

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. 61 del 11/07/2025 Prot. n. 35096

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata con procedura telematica su piattaforma dedicata in data 29.08.2024, prot. 44214 e le successive integrazioni, dal sig. Cappello Antonino nato a Modica il 04.05.1942, n.q. di Amministratore unico e Legale Rappresentante della ditta Appalti & Costruzioni s.r.l., con sede a Modica in via Sacro Cuore n. 163 (*P. Iva: 01126130887*), n.q. di proprietaria (*giusto Atto di Vendita del 29.08.2023, n. 24440 di repertorio*), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire in deroga al R.E.C. ai sensi dell'art. 32, comma 13, dello stesso Regolamento, per la realizzazione di un edificio multipiano a destinazione mista previa demolizione del fabbricato abitativo esistente all'interno del lotto e riportato in Catasto al foglio 99, p.lla 797/1-2, insistente nell'area censita al foglio 99, p.lla 797, della superficie catastale di mq. 1.400, in via San Giuliano n. 42, zona B/1 del P.R.G. vigente;

Considerato che con la Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 29.04.2025, è stata accolta la richiesta avanzata dalla Ditta richiedente per l'edificio in progetto, derogando sia al limite dell'altezza massima da metri 14,00 a metri 15,90 sulla via San Giuliano e a metri 16,20 sulla via Cornelia, sia al numero dei piani fuori terra (*da n. 4 a n. 5*), e alla distanza dei confini, così come previsto dalle N.T.A. ai sensi dell'art. 32, comma 13, del

Regolamento Edilizio, l'edificio sarà così composto:

- ✓ **Piano Terzo Cantinato:** *da adibire ad autorimessa/parcheggio con n. 14 box auto pertinenziali alle unità abitative, corsia di manovra e vano scala ascensore;*
- ✓ **Piano Secondo Cantinato:** *da adibire ad autorimessa/parcheggio con n. 13 box auto pertinenziali alle unità abitative, corsia di manovra e vano scala ascensore;*
- ✓ **Piano Primo Cantinato:** *da adibire in parte ad autorimessa/parcheggio, con n. 8 box auto pertinenziali alle unità abitative, corsia di manovra, vano scala ed ascensore, e una parte prospiciente la via Cornelia con n. 2 unità abitative con ingresso autonomo;*
- ✓ **Piano terra:** *composto da un locale commerciale con servizi a cui si accede dalla via San Giuliano, e con n. 2 unità abitative, prospiciente la via Cornelia di cui uno con terrazzino pertinenziale ed uno con ingresso autonomo ed uno con accesso dal vano scala;*
- ✓ **Piano Primo e Secondo e Terzo:** *composto da n. 5 unità abitative a piano, tutte servite da vano scala e ascensore condominiale;*
- ✓ **Piano Quarto:** *composto da n. 2 unità abitative, di cui una con terrazzino pertinenziale, e terrazzo condominiale in cui viene installato un impianto fotovoltaico, servite da vano scala e ascensore condominiale;*
- ✓ **Piano Copertura:** *a lastrico solare in cui viene installato un impianto fotovoltaico;*

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

Visti 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 la dichiarazione di conformità dell'immobile oggetto di demolizione del 21.10.2024;

Vista l'Autocertificazione Sanitaria resa ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010, una in data 14.08.2024 e la successiva in data 08.07.2025, rispettivamente per le unità immobiliari residenziali e per il locale commerciale;

Visto il deposito del progetto e relativi allegati resi ai sensi della L. n. 10/91 e ss.mm.ii. con allegate le dichiarazioni per il rispetto del d.lgs. 28/2011;

Vista la dichiarazione resa dal tecnico in data 15.12.2024 di non assoggettabilità alla realizzazione di un sistema di linea vita per l'accesso alla copertura ai sensi del D.A. della Regione Sicilia del 05.09.2012;

Vista l'istanza presentata ai vigili del fuoco con prot. 7072 del 04/07/2025 pratica n. 11192 per l'acquisizione della valutazione del progetto prevenzione incendi per l'Autorimessa;

Visto che l'edificio in progetto è prospiciente su strada comunale servita da rete idrica e fognaria;

Visto che, in riferimento alla deroga richiesta, la ditta Appalti e Costruzioni S.r.l. ha proposto la disponibilità all'Amministrazione, come opera compensativa, di volere effettuare un intervento di manutenzione a propria cura e spese, degli impianti di illuminazione pubblica esistenti nella zona di C.da Pirato Cava Maria (*traversa di fronte la casa di riposo*), e incrocio Sant'Angelo e Vanella 113 (*C.da Serrauccelli*), allegando lo schema di accordo tra il Comune e la ditta stessa;

Vista la dichiarazione del 23.06.2025, prot. 31239, con cui la ditta dà

riscontro agli emendamenti A e B, riportati nella Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 29.04.2025;

Visto il bonifico dell'importo di € 4.192,25 del 09.09.2024 intestato alla Tesoreria Comunale, per i diritti di urgenza (*C.R.O.: 59502944712*);

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

Vista la L.R. n. 16 del 19.8.2016 e tutta la normativa vigente in materia;

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;

