



Città di Modica

DELIBERAZIONE
della
GIUNTA COMUNALE
n° 264 del 27 GIU 2025

Ditta "Avola Giovanni" nq. di Legale Rappresentante della Avola New Project S.r.l.

OGGETTO: 2° Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°120/2022 e successivo n. 119/2024 per la realizzazione di un edificio multipiano in Via Muzio Scevola 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 ventisei del mese di giugno 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	×	
Viola Rosario	Vice Sindaco	×	
Antoci Agatino	Assessore	×	
Armenia Pietro	Assessore		×
Cannizzaro Samuele	Assessore	×	
Drago Antonio	Assessore		×
Spadaro Concetta	Assessore	×	

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°7

"Urbanistica-Sviluppo Economico-Protezione Civile"

Ditta: "Avola Giovanni"

OGGETTO: 2° Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°120/2022 e successivo n. 119/2024 per la realizzazione di un edificio multipiano in Via Muzio Scevola 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 a seguito dell'approvazione del P.R.G. vigente con D. D. G. n. 214 del 22/12/2017 contenente anche le osservazioni presentate dalle ditte interessate, nel corso dell'adozione del P.R.G. ed in particolare l'osservazione n. 335 riguarda il lotto in argomento, per la quale la ditta chiedeva che l'area destinata a parcheggio fosse trasformata in zona B/1, tale istanza veniva accolta condividendo il parere dell'U.T.C. con la seguente valutazione **"considerato che le previsioni del P.R.G. la reiterazione dei vincoli espropriativi, l'osservazione si può parzialmente accogliere riducendo l'area a parcheggio alla metà del lotto, prospiciente la via Muzio Scevola, e destinando la parte retrostante a zona B/1 come richiesto"**;
- che con permesso di costruire convenzionato n°120 del 19/08/2022 rilasciato in ditta Edil Casa con il quale si permetteva che la ditta titolare del permesso, realizzi un parcheggio pubblico di mq. 565,00 nella p.lla 2409 (da cedere al Comune), e realizzi altresì un edificio multipiano da edificare nella p.lla 2410 della superficie di mq. 565,00, ricadente entrambi in Zona B/1 del P.R.G., così come previsto nell'osservazione n. 335 sopra citata.
- che con successivo Permesso di Costruire n.119 del 29/11/2024 prot. 61329 rilasciato al sig. Avola Giovanni nella qualità di rappresentante legale della "Avola New Project S.r.l." con sede a Modica in C.da Bartolo Addolorata n. 13 riguardante la realizzazione di un edificio multipiano a destinazione mista, la cui consistenza di progetto prevede un piano seminterrato da adibire a rimessa, piano terra composto da n. 1 appartamento e n. 2 uffici, piano 1° - 2° e 3° composto da n. 3 unità abitative per piano, piano sottotetto con n. 2 locali condominiali per l'alloggiamento dell'impiantistica, nonché due locali deposito, copertura a tetto a falde, complessivamente l'edificio si compone di n. 10 unità abitative e n. 2 uffici, il tutto per una volumetria di progetto pari a mc. 2.812,85 inferiore a quella autorizzabile (mc. 2.825,00) in relazione all'applicazione dell'indice previsto per le zone B1 del P.R.G., per un'estensione del suolo in proprietà della superficie catastale di mq. 565 per una volumetria ammissibile determinata in mq. 2.825,00 con l'indice di 5 mc/mq di cui al Foglio n 99, p.lla 2410;
- che tali lavori sono stati regolarmente iniziati e sono tutt'ora in corso;
- che il Sig. Avola Giovanni nella qualità di cui sopra, con prot. n. 524 del 07/01/2025 ha avanzato richiesta per poter effettuare una 2° variante in corso d'opera rispetto al Permesso di costruire originario, ove essenzialmente è prevista la realizzazione di:
 - a. piano seminterrato, al quale si accede dall'esterno tramite una rampa carrabile, che ospiterà n.1 box chiuso e n. 11 box aperti il tutto con corpo scala ed ascensore per l'intero edificio;

- b. piano terra, composto da n.1 appartamento e n.2 uffici, accessibili dal vano scala condominiale;
- c. piano Primo, Secondo e Terzo composti da n.3 appartamenti a piano;
- d. piano quarto: composto da n. 2 appartamenti con terrazzini pertinenziali;
- e. piano Sottotetto composto da un unico locale adibito per l'alloggiamento degli impianti tecnologici.
- f. piano copertura con tetto a falda sul quale sarà installato impianto fotovoltaico;
- g. parti comuni rappresentate da corpo vano scala e ascensore, correnti dal piano seminterrato al piano sottotetto;
- h. altezza massima prevista in variante sulla via Muzio Scevola pari a ml. 15,95 per n°4 piani fuori terra

preso atto:

- che per quest'ultimo aspetto (fattispecie di cui alla lettera h) 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."*

"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;
- 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;

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.) con vicolo idrogeologico;
- la richiesta effettuata con prot. 30898 del 19/06/2025 per il rilascio del parere da parte del dirigente ad Interim del IV settore – Sezione manutenzione sulla modalità di realizzazione i marciapiedi da realizzarsi sulla via Muzio Scevola 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 "Avola New Project S.r.l." relativa alla realizzazione del marciapiede da realizzare lungo la via Muzio Scevola.

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 " Avola New Project S.r.l." e per essa dall'Amministratore della stessa Sig. Avola Giovanni, il Settore competente ha istruito la richiesta di rilascio di variante al permesso di costruire n.119/2024 relativa alla realizzazione di un edificio a più piani a destinazione mista, costituito da un piano seminterrato, 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. 15,95) 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 Avola New Project S.r.l.", costituito dai seguenti allegati:
- ✓ Relazione Tecnica Generale;

- ✓ Tavola 01 - Stralci Ubicativi;
- ✓ Tavola 02 – Progetto in 2° variante- Stato autorizzato;
- ✓ Tavola 03/A – Progetto in 2° variante – Piante Prospetti e Sezioni;
- ✓ Tavola 03/B – Progetto in variante P.d.C. 119/2024 – Piante Prospetti e Sezioni;
- ✓ Tavola 03/C – Progetto Autorizzato P.d.C. n. 120/2022 – Piante Prospetti e Sezioni;
- ✓ Tavola 04 – Piante - Sezione C-C- Tabella parametri Urbanistici;
- ✓ Tavola 06 – Skyline - Fotoinserimento;

✓ Lo schema di accordo tra il Comune e la ditta “Avola New Project S.r.l.” relativa alla realizzazione del marciapiede da realizzare lungo la via Muzio Scevola.

✓ Relazione Tecnica per le opere riguardanti l'accordo tra il Comune e la ditta “Avola New Project S.r.l.” relativa alla realizzazione del marciapiede da realizzare lungo la via Muzio Scevola.

✓ Tavola n. 7 – Stralcio planimetrico di via Muzio Scevola con indicato il marciapiede da realizzare;

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

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 dallo 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;

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 23/06/2025

Il Responsabile del Settore

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

non è possibile di fine contabile
Modica, li 23 GIU. 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° 26/4 del 27 GIU 2025

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 1 LUG. 2025 al 16 LUG. 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

27/06/2025

Il Segretario Generale

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale