

Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 28 L.R. 16-2016 n° 01 del 15.01.2020



COMUNE DI CASTELBUONO  
Il Responsabile del settore  
Tecnico-Urbanistica  
(Arch. Antonio Dolce)

Prot. N° 805 del 13.01.2020  
Pubblicata A.P. dal 16.01.2020  
al 31.01.2020

**PERIZIA GIURATA**  
sostitutiva di concessione edilizia in sanatoria  
ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016

Il sottoscritto Ing. Santi Mazzola nato a Castelbuono il 15/07/1949 (C.F. MZZSNT49L15C067D) abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 3011, con studio a Castelbuono in Via Benedettini 53 indirizzo email pec ingsantimazzola@pec.it ad espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. Mitra Mario nato a Castelbuono il 30/05/1950 (C.F. MTRMRA50E30C067N) e residente a Castelbuono in c/da Mandrazze, nella qualità di richiedente la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui all'istanza presentata al Comune di Castelbuono (PA) in data 10/12/2004 prot. 17752 relativa all'immobile sito in Via Vitt. Emanuele 105 piano terra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. n° 04 del 16/04/2003 e succ. mod. ed integr. e dell'art.28 della L.R. n.16/2016, avendo visionato tutta la documentazione necessaria ed avendo eseguito gli opportuni riscontri ai fini delle proprie determinazioni sulla sanabilità delle opere, relaziona quanto segue.

**Premesso che:**

- Con istanza di Condono Edilizio, presentata ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, in data 10/12/2004 prot. n. 17752, il Sig Mitra Mario nato a Castelbuono il 30/05/1950 (C.F. MTRMRA50E30C067N) e residente a Castelbuono in c/da Mandrazze, ha richiesto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio nell'immobile di piano terra all'incrocio di Via Vitt. Emanuele e Via Paradiso, edificato con C.E. n. 029/80 del 24/05/1986, censito al N.C.E.U. al foglio M.U. particella 2963 sub 3 ex sub 1, composto da due vani e due bagni destinato a studio medico finito ed idoneo all'uso cat. cat. A/10 consistenza catastale vani 2,5;

-il Sig. Mitra Mario ha titolo per richiedere la suddetta concessione, nella qualità di proprietario esclusivo del immobile, giusto atto di compravendita del 28/04/1989, rep. 3242, in Notaio Dott. Lo Piccolo Maria Assunta, registrato a Palermo il 17/05/1989, al n. IV-6827, con il quale acquistava la metà indivisa di detto immobile stante la l'altra metà già gli apparteneva per averlo acquistato con atto redatto dal medesimo notaio l'8 maggio 1986 rep. 1129.

**Ciò premesso:**

**Vista** la dichiarazione sostitutiva di certificazione resa in data 10/12/2004, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28.12.2000 n. 445, con la quale il signor Mitra Mario, nella qualità di richiedente il condono edilizio e proprietario dell'immobile ha dichiarato, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 della legge 724/94, così come modificato dall'art. 2 comma 37 lettera b) della legge 23 dicembre 1996 n. 662, che non sono intervenuti nei suoi confronti provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione e di non avere in corso procedimenti per reati previsti dall'art. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (Associazione di tipo mafioso ex art. 1 legge n. 646 del 13/2/1982), o da terzi per suo conto, e di non essere stata condannato per taluni di essi;

**Vista** la dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 10.01.2020, con la quale la Sig.ra Cancila Rosanna comproprietaria al momento della realizzazione dell'immobile dichiara che l'abuso è stato realizzato entro il 31/03/1987;

**Preso** conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta, oltre che dei relativi elaborati tecnici, previsti dalla Legge 47/85, L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visti** gli elaborati tecnici a firma del sottoscritto, iscritto al n. 3011 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, dai quali risulta che l'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio M.U. particella 2963

sub 3, è costituita dal piano terra di un immobile composto da n. 3 elevazioni f.t. oltre sottotetto censito, questo ultimo, al N.C.E.U. al foglio M.U. part. 2963 sub 2

**Accertato** che l'opera, con riferimento alla 326/03 rientra nella tipologia n. 1: "opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici";

