



Sportello Unico Attività Produttive
"SUAP Madonie Associato"

Viale Risorgimento, 13/B - 90020 CASTELLANA SICULA (PA)



COMUNE DI CASTELBUONO

Partita IVA 00310810825

PROVVEDIMENTO UNICO PERMESSO DI COSTRUIRE

N° 2-6/2021 DEL 26-11-2021

(L.R. n. 5 del 05/04/2011 e DPR 160/2010)

IL RESPONSABILE DELLO S.U.A.P. MADONIE ASSOCIATO

ED

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE DEL COMUNE DI CASTELBUONO

Vista la domanda presentata a questo "SUAP MADONIE ASSOCIATO" in data **09/03/2021** prot.nr. 2444 dai coniugi Sig.ri **SOTTILE Anna**, nata a Castelbuono il 18.12.1957 (C.F. STT NNA 57T58 C067G), nella qualità di conduttrice e comproprietaria dell'AZIENDA AGRICOLA "BERGI" e **DI GARBO Pasquale**, nato a Castelbuono il 14.08.1952 (C.F. DGR PQL 52M14 C067S), nella qualità di comproprietario del fondo dell'azienda agricola "BERGI", entrambi residenti in Castelbuono - Via Santa Croce n.92 tendente al rilascio del Provvedimento Unico-Permesso di Costruire relativo al progetto per l'**Ampliamento nelle p.lle nr. 600-687-651 del fg. 44 della sala di somministrazione pasti e locali accessori nell'Azienda Agrituristicca "BERGI" nel territorio comunale di Castelbuono**, nella medesima contrada;

-Visto l'Atto di Compravendita del 03/02/2017, Rep.n.52000, Racc.n.27480, registrato a Palermo il 14/02/2017 al n. 1743- T relativo alle part.lle 4 e 7 del Foglio n.39;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 09 del 31.01.2003 con la quale il Comune di Castelbuono ha approvato il regolamento di organizzazione dello sportello unico delle Madonie che ha affidato alla SO.SVI.MA. S.p.A. - Soggetto responsabile del Patto delle Madonie - la gestione dello sportello unico "SUAP Madonie" e la successiva delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 23/05/2011 con la quale Il Comune di Castelbuono aderisce allo "SUAP MADONIE ASSOCIATO" in attuazione delle disposizioni introdotte dalla LR n. 5 del 05/04/2011;

Vista la Determina dell'Amministratore Unico di SO.SVI.MA n. 21/2020 è stato confermato Responsabile dello SUAP Madonie, l'Arch. Salvatore Vignieri;

Vista la Determina Sindacale n° 3 del 03.03.2020 di conferimento incarico di Responsabile del V Settore Tecnico - Urbanistica del Comune di Castelbuono ai sensi degli artt.110 d.lgs 267/2000 T.U.E.L. all' Arch. Dolce Antonio;

Visti gli elaborati grafici a firma del Arch. Rosario Polisi iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 1612 CF: PLSRSR56S04C067I; pec: rosario.polisi@archiworldpec.it;

Vista la Dichiarazione del Tecnico Progettista Arch. Rosario Polisi ai sensi della LR 01/2019 art. 36 co.2;

Viste le dichiarazioni della ditta proprietaria con le quali dichiarano di avere il diritto di proprietà delle p.lle 600-687-651 del fg. 44, oggetto dell'ampliamento; e delle p.lle 4 e 7 del foglio nr. 39, lotto di terreno oggetto di trasferimento della cubatura;

Visti i precedenti titoli abilitativi per le precedenti edificazioni, rilasciati nelle citate p.lle 600-687-651, del fg. 44 e precisamente: PDC 5-6-2011; PDC 1-6-2012; PDC 3-6-2005; C.E. 05/2003; C.E. 1-2002; C.E. 9/1984, dalle quali si evince la titolarità della proprietà, per come dichiarata;

Vista la legge 6.08.1967, n. 765 e successive modificazioni;

Viste le leggi regionali 31.03.1972, n. 19 e 26.05.1973, n. 21;

Vista la legge 28.01.1977, n. 10 e successive modificazioni;

Vista la legge regionale 27.12.1978, n. 71 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge regionale 19.05.2003, n. 7;
Vista la legge regionale 10.08.2016, n.16;
Visto il D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. nonché il D.Lgs. n. 302 del 2002;
Visto il D. Lgs. 31.03.1998, n. 112 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il D.P.R. 160/2010;
Visto il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto la Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 che recepisce, con modifiche, il D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
Vista la legge regionale n. 19 del 13/08/2020 recante "Norme per il Governo del territorio";
Vista la legge regionale n. 02 del 03/02/2021, recante "Intervento correttivo alla legge Regionale n. 19 del 13/08/2020;
Visto l'art. 22 della L.R. 16 del 10.08.2016;
Vista la Determina Conclusiva della conferenza di servizi nr.23/2021 del 10.06.2021, da parte di SO.SVI.MA a valere quale atto autorizzativo;
Visto il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Castelbuono;
Vista la Determina Conclusiva Favorevole del procedimento in Conferenza dei Servizi n. 36 del 10/10/2020;
Rilevato che in sede di conferenza dei servizi asincrona sono stati acquisiti i seguenti pareri di "Assenso Non Condizionato":

Ente	Prot. n.	Data	Acquisito il	Prot. n.	Allegato
Soprintendenza Beni Paesaggistici di Palermo	7252	14/04/2021	15/04/2021	3413	A
ASP - Dipartimento di Prevenzione di Cefalù	185/AST	19/05/2021	20/05/2021	4316	B
Comune di Castelbuono	11692	07/06/2021	07/06/2021	4626	C

Sono stati acquisiti i seguenti pareri di "Assenso Condizionato":

Ispettorato Ripartimentale delle Foreste PALERMO Distacc. Forest. di Castelbuono	48958	31/05/2021	31/05/2021	4464	D
Nulla Osta del Genio Civile di Palermo	L'inizio dei lavori è subordinato all'ottenimento del parere sismico previsto dall'94 del DPR 380/2001 in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 3 febbraio 1974, n.64, art. 18 per le nuove opere da realizzare; stante che in data 13.11.2021 è stato depositato progetto strutturale n.88152 - protocollo 20210126533, al Genio Civile di Palermo.				

Vista la Determina Conclusiva della conferenza di servizi n. 23/2021 del 10/06/2021;

Vista la legge 31 maggio 1965, n. 575, con successive modifiche ed integrazioni, il cui art. 10 sexies, tra l'altro, prevede che la pubblica amministrazione, prima di rilasciare o consentire le licenze, le autorizzazioni, le concessioni etc. deve acquisire apposita certificazione relativa all'interessato circa la sussistenza a suo carico di un procedimento per l'applicazione, a norma della citata legge 575/65, di una misura di prevenzione, nonché circa la sussistenza di provvedimenti che applicano una misura di prevenzione o di condanna, nei casi previsti dall'art. 10, comma cinque ter, e di quelli che dispongono divieti, sospensioni o decadenze a norma dell'art. 10, ovvero del secondo comma dell'art. 10 quater della medesima legge 575/65;

Visto il D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252 e in particolare l'art. 5, in materia di autocertificazione antimafia;

Vista la dichiarazione resa dai coniugi Signori: SOTTILE Anna, nata a Castelbuono il 18.12.1957 (C.F. STT NNA 57T58 C067G), nella qualità di conduttrice e comproprietaria dell'AZIENDA AGRICOLA "BERGI" e DI GARBO Pasquale, nato a Castelbuono il 14.08.1952 (C.F. DGR PQL 52M14 C067S), nella qualità di comproprietario del fondo dell'azienda agricola "BERGI" entrambi residenti in Castelbuono - via Santa Croce n.92, di non trovarsi nelle condizioni ostative di cui all'art. 10 della legge 31.5.1965, n. 575, con successive modifiche ed integrazioni;

Visto il rogito notarile ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 18.11.2021, rep 24231, racc. 13654, per il trasferimento di cubatura rogato dal Notaio Minutella Francesco in Castelbuono, reg.to il 19.11.2021 al n. 38479 e trascritto ai RR.II. ai nn. 54047 R.G. e 42161 R.P. il 22.11.2021.

Preso atto che i richiedenti hanno titolo per il rilascio del presente Provvedimento Unico - Permesso di Costruire;

Fatti salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi;

AUTORIZZANO
Ciascuno per quanto di competenza

Art.1 - Oggetto del Provvedimento Unico – Permesso di Costruire

Ai coniugi Sig.ri: **Sottile Anna**, nata a Castelbuono il 18.12.1957 (C.F. STT NNA 57T58 C067G), nella qualità di conduttrice dell'AZIENDA AGRICOLA "BERGI", proprietaria-comproprietaria e comodataria unitamente al coniuge **Di Garbo Pasquale**, nato a Castelbuono il 14.08.1952 (C.F. DGR PQL 52M14 C067S), entrambi ivi residenti in via Santa Croce, 92, dei terreni di cui all'allegata Relazione Integrativa esplicativa facente parte del presente provvedimento, nell'agro del comune di Castelbuono, di: ha 108.03.96 nei vari fogli di mappa per come di seguito: 19-35-38-39-44, di terreno agricolo per una capacità edificatoria di mc. 32.411,88; tenuto conto che con **"Ampliamento della sala somministrazione pasti e locali accessori nell'Azienda Agriturstica BERGI identificata al Foglio n.44 Part. n° 600, 651 e 687 – con il Trasferimento di cubatura di mc. 822,90 volumetria assentita (mc. 818,86 volumetria utilizzata da progetto) dalle part. l. 4 e 7 del Foglio n.39"**, la volumetria complessiva assentita ammonta a mc. 4.258,71.

Che l'ampliamento interessa le particelle nn.600-687-651 del fg. 44 del comune di Castelbuono, secondo il progetto redatto dall'arch. Polisi Rosario, libero professionista (come sopra indicato), che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale dello stesso.

La proprietà della p.l. 4 e 7 del fg. 39, da cui sarà ottenuta la cubatura computata sulla superficie di mq. 27.430, appartiene per l'intero alla Sig.ra Sottile Anna, sopra meglio generalizzata, per atto di compravendita del 03.02.2017, in Palermo, rogato dal Notaio Maria Bonomo nr.52000 di rep. e nr.27.480 di racc. reg.to a Palermo il 14.02.2017 al nr.1743-IT.

La sig.ra Sottile Anna, con la sottoscrizione del P.D.C. si obbliga a non edificare nelle p.l. n.4 e n.7 del fg. 39, avendo trasferito l'intera volumetria per l'ampliamento dell'immobile destinato ad agriturismo nelle p.l. 600,651,687 del fg.44; a garantire la regolare coltivazione del fondo in modo tale che non rimanga un relitto abbandonato ed evitare il processo di desertificazione dell'area agricola. Tale condizione è vincolante e da verificare al momento della S.C.A. dell'immobile costruito in ampliamento.

Art. 2 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Provvedimento Unico - Permesso di Costruire senza pagamento del contributo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 3, della L.R. 16/2016, in quanto il titolare del Permesso di Costruire è imprenditore agricolo già esente, per legge, dalla corresponsione degli oneri di concessione ai sensi della lett. d) dell'art. 9 della L.n. 10/77 e s.m.i.;

Art. 3 – CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

- **Ispettorato Ripartimentale delle Foreste**
- *Convogliare le acque meteoriche nei luoghi di normale deflusso naturale;*
- *Eventuali materiali di risulta in eccedenza provenienti dagli scavi dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente in materia.*
- *L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Distaccamento Forestale di Castelbuono*
- **Genio Civile di Palermo**
- *L'inizio dei lavori è subordinato all'ottenimento del parere sismico previsto dall' 94 del DPR 380/2001, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 18 per le nuove opere da realizzare;*

Art. 4 - Termine di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del presente Provvedimento Unico e le opere ultimate e rese agibili o abitabili entro tre anni dalla data di inizio.

- L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del presente provvedimento, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali l'Autorizzazione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
- Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, eccezionalmente prorogato se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del titolare, opportunamente documentati.
- Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito il titolare dell'Autorizzazione deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Autorizzazione; in tal caso la nuova Autorizzazione

concerne la parte non ultimata.

- Dovrà 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.

