



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Codice fiscale: 00453970873

Fax: 095/741 71 39

e-mail: sangiovanlapunta@pec.it.

**CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
4° SETTORE - GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA**

PROT. GEN. N° 4236

DEL 26-01/2022

PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

N. 02/2022

(Art. 10 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001)

IL DIRIGENTE 4° SETTORE - GOVERNO DEL TERRITORIO

Vista l'istanza prot. gen. n. 47623 del 19/11/2021 presentata dal signor PRIVITERA Sebastiano Riccardo, nato a Paternò il 11/08/1985 e residente in Ragalna, via delle Robinie n. 3, cf: PRV SST 85M11 G371M, nella qualità di Presidente della Soc. Coop. Edilizia Domus, con sede in Paternò, Via Feudo Stella n. 14, part. IVA 05783600876, diretta ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di n° 18 alloggi sociali su area distinta in catasto al foglio 8 particelle 1573, 1570, 1578, 1576, 1566 e 1574 e foglio 4 particella 1743, facente parte del programma costruttivo di Via Carrara, detta area è inserita all'interno di una Zona "E.P./Var.bis" del vigente P.R.G.;

Preso atto che l'intervento in oggetto è in attuazione del Programma Costruttivo redatto ai sensi dell'art. 25, comma 3, della Legge Regionale n. 22/96, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 3 ottobre 2011, di cui alla Convenzione Urbanistica fra il Comune di San Giovanni La Punta e le cooperative "Il Guscio", "Tivoli 77", Mimosa D'Oro", "La Rocca" e "Corinzia" del 23 febbraio 2012 con atto rep. N. 12744 stilato dalla dott.ssa Patrizia Patanè, notaio in Acireale, per la realizzazione di n° 87 alloggi convenzionati;

Preso atto altresì, che in data 14 Settembre 2017 è stata stipulata la proroga e rettifica di convenzione con atto, rogato dal Notaio Sebastiano Messina da Catania, repertorio 3535/2566 registrato a Catania in data 22/09/2017 al n° 18684, con la quale sono stati prorogati di anni tre i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e nel contempo sono state sostituite le cooperative "Tivoli 77" e "La Rocca" rispettivamente con le cooperative "San Gaspare" e "Junior";

Vista la Delibera di G. M. n. 87 del 15 Dicembre 2021 con la quale è stata revocata l'assegnazione dell'area alla cooperativa "San Gaspare";

Vista la delibera di G.M. n. 91 del 22 Dicembre 2021 con la quale sono state assegnate alla cooperativa "Domus" le aree precedentemente assegnate alla cooperative "San Gaspare" a seguito di formale richiesta pervenuta in data 17 Dicembre 2021 prot. n. 52803 con allegato preliminare di vendita del 09 Dicembre 2020 registrato ad Acireale il 14 Dicembre 2020 al n. 1132 attestante il possesso delle aree in trattazione;

Preso atto che in data 24 Dicembre 2021 è stata stipulata la rettifica di convenzione con atto, rogato dal Notaio in Catania dott. Giuseppe Riggio, repertorio 76119/20357 registrato a Catania in data 05/01/2022 al n° 405 Serie 1T, con la quale sono state assegnate alla Cooperativa "Domus" le aree precedentemente assegnate alla cooperativa "San Gaspare";

Vista la documentazione e gli elaborati progettuali trasmessi con le successive note prot. gen. n. prot. n. 2164 del 15/01/2022 e n. 3090 del 20/01/2022;

Accertato che la società richiedente ha titolo per ottenere il richiesto permesso di costruire;

Visto il progetto inerente i lavori di cui sopra, redatto dall'Arch. junior Garufi giuseppe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. B2766;

Vista la relazione tecnica di asseverazione allegata alla richiesta di permesso di costruire trasmessa con prot. gen. n. 47623 del 19/11/2021, con la quale il progettista Arch. Garufi Giuseppe iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania con il n. B2766, assevera il rispetto del progetto agli strumenti urbanistici approvati, la conformità al regolamento Edilizio Comunale e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nonché alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio e alle norme relative all'efficienza energetica;

Vista l'autocertificazione in data 19/11/2021 resa nelle forme di legge, ai sensi dell'art. 96 della Legge Regionale 12/05/2010, n. 11, con allegato documento d'identità, a firma del progettista Arch. Garufi Giuseppe iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania con il n. B2766, circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie;

