Albo

COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Prot. n.° 10059/2020

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 7/2020

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

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

In esecuzione della Determina Sindacale n° 3 del 03.03.2020 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 domanda presentata in data 10.06.2020, Prot. N. 10059, dal Sig. **Fiasconaro Nicola**, nato a Castelbuono il 28.05.1964, C.F.: FSC NCL 64E28 C067K, nella qualità di comproprietario unitamente al coniuge Sig.ra **Gambaro Maria**, nata a Castelbuono il 07.03.1968, C.F.: GMB MRA 68-C47 C067S, entrambi residenti a Castelbuono in Contrada Piano Monaci snc, con la quale viene chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di **"ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale quale dépandance della vicina abitazione principale"** sita in Contrada **"Piano Monaci"**, immobile distinto al N.C.E.U al foglio di mappa **n. 28 particella 255** ricadente all'interno del fondo distinto al N.C.T. al medesimo foglio di mappa con la **p.lla 893, con cessione di cubatura** del terreno distinto in catasto al **foglio di mappa n. 29, particelle 243, 244**;

VISTA la copia dell'atto di compravendite rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 21.12.2006, Rep. n. 12278, Racc. n. 4766, registrato a Cefalù in data 16.01.2007 al n. 82 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 17.01.2007 ai nn. 3819-20-21/2365-66-67;

VISTA la copia dell'atto unilaterale d'obbligo di costituzione del vincolo di inedificabilità del terreno sito in C.da Piano Monaci, distinto in catasto al Fg. 29, p.lle 243 e 502 (ex 244) per l'asservimento di terreno alla volumetria da realizzare, rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 27.08.2020, Rep. n. 23221, Racc. n. 12892, registrato a Palermo il 15.09.2020 al n. 22554 Serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.09.2020 ai nn. 37246/26295;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda redatto dal libero professionista Arch. Polisi Rosario, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 1613, C.F.: PLS RSR 56-S04 C067I;

VISTO l'elaborato tecnico delle coperture, ai sensi dell'art. 4 del Decreto del 05/09/2012 redatto dal Geom. Schicchi Pietro iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Palermo al N. 3878, C.F.: SCH PTR 65A05 C067H;

VISTI gli atti d'ufficio;

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. Lgs n° 28 del 03/03/2011 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;

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 la documentazione prodotta dal richiedente in data 12.06.2020 prot. n° 10172 circa la pratica inoltrata alla Soprintendenza in data 29.01.2020 ricevuta n° 192/P;

VISTO che dalla data di ricevimento della documentazione da parte della Soprintendenza, sono trascorsi oltre 120 giorni senza che l'Ente si sia espresso, il parere deve intendersi reso in senso favorevole ai sensi dell'art. 46 della L.R. 17/2004;

VISTA l'istanza di autorizzazione allo scarico prot. n° 15507 dell'11.09.2020;

VISTA l'autocertificazione resa, 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. 12116 del 14.07.2020, la successiva prot. n. 14704 del 31.08.2020 e la successiva prot. n. 15509 dell'11.09.2020 con la quale sono stati trasmessi i documenti integrativi e gli elaborati tecnico-grafici sostitutivi necessari ai fini del rilascio del richiesto titolo abilitativo;

VISTA l'attestazione di deposito/denuncia del Dipartimento Regionale Tecnico - Ufficio del Genio Civile - Sede di Palermo, data avviso 13/07/2020, protocollo n. 20200030291, progetto n. 66901, 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;

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";

ACCERTATA la regolarità tecnica di cui all'istruttoria effettuata dal Responsabile del procedimento, Geom. Enzo Sangiorgio, giusto definitivo parere favorevole reso in data 23/09/2020, e vista la presente proposta del provvedimento finale che viene sottoposto al Responsabile del Settore;

ACCERTATA l'inesistenza di cause di incompatibilità sia del Responsabile del Procedimento sia del firmatario il presente titolo abilitativo;

Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

DISPONE

IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai Sigg.ri **Fiasconaro Nicola e Gambaro Maria**, come sopra generalizzati, per potere eseguire le opere tese al "**recupero del fabbricato sito in Contrada "Piano Monaci", oggi distinto in catasto con la p.lla 255 del foglio di mappa n. 28, da destinare a struttura turistico-ricettiva, per gli effetti dell'art. 26 della L.R. n. 16/2016, con realizzazione di adiacenti corpi di fabbrica, disgiunti da ubicare all'interno della p.lla 893 del foglio di mappa n. 28", giusta cessione di cubatura delle p.lle 243 e 502 (ex 244) del Fg. 29, già di proprietà degli stessi richiedenti,** secondo quanto modograficamente segnato in rosso e rappresentato negli elaborati che al presente si allegano per farne parte integrante e sostanziale.

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, n° 10/2018 e n. 921 del 14/11/2019 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	**€. 253,98 bonifico BCC S. Giuseppe delle Madonie – agenzia di Castelbuono Op. n.: 000005324867747 del 04/08/2020**	1^ rata € Quietanza Tesoreria Comunale n. Del 2^ rata il 3^ rata il 4^ rata il	Per € N. Del	
COSTRUZIONE COSTO DI	**€. 1.014,63 bonifico BCC S. Giuseppe delle Madonie – agenzia di Castelbuono Op. n.: 000005324867747 del 04/08/2020**	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) - … omississ …;

c) - … omississ …;

d) - … omississ …;

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 dei lavori venga depositato, in duplice copia, la documentazione prevista dall'art. 28 c. 1 della Legge 09.01.1991 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 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 i lavori relativi al sistema di smaltimento dei reflui realizzati in conformità a quanto rappresentato negli elaborati di progetto ed autorizzati, dovranno essere attestati con dichiarazione di regolare esecuzione dal Direttore dei Lavori. L'autorizzazione allo scarico do-

vrà essere acquisita, a cura dei richiedenti del presente titolo abilitativo, preventivamente alle procedure relative alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);

i) che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per il rilascio del relativo certificato di agibilità ovvero della produzione della SCA;

j) I Titolari del presente titolo è onerato del 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 le aree delle **p.lle 243 e 502 (ex 244) del Fg. 29** che concorrono alla realizzazione dei corpi disgiunti adiacenti al fabbricato esistente, oggi distinto in catasto con la **particella 255 del Foglio di mappa N° 28** e da realizzare all'interno della p.lla 893 del medesimo foglio di mappa;
- 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. per ogni 10 mc. di costruzione per complessivi **mq. 65,00;**
- a rifinire tutte le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo di fossa settica tipo Imhoff dimensionata come da progetto;
- a destinare l'immobile oggetto di recupero abitativo e gli adiacenti disgiunti nuovi corpi di fabbrica a **attività turistico-ricettiva** secondo il disposto dell'art. 26 della L.R. n. 16/2016 e giusto asservimento di aree, per una **superficie ad uso residenziale complessiva di mq. 57,04** per gli effetti di cui all'art. 22 della medesima legge regionale.

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;
2) I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

ART. 9 – PRESCRIZIONI SPECIALI

... OMISSISS ...

Al presente si allega un esemplare dei disegni come modograficamente segnate in rosso e vistati dall'Ufficio Tecnico.

Castelbuono, lì _____

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
(Arch. Antonio Dolce)

.....

I sottoscritti dichiarano di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Castelbuono, lì 28/09/2020

I TITOLARI DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

COMUNE DI CASTELBUONO

Vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza dai Sigg.ri Fiasconaro Nicola e Gambaro Maria, come sopra generalizzati, identificati a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, lì 28/09/2020

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 Domenica Ficano)

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Responsabile della Pubblicazione