

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. 42 del 05/05/2025 Prot. n. 27980

Vista la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata, in data 14.11.2022, prot. 55368 e le successive integrazioni, dal sig. Garofalo Antonino nato a Modica il 09.02.1948, in nome proprio e per conto della sig.ra Scifo Giovanna, nata a Modica il 04.04.1949, n.q. di comproprietari (*giusto Atto di donazione del 27.12.1990, n. 6177 di repertorio*), entrambi ivi residenti in via Orazio Giorgio Pluchino n. 4, con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (*regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021*), per il cambio di destinazione d'uso, da studio professionale a civile abitazione, di un fabbricato sito in via Orazio Giorgio Pluchino n. 4.

A tal riguardo si fa presente:

- che a seguito del rilascio della C.E. n. 115 del 15.04.1997, prot. 331/OR (*attivata in data 06.04.1998*), i richiedenti hanno proceduto alla realizzazione del fabbricato oggetto del presente atto, composto da un piano interrato con locale parcheggio, un piano terra con n. 2 locali uffici, sala attesa e servizi e da un piano primo con locale archivio e locale sgombero, con copertura a tetto e con vincolo del suolo censito in catasto al foglio 94, p.lla 299 di mq. 5.295;

- che con successiva C.E. n. 483 del 05.11.2001, prot. 882/OR, la ditta è stata autorizzata al completamento dell'immobile, senza variazioni del vincolo e della destinazione;
- che a seguito di frazionamenti con modifica delle superfici di pertinenza dei fabbricati, allo stato attuale il fabbricato risulta essere censito al foglio 94, p.lla 412/1-6, con superficie pertinenziale di mq. 2.755;
- che per le opere strutturali risulta essere stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, l'Autorizzazione ai sensi della Legge n. 64/74 dell'08.05.1998, prot. 4584;
- che con istanza del 20.03.2025, prot. 13769, la ditta ha richiesto di potere altresì realizzare una piscina a servizio dell'unità abitativa, allegando la documentazione di rito;
- che il terreno oggetto di vincolo per effettuare il cambio di destinazione d'uso del fabbricato è riportato in Catasto al foglio 94, p.lla 412/1-6 (*fabbricato e pertinenza*), della superficie di mq. 2.755 e porzione non individuabile della confinante p.lla 411 di mq. 2.540 (*di proprietà*), per una superficie complessiva di mq. 5.295 (*lotto di ricaduta già trascritto in data 31.05.97, al n. 5105 dei RR.II.*); e vincolo del suolo censito al foglio 93, p.lle 121 di mq. 12.270 e 122 di mq. 135, per complessivi mq. 12.405, individuato come ***“lotto sorgente”*** (*da vincolare*).

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;

Viste le CC.EE. n. 115/1997 e successiva n. 483/2001;

Visto l'Atto di cessione di diritti edificatori a titolo oneroso dell'11.03.2025, n. 1678, a favore dei richiedenti, relativo alle p.lle 121 e 122 del foglio 93;

Vista l'autocertificazione sanitaria resa in data 03.10.2023 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 la nota del 19.09.2023, prot. 0123763, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, sulla situazione strutturale del fabbricato;

Visto il parere favorevole espresso dall'Ufficio Ecologia in data 02.05.2024, trasmesso con nota dell'08.05.2024, con prot. 23938;

Considerato che dal confronto degli elaborati grafici e la documentazione fotografica, emergono delle difformità dello stato attuale con quanto autorizzato, consistenti nella modifica di aperture esterne e nella diversa ubicazione del fabbricato all'interno del lotto, e che tali difformità possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa;

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;

Visto l'art. 22 della L.R. 16/2016 e successive modifiche di cui all'art. 17 della L.R. n. 23/2021;

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 ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

Vista la dichiarazione resa dalla ditta in data 31.01.2025, con la quale si impegna ad integrare la somma dovuta a titolo di contributo di costruzione una volta formalizzato l'aggiornamento delle tariffe per l'anno in corso, previa comunicazione di quest'ufficio;

Visti i due bonifici bancari del 14.03.2025, intestati alla Tesoreria Comunale, il primo dell'importo di € 14.203,42 a saldo degli oneri concessori (*TRN: 2503122808090540480320084480IT*), e il secondo di € 1.000 a saldo della sanzione amministrativa (*TRN: 2503122808093411480320084480IT*); il tutto a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 02.09.2024, prot. n. 44569;