Visto che l'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 16/2016, è di € 166.022,34;

Vista la dichiarazione resa dalla ditta in data 20.06.2025, 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;

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 bonifico di € 20.752,79 del 16.06.2025, intestato alla Tesoreria Comunale, a saldo della prima rata degli oneri concessori; e ciò a riscontro, conferma e accettazione della comunicazione di questo ufficio del 13.06.2025, prot. n. 29540;

Vista la polizza fideiussoria n. 2025/50/2720066 del 18.06.2025, costituita dalla "Società Reale Mutua di Assicurazioni", a garanzia del pagamento residuo del contributo di costruire (*comprensivo degli interessi legali*);

Che tale somma pari a € 171.819,46 (*al netto della prima rata già pagata*),

verrà rateizzata in ulteriori sette rate, di seguito sotto elencate:

- 1^a rata: € 20.957,48 da corrispondere entro il 18.12.2025;
- 2^a rata: € 21.166,71 da corrispondere entro il 18.06.2026;
- 3^a rata: € 21.372,53 da corrispondere entro il 18.12.2026;
- 4^a rata: € 21.581,76 da corrispondere entro il 18.06.2027;
- 5^a rata: € 21.787,59 da corrispondere entro il 18.12.2027;
- 6^a rata: € 21.996,82 da corrispondere entro il 18.06.2028;
- 7^a rata: € 22.203,78 da corrispondere entro il 18.12.2028;

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.

Visto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune riguardante il suolo oggetto di vincolo del presente provvedimento, rogato notaio Dott. Luca Giurdanella in data 30.06.2025, n. 25110 di repertorio e n. 11047 di raccolta, e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 07.07.2025, al n. 11248 del Registro Generale e al n. 8530 del Registro Particolare;

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 02.07.2025, 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 in deroga al R.E.C. al sig. Cappello Antonino nato a Modica il 04.05.1942, n.q. di Amministratore unico e Legale Rappresentante della ditta Appalti & Costruzioni s.r.l., con sede a Modica in via Sacro Cuore n. 163 (*P. Iva: 01126130887*), per la realizzazione di un edificio multipiano a destinazione mista in via San Giuliano n. 42. 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 di cui al foglio 99, p.lla 797, della superficie catastale di mq. 1.400, in testa al sig. Cappello Antonino, come sopra qualificato, per la volumetria autorizzata in progetto di mc. 6.924,62 < di mc. 7.000 ammissibile, calcolata secondo l'indice di mc. 5 per mq. previsti nel P.R.G.;
- b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 02.07.2025;
- c) al mantenimento a parcheggio interno ubicato nei piani interrati della superficie di mq. 2.362,30 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, al committente n.q. ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

ART. 3 – L'inizio dei lavori, previa acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, 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 e prescrizioni dettate dal Responsabile del Procedimento qui integralmente trascritte:

- *Venga realizzato a cura e spesa della ditta titolare del presente permesso, tramite accordo e coordinamento dell'ufficio manutenzione di questo ente, l'intervento di manutenzione degli impianti di illuminazione pubblica esistenti collocati nella zona di C.da Pirato Cava Maria (traversa di fronte la casa di riposo), incrocio Sant'Angelo e Vanella 113 (Serrauccelli), da realizzare e consegnare prima della presentazione della S.C.A. delle unità dell'edificio;*
- *le pergole in progetto da realizzare siano interamente costruite in struttura precaria autonoma e amovibile, precisando che qualunque trasformazione di utilizzo, determinerebbe una totale difformità con conseguente ordine di demolizione;*
- *l'area antistante l'edificio da realizzare e i marciapiedi siano raccordati con la livelletta stradale esistente a cura e spese della ditta richiedente;*
- *eventuali opere e/o manufatti comunali esistenti, che possano creare intralcio o incompatibilità alla esecuzione dei lavori, siano spostati a totale carico del richiedente, previo parere espresso dall'ufficio competente e/o N.O. da parte degli Enti proprietari;*

La comunicazione di inizio 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 il richiedente n.q., 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 subordinato 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:

- ✓ RELAZIONE TECNICA_27.06.2025_signed.pdf |
9FE066C7A11ECE64DCA35C35F264824C5662A5115B0C1373F57C86
A11D0DDCF0 |
- ✓ INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO-
AGGIORNATO_signed.pdf |
07C66328295D56158FB370A06486973593AA8E78E8D22111D0378426
A8A11CA8 |
- ✓ TAV.01_PLANIMETRIA GENERALE_ADEGUAMENTO
DISTANZE_signed.pdf |
878BDEE91CB10F040E572316A654DF73098B02BC97ACF9C05721411
EF5061A8D |
- ✓ TAV.16_PIANTA TERZO CANTINATO_RILASCIO PDC_signed.pdf |
4BC5A7B69ADCD2F5D2ABC25F21F84DC0A12D2D1109383CC5A81
B9016A654C3D9 |
- ✓ TAV.02_PIANTA SECONDO CANTINATO_RILASCIO
PDC_signed.pdf |
F7E8787381B0E1352E99ADFCA1F64EF26C98F06576965ECB3BE75F8
8BD923FAC |
- ✓ TAV.03_PIANTA PRIMO CANTINATO_ADEGUAMENTO

