

COMUNE DI ACI BONACCORSI

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

Pratica Edilizia n. 2295

Marca da bollo € 16.00

Identif. 01230292326151

del 07/12/2023

<i>oggetto</i>	<i>numero</i>	<i>data</i>
PERMESSO DI COSTRUIRE Ordinario - ex articolo 10, d.P.R. n. 380 del 2001, come recepito con l'art. 5 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	02	08-4-2024
OGGETTO: progetto dei lavori in un edificio esistente da adibire a B&B in via Battiati 78 - Aci Bonaccorsi (NCEU – fg. 4, part. 67, sub. 1)		
DITTA: PRINCIPATO Salvatore, nato [REDACTED] [REDACTED]		

Il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia

Premesso che

- con istanza in bollo ed appositi documenti ed elaborati allegati, in data 20-10-2023, prot. N. 13203, il sig. PRINCIPATO Salvatore, nato [REDACTED] e residente a [REDACTED], nella qualità di proprietario, ha presentato una pratica edilizia per i lavori da eseguire in un edificio esistente da adibire a B&B in via Battiati 78, Aci Bonaccorsi – CT (NCEU – fg. 4, part. 67, sub. 1);
- l'immobile oggetto di lavori ricade in zona territoriale omogenea "A2 – edifici e/o aree assoggettate a tutela" del vigente PRG che prescrive la previa acquisizione di un parere della Soprintendenza di Catania prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- in data 10-11-2023, prot. N. 14090, in data 03-01-2024, prot. N. 123, e in data 02-4-2024, prot. N. 4399, è stata richiesta da quest'Ufficio un'integrazione di documenti per completare la pratica edilizia;
- in data 12-12-2023, prot. N. 15640, in data 09-01-2024, prot. N. 445, e in data 05-4-2024, prot. N. 4671, è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta;

Considerato che

- in data 26-02-2024 (ns. prot. n. 2861) è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza di Catania;
- in data 02-04-2024, prot. N. 4399, è stata data comunicazione da parte di quest'Ufficio dell'elaborazione del Permesso di Costruire, richiedendo contestualmente il pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) nonché il pagamento di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero abitativo del sottotetto, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale;
- è stata integrata la copia di n. 1 bonifico bancario inerente il pagamento della 1^a rata del contributo di costruzione nonché il pagamento di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero abitativo del sottotetto, giusta comunicazione pervenuta al prot. n. 4671 del 05-4-2024;

- i termini procedurali di cui all'art. 20 del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. sono stati rispettati tenuto conto dei tempi tecnici di attesa delle integrazioni documentali da parte della ditta richiedente;

Vista la visura catastale e la copia dell'atto notarile rep. N. 1831, raccolta N. 1347, del 29/07/2022, del dott. BOSCARINO Iole, notaio in Catania, da cui si evince che proprietario del fabbricato ubicato ad Aci Bonaccorsi (CT), in via Battiati n. 78 (NCEU – fg. 4, part. 67, sub. 1), su cui devono eseguirsi gli interventi in oggetto, è il predetto sig. PRINCIPATO Salvatore, nato [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]);

Visto il progetto redatto dalla dott. arch. SANTO Koncita, iscritta all'Ordine Prov.le degli architetti di Catania al n. 1010;

Visti gli ulteriori documenti tecnico-amministrativi in atti tra cui:

- domanda di autorizzaz. allo scarico dei reflui e relative dichiarazioni; - attestazione del progettista circa la non necessità della progettazione degli impianti ex D.M. 37/2008, art. 5, co. 2; - documentazione fotografica; - autocertificaz. igienico sanitaria; - autodichiarazione antimafia; - e varie dichiarazioni del progettista e della ditta proprietaria;

Vista la dichiarazione del progettista dott. arch. SANTO Koncita, resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della L.R. 1/2019 e ss.mm.ii., circa l'avvenuto pagamento delle spettanze professionali correlate all'incarico;

Dato atto che l'intervento non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 17, comma 3, lett. b), del D.P.R. 380/01 per quel che concerne i possibili ambiti di esenzione dal versamento del contributo di costruzione e che pertanto lo stesso risulta oneroso;

Visto il versamento in atti di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero abitativo del sottotetto nonché della 1^a rata del contributo di costruzione con annessa polizza fideiussoria a garanzia delle rimanenti 3 rate;

Visti il d.P.R. n. 380 del 2001, la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., il PRG ed il Regolamento Edilizio Comunale vigenti;

Visto il pagamento di diritti di segreteria per € 270,00 (pagamento effettuato il 12-12-2023, giusto versamento sul c.c. intestato alla Tesoreria Comunale);