**Accertato** che l'opera, con riferimento alla L 326/03 risulta realizzata nell'anno 1987 ed i lavori sono stati ultimati il 31/03/1987;

**Vista** la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 10/12/2004, allegata all'istanza di condono, resa dal signor Mitra Mario, sopra meglio generalizzato, con la quale, nei modi previsti dalla legge, ha dichiarato che l'immobile di che trattasi è stato realizzato entro il 31/03/1987;

**Verificato** ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'immobile alla data del 31/03/1987:

- a) che l'atto di acquisto per  $\frac{1}{2}$  indiviso è stato stipulato in epoca antecedente all'abuso e precisamente nel 1986;
- b) che il rimanente  $\frac{1}{2}$  è stato acquistato nell'anno 1989;
- c) che non esiste alcun verbale di accertamento violazioni edilizie, redatto dal locale Comando Vigili Urbani, e/o altro Comando, relativo alla realizzazione dell'immobile in epoca successiva alla data suddetta;
- d) che da sopralluogo effettuato sui luoghi in data 01/08/2019 alla presenza del proprietario sig. Mitra Mario l'immobile risulta conforme a quanto rilevato nei grafici progettuali allegati alla richiesta di condono edilizio prot. n. 17752 del 10/12/2004 a firma del sottoscritto;

**Accertato** che le opere abusive insistono su un'area destinata, secondo il P.R.G. vigente all'epoca di realizzazione delle opere con simbologia "B1" ed oggi zona "A" e, pertanto, rientrano fra quelle suscettibili di condono;

**Accertato** che le opere abusive non ricadono in zone gravate da vincoli di inedificabilità assoluta discendenti da leggi statali e regionali e/o sottoposte a vincoli di inedificabilità degli strumenti urbanistici (art. 23 della L.R. 37/85);

**Accertato** che l'immobile ricade nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ex L. 1497/39, ribadita dal D.Lgs n. 42/04 e giusto D.A. n. 2272 del 17/05/1989, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 42 del 02/09/1989, per il quale è stato acquisito parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 1319/IX del 21/02/2011 rilasciato favorevole a con condizione che siano dismessi gli split dei condizionatori posti sui prospetti (condizione già soddisfatta);

**Visto** il certificato di idoneità sismica, redatto dal sottoscritto, depositato al comune di Castelbuono in data 01/08/2019 n. prot. 15073 relativo all'intero immobile e presente nella pratica di sanatoria della part. 2963 sub. 2;

**Visto** che l'intero edificio risulta censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. M.U. particella 2963, sub. 3 e sub 2 via Vitt. Emanuela 105 come risulta da visura catastale del 12/11/2019;

**Visto** che il Responsabile Igiene Pubblica, ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie, ha espresso parere favorevole in data 06/12/2005 prot. 3106, agli atti del comune prot. 17986 di pari data;

**Determinata** l'oblazione definitiva dovuta in € 3.615,84, ai sensi della L. 326/03 e successive modifiche ed integrazioni;

**Constatato** che l'oblazione è stata interamente corrisposta nella misura di € 1.700,00 all'atto della presentazione dell'istanza, e successivamente integrata, comprensiva di interessi in data 23.12.2019 mediante

bonifici bancari per €. 1172,86 intestato a Poste Italiane S.p.A. IBAN IT50I076010320000000255000 ed €. 1172,86 intestato a Comune di Castelbuono IBAN IT23G0897643220000000305246, comprensivi di interessi legali;

**Determinato** l'importo dovuto, quale oneri concessori in € 881,00 ai sensi dell'art. 27 della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, interamente corrisposti nella misura di € 351,00, giusta l'attestazione del 24/05/2005 su c.c.p. n. 15576903, intestato a comune di Castelbuono ed integrata con bonifico bancario di €. 530,00 intestato a Comune di Castelbuono IBAN IT23G0897643220000000305246, comprensivi di interessi legali in data 10.01.2020;

**Visto** che l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura dell'acquedotto comunale;

**Visto** che i servizi risultano opportunamente disimpegnati e dotati di aerazione forzata opportunamente dimensionata in ottemperanza al citato parere dell'ASL di Cefalù;