Art. 5 - Caratteristiche del Provvedimento

Il presente Provvedimento Unico-Permesso di Costruire è rilasciato a favore dei richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Art. 6 – Obblighi e Responsabilità della ditta concessionaria

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 previste dal progetto;
- b) a depositare il Permesso di Costruire, assieme ai disegni di progetto vistati, nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;
- c) di notificare gli estremi del Provvedimento Unico-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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) è fatto obbligo che:
 - a. 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.
 - b. 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.;
 - c. 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.
 - d. qualsiasi variazione intervenuta successivamente alla trasmissione della dichiarazione di cui al superiore punto venga preventivamente comunicata;
- g) Che contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori venga depositato, in duplice copia, la documentazione prevista dall'art. 28 comma 1 della L. 10/1991 e s.m.i. e che venga trasmessa 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;



- h) Omississ;
- i) Omississ ;
- j) Omississ;
- k) Omississ;
- l) 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 del D.P.R. n. 120/2017 che ha abrogato il D.M. n° 161/2012;
- m) 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";
- n) Ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma e), 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;
- o) L'A.U.A., già in possesso del titolare del presente provvedimento, venga adeguata giusti lavori eseguiti così come autorizzati con il presente titolo abilitativo.
- p) che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per il rilascio del relativo certificato ovvero della produzione della SCA.

Il titolare del Provvedimento Unico - 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 Provvedimento unico – 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. Inoltre i Titolari sono onerati al rispetto dell'art. 70 del Decreto Legislativo n° 507/93 in materia di tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Art. 6 - ELENCO ALLEGATI

Fanno parte integrante del presente Provvedimento Unico – Permesso di Costruire - i seguenti allegati:

1) Elenco provvedimenti, costituito da:

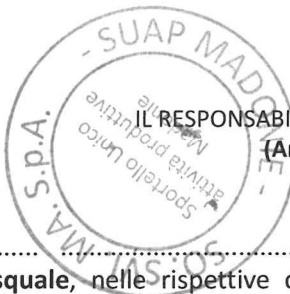
- ♦ Determina Conclusione Positiva della Conferenza dei Servizi n. **23/2021 del 10/06/2021** e dei relativi pareri endoprocedimentali allegati;

2) Progetto, costituito da:

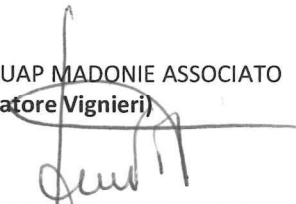
	RELAZIONE TECNICA		
	Relazione Integrativa Esplicativa		
	Documentazione Fotografica		
	Relazione Paesaggistica		
Tav. A	Inquadramento Territoriale		
Tav. B	Stato di fatto		
Tav. C	Progetto		
	Rendering di Progetto		
	Elaborato Tecnico delle Coperture		
	Relazione Geologica sul vincolo idrogeologico		

Castelbuono, li 26 NOV. 2021

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
(Arch. Antonio Dolce)



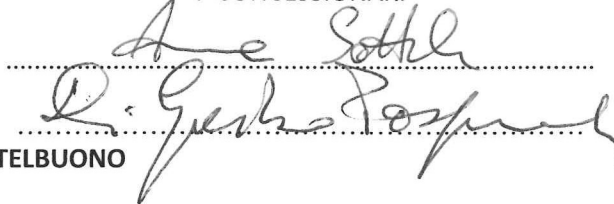
IL RESPONSABILE DEL SUAP MADONIE ASSOCIATO
(Arch. Salvatore Vignieri)



I sottoscritti **Sottile Anna e Di Garbo Pasquale**, nelle rispettive qualità dell'azienda agricola "Bergi", **dichiarano di accettare** il presente Provvedimento Unico – Permesso di Costruire **e di obbligarsi** alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

Castelbuono, li 26 NOV. 2021

I CONCESSIONARI



COMUNE DI CASTELBUONO

Vere ed autentiche le superiori firme apposte in mia presenza dai Sigg.ri: SOTTILE Anna, nata a Castelbuono il 18.12.1957 (C.F. STT NNA 57T58 C067G), DI GARBO Pasquale, nato a Castelbuono il 14.08.1952 (C.F. DGR PQL 52M14 C067S) n.q., identificati mediante conoscenza personale.

Castelbuono, li 26 NOV. 2021

IL FUNZIONARIO



CERTIFICATO DI ESEGUITE PUBBLICAZIONI

Il sottoscritto Segretario Comunale su conforme attestazione del Messo Comunale,

CERTIFICA

che il presente provvedimento, è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della 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

IL MESSO COMUNALE

Affissa all'Albo On Line il _____
