COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

prot. n.° 18732/2021

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 16 /2021

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

In esecuzione della Determina Sindacale n° 3 del 03.03.2020 di proroga conferimento incarico ai sensi dell'art. 110, comma 1 del T.U.E.L. Istruttore Direttivo e Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, cat. D1 con contratto a tempo determinato all'Arch. Dolce Antonio;

VISTA la domanda presentata in data 29.09.2021 Prot. N. 18732 dal Sig. **Conoscenti Michelangelo,** nato a Palermo il 19.08.1964 e residente a Castelbuono in Via Aia Mercanti n. 18, C.F. CNS MHL 64M19 G273Y, con la quale viene chiesto il **rinnovo** del Permesso di Costruire n. 1/2019 rilasciato in data 29/01/2019, per l'esecuzione dei lavori di **manutenzione straordinaria e sistemazione degli spazi esterni della casa di campagna sita a Castelbuono in Contrada Vinzeria, distinta al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 18 con la particella 57,** secondo gli elaborati allegati al sopra citato titolo abilitativo;

VISTO il Permesso di Costruire n. 1/2019 rilasciato in data 29/01/2019 ed i suoi allegati;

VISTI gli atti d'ufficio ed in particolare la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36-2/2004 rilasciata in data 09/06/2004, ai sensi della Legge 47/85;

VISTA la copia dell'atto di donazione e divisione rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 06.11.2017, Repertorio n° 21007, Raccolta n° 11193, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termini Imerese il 05.12.2017 al n. 4429;

VISTO il progetto dei lavori, allegato al Permesso di Costruire n. 1/2019, redatto dal libero professionista Arch. Giardina Maurizio, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 6288, C.F.: GRD MRZ 77L16 G273X;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTE le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;

VISTO il Libro Terzo del Codice Civile - Proprietà edilizia;

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge 06/08/1967, N. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTE le Leggi Regionali N. 19 del 31/03/1972, N. 21 del 26/05/1973 e N. 71 del 27/12/1978, N. 37 del 10/08/1985, N° 4/03 del 16/04/2003, N° 7 del 19/05/2003, N° 17 del 28/12/2004, N° 16 del 19/08/2016, n. 19 del 13/08/2020, n. 2 del 03/02/2021 e n. 23 del 06/08/2021;

VISTA la Legge 28/01/1977, N. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. n° 380 del 2001 e il D. Lgs. n° 302 del 2002 e s.m.i. come recepito dalla Regione Sicilia giuste LL.RR. n. 16/2016 e n. 23/2021;

VISTA la Legge 9 gennaio 1991 n° 10 – Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;

VISTO il D. Lgs 19/08/2005 n° 192, il D. Lgs del 29/12/2006 n° 311 ed il D.P.R. 2/4/2009 n° 59, normativa di riferimento relativa al rendimento energetico nell'edilizia;

FATTO SALVO quanto previsto dal D. Lgs 311/06, relativo al rendimento energetico nell'edilizia in materia di accertamenti, ispezioni e sanzioni per il mancato rispetto dello stesso;

VISTO il D. Lgs n° 115 del 30/05/2008 e s.m.i. relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia ed i servizi energetici;

VISTO il D.M. 37/2008 avente ad oggetto "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività' di installazione degli impianti all'interno degli edifici" e s.m.i.;

VISTO il D. Lgs n° 28 del 03/03/2011 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;

VISTO il D.A. del 05/09/2012 e GURS n° 42 Parte I del 05/10/2012 avente ad oggetto "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza";

VISTO il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato con Decreto Dir. N.807\D.R.U. del 14/10/2002 e le successive varianti approvate;

VISTO il nulla osta reso, a condizioni, dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 15.06.2018 prot. n° 3340/S15.4;

VISTA la relazione tecnica di asseverazione resa dal Tecnico Progettista , ai sensi dell'art. 96, c. 2, della L.R. 11/2010, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;

VISTO il parere igienico-sanitario reso in data 23/01/2019 prot. n.34 dall'A.S.P. – Dipartimento di Prevenzione U.O. Territoriale di Cefalù;

VISTO il nulla osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 14/02/2019 prot. n° 35976, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 94 nel testo recepito con L.R.16/2016; Disposizioni operative del D.G. Prot. n. 163728/DRT del 02/09/2016; Disposizioni operative del D.G. Prot. n. 221557/DRT del 09/11/2017; Disposizioni transitorie del D.G. Prot. n. 222481 del 10/11/2017;