Rilevato che per gli interventi edilizi in oggetto il progettista incaricato -dott. arch. SANTO Koncita - ha rilasciato l'asseverazione di conformità agli strumenti urbanistici, al regolamento edilizio comunale, al codice della strada, nonché al codice civile, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie e alle altre norme vigenti in materia urbanistica, edilizia ed a quant'altro vigente in materia;

in concordanza all'asseverazione del progettista incaricato

ed al contenuto dei seguenti allegati progettuali:

- all. 01_domanda della pratica edilizia (su modello regionale), prot. n. 15640 del 12-12-2023;
- all. 02_relazione tecnica illustrativa, prot. n. 15640 del 12-12-2023;
- all. 03_documentazione fotografica, prot. n. 445 del 09-01-2024;
- all. 04_elaborato grafici di progetto, prot. n. 15640 del 12-12-2023;
- all. 05_parere con prescrizione della Soprintendenza di Catania, ns. prot. n. 2861 del 26-02-2024;
- all. 06_autocertificazione igienico sanitaria, prot. n. 15640 del 12-12-2023.

N.B. per gli elaborati tecnici suddetti sono state annullate e n. 3 marche da bollo da € 16,00 come da allegate dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà in atti;

rilascia a

ditta: PRINCIPATO Salvatore, nato a [REDACTED]

permesso di costruire

per l'intervento di: lavori in un edificio esistente da adibire a B&B in via Battiati 78 - Aci Bonaccorsi (NCEU – fg. 4, part. 67, sub. 1);

caratteristiche del progetto: cambio di destinazione d'uso di un immobile sito in centro storico, da residenziale a B&B, con contestuali lavori edili;

con la qualificazione giuridica di: recupero abitativo del sottotetto ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. d) della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.;

ubicazione dell'intervento: zona territoriale omogenea "A2 – edifici e/o aree assoggettate a tutela" dello strumento urbanistico vigente;

come da progetto redatto da: dott. arch. SANTO Koncita, iscritta all'Ordine Prov.le degli architetti di Catania al 1010, pec: koncita.santo@archiworldpec.it;

codice fiscale: SNTKCT67A44C351T;

con studio in: Riposto (CT), via duca degli Abruzzi 90.

Il presente PdC è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- L'apparato decorativo originario dovrà dove possibile essere mantenuto;
- Le parti architettoniche modellate in lapideo (stipiti, lesene, cornicioni, mensole, mostre, basamenti in pietra lavica, ecc.) ove possibile dovranno essere recuperate (integrate ed ove necessario con i pezzi mancanti di uguale natura e forma) pulite e reimpiegate, con eventuale rimozione di parti incoerenti, quelle nuove siano realizzate sempre in pietra analoga all'esistente e con lo stesso disegno;
- Per il manto di copertura dovranno essere riutilizzati i coppi esistenti di tipo tradizionale fatti a mano (coppi siciliani), quelli di integrazione siano uguali;
- Tutti gli infissi lato esterno dovranno essere in legno o in simil legno;
- Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale con l'utilizzo dei colori tipici dell'area di riferimento del Comune di Aci Bonaccorsi.

Ai sensi dell'articolo 15, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, così come recepito dall'art. 6 della L.R. 16/2016:

- il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire;
- il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori;
- decorsi tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita e i lavori eseguiti dopo la scadenza saranno considerati abusivi a tutti gli effetti.

Quanto al contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, così come recepito dall'art. 7 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., per il presente PdC:

- è soggetto al contributo di costruzione complessivo di euro 5.744,63, così come determinato in atti, di cui l'aliquota di euro 4.112,94 a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione ed euro 1.631,69 a titolo di aliquota per contributo sul costo di costruzione, salvo eventuali correzioni e/o conguagli da più esatti accertamenti;
- è soggetto al pagamento di una somma pari a € 1.743,97 a titolo di 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero abitativo del sottotetto, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale (NOTA BENE: tale somma è stata versata con bonifico bancario avente valuta il 05-4-2024);

- è stata richiesta la rateizzazione in quattro rate del contributo di costruzione;
- è stata versata la prima rata di entrambe le aliquote del contributo di costruzione dell'importo di euro 1.436,16 mediante bonifico bancario con data di regolamento 05-4-2024, sul ccb intestato alla Tesoreria Comunale di Aci Bonaccorsi;
- è stata prodotta la polizza fideiussoria n. 198214309, Cod. Ag. 64787, Sub Ag. 109, Ramo 96, con scadenza 05-4-2026 della società UNIPOLSAI Assicurazioni S.p.A, a garanzia delle successive rate che, per evitare sanzioni da ritardo, dovranno essere versate nel rispetto delle seguenti scadenze:
- 2^ rata del contributo di costruzione dell'importo di euro 1.436,16 entro il 08-10-2024;
- 3^ rata del contributo di costruzione dell'importo di euro 1.436,16 entro il 08-4-2025;
- 4^ rata del contributo di costruzione dell'importo di euro 1.436,16 entro il 08-10-2025.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere assolti tutti gli adempimenti di cui all'allegato **sub. «B»**.