**Visto** che lo smaltimento dei reflui avviene nella fognatura comunale di Via Vitt, Emanuele;

**Viste le leggi** n. 1150 del 17/08/1942,

**Viste le leggi regionali** n. 37 del 10 agosto 1985; n. 4 del 16 aprile 2003; n. 2 del 08.02.2007; n.16 del 10 agosto 2016, nonché l'art. 96 della L.R. 11/2010;

**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 successive varianti approvate;

**Visto**, in particolare, in Decreto di Approvazione della Variante normativa dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., D.D.G. n. 113 del 09.05.2012;

**Visto** il parere di compatibilità paesaggistica artt. 167 e 181 del D.Lvo 42/2004 e s.m e i. per opere realizzate in difformità al progetto approvato, reso a condizione, dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo prot. n. 1319/IX del 21/02/2011 e che le condizioni sono state soddisfatte;

**Visto** la documentazione attestante il titolo di proprietà,

**Visto** il progetto in sanatoria allegato alla domanda redatto dal sottoscritto;

**Visti** gli strumenti urbanistici vigenti;

**Visto** il terzo Codice Civile – Proprietà Edilizia;

**Vista** la legge 06.08.n. 765 e successive modifiche ed integrazioni;

**Viste** le leggi regionali n. 19 del 31.03.1972, n. 21 del 26.05.1973, n. 71 del 27.12.1978: n. 7 del 19.05.2003;

**Vista** la legge n. 10 del 28.01.1977;

#### **Per tutto quanto sopra esposto**

Il sottoscritto Ing. Santi Mazzola nato a Castelbuono il 15/07/1949 (C.F. MZZSNT49L15C067D) abilitato all'esercizio della professione ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 3011, con studio a Castelbuono in Via Benedettini 53 indirizzo email pec ingsantimazzola@pec.it

#### **Assevera**

1. che l'istanza di concessione edilizia in sanatoria L. 326/2003 prot. 17752, è stata presentata conformemente a quanto previsto dalla suddetta Legge ed è valida e ricevibile;

2. che allo stato attuale il proprietario dell'immobile distinto in catasto al foglio M.U. part. 2963 sub 3 è il sig. Mitra Mario nato a Castelbuono il 30/05/1950 (C.F. MTRMRA50E30C067N) e residente a Castelbuono in c/da Mandrazze;

3. che l'istanza è corredata di tutti gli elaborati tecnici dovuti e precisamente, relazione tecnica, tavola stralci-pianta prospetto sezione redatti dal sottoscritto che fanno parte integrante della presente perizia;

4. che l'immobile destinato a studio medico è composto da un piano fuori terra e presenta un volume totale pari a mc. 155,10 una superficie utile (s.u.) di mq. 47,00 ed è definito e fruibile;

5. che l'istanza è corredata di tutti i nulla osta rilasciati dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli;
  6. che è stata interamente corrisposta la somma dovuta come oblazione comprensiva degli interessi;
  7. che è stata interamente corrisposta la somma dovuta come oneri concessori comprensiva di interessi;
  8. che l'immobile rientra nei parametri e limiti consentiti dalla Legge;
  9. che non sono state riscontrate condizioni ostative alla sanabilità dell'immobile;
- pertanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16.04.2003, come modificato dall'art. 46 della L.R. n. 2/2007, sostituito dall'art.28 della L.R. n. 16/2016, sussistono tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria per l'immobile sopra descritto.

Castelbuono 10.01.2020

**Il Professionista**

Ing. Santi Mazzola



*[Handwritten signature of Ing. Santi Mazzola]*

**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2020 il giorno <sup>10</sup>..... del mese di gennaio, nello studio notarile sito a Castelbuono in via Di Stefano 15, innanzi a me Dott. Minutella Francesco Notaio in Castelbuono, è personalmente comparso l'Ing. Santi Mazzola, nato a Castelbuono il 15/07/1949, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Palermo al n. 3011, della cui identità personale mi sono accertato a mezzo conoscenza personale, il quale mi chiede di asseverare con giuramento la sopra estesa perizia.

Premesse al comparente le ammonizioni di legge, lo stesso giura ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità a chi di diritto".

Del che il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

**TECNICO**

Ing. Santi MAZZOLA

*[Handwritten signature of Francesco Minutella]*

*[Handwritten signature of Ing. Santi Mazzola]*