ACCERTATA la regolarità tecnica di cui all'istruttoria effettuata dal Responsabile del procedimento, Geom. Enzo Sangiorgio, giusto parere favorevole reso e vista la presente proposta del provvedimento finale che viene sottoposto al Responsabile del Settore;

ACCERTATA l'inesistenza di cause di incompatibilità sia del Responsabile del Procedimento sia del firmatario il presente titolo abilitativo;

Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

DISPONE

IL RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. **Conoscenti Michelangelo**, come sopra generalizzato, per potere eseguire **i lavori di manutenzione straordinaria e sistemazione degli spazi esterni della casa di campagna sita a Castelbuono in Contrada "Vinzeria", distinta al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 18 con la particella 57,** già munito di titolo abilitativo in sanatoria, nelle premesse richiamato, secondo quanto rappresentato negli elaborati allegati al P.d.C. n. 1/2019 che ne fanno parte integrante e sostanziale, **alle condizioni riportate all'art. 9 del presente provvedimento.**

ART. 1 - TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Permesso di costruire con pagamento contributo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione, determinato ai sensi degli ex art. 3 e 6 della legge 28/1/1977, n°10, è stato corrisposto al Comune secondo le modalità a garanzie fissate con le deliberazioni consiliari n°137 del 4/8/1977 e n°149 del 27/6/1978 ed ai sensi dell'art.44 della Legge Regionale 27/12/1978, n°71, nonché a seguito della deliberazione di G.M. n° 197/04 e delle Determinazioni Dirigenziali n° 71/04, n° 42/05, n° 49/06, n° 54/07, n° 61/08, n° 59/09, n° 410/10, n° 14/2011, n° 20/2012, n° 20/2013, n° 15/2014, n° 10/2015, n° 21/2016 , n° 12/2017 e n. 10/2018, nei modi e nei termini seguenti:

COSTRUZIONE COSTO DI	**€ 891,44** attestazione di versamento n. VCYL 0015 del 13/10/2018	1^ rata € all'ultimazione del rustico 2^ rata € alla ultimazione dei lavori	Per €. N. Del	

ART. 2 - TERMINE DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dal rilascio del presente Permesso di Costruire ed ultimati e resi agibili entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

L'inosservanza dei detti termini comporta la decadenza del Permesso di Costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del titolare del presente Permesso di Costruire, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il titolare del presente Permesso di Costruire è tenuto al pagamento del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare del presente Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire: in tal caso il nuovo permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire al Comune a mezzo di apposita comunicazione attraverso la quale dovranno essere resi noti i dati anagrafici e fiscali del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice nonché il rispetto di quanto previsto al successivo art. 3.

Dovrà parimenti essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire la data del completamento del fabbricato al rustico nonché la data di ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forze maggiori, che possano influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2 lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n° 4, convertito con modificazioni con la legge 9 marzo 2006, n° 80, deve essere presentata, entro trenta giorni dal momento in cui le nuove costruzioni sono state ultimate e/o le variazioni si sono verificate, la dichiarazione di variazione in catasto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo.

ART. 3 - OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLA DITTA TITOLARE

DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1) – Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti comunali in vigore e devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

b) - … omississ ...;

c) - … omississ ...;

d) - … omississ ...;

e) - … omississ ...;

f) - Che vengano rispettate le norme tutte in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare quelle discendenti dal D. Lvo n° 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i.;

g) - Il Titolare del Permesso di Costruire è obbligato al pieno rispetto di quanto previsto dal D. Lgs n° 251/04 in materia di obblighi previdenziali e assistenziali.

h) - Che venga trasmessa, prima di iniziare i lavori apposita dichiarazione contenente:

1. **copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;**
2. **data in cui avranno inizio i lavori;**
3. **dati anagrafici e fiscali del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici delle singole categorie di lavori nonché le posizioni previdenziali (sede e numero di iscrizione) e che esiste la correttezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi. Qualora fosse resa dichiarazione circa la ditta esecutrice delle sole opere edili, salvo aggiornamento della notifica preliminare, può essere prodotta la relativa posizione previdenziale e sottoscritta dalla stessa l'accettazione per l'esecuzione dei lavori;**
4. **l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90 lett. a) e b) del D. Lgs 81/2008 e s.m.i.;**
5. **accettazione da parte della Direzione dei Lavori e delle imprese esecutrici delle singole categorie dei lavori mediante apposizione di firma e timbro personale;**