Nel corso dei lavori e alla loro ultimazione sono da osservare gli obblighi di cui all'allegato **sub. «C»**.

Il rilascio del presente PdC non incide sui diritti di terzi. Il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altri soggetti dei quali sono fatti salvi eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o civile.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990, e ss.mm.ii., si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. Sicilia - sez. di Catania - ai sensi dell'articolo 41 del D. Lgs. 104 del 2010 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure ricorso straordinario all'Autorità amministrativa entro 120 giorni dalla stessa data.

Infine, ai fini della validità dell'odierno atto, il sottoscrittore del presente PdC

DICHIARA

1.1. di non trovarsi nelle cause di inconferibilità od incompatibilità di cui al D. Lgs. n. 39/2013, ovvero ai sensi del PTPC interno dell'Ente;

1.2. di non doversi astenere nell'adozione del presente provvedimento poiché non si trova in conflitto di interesse, anche potenziale, per quanto di sua conoscenza, ai sensi dell'art. 6/bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

1.3. di non trovarsi in una situazione di interesse finanziario o conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 ovvero ai sensi del vigente Codice Comportamento Interno dell'Ente, per rapporti diretti o indiretti di collaborazione con soggetti privati in qualunque modo retribuiti che gli stessi abbiano o abbiano avuto negli ultimi tre anni, né in prima persona, né di parenti o affini entro il secondo grado, né dei coniugi o dei conviventi;

1.4. di non trovarsi nella condizione di cui all'art. 35-bis del d.lgs. n. 165/2001 (Prevenzione del fenomeno della corruzione nella formazione di commissioni e nelle assegnazioni agli uffici).

Lì, 08-4-2024

Il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia
(dott. ing. LIBIANO Rocco) (*)

(*) Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegato sub. «B» ADEMPIMENTI E OBBLIGHI DA OSSERVARE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del Permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa devono:

- a) comunicare al Comune la data di inizio lavori unitamente alle generalità del Direttore dei Lavori (questo anche qualora il direttore dei lavori sia lo stesso progettista) e alle generalità dell'Impresa esecutrice;
- b) presentare il modello ISTAT debitamente compilato (solo per nuove costruzioni o ampliamenti);
- c) depositare presso il Comune la denuncia dei lavori con strutture in cemento armato o metalliche ai sensi della legge n. 1086 del 1971, e degli articoli da 64 a 76 del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché di costruzione in zona sismica ai sensi della legge n. 64 del 1974, ed egli articoli da 83 a 103 del d.P.R. n. 380 del 2001, corredata da tutta la documentazione di rito, compresa (solo per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni) la relazione geologica;
- d) trasmettere al Comune, ai sensi dell'articolo 90 del decreto legislativo n. 81 del 2008 e ss.mm.ii., la dichiarazione di verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa esecutrice dei lavori (vedi fac-simile Dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori - agg. ott 2020, scaricabile nel sito internet del Comune);
- e) depositare presso il Comune la documentazione relativa agli impianti di cui all'articolo 1 della legge n. 46 del 1990, ai sensi degli articoli da 107 a 121 del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché del regolamento di attuazione approvato con d.P.R. n. 447 del 1991 (solo per interventi che comprendono la realizzazione o la ristrutturazione di impianti di cui alla predetta legge);
- f) depositare presso il Comune la relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge n. 10 del 1991, e degli articoli da 122 a 135 del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché del regolamento di attuazione approvato con d.P.R. n. 412 del 1993 e del d.m. 13 dicembre 1993;
- g) presentare la Comune adeguata documentazione di previsione di impatto acustico, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, un adeguato piano del rumore, ai sensi dell'articolo 8, commi 4 e 5, della legge n. 447 del 1995 e della legge regionale n. 13 del 2001, eventualmente integrata dall'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti (solo per destinazioni residenziali in prossimità di infrastrutture di trasporto o destinazioni produttive);
- h) presentare all'A.S.L. e all'A.R.P.A. un adeguato piano di bonifica e smaltimento dei materiali contenenti amianto, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 277 del 1991 dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 277 del 1991, della legge n. 257 del 1992, del d.P.R. 8 agosto 1994, del decreto legislativo n. 22 del 1997 e della legge regionale n. 17 del 2003 (solo in presenza di eternit);
- i) chiedere e ottenere l'autorizzazione per occupazioni, anche temporanee, di suolo pubblico necessario all'impianto del cantiere e, se necessario, alla manomissione del suolo pubblico per il transito, il taglio per posa tubazioni e cavi;
- l) proteggere l'area di cantiere verso gli spazi esterni con recinzione in assito o altro materiale idoneo, segnalato agli angoli a tutta altezza e con posa di luce rossa serali e notturne, sui lati in fregio a spazi aperti al transito, anche solo pedonale, pubblico o privato;
- m) collocare, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi (data e numero) del Permesso di costruire, le generalità del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e, se presenti, degli installatori degli impianti di cui alla lettera e);
- n) comunicare alla A.S.L. e all'Ispettorato del Lavoro la notifica preliminare di cui all'articolo 11 del decreto legislativo n. 494 del 1996, affiggendone una copia in cantiere.

