

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. 45 del 09/06/2025 Prot. n. 28362**

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE*

**Vista** la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata, in data 03.05.2024, prot. 23029, e successive integrazioni, dal sig. Iemmolo Biagio nato a Ragusa il 24.04.1965 e residente a Modica in via Giarratana n. 117, n.q. di proprietario (*giusto Atto di Vendita del 12.10.2023, n. 3319 di repertorio*), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per effettuare la riconfigurazione e la divisione in due unità abitative di un fabbricato residenziale costituito da un piano terra con corte di pertinenza esclusiva riportato in Catasto al foglio 167, p.lla 851/1 di mq. 450, definito con P.d.C. in sanatoria n. 39/2022 (*in ditta Tirella Carmelo e Baglieri Michela*), per la volumetria autorizzata di mc. 389,09, con vincolo dell'area censita al foglio 167, p.lla 851 di mq. 993, in C.da Ciarciolo, Zona E/3 del vigente P.R.G.;

**A tal proposito si fa presente che:**

- il fabbricato in oggetto si trova ancora allo stato rustico, con la realizzazione dell'intelaiatura in c.a., costituita da pilastri, travi e solaio di copertura piano, ad esclusione del tetto di copertura;
- che il progetto prevede opere di variante e completamento consistenti essenzialmente: a) nell'ampliamento del fabbricato nell'ambito della

volumetria autorizzata, tramite ricalcolo volumetrico, ai sensi del Regolamento Tipo Edilizio Unico (*D.D.C. n. 40/2022*); b) nella divisione in due unità abitative; c) nella diversa distribuzione degli ambienti interni; c) nella modifica alle aperture esterne e ai prospetti; d) nella realizzazione di un cavedio, della copertura piana a lastrico solare, dell'impianto di smaltimento dei reflui e dell'apertura del varco di accesso da via Roma;

**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** che con nota del 05.02.2025, prot. 6601, la ditta ha trasmesso gli elaborati grafici relativi alla nuova sistemazione esterna nella p.lla 1650 del foglio 167 di mq. 1.345 (*derivata per frazionamento della limitrofa p.lla 1636 della superficie di mq. 4.560, di cui si allega l'atto di proprietà del 24.11.2023, n. 48587 di repertorio*);

**Vista** la nota dell'08.08.2024, prot. 41371, con la quale il tecnico incaricato comunicava l'inizio dei lavori assentiti a far data dal 26.08.2024, previa trasmissione della documentazione mancante;

**Visto** che con nota del 23.08.2024, prot. 43378, è stata notificata alla Ditta l'inefficacia della predetta comunicazione, in quanto la richiesta contrasta con la Direttiva Dirigenziale n. 06/2019, che esclude la possibilità di ricalcolo volumetrico per i fabbricati legittimati in seguito a leggi di condono, diffidando altresì la ditta a non iniziare e/o continuare i lavori;

**Visti** i pareri legali trasmessi dalla Ditta in data 28.10.2024, prot. 55084, che ritengono possibile il sopracitato ricalcolo, e il parere legale condiviso reso

dall'Avvocatura Comunale in data 28.11.2024, prot. 61053, con presa d'atto del Dirigente del 3° Settore, secondo i quali la presente richiesta di ristrutturazione edilizia, con il ricalcolo della volumetria, è ammissibile;

**Preso atto che**, a seguito di quanto sopra esposto, l'intervento in oggetto si può considerare conforme alla normativa urbanistica vigente, ma non può essere considerato assentito e attivato, per la mancata trasmissione della documentazione necessaria prima dell'effettivo inizio lavori;

**Vista** l'Autocertificazione sanitaria resa in data 24.03.2025, 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 24.04.2024, istanza n. 45896, prot. 20240035216, e successiva variante del 05.02.2025, prot. 20250009445;

**Visto** il N.O. del 14.03.2025, prot. 480, reso dal Comando di Polizia Locale, per la realizzazione di un varco di accesso carrabile a servizio dell'immobile;

**Visto** il parere favorevole condizionato allo scarico dei reflui domestici sul suolo, reso dalla Sezione "Depurazione e Autorizzazioni allo Scarico, in data 09.04.2025, prot. 17555;

**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 24.03.2025, 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;

**Visto** che l'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 16/2016, è di € 3.579,28;

**Viste** le delibere di G.M. n. 306 del 27.11.2017 e relativa rettifica n. 315 del 30.11.2017, n. 210 del 19.7.2018, n. 294 dell'8.11.2018 e n. 3 del 18.1.2019;

**Visto** il versamento del 24.03.2025 dell'importo di € 894,82 intestato alla Tesoreria Comunale (*pagamento tramite LIS Pay – Codice Trans. 1000059797081*), a saldo della prima rata degli oneri concessori; e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 12.03.2025, prot. n. 12343;

**Vista** la polizza fideiussoria n. 203999426 del 21.03.2025, costituita dalla "Unipol Assicurazioni S.p.A.", a garanzia del pagamento residuo del contributo di costruire (*comprensivo degli interessi legali*);

**Che** la tale somma, pari a € 2.737,86 (*al netto della prima rata già pagata*), verrà rateizzata in ulteriori tre rate, di seguito sotto elencate:

- 1<sup>a</sup> rata: € 903,65 da corrispondere entro il 21.09.2025;
- 2<sup>a</sup> rata: € 912,67 da corrispondere entro il 21.03.2026;
- 3<sup>a</sup> rata: € 921,54 da corrispondere entro il 21.09.2026.