In assenza di tale dichiarazione **è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.**

i) - Che qualsiasi variazione intervenuta successivamente alla trasmissione della dichiarazione di cui al superiore punto h) venga preventivamente comunicata per non incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 157, comma 1, lettera c (da € 500,00 ad € 1.800,00);

l) – Che contestualmente alla comunicazione di inizio lavori venga depositato, in duplice copia, la documentazione prevista dall'art. 28 c. 1 della Legge 08.01.1991 n. 10 e s.m.i.;

m) – Che venga trasmessa, prima di iniziare i lavori apposita dichiarazione contenente il rispetto di quanto previsto dal D. Lgs 28/2011 in materia di energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui all'art. 11 comma 1, ALLEGATO 3;

n)- Si fa obbligo alla Ditta di rispettare le norme in materia di smaltimento rifiuti provenienti dall'attività di costruzioni e demolizioni (D. Lgs 03/04/2006 n° 152 "Norme in materia ambientale") nonché quanto disposto dal D.A. n° 211/GAB dell'11/12/2008 riguardante le linee guida sull'utilizzo delle terre e rocce da scavo a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs n° 4 del 16/01/2008 e del D.P.R. 120/2017 che ha abrogato il D.M. n° 161/2012;

o) - Si fa obbligo del rispetto delle disposizioni dettate dal D.P.R. 10/06/2009 attuativo del D. Lgs n° 192/2005 e s.m.i. ed in particolare per i disposti di cui agli artt. 6 ed 8 in materia di adempimenti specificando che *la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti, alla relazione tecnica sulla documentazione progettuale di cui all'art. 28, comma 1 della L. 10/91 nonché "l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato devono essere asseverati dal Direttore dei Lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori … La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata".*

2) - Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive del presente Permesso di Costruire, il titolare è tenuto alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) i lavori debbono essere eseguiti nei modi e nelle qualità indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso del realizzando edificio;

b) … omississ …;

c) a depositare il presente atto, assieme ai disegni di progetto vistati, nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;

d) di notificare gli estremi del Permesso di Costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, etc...) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti alla attività del cantiere o di impianti particolari.

e) di osservare le norme di cui al R.D. 16/11/1939, n°2229 e della legge 5/11/1971, n°1086 e s.m.i. sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 26 febbraio 1962, n° 1684, modificata dalla legge 2/2/1974, n°64 recanti norme per la costruzione in località sismiche, nonché alla osservanza delle norme di cui al D.M. 3/3/1975 sempre avente per oggetto norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

f) a richiedere preventivamente il nulla osta occorrente per la edificazione, a tutti quegli enti non indicati nel foglio di Permesso di Costruire, necessari ai fini della osservanza di particolari norme di legge (Vigili del Fuoco, etc...), se richieste e, per quanto concerne l'impianto a gas in particolare, prima dell'installazione di eventuali recipienti ed opere connesse;

g) si obbliga, nel caso di alienazione dell'area del lotto o dell'immobile o porzione di esso, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di trasferimento, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte all'alienante nell'assunzione degli oneri sopra citati. Indipendentemente da quanto sopra, il Titolare rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri;

h) che i lavori relativi al sistema di smaltimento dei reflui, realizzati in conformità a quanto rappresento negli elaborati di progetto ed autorizzati con la concessione edilizia in sanatoria, dovranno essere certificati, prima della comunicazione di fine lavori, con dichiarazione di regolare esecuzione attestata dal Direttore dei Lavori. L'autorizzazione allo scarico dovrà essere acquisita, a cura del richiedente il presente titolo abilitativo, preventivamente alle procedure relative alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

i) che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) nel rispetto della normativa in vigore oggi art. 1 L.R. 16/2016, di recepimento del D.P.R. 380/2001. La procedura, qualora attivata senza l'avvenuta regolarità degli atti inerenti il rispetto del D. Lgs 81/08 e s.m.i., in particolare per quanto concerne la notifica preliminare e successivi aggiornamenti, non assume efficacia poiché non coerente con gli obblighi scaturenti dal D. Lgs 81/08, in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, qualora si accerti la presenza in cantiere di più ditte esecutrici di lavori anche se non contemporaneamente;

J) Il Titolare del presente titolo è onerato al rispetto dell'art. 70 del Decreto Legislativo n° 507/93 in materia di tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

ART. 4 – VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

... OMISSISS …

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE

... OMISSISS …

ART. 6 - OSSERVANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il titolare del Permesso di Costruire, il proprietario, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono solidamente responsabili civilmente e penalmente di ogni eventuale inosservanza fissata dalle leggi e dal presente Permesso di Costruire così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 oggi in vigore ai sensi dell'art. 1 della L.R. 16/2016, di recepimento dello stesso.

