



# Comune di Castelbuono

Città Metropolitana di Palermo

prot. n.° 10944/2018

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**

(art.10 e 20, DPR 6 giugno 2001,n.380-art.5,L.R.10.8.2016,n.16 – art.7 DPR 7.9.2010 n.160)

**N° 1 /2020**

### **IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE**

In esecuzione della Determina Sindacale n° 29 del 30.09.2019 di attribuzione temporanea titolarità posizione organizzativa e nomina di Responsabile del VI Settore Tecnico – Urbanistica del Comune di Castelbuono ai sensi dell'ex art. 110, comma 1, del D. Lgs 267/2000 (T.U.E.L.) all'Arch.Dolce Antonio;

**VISTA** la domanda di richiesta del P.d C. presentata in data 13.06.2018 Prot. N. 10944 dalla Sig.ra **Mazzola Anna**, nata a Castelbuono il 18.05.1974 ed ivi residente in Via Santa Croce n. 38, C.F.: MZZ NNA 74E58 C067X, nella qualità di proprietaria dell'immobile sito a Castelbuono in Via Santa Croce n. 32-34, distinto al N.C.E.U. al Fg. 37 con la particella 393, con la quale viene chiesto il titolo abilitativo ad eseguire i lavori di **demolizione e ricostruzione con ampliamento** del suddetto immobile secondo il progetto prodotto unitamente all'istanza;

**VISTA** la copia dell'atto di compravendita di fabbricato con agevolazioni di I^ casa rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 16.11.2000 Rep. n. 4731 Racc. n. 1526 registrato a Cefalù il 04/12/2000 al n. 844;

**VISTA** la copia dell'atto di compravendita di quota di fabbricato con agevolazioni di I^ casa rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 30.01.2004 Rep. n. 8467 Racc. n. 3088 registrato a Cefalù il 10/02/2004 al n. 156;

**VISTO** il progetto dei lavori riguardante la “demolizione e ricostruzione con ampliamento”, allegato alla domanda redatto dai liberi professionisti: Arch. Puccia Michele, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 6428, C.F.: PCC MHL 91D10 G273C, e Geom. Sferruzza Vincenzo, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Palermo al n. 4075, C.F.: SFR VCN 74D30 Z112X;

**VISTO** l'elaborato tecnico delle coperture, ai sensi dell'art. 4 del Decreto del 05/09/2012 redatto dall'Ing. Accardi Giovan Battista iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al n° 3695 C.F.: CCR GNB 57C27 G273H;

**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;

Ufficio Urbanistica • Via Sant'Anna, 25 - 90013 Castelbuono (PA) • Tel. 0921 671013 - Fax 0921 671032 • C.F. 00310810825  
www.comune.castelbuono.pa.it – ufficio.urbanistica@comune.castelbuono.pa.it - comune.castelbuono@pec.it



**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;

**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.;

**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 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.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 12.04.2018 prot. n° 2019/S15.4, che si intendono integralmente riportati;

**VISTO** il Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 08/05/2019 prot. n° 96570, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 94 nel testo recepito con la L.R.16/2016, nel quale **erroneamente** viene riportato il seguente oggetto dei lavori: "Progetto dei lavori di sopraelevazione di un piano con adeguamento sismico di un immobile esistente con struttura portante in muratura, allo stato attuale a due elevazioni fuori terra e copertura a falde, mediante l'inserimento di una struttura intelaiata in c.a. All'interno dello stesso, giuntata dai fabbricati limitrofi a tre elevazioni fuori terra e copertura a falde."; **trattandosi invece di demolizione e ricostruzione per come si evince dall'elaborato progettuale denominato: "tavola delle strutture", approvato dal Genio Civile di Palermo, preso in visione.**

**SENTITO** telefonicamente in data 08.01.2020 il funzionario direttivo tecnico del Genio Civile di Palermo che ha curato l'iter procedurale, in merito a quanto sopra;

**RITENUTO** evidenziare che: la natura giuridica del P.d.C. di che trattasi è esclusivamente di **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO**;

**VISTA** la nota del 28.11.2019 prot. n° 22092 con la quale è stata trasmessa la documentazione integrativa;

**VISTA** l'autocertificazione resa, ai sensi dell'art. 96, c.1, della L.R. 11/2010, dai Tecnici Progettisti Arch. Michele Puccia e Geom. Vincenzo Sferruzza in data 15/10/2019, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;

**ACQUISITA** la documentazione prevista dal c. 2 dell'art. 36 della L.R. n. 1/2019 in materia di

“Spettanze dovute ai Professionisti per rilascio di titoli abilitativi o autorizzativi”;

**VISTA** la relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D. Lgs 192/2005, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;

**ACCERTATA** la regolarità tecnica di cui all'istruttoria effettuata dal Responsabile del procedimento, Geom. Enzo Sangiorgio, giusto parere reso, a condizioni, in data 10/12/2019 e vista la presente proposta del provvedimento finale che lo stesso ha sottoposto al Responsabile del Settore;

**Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;**

## DISPONE

### IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla Sig.ra **Mazzola Anna**, come sopra generalizzata, per potere eseguire i lavori di **demolizione e ricostruzione con ampliamento** del fabbricato sito a Castelbuono in **Via Santa Croce n° 32-34**, oggi distinto al N.C.E.U. al **Fg. 37 con la particella 393**, 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 in **via provvisoria** 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, **salvo conguaglio**, 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, successivi adeguamenti, 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, n° 10/2015, n° 21/2016, n° 12/2017 e n° 10/2018 e, infine, secondo la delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 15/02/2019, e dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, art. 8, comma 7, nei modi e nei termini seguenti:

|                         | 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 | €. 1.569,73<br>buono di carico – Servizio Economato del Comune di Castelbuono<br>n. 7<br>del 15.10.2019 | 1 <sup>a</sup> rata €<br>Quietanza Tesoreria Comunale<br>n. Del<br>2 <sup>a</sup> rata il<br>3 <sup>a</sup> rata il<br>4 <sup>a</sup> rata il | Per €<br>N.<br>Del  |                      |
| COSTRUZIONE COSTO DI    | €. 1.701,70<br>buono di carico – Servizio Economato del Comune di Castelbuono<br>n. 3<br>del 28.11.2019 | 1 <sup>a</sup> rata €<br>all'ultimazione del rustico<br>2 <sup>a</sup> rata €<br>alla ultimazione dei lavori                                  | Per €.<br>N.<br>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) - 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 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:**

- **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.

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

**l) - .....omississ ...**

**m) - ... omississ ...**

**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 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, 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;**

i) **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 rifinire tutte le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo di allaccio in pubblica fognatura;
- a destinare il fabbricato a: **civile abitazione.**

#### **ART. 8 – OBBLIGHI RIGRWARDANTI 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 ai BB.CC.AA. di Palermo nel proprio nulla osta reso in data 12.04.2018 prot. n° 2019/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 previsti in legno 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 saranno in terracotta del tipo tradizionale;
- i pannelli fotovoltaici devono avere la superficie non riflettente.

Al presente si allega un esemplare dei disegni vistati dall'Ufficio Tecnico.

Castelbuono, li 09 GEN 2020



IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE  
(Arch. Antonio Dolce)

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

Castelbuono, li 13 GEN 2020

LA TITOLARE DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE

**COMUNE DI CASTELBUONO**

Vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza dalla Sig.ra Mazzola Anna, come sopra generalizzata, identificata a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, li 13 GEN 2020



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, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

(Dott.ssa Domenica Ficano)

L'Addetto Ufficio Protocollo



Il Responsabile della Pubblicazione