DISTANZE_signed.pdf |
9AD71FFF7D4736F03396077B1BB6BC3B0CDEB29EBDF160DAE7752
939C7A8B826 |

✓ TAV.04_PIANTA PIANO TERRA_27.06.2025_signed.pdf |
15BBE0C3AF9A101F2D75698846132D47BE39224CB338DB7E580B33
2CEF4176E5 |

✓ TAV.05_PIANTA PIANO PRIMO-SECONDO_RILASCIO PDC
signed.pdf |
C191474826E58A1F233FA8E499B62ACD4A0CDD90AEC82391C15B3
E0A58297141 |

✓ TAV.06_PIANTA PIANO TERZO-QUARTO_RILASCIO PDC
signed.pdf |
B7AB7AA2DBB09143848323C311863BCB7C81A6465E1889F2EE3FE9
A6FB480F67 |

✓ TAV.13_PIANTA COPERTURA_RILASCIO PDC signed.pdf |
A6D71BC7585880923F1DB9B7724DE3C7104B9F3197DB19462F381B0
61AC937D1

✓ TAV.07_PROSPETTI_ADEGUAMENTO DISTANZE_signed.pdf |
2F1475F838348BBAB44F8E55E79A59883B00EA6BA75EFC2E8706A2
24853961A1 |

✓ TAV.08_SEZIONI_ADEGUAMENTO DISTANZE_signed.pdf |
0E24493FDA742921B1E3F2DF40B170D0A805748906A30E0B7D5D2
6128190FB9 |

✓ TAV.09_RENDER_RILASCIO PDC signed.pdf |
76CA212D8D9E94119DDB482196D7250DF7F17E06AA2685CF81F300
7EC711622C |

✓ TAV.10_SCHEMI PLANIVOLUMETRICI_RILASCIO PDC signed.pdf |
58313681825271F536176CA2A632A40C9B523C672A8C4A8BE8D80B
A82EA93093 |

✓ TAV.10a_SCHEMI PLANIVOLUMETRICI_RILASCIO PDC signed.pdf |
0AE315AD76AE7CBBC03D08D59A3F32760261578149E8E304E0B7E9
9B1FBB7309 |

✓ TAV.10b_SCHEMI PLANIVOLUMETRICI_RILASCIO PDC signed.pdf |
EC4CF3BAC36403D1362EFDC2B304916704B6233E05136F09D9064F2
E694EFDDDB |

✓ TAV.10c_SCHEMI PLANIVOLUMETRICI_27.06.2025_signed.pdf |
EE2EE6FAF57D685E3AAF5DB98D9778EE72646151B11A66C987CF81
7E52A50096 |

✓ TAV.10d_SCHEMI PLANIVOLUMETRICI_RILASCIO PDC signed.pdf |
5137F4BC6F95D26963957A7A8537AAB5AC6762CA1CEEEBF9F5051

- 7D1FE6FA359 |
- ✓ TAV.12 _DISTANZE CONFINI_ADEGUAMENTO
DISTANZE_signed.pdf |
AF43CD579B4195F1B778C529240857951DCF7F7FEA3004CB8F8
 - ✓ TAV.14 _ALLINEAMENTO_RILASCIO PDC signed.pdf |
32372CF40475EB958BD910FE2DA664E266F039ED5B01212F52455E6
2581D87D2 |
 - ✓ TAV.15 _ALTEZZE_RILASCIO PDC signed.pdf |
B95B09C3BC9F79869608D81E6160CF5E62E594F06F42E5911B926CE
754CECD44 |
 - ✓ TAV.17 _DISTANZE TRA EDIFICI LIMITROFI_RILASCIO
PDC_signed.pdf |
42D25A6F977407BE8A5D46E1D18FDFBB713F0264C86E45A7F156B1
922C5B065D |
 - ✓ TAV.17a _DISTANZE TRA EDIFICI LIMITROFI_RILASCIO
PDC_signed.pdf |
025365C389E0C09881ED07E337C5E216349A40E9272F08E6E55B5604
CC3FD174
 - ✓ Relazione_Barriere_Architettoniche_signed.pdf |
CB6DD937CCC5BCE1540241CAFB501B4FAE69C80A2A8BEB8C0A4
A764AE8E336F0 |
 - ✓ Relazione Geologica.p7m |
8A5EF8DD34BAB5BDF1B6242639B692155ACE57E846D304BF294C8
7950648CFD7 |
 - ✓ Impianto lettrico_Uniti_signed.pdf |
A80E53AF765915678222F191CAEB11AA9B6D3E770CF0AC64D8EE3
FDE6BA720A1 |
 - ✓ Legge 10_signed.pdf |
90DF5DC489D7E1097E8DFB7F66810B6B209F48D0D5C64973419DBE
1302F3494C
 - ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-AGGIORNATO_signed.pdf |
6B955CDA191D603BFAC2116ADD85A0E4A337E582AB6DF22DA84
A2018E7F2DD45 |

Modica, 11/07/2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Cicero

Il Dirigente
Ing. Francesco Paolino