Accertato il rispetto dei termini del procedimento previsti dall'art. 20, comma 5°, del D.P.R. n. 380/2001;

Visto il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania espresso favorevolmente con nota prot. n. 9127/03 del 22/04/2021 alla seguenti condizioni:

- *i muri di recinzione, i muretti e la fioriere siano rivestiti in pietra lavica;*

Visti gli ultimi elaborati prodotti con note prott. nn. 3671 e 3772 entrambe del 24/01/2022 ha prodotto elaborati grafici sostitutivi;

Preso atto che il programma costruttivo approvato prevede la realizzazione di 18 alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui all'art. 1 della L.R. 20/12/1975 n° 79;

Vista la dichiarazione di impegno a costituire il vincolo unilaterale di asservimento dell'area costituente il lotto urbanistico, nonché di asservimento dell'area a parcheggio, che dovrà essere debitamente trascritto dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori;

Vista la relazione di istruttoria ed il parere favorevole sul progetto prot. 4207 del 26/01/2022 alle seguenti condizioni:

- *che, nella considerazione che non sarà più realizzato il locale sottotetto non abitabile, la copertura a falde da realizzare abbia altezza minima interna pari a 0,00 m e non siano realizzate le previste finestre al piano secondo;*

- *che prima della realizzazione della copertura a tetto venga acquisito e prodotto il nuovo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania con allegata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del progettista nella quale si attesti che gli elaborati progettuali allegati al nuovo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania sono stati redatti tenendo conto della condizione di cui sopra;*

Considerato che sussistono i presupposti per il rilascio del permesso di costruire, previsti dall'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001;

Considerato che la convenzione del 23 febbraio 2012 con atto rep. N. 12744 stilato dalla dott.ssa Patrizia Patanè, notaio in Acireale prevede lo "scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la quota relativa alle opere realizzate a cura dei concessionari, nella considerazione che l'importo delle aree da cedere e delle opere da eseguire risulta maggiore dell'importo calcolato con le tabelle parametriche";

Preso atto che la cooperativa edilizia "Domus" è esonerata dal pagamento del contributo sul costo di costruzione ai sensi del comma 7 dell'art. 8 della L.R. 16/2016;

Vista la Concessione per esecuzione lavori edili n. 10/2013 del 26 Marzo 2013, prot. n. 7688 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Vista la polizza fidejussoria n° 732237553 rilasciata dalla Allianz – agenzia principale di Paternò a garanzia della realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione (segnaletica stradale, aree destinate a parcheggio ed a verde attrezzato) in data 07-02-2020 con decorrenza di anni tre;

Vista l'attestazione del versamento di € 400,00, per diritti di Segreteria;

Viste le leggi ed i regolamenti vigenti in materia;

Rilascia, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, recepito nella Regione Siciliana con la Legge Regionale del 10 agosto 2016, n. 16;

PERMESSO DI COSTRUIRE

Al signor PRIVITERA Sebastiano Riccardo, nato a Paternò il 11/08/1985 e residente in Ragalna, via delle Robinie n. 3, cf: PRV SST 85M11 G371M, nella qualità di Presidente della Soc. Coop. Edilizia Domus, con sede in Paternò, Via Feudo Stella n. 14, part. IVA 05783600876, per la realizzazione di n° n° 18 alloggi sociali su area distinta in catasto al foglio 8 particelle 1573, 1570, 1578, 1576, 1566 e 1574 e foglio 4 particella 1743, facente parte del programma costruttivo di Via Carrara, il tutto ricompreso nella zona destinata dal vigente strumento urbanistico a

“EP/Var/bis”, sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale ed in conformità alla documentazione di progetto presentata, che in n. 50 allegati costituisce parte integrante e sostanziale del presente permesso, nonché sotto l’osservanza delle seguenti:

PRESCRIZIONI

A) PRESCRIZIONI GENERALI:

- A.1) Dovranno essere salvati, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- A.2) Il titolare del permesso di costruire, il Direttore dei lavori e l’Esecutore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso, ai sensi dell’art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L’inosservanza del progetto approvato comporta l’applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

B) PRESCRIZIONI SULLA SEGNALAZIONE E RECINZIONE DEL CANTIERE ED IN MATERIA ANTINFORTUNISTICA:

- B.1) Deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni non superiori a cm. 70 x 100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati, l’oggetto dei lavori, i nominativi del proprietario committente, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolista delle opere in c.a. del progettista degli impianti, dell’impresa assuntrice dei lavori e dell’installatore degli impianti tecnici, gli estremi del permesso di costruire e degli eventuali nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. e dell’Ufficio del Genio Civile;
- B.2) Dovranno trovare applicazione le norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d’opera di qualsiasi tipo, sull’uso dell’energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari, sulla prevenzione degli incendi, il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, nonché che vengano adottate idonee misure di sicurezza a salvaguardia della incolumità pubblica a norma del D. L.vo 81/08.
- B.3) Il luogo destinato all’opera deve essere chiuso con recinzione decorosa e dotata di aperture e di adeguata segnalazione, ai sensi della vigente normativa antinfortunistica;

C) PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI SPAZI PUBBLICI:

- C.1) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalla esecuzione di tali opere;
- C.2) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici, si deve ottenere apposita autorizzazione. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell’Amministrazione, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o i lavori sospesi oltre un certo tempo;
- C.3) Per manomettere il suolo pubblico si deve ottenere apposita autorizzazione ed, in ogni caso, qualora i lavori interferiscano con manufatti di un servizio pubblico occorre usare ogni cautela per non danneggiarli e darne contemporaneamente avviso agli Enti proprietari per i provvedimenti del caso;
- C.4) Deve essere tempestivamente richiesta l’autorizzazione alla apertura di passi carrai qualora la strada sia di proprietà di altro Ente;

D) PRESCRIZIONI RELATIVE ALL’ULTIMAZIONE DEI LAVORI, AI TERMINI DI VALIDITA’ DEL PERMESSO ED ALLE VARIANTI:

- D.1) L’inizio dei lavori deve essere comunicato preventivamente a mezzo Raccomandata A.R. utilizzando esclusivamente l’apposito modulo disponibile sul sito internet “www.sangiovannilapunta.gov.it”, in uno con la comunicazione dei nominativi del Direttore dei lavori e dell’Impresa costruttrice, firmata per accettazione da questi ultimi. Ogni variazione dovrà essere comunicata dagli interessati entro il termine di otto giorni dalla stessa.

La comunicazione di inizio lavori redatta in difformità o in modo incompleto rispetto ai dati richiesti nel suddetto modulo, disponibile sul sito internet, sarà irricevibile e quindi priva di validità.

Alla suddetta comunicazione di inizio dei lavori, come riportato nel suddetto modulo disponibile sul sito internet, dovrà allegarsi atto notorio dell’impresa esecutrice dei lavori, reso come da apposito “modello 1”, attestante l’organico medio annuo, distinto per qualifica, ed il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, nonché l’indicazione dei dati di iscrizione all’INPS, all’INAIL ed alla Cassa Edile, ai fini delle verifiche ai sensi dell’art. 90, comma 9 lettera c), del D. Lgs. del 09 aprile 2008 n. 81.

In caso di accertata irregolarità contributiva dell’impresa costruttrice, anche in caso di variazione dell’impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l’efficacia del presente titolo abilitativo, ai sensi dell’art. 90, comma 10, del D.Lgs. 81/2008;

- D.2) I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della notifica del presente permesso e devono essere ultimati e l’opera resa abitabile o agibile entro tre anni dall’inizio.
- D.3) Qualora i lavori non siano iniziati od ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso può avvalersi della proroga di due anni, prevista dall’art. 15 del D.P.R. n°380/01, nel testo recepito con l’art. 6 della L.R. n°16/2016, previa comunicazione motivata da notificare al Comune prima della scadenza dei termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non siano in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati; la realizzazione della parte di intervento non ultimata, a seguito della scadenza del termine ancorché prorogato, è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante S.C.I.A., previo ricalcolo del contributo di costruzione ove necessario;
- D.4) L’ultimazione dei lavori deve essere comunicata a mezzo raccomandata A.R. utilizzando esclusivamente l’apposito modulo disponibile sul sito internet “www.sangiovannilapunta.gov.it”.

Alla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà allegarsi, in duplice copia, la relazione a firma del direttore dei lavori che asseveri la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle sue varianti, alla relazione tecnica ed all’attestato di

prestazione energetica dell'edificio, come previsto all'art. 6 del D.Lgs. 192/05 modificato dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, nonché l'"**atto unilaterale di vincolo a parcheggio e di asservimento aree, debitamente trascritto presso la conservatoria dei RR.II.**" come da schema già predisposto e sottoscritto per accettazione dalla ditta, che viene allegato alla presente.