Si rende noto che in assenza della presentazione del documento unico di regolarità contributiva (che non può essere sostituito da autocertificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) di cui alla precedente lettera d), il permesso di costruire non è efficace ed i lavori eventualmente iniziati sono da considerare abusivi.

Allegato sub. «C»

OBBLIGHI DA OSSERVARE NEL CORSO DEI LAVORI E ALLA LORO ULTIMAZIONE

Durante l'esecuzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa, ovvero il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, ognuno per quanto di propria competenza, devono:

- a) osservare quanto autorizzato con il Permesso di costruire, così come le norme generali di legge e di regolamento, nonché le modalità esecutive fissate nel permesso di costruire medesimo, ai sensi della Parte Prima, Titolo IV, del d.P.R. n. 380 del 2001, restando responsabili di ogni violazione o difformità;
- b) presentare al Comune, prima della loro esecuzione, la domanda di Permesso di costruire o la Denuncia di inizio attività per ogni variazione dei lavori rispetto a quanto autorizzato, fatte salve le sole ipotesi di cui all'articolo 23, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001 (varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire) le quali ultime possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- c) osservare ogni prescrizione imposta dalle autorità, anche diverse dal Comune, quali quelle di Polizia idraulica (per la tutela dei corsi d'acqua), delle A.S.L. e Ispettorato del Lavoro (per la sicurezza nei cantieri), delle A.S.L. e dell'A.R.P.A. in materia di smaltimento dei rifiuti e degli inerti, ivi compresi quelli provenienti dalle demolizioni;
- d) mantenere in cantiere una copia del progetto approvato, unitamente ad una copia del Permesso di costruire, a disposizione degli organi di vigilanza;
- e) comunicare immediatamente al Comune l'eventuale sostituzione del Direttore dei Lavori o dell'Impresa esecutrice, comunicando le generalità dei nuovi soggetti;
- f) provvedere immediatamente al ripristino e alla pulizia degli spazi pubblici eventualmente e accidentalmente danneggiati o imbrattati, ferme restando le responsabilità per la mancata autorizzazione e gli eventuali maggiori danni per il ripristino d'ufficio o l'interruzione delle utilità dei predetti spazi;
- g) tutelare e conservare qualunque manufatto, impianto, attrezzatura, di proprietà pubblica o di soggetti gestori di pubblici servizi (numeri civici, tabelle toponomastiche, idranti, centraline, cavi aerei, tubazioni e reti interrato, paline stradali, segnaletica, pubblica illuminazione, idranti, chiusini, cordoli, aiuole ecc.);
- h) osservare la normativa vigente in materia di rifiuti di cui al decreto legislativo n. 22 del 1997;
- i) osservare la normativa vigente in materia di scarichi, inquinamento e tutela dei corpi idrici di cui al decreto legislativo n. 152 del 1999.

All'ultimazione dei lavori, il titolare del PdC o i suoi successivi aventi causa, devono:

- l) comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori, unitamente alle eventuali varianti minori di cui all'articolo 23, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- m) richiedere al Comune, entro 15 giorni dall'ultimazione, il certificato di agibilità ai sensi dell'articolo 25, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, pena la sanzione da 77,00 a 464,00 euro.
- n) richiedere al Comune, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento al pubblico acquedotto;
- o) richiedere al Comune, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura (solo per interventi in zona servita da pubblica fognatura);
- p) richiedere agli organi competenti, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, unitamente al progetto delle opere di smaltimento (complete di calcoli di dimensionamento) in conformità alle norme tecniche di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4 febbraio 1977 (in G.U. n. 48 del 21 febbraio 1977) e al Regolamento Locale di Igiene (solo per interventi in zona NON servita da pubblica fognatura).