



COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

prot. n.° 12470/2019

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 7 /2019

**PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORANTI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

In esecuzione della determina sindacale n° 5 del 28.02.2018 di proroga attribuzione temporanea titolarità posizione organizzativa e nomina di sostituzione Responsabile del VI Settore Tecnico – Urbanistica ai sensi degli artt. 8 e 9 del CCNL del 31/03/1999;

VISTA la domanda presentata in data 14.06.2019 Prot. N° 12470 dal Sig. **Prisinzano Michele**, nato a Castelbuono il 03/11/1969 ed ivi residente in Via Papa Giovanni XXIII n. 33, C.F.: PRS MHL 69-S03 C067L, nella qualità di proprietario di un appezzamento di terreno in Contrada “Piano Marchese”, oggi distinto in catasto al Foglio di mappa n. 22 p.lle 711, 1129, 1131, 1133, 1134, 1135, 1136 e 1137, zona omogenea “D2” del P.R.G., con la quale viene chiesto il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del terreno di cui sopra;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 27/06/2018 con la quale viene approvato il Piano di Lottizzazione convenzionato e relativo schema di convenzione del suolo ricadente in C.da “Piano Marchese”, distinto in Catasto al Fg. 22, p.lle 50, 51 e 711, munito dei visti e dei pareri rilasciati dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli che gravano sul territorio comunale;

VISTA la Convenzione Urbanistica stipulata in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 08/02/2019, Rep. n° 22045, Raccolta n° 12004, registrata all'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese in data 19/02/2019 al n° 709;

VISTO il progetto delle opere di urbanizzazioni redatto dai liberi professionisti Arch. Allegra Natale iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 4170, C.F.: LLG NTL 74L20 C067S e Geom. Schicchi Pietro iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Palermo al N. 3878, C.F.: SCH PTR 65A05 C067H, che è allegato alla superiore Convenzione Urbanistica per formare parte integrante;

VISTO il Regolamento Comunale di Edilizia vigente;

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 28/1/1977, n° 10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale del 27/12/1978, n° 71;

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

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



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 parere tecnico di massima reso, a condizioni, dal Responsabile del III Settore in data 19.06.2018 sulla congruità dei prezzi per le opere di urbanizzazione da realizzare sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sulla scorta degli elaborati tecnici rivisitati in data 19/06/2018 così come richiamati nel medesimo parere;

VISTO il parere reso, a condizione, dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 22.05.2017 prot. n° 3032/S15.4;

VISTO il parere reso dall'ASP - Dipartimento di Prevenzione U.O. Territoriale di Cefalù in data 09.06.2017 prot. N° 380/258;

VISTO il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo emesso ai sensi dell'art. 13 della Legge 2/2/74, n° 64, sulla stabilità del versante, Prot. n° 214520 del 30/10/2017, con prescrizioni;

VISTO il D.D.G. n. 189/2019 emanato dalla Regione Siciliana – Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità – Dipartimento Regionale Tecnico con il quale sono state approvate le direttive previste per il periodo transitorio, redatte ai sensi dell'art. 3, c. 2, del già D.L. n. 32/2019;

VISTO l'allegato "A" al D.D.G. 189/2019 trasmesso, dalla Regione Siciliana – Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità – Dipartimento Regionale Tecnico, agli Uffici del Genio Civile della Regione Siciliana, a tutti i Comuni della Regione Siciliana ed a tutti gli Ordini Professionali della Sicilia, recante le "direttive periodo transitorio ai sensi dell'art. 3, c.2 del già D.L. n. 32/2019;

AVUTO RIGUARDO delle novelle introdotte dalla Legge n. 55 del 14.06.2019 di conversione, con modificazioni, del D. L. 18 aprile 2019 n. 32, recante disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici;

FATTO SALVO quanto previsto dalle norme sismiche, così come novellate dalle disposizioni sopra indicate, per le quali il Tecnico Progettista deve documentare prima dell'inizio dei lavori di cui al presente titolo;

FATTI SALVI, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

DISPONE IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. **Prisinzano Michele**, come sopra generalizzato, per potere eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazioni primarie e individuazione di quelle secondarie così come da progetto prodotto, in Contrada "Piano Marchese", Fg. 22, particelle n° 711, 1129, 1131, 1133, 1134, 1135, 1136 e 1137, secondo quanto rappresentato negli elaborati che alla presente si allegano per farne parte integrante e sostanziale, **alle condizioni riportate all'art. 6 del presente provvedimento.**

ART. 1 - TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Permesso di costruire a titolo oneroso

ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 6, 7, 8 e 9

della Convenzione Urbanistica

Il corrispettivo riguarda l'ammontare delle opere previste in progetto di cui al computo metrico estimativo ammontante, in totale, ad € 21.795,03.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE	Polizza Cauzionale	Società Assicurativa
	Per € 21.795,03 N. 0366406311 Del 28/01/2019	HDI Assicurazioni Agenzia Generale – Castelbuono – Via S. Anna n. 26 <i>Data scadenza 28/01/2020</i>

La Ditta lottizzante, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 9 (Cauzione) della convenzione urbanistica stipulata, ha prestato, quale garanzia finanziaria degli obblighi derivanti dalla convenzione, la sopra riportata polizza fidejussoria pari al 100% del presunto importo degli oneri di cui agli artt. 6 e 7 secondo quanto desumibile dal Computo Metrico del progetto esecutivo delle opere medesime.

Tale garanzia sarà svincolata all'atto del collaudo delle opere in relazione a quanto stabilito in convenzione per lo stesso, previa presentazione di **nuova polizza fidejussoria** relativa alle opere di completamento (fatta salva eventualmente la pavimentazione stradale e le reti di servizio superficiali: acqua, luce, telefono ed eventualmente gas) il cui importo si rileva dal computo metrico estimativo dei lavori allegato al presente titolo abilitativo, come disposto nel successivo art. 2. Lo svincolo della nuova polizza avverrà ad ultimazione delle opere dopo la redazione, in contraddittorio con personale dell'U.T.C., sulla regolare esecuzione delle stesse.

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

I lavori debbono essere iniziati ed ultimati entro i termini di validità della superiore polizza fidejussoria, in quanto stabiliti dalla ditta lottizzante.

Il termine per l'ultimazione può essere prorogato, a richiesta dell'interessato, in rapporto all'entità dei lavori e per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del presente Permesso di Costruire, opportunamente documentati. In tal caso il Titolare del presente Permesso di Costruire è tenuto a far pervenire la polizza fidejussoria adeguata ai tempi stabiliti per l'ultimazione delle opere.

Il termine per l'ultimazione dei lavori non può essere, comunque, superiore ai termini massimi fissati dall'articolo n° 7 della convenzione urbanistica che disciplina i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e l'allacciamento dei pubblici servizi.

L'inosservanza dei termini di inizio dei lavori comporta la decadenza del Permesso di Costruire.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate, il Comune può revocare l'autorizzazione a lottizzare e procedere allo svicolo della fidejussione prestata per le opere di urbanizzazione.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere risultassero iniziate e non ultimate, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della Ditta Lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge sulla polizza assicurativa prestata previo l'adempimento previsto dal IV° comma dell'articolo 7 della convenzione urbanistica che disciplina i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e l'allacciamento dei pubblici servizi.

La ditta lottizzante, ultimati i lavori di cui al presente Permesso di Costruire, dovrà comunicare gli adempimenti di cui all'articolo n° 11 della convenzione urbanistica che disciplina il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il completamento delle opere comunque deve avvenire entro il termine massimo di validità della convenzione urbanistica.

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 tutti i dati anagrafici e fiscali dell'esecutore e del direttore dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato in Comune, a carico dei Progettisti, la documentazione indicata nelle premesse in materia di opere da realizzare in zona sismica in relazione alle novelle di cui alla L.55/2019 e D.D.G. n° 189/2019.

Dovrà parimenti essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire la data di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore, che possano influire sul termine della esecuzione dei lavori.

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) - Che non vengano ingombrati i percorsi e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione e che venga osservata ogni cautela atta a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con apposito assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.
 - 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 o rinvenimenti, 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;
 - 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:
 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 della ditta esecutrice dei lavori nonché, per quest'ultima, le posizioni previdenziali (sede e numero di iscrizione) e che esiste la correttezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi;
 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 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;

m) - 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 ed il D.M. n° 162/2012, pertanto prima dell'inizio dei lavori venga prodotta apposita relazione;

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;

b) a chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, la verifica sul tracciamento delle linee planimetriche ed altimetriche stradali alla quale dovrà essere uniformata la zonizzazione dell'area di intervento;

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. Al termine dei lavori, tali opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge ed il relativo certificato dovrà essere depositato presso l'Ufficio del Genio Civile, prima di essere inoltrato al Comune allo scopo di ottenere gli atti successivi al collaudo parziale e/o finale sempre in relazione al disposto di cui alla convenzione urbanistica. Qualora non siano state eseguite opere indicate all'art. 1 della citata legge, con la domanda di ultimazione dei lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione da parte del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice degli stessi, attestante che nell'intervento non sono state eseguite opere soggette a denuncia ovvero a preventiva autorizzazione.

f) di produrre, ultimata la costruzione, apposita perizia giurata a firma del Direttore dei Lavori sulla conformità delle opere realizzate con riferimento al progetto ed alle norme igienico - sanitarie nonché sugli obblighi derivanti dal presente Permesso di Costruire con particolare riguardo alle opere per le quali la ditta effettua il deposito cauzionale di cui al successivo art 7.

g) è fatto obbligo alle ditte che acquisteranno i lotti ed alla ditta lottizzante qualora provveda in proprio, a munirsi delle autorizzazioni allo scarico per i realizzandi edifici inseriti nella lottizzazione.

