



COMUNE DI CASTELBUONO

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Partita IVA 00310810825

Prot. N. 17557-23884/2021

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n°...../2022

ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/2001- art.14 Legge Regionale 16/2016

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE TECNICO URBANISTICA

In esecuzione della la Determina Sindacale n° 03 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;

Vista la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA tardiva prot. nr.17557 del 09.09.2021 presentata ai sensi della L.R. 16 del 2016 dalla Sig.ra Cusimano Rosaria nata a Castelbuono il 01.08.1944, c.f. CSMRSR44M41C067S, nella qualità di proprietaria del fabbricato sito tra la via Santa Croce nr. 55/56 e la via Sergente Giovanni Spallino,nr. 31,distinto in catasto al foglio di mappa nr.37, p.lla 747 sub.3, cat. A/4 cl.5.

Che in allegato alla CILA tardiva è stata prodotta ricevuta della sanzione di € 1.000,00 pagata con bolletta nr. 2524/2021 prog.11-2/2021 del 08.09.2021,che sarà compensata in diminuzione o aggiunta con la quantificazione degli oneri dovuti in misura doppia, con rimborso e/o richiesta di integrazione;

Che in allegato alla CILA tardiva è stata prodotta ricevuta di pagamento diritti di segreteria di € 61,00 pagata con bolletta nr. 2523/2021 prog.5-80/2021 del 08.09.2021;

Vista la nota prot. nr. 19725 del 08.10.2021 con la quale questo Comune comunica la irricevibilità della procedura CILA avviata con prot.nr.17557,del 09.09.2021, in quanto si rileva la necessita della presentazione di idonea istanza per sanare l'abuso nei locali di piano terra, riguardo il cambio della destinazione d'uso del piano terra e fusione con il piano primo,nei modi e forme previste dalla vigente legislazione.

Che con nota prot.nr.21046 del 26.10.2021, l'ing. Castiglia Giuseppina con studio tecnico in Castelbuono via Li Volsi,nr.59/61,quale tecnico incaricato dalla ditta Cusimano Rosaria, richiede il riesame della CILA Tardiva integrando l'istanza con apposita relazione integrativa, non condivisa da questo Ufficio.

Che con istanza prot.nr.22888 del 18 novembre 2021, la Sig.ra Cusimano Rosaria nata a Castelbuono il 01.08.1944 ed ivi residente in via Santa Croce 54/56, facendo seguito alla nota prot. nr.19725,del 2021, richiede l'accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 del D.P.R 380/2001, allegando alla stessa elaborati grafici redatti dall'ing. Castiglia Giuseppina.

Che con successiva istanza del 30.11.2021 prot. 23884,predisposta su modulistica unificata della Regione Siciliana ai sensi dell'art.20 d.p.r. 380/2001,viene confermata e integrata quanto richiesto con precedente istanza prot. 22888 del 2021, allegando dichiarazione dell'epoca di realizzazione dell'abuso (1993) e nominativo dell'esecutore in nome della propria madre Puccia Antonia nata a Castelbuono il 17.06.1921,quale usufruttuaria.

Vista la Visura Catastale T31302 del 01.10.2021, relativa all'immobile in argomento;

Che in data 30.11.2021, la ditta richiedente integra l'istanza con copia della successione in morte di Scialabba Nicasio deceduto in Castelbuono il 14.04.2007 reg.ta a Cefalu' al nr.30 vol.282, dalla quale risulta che l'immobile appartiene in diritto di proprietà a:

- **Cusimano Rosaria** nata a Castelbuono il 01.08.1944 C.F. CSMRSR44M41C067S prop. per 15/18;
- **Scialabba Angelo** nato a Castelbuono il 26.03.1970 C.F. SCLNGL70C26C067S prop. per 1/18;
- **Scialabba Giuseppe** nato a Cefalu' il 15.04.1978 C.F. SCLGPP78D15C421Z prop. per 1/18;
- **Scialabba Maria** nata a Castelbuono il 03.01.1973 C.F. SCLMRA73A43C067S prop. per 1/18, dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castelbuono al fg. 37 p.lla 747 sub.3 cat. A/4 Piano terra e primo.

Che l'edificio risulta munito di Nulla-Osta per l'esecuzione Lavori Edili pratica nr.12 del 1967 prot. nr.608 rilasciato in data 11 febbraio 1967, per costruire un balcone su preesistente edificio costruito in epoca antecedente al 1942.

Considerato inoltre, che in data 18 febbraio 1993, prot.nr.2316, la proprietaria Puccia Antonia madre della sig.ra Cusimano Rosaria, (deceduta il 31.03.2009), invia a questo Comune perizia tecnica a firma del geom. Cascio Santi di asseveramento per lavori edili interni nel fabbricato tra via Sergente G.Spallino e via S.Croce - piano terra.