La dichiarazione di fine lavori sarà irricevibile e quindi priva di validità a qualsiasi titolo se la stessa non sarà accompagnata dalla suddetta relazione e dalla documentazione su riportata ed, inoltre, in tal caso saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 15 del D.Lgs. 192/05, modificato dall'art. 6 del D.Lgs. 311/06.

- D.5)** In corso d'opera, ai sensi dell'art. 22, comma 2°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo recepito dall'art. 10 della L.R. n°16/2016, sono realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Le varianti che, invece, eccedono i limiti sopra indicati dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune;

E) PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'OSSERVANZA DI NORME TECNICHE:

- E.1)** Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla Parte II, Capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sulle eventuali opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica; le prescrizioni derivanti dalle vigenti norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, nonché le prescrizioni e gli adempimenti amministrativi di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, relative alle costruzioni in zona sismica;
- E.2)** I lavori di eventuale installazione degli impianti tecnici, compresi gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche, dovranno essere affidati a soggetti abilitati, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, ed eseguiti nel rispetto delle norme di sicurezza previste dalle disposizioni vigenti in materia, fatto salvo l'obbligo di produrre alla fine dei lavori la dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 dello stesso D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, anche ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità;
- E.3)** Dovranno essere osservate le norme della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 sull'inquinamento acustico ed i relativi regolamenti applicativi;
- E.4)** Dovranno essere osservate le norme di cui agli artt. 67 e 67/bis del Regolamento Edilizio, relativamente alla dotazione di "Cassette per corrispondenza e contenitori di gas, energia elettrica, acqua e contenitori per rifiuti solidi urbani differenziati".
- E.5)** I materiali provenienti da demolizioni, scavi o altre lavorazioni in cantiere dovranno essere conferiti, secondo le vigenti disposizioni di legge, a discarica e/o centro di smaltimento autorizzato. L'impresa esecutrice dei lavori dovrà documentare il regolare smaltimento dei rifiuti al direttore dei lavori che ne farà espressa menzione nella perizia giurata che lo stesso redigerà ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità. Nel caso si debba demolire o rimuovere l'amianto presente nelle strutture dell'edificio il concessionario dovrà predisporre e trasmettere all'Ente Sanitario competente il piano di lavoro per la bonifica dell'impianto stesso ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 277/91.

F) PRESCRIZIONI SPECIALI:

F.1) Condizioni imposte dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania con nota prot. n. prot. n. 9127/03 del 22/04/2021:

- *i muri di recinzione, i muretti e la fioriere siano rivestiti in pietra lavica;*

F.2) Condizioni imposte dal Settore 4° - Governo del Territorio in seno alla proposta di provvedimento prot. n. 4207 del 26/01/2022:

- *che, nella considerazione che non sarà più realizzato il locale sottotetto non abitabile, la copertura a falde da realizzare abbia altezza minima interna pari a 0,00 m e non siano realizzate le previste finestre al piano secondo;*
- *che prima della realizzazione della copertura a tetto venga acquisito e prodotto il nuovo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania con allegata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del progettista nella quale si attesti che gli elaborati progettuali allegati al nuovo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania sono stati redatti tenendo conto della condizione di cui sopra;*

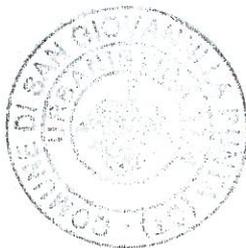
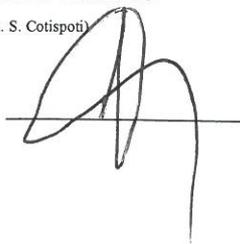
G) DISPOSIZIONI:

- G.1)** Il presente permesso di costruire sarà:
- notificato al richiedente a mezzo PEC;
 - pubblicato all'Albo Pretorio a norma di legge;

San Giovanni La Punta, li 26 Gennaio 2022

L'Esecutore Tecnico

(Geom. S. Cotisopi)



**L'Incaricato di Funzioni Dirigenziali
Settore 4° - Governo del Territorio**

(Dott. Ing. S. Fato)