ART. 4 - 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 dalle leggi vigenti in materia.

ART. 5 - 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. 6 – PRESCRIZIONI SPECIALI

Che vengano rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza nel proprio parere del 22.05.2017 prot. N° 3032/S15.4, che possono incidere sulla esecuzione delle opere oggetto del presente titolo.

Che vengano rispettate le prescrizioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo nel proprio parere del 30.10.2017 prot. n. 214520, che possono incidere sulla esecuzione delle opere oggetto del presente titolo.

Che vengano rispettate le condizioni di cui al parere del III Settore LL.PP., recante prot. n. 11514 del 21/06/2018, per quanto incidenti sulla esecuzione delle opere oggetto del presente titolo e che, ad ogni buon fine si riportano: ... omississ..., le reti dei sottoservizi interni al lotto, di proprietà privata, dovranno essere dimensionati a seguito di idoneo progetto tecnico delle stesse; - che non vengano apportate modifiche tipologiche al canale di scolo esistente a monte dell'area interessata. Gli interventi su detto canale dovranno essere quelli di manutenzione dell'esistente; - che nel canale di scolo sopra richiamato non vengano convogliate in alcun modo altre acque provenienti da piazzali o tetti. Nel punto di innesto con il fondo limitrofo, la scolina venga opportunamente accompagnata verso l'originario percorso naturale. In alternativa la Ditta lottizzante potrà produrre idonea tavola dove sia possibile evincere il convogliamento delle suddette acque nella condotta acque bianche da realizzare all'interno del proprio fondo; - che l'allaccio idrico alla rete consortile può avvenire previa acquisizione dell'autorizzazione da parte dei consorziati ed il versamento della relativa quota d'ingresso; - che gli scavi a sezione obbligata previsti per la realizzazione della condotta di adduzione idrica vengano preceduti da apposito taglio della pavimentazione in modo da lasciare integra la pavimentazione circostante dopo l'esecuzione degli stessi.

Che prima dell'inizio dei lavori di capostrada, delimitanti le aree di lottizzazione e quelle da destinare ad uso pubblico, riguardanti la prevista strada di P.R.G., venga effettuato sopralluogo congiunto con l'U.T.C. - Settore LL.PP. per la fissazione delle quote altimetriche in relazione alle ulteriori opere di urbanizzazione da realizzare.

ART.7 – ADEMPIMENTI DA ESEGUIRE E PRESCRIZIONI DA OSSERVARE

In attuazione del Piano di Lottizzazione nonché in conformità alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica, i lottizzanti si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le caratteristiche plani-volumetriche indicate nella tavola di progetto del P.d.L. e a destinare a verde ad uso pubblico l'area pari a mq. 527 individuata al foglio di mappa n. 22 con le particelle 1131, 1134 e 1136.

La manutenzione delle opere di cui sopra rimarrà sempre a carico della Ditta Lottizzante.

La ditta lottizzante, prima del deposito del certificato di regolare esecuzione, dovrà garantire l'accessibilità e la fruibilità dell'area da destinare ad uso pubblico dando menzione nel medesimo certificato dell'avvenuto adempimento dell'obbligo.

La Ditta lottizzante, nel caso di alienazione delle aree lottizzate, si impegna 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 all'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente, subentrante in tutto e per tutto all'alienante nell'assunzione degli oneri sopra citati, ed esso alienante dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune.

Nell'atto di vendita, inoltre, dovranno chiaramente indicarsi gli oneri che vengono trasferiti all'acquirente e quelli che restano in carico alla ditta lottizzante.

Indipendentemente a quanto sopra, l'alienante rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri.

Per ogni altro adempimento ed onere non compreso nel presente titolo abilitativo, ma discendente dalla Convenzione Urbanistica stipulata, si deve fare riferimento a quest'ultima.

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

Castelbuono, li

19 LUG 2019



IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE
(Geom. Enzo Sangiorgio)

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

Castelbuono, li

23 LUG 2019

IL TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

COMUNE DI CASTELBUONO

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

Castelbuono, li

23 LUG 2019



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. Bonomo Rosario)



L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Messo Comunale