



COMUNE DI CASTELBUONO  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

prot. n. 10005/2022

**PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13/2022**

(art. 10 e 20, DPR 6 giugno 2001, n. 380 – art. 5, L.R. 10.8.2016, n. 16 e s.m.i.)

**IL RESPONSABILE DEL V SETTORE**

In esecuzione della Determina Sindacale n° 04 del 30.06.2022 di proroga conferimento incarico ai sensi dell'art. 110, comma 1 del T.U.E.L. Istruttore Direttivo e Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, cat. D1 con contratto a tempo determinato all'Arch. Dolce Antonio;

VISTA la Determinazione Sindacale n. 7 del 06.07.2022 di nomina dei Responsabili dei Settori e conferimento incarico di P.O.;

VISTA la domanda presentata in data 19.05.2022 Prot. N. 10005 dal Sig. **Mitra Mario**, nato a **Castelbuono** il **05/05/1951** ed ivi residente in **Contrada Madrazze snc**, C.F.: **MITRA MRA SOB**, **06727**, nella qualità di proprietario e titolare della "Farmacia Mitra Mario", con sede a Castelbuono in Via Vittorio Emanuele n. 89, P.IVA: 03930150820, con la quale viene chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei lavori di **cambio di destinazione d'uso (da Cat. C/2 e A/4 in Cat. C/1) e fusione di quattro unità immobiliari site in Castelbuono, Via Vittorio Emanuele n. 89 e Via Abruzzo n. 12/14, oggi identificate al N.C.E.U. al Fg. MU con le p.lle 1411 sub 10 e sub 5 e p.lle 1417 sub 3 e sub 4**, secondo il progetto proposto;

VISTA la documentazione attestante la proprietà;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda redatto dal libero professionista Arch. Mazzola Francesca, iscritta all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. **098**, C.F.: **MZZ FNC** **86P64 G2731**;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTA la S.C.I.A. prodotta in data 12.04.2021 prot. n. 7529, per fusione di due unità immobiliari site in Via Vittorio Emanuele n. 89, distinte al N.C.E.U. al Fg. MU con le p.lle 1411 sub 10 e sub 5;

VISTO il Permesso di Costruire n. 9/2021 rilasciato in data 13.07.2021, per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'unità derivata a P.T. da abitazione a magazzino dell'immobile sito in Via Abruzzo n. 12-14, distinto al N.C.E.U. al Fg. MU con la p.lle 1417 sub 1;

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, n. 19 del 13/08/2020, n. 2 del 03.02.2021, n. 23 del 06.08.2021, n. 2 del 18.03.2022;

**VISTA** la Circolare 26 maggio 2022 n. 2 attraverso la quale, in uno con le disposizioni riguardanti l'adozione del "Regolamento Tipo Edilizio Unico" si fa riferimento anche al "**Fascicolo del fabbricato**" di cui all'art. 32 della L.R. n. 23/2021, documento denominato (Allegato "B") richiamato e regolamentato all'art. 17 del predetto Regolamento, il quale dispone che, in fase di prima applicazione, la redazione del citato fascicolo sia obbligatoria esclusivamente per le **nuove costruzioni** oppure per le costruzioni oggetto di **sostituzione o ristrutturazione edilizia e ampliamento**, pubbliche o private, realizzate dopo l'entrata in vigore della L.R. 6 agosto 2021 n. 23;

**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. come recepito dalla Regione Sicilia giuste LL.RR. n. 16/2016 e n. 23/2021;

**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;

**VISTA l'attestazione di deposito/denuncia** del Dipartimento Regionale Tecnico - Ufficio del Genio Civile - Sede di Palermo, data avviso 05.05.2022, protocollo n. 20220044592, progetto n. 99598, ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepito dalla L.R. 16/2016 (art. 4 della L. 1086/71 – art. 17 della L. 64/74), con le modifiche di cui all'art. 94-bis, come introdotto dal D.L. 32/2019, convertito in legge 55/2019 – NTC di riferimento: DM 17/1/2018;

**VISTA** la nota prot. n. 11971 del 10.06.2022, con la quale è stata trasmessa la documentazione integrativa ai fini del rilascio del richiesto titolo abilitativo;

**VISTA** l'asseverazione resa dal Tecnico Progettista, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie resa in data 19.05.2022 nella richiesta di PdC;