ART. 7 – OBBLIGHI DI DESTINAZIONE D'USO

La Ditta titolare del Permesso di Costruire si obbliga:

- a vincolare ad inedificabilità le aree che hanno concorso alla realizzazione del fabbricato, **Foglio N° 18, particella 57;**
- a destinare a parcheggio privato a servizio del costruendo edificio, le aree previste dalla legge 6/8/1967, n° 765, art. 18 e successive modificazioni nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione per complessivi **mq. 20,00** e comunque secondo quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al presente titolo;
- a rifinire tutte le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo di fossa settica;
- a destinare l'immobile a: **casa di campagna,** così come riportato nella concessione edilizia in sanatoria e trascritta ai RR.II. di Palermo, con le destinazioni degli ambienti per come riportati nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 1/2019.

ART. 8 – OBBLIGHI RIGUARDANTI LA VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

A norma dell'ex art. 4, comma 4, della Legge 28/2/1985, n°47 e successive modifiche ed integrazioni, la Ditta titolare del Permesso di Costruire è tenuta ad apporre sul luogo dei lavori, ben visibile, un cartello con ivi scritto:

1) Numero del presente Permesso di Costruire e data del rilascio;
2) Descrizione dei lavori;
3) I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

ART. 9 – PRESCRIZIONI SPECIALI

Che vengano rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza nel parere reso in data 15.06.2018 prot. n° 3340/S15.4, che si riportano:

- ***tutte le parti interessate del rifacimento dei prospetti esterni, dovranno essere realizzati con intonaco a base di calce idraulica e sabbia vagliata di colore terroso chiaro, preparato in cantiere con metodi e tecniche tradizionali;***
- ***gli infissi esterni dovranno essere trattati con mordente di tonalità scura;***
- ***gli elementi in ferro dovranno essere dipinti con vernice colore canna di fucile, satinata;***
- ***le grondaie ed i pluviali in terracotta del tipo tradizionale;***
- ***i pannelli fotovoltaici devono avere la superficie non riflettente;***
- ***la zona adibita a parcheggio deve essere realizzata in terra battuta stabilizzata;***
- ***il solarium sia ridimensionato e delimitato solamente nello spazio antistante tra il fabbricato e la piscina.***

Che il terreno proveniente dagli scavi sia conferito in discarica autorizzata e, a fine lavori, venga dimostrata la documentazione di avvenuto conferimento. Altresì dovrà essere dimostrata l'avvenuta rimozione degli elementi contenenti amianto.

Che l'approvvigionamento dell'acqua per il riempimento della piscina avvenga con fornitura esterna a mezzo di autobotte di ditta specializzata nel settore e non attraverso prelevamento dalla rete idrica, parimenti lo svuotamento della stessa dovrà avvenire evitando lo sversamento dell'acqua su canali superficiali del suolo e/o immissione in pubblica fognatura.

Castelbuono, lì 18 OTT. 2021

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
(Arch. Antonio Dolce)

.....

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Castelbuono, lì 19 OTT. 2021

IL TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

COMUNE DI CASTELBUONO

Vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza dal Sig. Conoscenti Michelangelo, come sopra generalizzato, identificato a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, lì 19 OTT. 2021

IL FUNZIONARIO

CERTIFICATO DI ESEGUITE PUBBLICAZIONI

Il sottoscritto Segretario Comunale su conforme attestazione del Messo Comunale,

CERTIFICA

Che il presente Permesso di Costruire è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 32, c.1, Legge 69/2009 all'Albo on-line del Comune dal _____ al _____ e che _____ venne prodotta a quest'Ufficio opposizione o reclamo.

Castelbuono, lì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Domenica Ficano)

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Responsabile della Pubblicazione