Vista la ricevuta di versamento su c/c/p del 14.04.2025 di € 1.673,00 (*VCYL 0040*), come contributo di costruzione per la piscina;

Acquisita la dichiarazione di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 come modificato e integrato dall'art. 31 della L.R. n. 23/2021, resa dal tecnico progettista, in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

Visto il parere istruttorio e la conseguente proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 26.05.2025;

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

SI PRENDE ATTO

della regolarizzazione, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, delle lievi difformità presenti nelle aperture esterne e per la diversa ubicazione del fabbricato all'interno del lotto;

RILASCIA

Il Permesso di Costruire, in applicazione dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 17 della L.R. n. 23/2021 (*regolamentate con le D.C.C. n. 132/2017 e n. 80/2021*), ai sigg. Garofalo Antonino e Scifo Giovanna, nati entrambi a Modica rispettivamente il 09.02.1948 (*C.F.: GRF NNN 48B09 F258H*), e il 04.04.1949 (*C.F.: SCF GNN 49D44 F258I*), per effettuare il cambio di destinazione d'uso, da studio professionale a civile abitazione, di un fabbricato sito in via Orazio Giorgio Pluchino n. 4, 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 “**lotto di ricaduta**” riportato in Catasto al foglio 94, p.lla 412/1-6 (*fabbricato e pertinenza*), della superficie di mq. 2.755 e porzione non individuabile della confinante p.lla 411 di mq. 2.540 (*di proprietà*), per una superficie complessiva di mq. 5.295 (*già trascritta a seguito del rilascio dei titoli precedenti*), e vincolo del “**lotto sorgente**”, censito al foglio 93, p.lle 121 di mq. 12.270 e 122 di mq. 135, per complessivi mq. 12.405, in testa ai suddetti Garofalo Antonino e Scifo Giovanna, per una volumetria in progetto pari a mc. 529,40 < a mc. 531,00 realizzabile;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 26.05.2025;
- c) al mantenimento a parcheggio previsto al piano interrato della superficie di mq. 192,62 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 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 ed il termine di ultimazione degli stessi, entro il quale l'opera deve essere abitabile e/o agibile, non può essere superiore a tre anni dal rilascio del presente provvedimento; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

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.

ART. 4 – PRESCRIZIONI SPECIALI – A tutte le condizioni dettate dal Responsabile del Procedimento qui integralmente trascritte:

- ✓ *che vengano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni riportate nelle CC.EE. n. 115/1997 e successiva n. 483/2001 non modificati con il presente Permesso;*
- ✓ *che vengano rispettate tutte le prescrizioni previste nella Delibera del Consiglio Comunale n. 132 del 19/10/2017 e successiva n. 80 del 04/11/2021;*
- ✓ *che siano rispettate tutte le condizioni riportate nel parere favorevole condizionato reso in data 02.05.2024 dalla sezione “Autorizzazioni allo scarico” con prot. 23938 del 08.05.2024;*
- ✓ *che prima dell'inizio dei lavori strutturali per la realizzazione della piscina, venga acquisita eventuale titolo necessario da depositare e/o rilasciare dell'Ufficio del Genio Civile.*

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

- relazione tecnica.pdf
6FB4DF32E4DD34A43746C916DFA1990367F7C870E69019B25C85A
D6BAA156F8C |
- relazione tecnic.pdf.p7m
FDBAAA347C0D3CFA7405CB183F6ADAC76651AFF17C711B1E16E
64A1FB5AE05CC |
- relazione tecnica piscina.pdf.p7m
FF182C3F4DA94463556E79C423FB714CB1E8872961E3264626238D8
6818031C0 |
- TAVOLE L SORGENTE.pdf.p7m
8A6C56C62C96826835B6214F372974AD575097B29DF089AD2CDD5
AAD6DE1B182 |
- TAVOLE.pdf.p7m
C712F384B2C04AAA2862235421BA6E53931978E0FC9A52BCC2257
FAC0B6BD0B2 |
- PLANIMETRIA LOTTO.pdf.p7m
CFF1F30488AB5BC0DD1A54D9C0CE3879CBF5C9CB5604DE972F1
CFEAEA7337DCC |

- Modica, 05/06/2025

Il Dirigente
Ing. Francesco Paolino