COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

prot. n.° 6473/2019

PERMESSO DI COSTRUIRE

N° 10/2019

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 12.03.2019 Prot. N. 6473 dal Sig. **Minutella Giuliano**, nato a Palermo il 20/03/1984 e residente a Castelbuono in Via Papa Giovanni XXIII n. 29, C.F.: MNT GLN 84C20 G273U, con la quale viene chiesto il titolo abilitativo ad eseguire i lavori di costruzione di un edificio per residenza stagionale sul **lotto "F" del P.d.L.** Convenzionato in **Contrada Pedagni,** oggi censito al N.C.T. al **foglio di mappa n. 27 con la particella 970**, secondo il progetto allegato all'istanza;

VISTA la copia dell'atto di compravendita di lotto di terreno edificabile rogato dal Notaio Dott. Francesco Minutella in data 21/12/2018, Rep. n. 21948 Racc. n. 11930, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termini Imerese il 18.01.2019 al n. 244;

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 72T29 G273J;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTA la Convenzione Urbanistica del 26/03/2001 Rep. n° 8073, la relativa Autorizzazione a Lottizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie del 22/05/2001, la determina del Responsabile del III Settore n° 367 del 23/09/2010 di approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'atto pubblico di cessione delle aree in favore del Comune giusto rogito in Notaio Francesco Minutella del 31/12/2013 Rep. n° 18116;

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;

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 02.04.2019 prot. n° 2088/S15.4;

VISTA l'autocertificazione resa in data 07.03.2019, ai sensi dell'art. 96, c. 1, della L.R. 11/2010, dal Tecnico Progettista, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;

VISTA la nota prot. n. 14569 del 23/07/2019 con la quale è stata prodotta la documentazione integrativa;

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";

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. **Minutella Giuliano**, come sopra generalizzato, per potere eseguire i lavori di **costruzione di una residenza stagionale sul lotto "F" del P.d.L. convenzionato in Contrada Pedagni, oggi distinto in catasto al Fg. 27 con la particella 970,** secondo quanto rappresentato negli elaborati che al 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 artt. 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^ anticipata)	Polizza Cauzionale	Società Assicurativa
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Importo dovuto, s.c., € 881,56 Importo versato € 1.258,20 come da : **ricevuta bonifico del 24/07/2019 identificativo operazione (TRN) 75740447408192064804612432 20IT**	1^ rata € Quietanza Tesoreria Comunale n. Del 2^ rata il 3^ rata il 4^ rata il	Per € N. Del	
COSTRUZIONE COSTO DI	Importo dovuto, s.c., € 2.136,31 Importo versato € 1.834,92 come da : **ricevuta bonifico del 24/07/2019 identificativo operazione (TRN) 75740447408192064804612432 20IT**	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) - 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 si 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) - … 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:

- **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) – 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, 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 vincolare ad inedificabilità l'area che ha concorso alla realizzazione del fabbricato, **Foglio N° 27, particella 970;**
- 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. 41,00;**
- a rifinire le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo allaccio alla pubblica fognatura;
- **a destinare il fabbricato a: residenza stagionale per una superficie utile complessiva di mq. 111,65 e superficie non residenziale di mq. 11,16;**

ART. 8 – OBBLIGHI RIGRUARDANTI 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

L'inizio dei lavori attinenti le opere strutturali, per come previsto in progetto è soggetto alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo e, in ogni caso, al rispetto delle normative di settore così come introdotte dalla L. n. 55/2019 in materia di disciplina degli interventi strutturali in zona sismica. In tal caso l'effettivo loro inizio deve

essere opportunamente documentato con riferimento alle procedure attivate secondo i disposti normativi a cui si è fatto riferimento al fine di rendere efficace il presente titolo abilitativo.

Che vengano rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo nel proprio nulla osta reso in data 02.04.2019 prot. n° 2088/S15.4, che si trascrivono e riportano:

- ***gli infissi esterni dovranno essere trattati con mordente di tonalità scura satinato;***
- ***gli elementi in ferro dovranno essere dipinti con vernice colore canna di fucile, satinata.***

Che vengano rispettate le seguenti condizioni scaturenti dal parere tecnico:

- **che il solaio piano, nella porzione di fabbricato ove esso è stato previsto, venga realizzato con elementi strutturali con esclusione di manufatti e/o opere leggeri quali cartongesso e/o similari;**
- **il fabbricato venga adagiato al terreno, secondo l'attuale profilo dello stesso, limitando le opere di sbancamento in funzione, anche, delle altimetrie rappresentate nella specifica tavola dei profili altimetrici allegata al P.d.L.;**
- **vengano osservate le condizioni e verifiche preliminari dettate dagli artt. 29, 37 e 38 del vigente Regolamento Edilizio, rispettivamente in materia di carat6teristiche dei locali, salubrità del terreno e isolamento dall'umidità;**
- **il previsto ingresso al lotto venga maggiormente arretrato verso l'interno in modo da evitare il possibile intralcio alla circolazione nella sede stradale di uso pubblico;**
- **le recinzioni del lotto, qualora non già realizzate, vengano eseguite in conformità ai dettati di cui all'art. 65 del vigente R.E.C. (Recinzioni) e dell'art. 32 delle N.T.A. (Norme di tutela ambientale).**

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

Castelbuono, lì 05/09/2019

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, lì 06 SET 2019

IL TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

Giuliano Minutella

COMUNE DI CASTELBUONO

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

Castelbuono, lì 06 SET 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, lì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Sferruzza Catena Patrizia)

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Responsabile della Pubblicazione