Il mancato pagamento o ritardato versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R. 380/2001, come modificato dall'art. 27 comma 17 Legge 16.12.2001 n. 448, recepito all'art.1 della L.R. 16/2016.

**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, resa dai tecnici professionisti in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

**Visto** il parere istruttorio e la conseguente proposta favorevole resa in data 06.02.2025, in data 03.04.2025 e in data 09.04.2025, 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 al sig. Iemmolo Biagio nato a Ragusa il 24.04.1965 (*C.F.: MML BGI 65D24 H163M*), per effettuare le opere di variante e completamento finalizzate alla riconfigurazione e alla divisione in due unità abitative del fabbricato residenziale sito in C.da Ciarciolo. 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 su cui insiste il fabbricato censito alla p.lla 851/1 di mq. 450 (*già trascritto in data 27.05.2025, al n. 8550 dei RR.II. a seguito del rilascio del P.d.C. in sanatoria n. 39/2022*), in testa al suddetto

Iemmolo Biagio, per una volumetria in progetto di mc. 370,66 < di mc 389,09 autorizzata; con esclusione del vincolo relativo all'area pertinenziale ove trovati ubicati i presidi depurativi e la superficie vincolata a parcheggio di pertinenza dei fabbricati di cui al foglio 167, p.lla 1650;

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 06.02.2025, in data 03.04.2025 e in data 09.04.2025;

c) al mantenimento a parcheggio esterno della superficie complessiva di mq. 92,00, 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, al committente ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

**ART. 3** – L’inizio dei lavori, previa eventuale acquisizione dell’autorizzazione rilasciata dall’Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge n. 64 del 02.02.74, deve essere comunicato a questo Ente ed il termine di ultimazione degli stessi, entro il quale l’opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio del presente provvedimento, 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.

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

- ✓ *vengano rispettate tutte le condizioni riportate nell’Autorizzazione Paesaggistica condizionata resa in data 24.04.2024, istanza n. 45896, prot. 20240035216, e successiva variante del 05.02.2025, prot. 20250009445;*
- ✓ *siano rispettate tutte le condizioni riportate nel parere favorevole condizionato reso dalla Sezione “Depurazione e autorizzazioni allo scarico”, in data 09.04.2025 con prot. 17555 e quelle riportate nel N.O.*

*del 14.03.2025, prot. 480, reso dal Comando di Polizia Locale, per la realizzazione del varco carrabile a servizio dell'immobile;*

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:

- ✓ A04\_INQUADRAMENTO TERRITORIALE-signed.pdf |  
BE9A12BFE32D6F81F2F80F6D04F5DDF634CD9BD866D6B4B80C42  
80A4BD59081C |
- ✓ A06\_Piante -S.A-C.E-signed.pdf |  
36F866B6E008B86F6ECB14BBB162C199139FEFCAA7A640157F000  
A5E7672998B |
- ✓ A03.1\_RELAZIONE TECNICA GENERALE-signed.pdf |  
39DC694FF95505C3A5B124412E45D4C3F8464625FA3E56749D8D2  
AAF8BC87C88 |
- ✓ A05.1\_Planimetria del lotto-signed.pdf |  
5B9C9610EB21F8EDE65D799360241AF21620A05861A2E2759C0C9  
A128B6FDB13 |

- ✓ A07.1\_PPS-signed.pdf |  
5CC47A24A49F06D8B0C7E3BFA239CD14A99F6DC2527A70B628C  
C22BA9CAD082F |
- ✓ A08.1\_Conteggi Planovolumetrici-signed.pdf |  
363E59644984ECC36DCC7CE5D41A5701AB7175CD2E52A2F75F0E  
CD322E3F4422 |
- ✓ Relazione L10 Appartamento EST-signed.pdf |  
6B50CE7938543C64468A3F0761BAD71D3355467EC65EFBE6E440B  
4B126353E2A |
- ✓ Relazione L10 Appartamento OVEST-signed.pdf |  
0BE3E391500FE7ABFF328834D27535CBBD7AEDDA5F1CDA46A25  
60E58644A9579 |
- ✓ Relazione PT-signed.pdf |  
DB848CD33576174093886F64D72D79689996B9F8DB78112CA8640F  
2EB3D38920 |
- ✓ A02.1\_2V\_sist\_esterna-signed.pdf |  
BABCBEF16B286D190844AC42E393B9364FEE457BED10A58FC23D  
A7476971C0F9 |
- ✓ A10.2V\_Foto\_Relazione descr\_varco-signed.pdf |  
090EB684A3EEBE51A2FFCFF54AB34F07425A131278463C4A67DA  
BC01170D0DFB |
- ✓ Relazione geologica di fattibilita`.pdf |  
E600EE72BF305651AC4B0EFDD95B11498A4A426B5BE6D68B6C45  
5313C450732E |

Modica, 09/06/2025

**Il Responsabile del Procedimento**  
*Geom. Giuseppe Cicero*

**Il Dirigente**  
*Ing. Francesco Paolino*