Visti gli elaborati grafici a firma dell'ing.Castiglia Giuseppina iscritta all'Albo della provincia di Palermo al nr. 4347 - C. F: CSTGPP62M64C067H; pec: giuseppinacastiglia@pec.it;

Vista la Dichiarazione dell'Ing.Giuseppina Castiglia ai sensi della L.R. 01/2019 art.36 co.2, acclarata al nr. 18762 del 29.09.2021;

Che l'abuso edilizio per il quale è stata presentata istanza di accertamento della conformità urbanistica ex art. 36 dpr 380/2001, consiste nella fusione (piano terra e primo) con cambio della destinazione d'uso del piano terra da magazzino ad abitazione, avendo soppresso in data 25.9.2003, il sub.1 e 2, e costituito il sub.3 senza preventiva necessaria autorizzazione edilizia.

Vista la dichiarazione di Successione in morte di Scialabba Nicasio vol.282 nr.30 reg.ta a Cefalu' il 12.03.2008;

Vista la dichiarazione del 30.11.2021 della ditta comproprietaria in merito all'epoca e del titolare dell'abuso avvenuto nell'anno 1993;

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;

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. 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;

Vista la L.R. 23/2021;

Visto il Vigente Piano Regolatore Generale del comune di Castelbuono;

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;

Viste le dichiarazioni rese dai proprietari nella loro qualità di comproprietari del fabbricato, acclamate al prot.nr. 25861 del 29.12.2021, di non trovarsi nelle condizioni ostative di cui all'art. 10 della legge 31.5.1965, n. 575, con successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Procura Speciale rogata dal Notaio Manlio Carlo Soldani in Domodossola del 04.01.2022, rep.7852, con la quale Scialabba Maria nomina Scialabba Giuseppe alla sottoscrizione del provvedimento edilizio;
Preso atto che i richiedenti hanno titolo per il rilascio del presente Provvedimento Unico – Permesso di Costruire in Sanatoria ex art.36 D.P.R.380/2001;
Fatti salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi;

AUTORIZZA
Ciascuno per quanto di competenza

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

Ai signori: **Cusimano Rosaria** nata a Castelbuono il 01.08.1944 C.F. CSMRSR44M41C067S prop. per 15/18; **Scialabba Angelo** nato a Castelbuono il 26.03.1970 C.F. SCLNGL70C26C067S prop. per 1/18; **Scialabba Giuseppe** nato a Cefalu' il 15.04.1978 C.F. SCLGPP78D15C421Z prop. per 1/18; **Scialabba Maria** nata a Castelbuono il 03.01.1973 C.F. SCLMRA73A43C067S prop. per 1/18, dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castelbuono al fg. 37 p.la 747 sub.3 cat. A/4, piano terra e primo, per successione in morte di Scialabba Nicasio deceduto in Castelbuono il 14.04.2007 reg.ta a Cefalu' al nr.30 vol.282, in data 12.03.2008.

Art. 2 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Provvedimento Unico - Permesso di Costruire con pagamento del contributo in misura doppia da compensarsi con il pagamento della sanzione di € 1.000,00, pagata con bolletta nr. 2524/2021 prog.11-2/2021 del 08.09.2021.

Art. 3 – CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

- *Il completamento delle opere non previste dal presente titolo dovranno essere sottoposte a nuova procedura ed acquisire preventivi pareri.*

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. i Titolari del Permesso di Costruire è rimangono obbligati 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) che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per il rilascio del relativo certificato ovvero della produzione della SCA.

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. 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) Progetto, costituito da:

	Relazione Tecnica-corografie-piante comparative e prospetti		
	Relazione Integrativa Esplicativa		
	Elaborati: piante		

Castelbuono, li 07 GEN. 2022

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
(Arch. Antonio Dolce)

I sottoscritti: **Cusimano Rosaria** nata a Castelbuono il 01.08.1944 C.F. CSMRSR44M41C067S prop. per 15/18; **Scialabba Angelo** nato a Castelbuono il 26.03.1970 C.F. SCLNGL70C26C067S prop. per 1/18; **Scialabba Giuseppe** nato a Cefalu' il 15.04.1978 C.F. SCLGPP78D15C421Z prop. per 1/18; **Scialabba Maria** nata a Castelbuono il 03.01.1973 C.F. SCLMRA73A43C067S prop. per 1/18, quali comproprietari per quote indivise **dichiarano di accettare** il presente Provvedimento Unico – Permesso di Costruire in sanatoria **e di obbligarsi** alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

Castelbuono, li 10.01.2022

I CONCESSIONARI

Cusimano Rosaria
Scialabba Angelo
Scialabba Giuseppe
Scialabba Giuseppe n. 2.

COMUNE DI CASTELBUONO

Vere ed autentiche le superiori firme apposte in mia presenza dai Sigg.ri: identificati mediante conoscenza personale.

Castelbuono, li 10.01.2022

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 COMUNALE**
(Luca Di Iorio) **IL MESSO COMUNALE**

Afissa all'Albo On Line il _____

