



# COMUNE DI CASTELBUONO

Prot. N. 3134/2020

## **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 3 /2020**

**IN SANATORIA ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001**

**art. 14 Legge Regionale 16/2016**

### **IL RESPONSABILE DEL V SETTORE**

In esecuzione della Determina Sindacale n°29 del 30/09/2019 di conferimento incarico di Responsabile di Area delle posizioni organizzative ai sensi degli artt. 8 e ss. del CCNL del 31/03/1999;

**VISTO** il **Permesso di Costruire in Sanatoria** n.01/2015 rilasciato ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/2001, ove l'immobile "sanato" non rientra nell'alveo della legittimità urbanistica, in quanto non presenta la "doppia conformità" alla disciplina urbanistica, ovvero la conformità dell'opera sia all'epoca di realizzazione dell'abuso accertato, che al momento di richiesta dell'istanza di sanatoria;

**VISTA** la domanda presentata in data 10/02/2020 Prot. nr. 3134 dai coniugi **Failla Lorenzo e Puccia Vincenza**, entrambi nati a Castelbuono rispettivamente il 16.03.1955 ed il 26.08.1959 e ivi residenti in Via Leonardo Piraino n°66, CC.FF.: FLL LNZ 55C16 C067T e PCC VCN 59M66 C067G, con la quale viene chiesto il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 del deposito attrezzi agricoli e di un deposito derrate in contrada "Valatelle"-Piano Monaci" di Castelbuono;

**VISTO** il **P.d.C. 24/2008**, rilasciato in data 21/10/2008, per la costruzione di due corpi di fabbrica da destinare uno a deposito attrezzi agricoli e l'altro a deposito derrate in Contrada "Valatelle - Piano Monaci", all'interno del fondo distinto al N.C.T. al Foglio di Mappa n° 38 p.lle 138, 139 e 670;

**VISTO** il Permesso di Costruire n° 24/2008 rilasciato in data 21/10/2008 ed i suoi allegati;

**VISTA** l'ordinanza n° 121 emessa in data 10/10/2013 a carico dei richiedenti per la realizzazione di opere in difformità totale al titolo edilizio rilasciato, con la quale veniva ordinata la demolizione delle opere entro 90 giorni dalla data di ricezione della medesima ordinanza;

**VISTA** la denuncia al N.C.E.U. dei corpi di fabbrica oggetto di sanatoria ex art.36 D.P.R. 380/2001 del 13.02.2020 prot. PA 0022517 eseguite su tipo mappale 21741/2020 con la quale vengono identificati i fabbricati in corso di costruzione con le p.lle 1362 e p.la 1360, ex catasto terreni p.lle 138,139,670 oggi soppresse;

**VISTA** la copia dell'atto di compravendite di terreni agricoli rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 08/10/2004, Repertorio n° 9375, Raccolta n° 3438, registrato a Cefalù il 04/11/2004 al n° 974;

**VISTO** il progetto dei lavori allegato alla domanda redatto dal libero professionista Arch. Federico Mariano, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 4697, C.F.: FDR MRN 73T29 G273J;

**VISTI** gli atti d'ufficio;

**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;



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

**VISTA** la Legge 47/85 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. 37/85 e s.m.i.;

**VISTE** le Leggi Regionali N. 19 del 31/03/1972, N. 21 del 26/05/1973, 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 e N. 17 del 28/12/2004;

**VISTO** il D.P.R. n° 380 del 2001 e il D. Lgs. n° 302 del 2002 e s.m.i.;

**VISTO** il D.L. 42/2004;

**VISTO** il D.L. 69/2013;

**VISTA** la L.R. 14/2014;

**VISTA** la L.R. 16/2016;

**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;

**VISTO** il parere reso, dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data Palermo in data 09/07/2014 protocollo n° 031904, ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74, con il quale si attesta "che le opere abusivamente realizzate, possono sussistere a condizione che siano chiuse le aperture e sia riempito il volume abusivamente realizzato a piano seminterrato, le fasi di riempimento siano corredate da ampia documentazione fotografica e da sopralluoghi con l'U.T.C. Servizio Urbanistica del Comune di Castelbuono, le parti esterne siano interrate fino alle quote previste ed autorizzate con P.d.C. n° 24/2008";

**VISTO** il parere favorevole, della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 08/05/2008, con verbale N. 5;

**VISTO** il parere reso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 15/01/2009 prot. n° 194/P, a condizioni: "**- il manto di copertura sia in coppi siciliani tradizionali di colore giallo bruno, gronde e pluviali siano a filo della muratura, realizzati in cotto o lamierino zincato; - lungo la recinzione siano messi a dimora arbusti e cespugli tipici della macchia mediterranea**";