**ACQUISITA** la documentazione prevista dal comma 2 dell'art. 31 della L.R. n. 23/2021 in materia di Spettanze dovute ai Professionisti per rilascio di titoli abilitativi o autorizzativi in relazione alla tipologia di intervento e tenuto conto del disposto normativo di cui all'art. 36, comma 2 della L.R. n. 1/2019;

**ACCERTATA** la regolarità tecnica di cui all'istruttoria effettuata dal Responsabile del procedimento, Geom. Enzo Sangiorgio, giusto parere favorevole reso e vista la presente proposta del provvedimento finale che viene sottoposto al Responsabile del Settore;

**ACCERTATA** l'inesistenza di cause di incompatibilità del firmatario il presente titolo abilitativo;

**VISTA** la nota di questo Settore recante prot. n. 10626 del 25.05.2022 inviata al Responsabile del Settore Finanziario – Tributi per la verifica della situazione attuale in materia dei tributi locali per i soggetti richiedenti il titolo edilizio;

**VISTA** la nota di riscontro prot. n. 12916 del 22.06.2022 dalla quale nulla osta ai fini del rilascio del titolo richiesto;

**VISTI** gli atti d'ufficio inerenti i controlli sui cantieri edili;

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

## DISPONE

### IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. **Mitra Mario**, come sopra generalizzato e nella qualità specificata, per potere eseguire i lavori di **cambio di destinazione d'uso (da Cat. C/2 e A/4 in Cat. C/1) e fusione di quattro unità immobiliari site in Castelbuono, Via Vittorio Emanuele n. 89 e Via Abruzzo n. 12/14, oggi identificate al N.C.E.U. al Fg. MU con le p.lle 1411 sub 10 e sub 5 e p.lle 1417 sub 3 e sub 4, 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 di costruzione afferente il costo di costruzione, determinato, ai sensi degli ex artt. 3 e 6 della legge 28/1/1977, n°10, 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, 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, n° 10/2018 e n° 921/2019, n. 1018/2020, e n. 1303/2021 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:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<p>€. 115,55</p> <p>bonifico presso Banca Intesa Sanpaolo</p> <p>del 21.06.2022</p> <p>TRN: 0306938652067912484322043 220IT</p>			
-----------------------------	---	--	--	--

### 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 delle ditte esecutrici delle singole categorie di lavori nonché le posizioni previdenziali (sede e numero di iscrizione) e che esiste la correttezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi. Qualora fosse resa dichiarazione circa la ditta esecutrice delle sole opere edili, salvo aggiornamento della notifica preliminare, può essere prodotta la relativa posizione previdenziale e sottoscritta dalla stessa l'accettazione per l'esecuzione dei lavori;
- 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 delle imprese esecutrici delle singole categorie 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 per non incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 157, comma 1, lettera c (da € 500,00 ad € 1.800,00);

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) ... omississ ...;

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) ... omississ ...;

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. La procedura, qualora attivata senza l'avvenuta regolarità degli atti inerenti il rispetto del D. Lgs 81/08 e s.m.i., in particolare per quanto concerne la notifica preliminare e successivi aggiornamenti, non assume efficacia poiché non coerente con gli obblighi scaturenti dal D. Lgs 81/08, in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro,

qualora si accerti la presenza in cantiere di più ditte esecutrici di lavori anche se non contemporaneamente;

i) Il Titolare del presente titolo è onerato della predisposizione e redazione, nonché successiva trasmissione a questo Ente, del "Fascicolo del fabbricato" di cui all'art. 32 della L.R. n. 23/2021, per quanto è riportato nelle premesse, a pagina 2 del presente atto, in relazione alle disposizioni di cui alla Circolare 26 maggio 2022 n. 2;

j) 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 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 l'immobile a: **C/1 - farmacia e locali annessi**, secondo le singole destinazioni degli ambienti così come riportati nei grafici, allegati al presente titolo.

#### **ART. 8 – OBBLIGHI RIGUARDANTI 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;
- 2) I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

#### **ART. 9 – PRESCRIZIONI SPECIALI**

..... *OMISSISS* .....

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

Castelbuono, li 15 LUG. 2022



IL RESPONSABILE DEL V SETTORE  
(Arch. Antonio Dolce)

*[Handwritten signature]*

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

Castelbuono, li 15/07/2022

IL TITOLARE DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE

*[Handwritten signature]*

**COMUNE DI CASTELBUONO**

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

Castelbuono, li 15/07/2022



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.ssa Ficano Domenica)



L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Responsabile della Pubblicazione