ascensori;
 - b)-piano terra, con n. 3 locali commerciali con relativi accessori e servizi e n. 4 unità abitative con n. 2 vani scala con relativi ascensori;
 - c)-piano Primo, Secondo e Terzo: composto da n. 7 unità abitative serviti da vano scala e ascensore condominiale;
 - d)-piano quarto: composto da n. 6 unità abitative serviti da vano scala e ascensore condominiale;
 - e)- piano Sottotetto: con n. 5 locali sottotetto non abitabile con terrazze a livello accessibile dal vano scala e ascensore,
 - e)-piano di copertura: formato da un tetto a falde;

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

f)-altezza massima prevista in variante sulla via Sacro Cuore e pari a ml. 16,43 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."*

"Previa 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;
- che la ditta ha proposto all'amministrazione come opera compensativa la realizzazione di una condotta per la raccolta e regimentazione delle acque meteoriche sulla via 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 del complesso da realizzare ricade in zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) priva di vincoli;
- il parere favorevole condizionato reso dal Dirigente ad Interim del IV settore – Sezione manutenzione sulla modalità di realizzazione della condotta per le acque bianche del tratto via Sacro Cuore a via Sandro Botticelli da realizzare dalla ditta come opera compensativa per la deroga da accordare.

Richiamate al riguardo

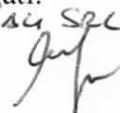
- la L.R. n° 48/1991 e ss.mm.ii;
- Il Dlgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii;
- Il D.P.R. n° 380/2001, art. 2;
- la L.R. n° 16/2016, art. 1;
- il vigente P.R.G. e gli atti ad esso allegati;
- lo Statuto Comunale
- le Delibere del C.C. n°304 del 18/12/2019, n°96 del 22/12/2021 e n°43 del 25/09/2023 con le quali è stata concessa analoga deroga a Ditte richiedenti, per uguali fattispecie;
- Lo schema di accordo tra il Comune e la ditta "**Ing. Cappello Costruzioni Generali S.r.l.**" relativa alla realizzazione della condotta per la raccolta e regimentazione delle acque meteoriche sulla via 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 società "Ing. Cappello Costruzioni Generali S.r.l." e per essa dall'Amministratore della stessa Sig. Giorgio Cappello, il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio di variante al permesso di costruire n.81/2021 relativa alla realizzazione di un edificio a più piani a destinazione mista commerciale e residenziale, 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 Sacro Cuore, derogando dall'altezza massima (da ml. 14,00 a ml. 16,43) 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 s.r.l., costituito dai seguenti allegati:
 - ✓ Tavola n. 1 - Relazione tecnica;
 - ✓ Tavola n. 2 – stralci ubicativi;
 - ✓ Tavola n. 3 - Piante;
 - ✓ Tavola n. 4 – Prospetti e Sezioni;

ING. CAPPELLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.



- ✓ Tavola n. 5 – Planimetria del lotto – Profilo volumetrico degli edifici su via Sacro Cuore – Volumetrico d'insieme;
- ✓ Tavola n. 6 – Computo piano volumetrico;
- ✓ Tavola n. 6/A – Computo piano volumetrico (particolare calcolo superfici vani scala);
- ✓ Schema di accordo tra comune di Modica e la ditta per la realizzazione della condotta per la raccolta e regimentazione delle acque meteoriche sulla via Sacro Cuore.
- ✓ Tavola n. 10/A – Relazione Tecnica descrittiva raccolta e regimentazione acque meteoriche su via Sacro Cuore ;
- ✓ Tavola n. 10 – Elaborato di dettaglio raccolta e regimentazione acque meteoriche su via Sacro Cuore;

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, li 7/04/2025

Il Responsabile del Settore



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

non rilevante ai fini contabili

Modica, li

09 APR. 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

4 APR 2025

La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n° 127 del _____

Il Segretario Comunale



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 lì 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 APR. 2025 al - 1 MAG. 2025, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. _____.

Modica lì 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 lì

16/04/2025

Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica lì

Il Segretario Generale