**VISTO** il parere reso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 14/01/2017 prot. N° 3628/S.15.4, a condizioni: "**- il manto di copertura sia in coppi siciliani tradizionali di colore giallo bruno, gronde e pluviali siano a filo della muratura, realizzati in cotto o lamierino zincato; - lungo la recinzione siano messi a dimora arbusti e cespugli tipici della macchia mediterranea**";

**VISTO** il parere dell'Azienda U.S.L., sotto l'aspetto igienico sanitario, rilasciato in data 10/06/2008, Prot. N° 684/475;

**VISTO** il parere favorevole, a condizioni, reso dal Dirigente del II Settore in data 08/10/2008 prot. n° 15967 sul sistema proposto per lo smaltimento delle acque negli strati superficiali del suolo mediante dispersione con pozzo drenante previa decantazione e chiarificazione dei reflui a mezzo fossa settica tipo Imhoff;

**CHE** in data 30.06.2015 prot.n. 10641 veniva trasmessa comunicazione di inizio lavori;

**CHE** in data 05.01.2016 veniva redatto, a seguito di sopralluogo, verbale sulla consistenza e delle opere di chiusura delle aperture e di interrimento fino al raggiungimento delle quote previste dal P.D.C. 24/2008 del 22.10.2008;

**VISTO** la Lettera d'incarico professionale di cui alla L.R. 1/2019 art. 36 e Dichiarazione che le spettanze corredate all'incarico sono state pagate per come previsto dal comma 2 della stessa legge 1/2019.

**ACCERTATA** la regolarità tecnica dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Responsabile del V° Settore Urbanistica e Patrimonio, del 17.02.2020; a condizione che prima di iniziare le opere di completamento venga acquisita la sentenza del Tribunale Termini Imerese;

**CHE** per le opere di completamento, così come da progetto agli atti, dovrà essere presentata separata istanza a norma di legge, e per le opere in c.a parere sismico da rilasciarsi a cura del Genio civile di Palermo, senza la quale nessuna attività edificatoria è consentita;

## DISPONE

### IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001- art. 14 Legge Regionale 16/2016

Ai coniugi **Failla Lorenzo e Puccia Vincenza**, come sopra generalizzati, per i fabbricati in corso di costruzione realizzati con il **P.d.C. 24/2008** rilasciato in data **21/10/2008** e **P.d.C. 1/2015** rilasciato ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 in data 14.01.2015, da destinare uno a deposito attrezzi agricoli e l'altro a deposito derrate in Contrada "Valatelle – Piano Monaci", all'interno del fondo distinto al N.C.T. al Foglio di Mappa n° 38 (p.lle c.t.138, 139 e 670), oggi catasto fabbricati distinti dalle p.lle 1360 e 1362, secondo quanto rappresentato negli elaborati che alla presente si allegano per farne 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 gli oneri di urbanizzazione, determinato ai sensi degli ex artt. 3 e 5 della legge 28/1/1977, n°10, ed il contributo afferente il costo di costruzione, determinato ai sensi degli ex art. 3 e 6 della medesima legge, 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 e n° 15/2014, nei modi e nei termini seguenti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE	Versamento Anticipato in unica Soluzione	Versamento in quattro rate uguali, con scadenza semestrale (1 <sup>a</sup> anticipata)	Polizza Cauzionale	Società Assicurativa
ONERI DI URBANIZZAZIONE	<b>€. 2.343,36</b>  Attestazione versamento postale del 12/01/2015 N° VCYL 0134 <b>(pagati con C.E. In Sanatoria Art. 36 dpr 380/2001 n. 1/2015)</b>	1 <sup>a</sup> rata € Quietanza Tesoreria Comunale n. Del  2 <sup>a</sup> rata il 3 <sup>a</sup> rata il 4 <sup>a</sup> rata il	Per € N. Del	
COSTRUZIONE COSTO DI	<b>€. 2.092,66</b>  Attestazione versamento postale del 12/01/2015 N° VCYL 0134 <b>(pagati con C.E. In Sanatoria art.36 DPR 380/2001 n° 1/2015)</b>	1 <sup>a</sup> rata € all'ultimazione del rustico  2 <sup>a</sup> rata € alla ultimazione dei lavori	Per €. N. Del	

**Il contributo di costruzione di cui sopra è stato calcolato in misura doppia quale oblazione dovuta ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, e pagato con bollettino postale del 12.10.2015 n.**

VCYL0134. La quota per gli oneri di urbanizzazione sono stati pagati con stesso bollettino postale del 12.10.2015 n. VCYL0134.

Che sono state pagate diritti di segreteria e di istruttoria in misura di euro 150,98 calcolati come segue: ml. 7,05 x ml. 8,85 x 2 x € 1,21/mq.

Che nessun altro onere spetta da pagare alla ditta per il rilascio del presente titolo.

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

**I lavori debbono essere iniziati entro un anno dal rilascio del presente provvedimento 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.

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 in sanatoria al Comune a mezzo di apposita comunicazione attraverso la quale dovranno essere resi noti tutti i dati anagrafici e fiscali dell'esecutore e del direttore dei lavori nonché il rispetto di quanto previsto al successivo art. 3.**

**Dovrà parimenti essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire 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) - A non ingombrare vie e spazi pubblici senza la preventiva autorizzazione comunale. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con apposito assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse ben visibili e mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione;
  - c) - Che, nel caso di occupazione di spazi ed aree stradali, venga chiesta la preventiva autorizzazione comunale; le aree così occupate devono essere restituite nello stato quo ante, a lavoro ultimato o anche prima su semplice richiesta del Comune, nel caso di abbandono della costruzione o di sospensione dei lavori o di particolari esigenze di traffico;
  - d) - Che si provveda tempestivamente ad informare l'Ente proprietario, nel caso in cui, a seguito di scavi, si incontrassero manufatti, quali reti idriche, fognanti, etc;
  - e) - Che provveda a colorare con strisce bianche e rosse tutte le sporgenze degli assiti di cui al punto 2) munendoli, inoltre, agli angoli di apposite lanterne a vetri rossi da mantenere accese dal tramonto al levar del sole, in conformità all'orario della pubblica illuminazione;



f) - Che prima dell'inizio dei lavori siano depositati i relativi progetti come previsto dalle norme vigenti in materia con particolare riferimento alla L. 10/91, D.P.R. 412/93 di attuazione della L. 10/91 e loro s.m.i.;

g) - 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.;

h) - 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.

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

- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;

- data in cui avranno inizio i lavori;

- dati anagrafici e fiscali del direttore dei lavori e della ditta esecutrice dei lavori nonché, per quest'ultima, le posizioni previdenziali (sede e numero di iscrizione) e che esiste la correntezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi;

- l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90 lett. a) e b) del D. Lgs 81/2008 e s.m.i.;

- accettazione da parte della Direzione dei Lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori mediante apposizione di firma e timbro personale;

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

l) - Che qualsiasi variazione intervenuta successivamente alla trasmissione della dichiarazione di cui al superiore punto h) venga preventivamente comunicata;

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;

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. 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;

c. 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.

d. 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.

e. che i lavori relativi allo scarico in conformità a quanto autorizzato dovranno essere eseguiti prima della comunicazione di fine lavori. L'autorizzazione allo scarico dovrà essere acquisita preventivamente al rilascio del certificato di agibilità;

f. che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per il rilascio del relativo certificato di agibilità nel rispetto della normativa in vigore;

g. I Titolari del presente titolo sono onerati al rispetto dell'art. 70 del Decreto Legislativo n° 507/93.

#### ART. 4 – VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

..... OMISSIS .....

#### ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE

..... OMISSIS .....

#### 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'ex art.6 della L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.**

#### ART. 7 – OBBLIGHI DI DESTINAZIONE D'USO

La Ditta titolare del Permesso di Costruire si obbliga:

- 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 Imhoff e pozzo disperdente;
- a destinare i fabbricati a: **deposito attrezzi agricoli e deposito derrate per una superficie utile netta complessiva non residenziale di mq.108,40;**

#### ART. 8 – OBBLIGHI RIGRUEARDANTI 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 l'inizio dei lavori relativi al completamento dell'opera, sia corredato da ampia documentazione fotografica evidenziando quanto già emerso dai sopralluoghi con l'U.T.C. Servizio Urbanistica del Comune di Castelbuono;**

**Considerato che il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo è stato rinnovato giusto parere prot. 3628/s.15.4 del 14.06.2017 BB.NN. 86301/A acclarato al prot. del Comune al n.10990 del 26.06.2017.**

**I lavori di completamento, intesi come nuove opere strutturali, non potranno essere intrapresi senza la preventiva pronuncia dell'Autorità Giudiziaria.**

**Che la cromia dei prospetti venga preliminarmente concordata con l'U.T.C. mediante provini da effettuarsi in cantiere.**

Al presente si allega un esemplare degli elaborati progettuali vistati dall'Ufficio Tecnico.



*SA*

Castelbuono, li 18/02/2020

**IL RESPONSABILE DEL V SETTORE**

*(arch. Dolce Antonio)*



I sottoscritti dichiarano di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Castelbuono, li 18.2.2020

**I TITOLARI DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE**

*Puccia Vincenza*  
*Faila Lorenzo*

**COMUNE DI CASTELBUONO**

Vere ed autentiche le superiori firme apposte in mia presenza dai Sig.ri Faila Lorenzo e Puccia Vincenza, come sopra generalizzati, identificati a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, li 18.02.2020

**IL FUNZIONARIO**

*[Handwritten signature]*

**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, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.Ficano Domenica)**

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Messo Comunale