



COMUNE DI CASTELBUONO  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Prot. n.° 14145/2018

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**N° 16 /2018**

**IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE**

In esecuzione della determina sindacale n° 5 del 28.02.2018 di proroga attribuzione temporanea titolarità posizione organizzativa e nomina di sostituzione Responsabile del VI Settore Tecnico – Urbanistica ai sensi degli artt. 8 e 9 del CCNL del 31/03/1999;

**VISTA** la domanda presentata in data 10.08.2018 giusto prot. N. 14145 dal Sig. Gesani Domenico, nato a San Mauro Castelverde il 10.10.1951 residente a Castelbuono in Via Cefalù n. 143, C.F.: GSN DNC 51R10 I028C, nella qualità di Amministratore della ditta **GESANI DAP SRL** con sede legale in Castelbuono Via Santa Lucia snc, P. IVA 05821360822, proprietaria dell'immobile sito in Castelbuono **Contrada "Mandràzze"**, distinto in catasto al **foglio di mappa n° 37 con la particella 117 sub 5**, con la quale viene chiesto il titolo abilitativo ad eseguire i lavori di **"ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali"** del suddetto immobile, secondo il progetto prodotto;

**VISTA** la copia dell'atto di compravendita di fabbricati con terreno di pertinenza rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 24.05.2010, Rep. n° 15329, Racc. n° 6841, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cefalù in data 15.06.2010 al n. 115;

**VISTO** il progetto dei lavori allegato alla domanda redatto dal libero professionista Arch. Gesani Domenico iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 981, C.F.: GSN DNC 51R10 I028C;

**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 e 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.;

Ufficio Urbanistica • Via Sant'Anna, 25 - 90013 Castelbuono (PA) • Tel. 0921 671013 - Fax 0921 671032 • C.F. 00310810825  
www.comune.castelbuono.pa.it – ufficio.urbanistica@comune.castelbuono.pa.it - comune.castelbuono@pec.it



**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, relativo al rendimento energetico nell’edilizia 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;

**VISTO**, in particolare, il Decreto di approvazione, della Variante normativa dell’art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., D.D.G. n. 113 del 09.05.2012;

**VISTO** il nulla osta reso, a condizioni, dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 12.07.2018 prot. n° 3843/S15.4;

**VISTA** la nota prot. n. 17246 del 04.10.2018 e la successiva prot. n. 18468 del 25.10.2018 con la quale è stata trasmessa la documentazione integrativa;

**VISTA** l’autodichiarazione resa in data 27.09.2018, ai sensi dell’art. 96 c.1 della L.R. 11/2010, dal Tecnico Progettista Arch. Gesani Domenico, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;

**VISTO** il progetto redatto in conformità all’ex art.28 della L. 10/91;

**Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;**

## **DISPONE**

### **IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Alla Ditta **GESANI DAP SRL**, con sede legale a Castelbuono in Via Santa Lucia snc, P.IVA: 05821360822, legalmente rappresentata dall’Arch. Gesani Domenico, come sopra generalizzato, per potere eseguire i lavori di ristrutturazione edilizia della residenza stagionale sita in Castelbuono Contrada “Mandrazze” distinta in catasto al Foglio di Mappa n° 37 con la particella 117 sub 5, secondo quanto rappresentato negli elaborati che alla presente si allegano per farne parte integrante e sostanziale, **alle condizioni riportate all’art. 9 del presente provvedimento.**

### **ART. 1 - TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Permesso di costruire con pagamento contributo di costruzione**

Il contributo afferente il costo di costruzione, determinato ai sensi degli ex art. 3 e 6 della legge 28/1/1977, n°10, è stato corrisposto 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 ed ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 27/12/1978, n° 71, nonché a seguito della deliberazione di G.M. n° 197/04 e delle 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 e n° 12/2017, nei modi e nei termini seguenti:

COSTO DI COSTRUZIONE	<p><b>€. 939,77</b> bonifico bancario CRO/TRN: 1101183240124019 del 20/11/2018</p> <p><b>€. 179,04</b> bonifico bancario CRO/TRN: 1101183310236753 del 27/11/2018</p>			
----------------------	---	--	--	--

## 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) - A non ingombrare vie e spazi pubblici senza la preventiva autorizzazione comunale. Il luogo destinato all’opera deve essere chiuso con apposito assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse ben visibili e mantenute accese durante l’orario della pubblica illuminazione;

c) - Che, nel caso di occupazione di spazi ed aree stradali, venga chiesta la preventiva autorizzazione comunale; le aree così occupate devono essere restituite nello stato quo ante, a lavoro ultimato o anche prima su semplice richiesta del Comune, nel caso di abbandono della costruzione o di sospensione dei lavori o di particolari esigenze di traffico;

d) - Che si provveda tempestivamente ad informare l’Ente proprietario, nel caso in cui, a seguito di scavi, si incontrassero manufatti, quali reti idriche, fognanti, etc;

e) - Che provveda a colorare con strisce bianche e rosse tutte le sporgenze degli assiti di cui al punto 2) munendoli, inoltre, agli angoli di apposite lanterne a vetri rossi da mantenere accese dal tramonto al levar del sole, in conformità all’orario della pubblica illuminazione;

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:**

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 correntezza 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.**

i) - **Che qualsiasi variazione intervenuta successivamente alla trasmissione della dichiarazione di cui al superiore punto h) venga preventivamente comunicata;**

l) – ... omississ...;

m) - **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;**

n) - **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) 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;

h) ... omississ...;

i) Che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) nel rispetto della normativa in vigore oggi art. 1 L.R. 16/2016, di recepimento del D.P.R. 380/2001;

j) Il Titolare del presente titolo è onerato al 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 rifinire tutte le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo di allaccio in pubblica fognatura;
- a destinare il fabbricato a: **residenza stagionale**

## **ART. 8 – OBBLIGHI RIGUARDANTI 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;
- 3) I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

## **ART. 9 – PRESCRIZIONI SPECIALI**

**Che vengano osservate le seguenti condizioni:**

- a) *vengano mantenute le altezze attuali alla linea di gronda e di colmo;*
- b) *la controsoffittatura di primo piano sia di tipo strutturale con esclusione di utilizzo di pannelli in cartongesso;*
- c) *vengano prodotti, prima dell'inizio dei lavori, i grafici di progetto, relativamente all'architettonico ed agli interventi di consolidamento previsti, presentati presso l'ufficio del Genio Civile atti a dimostrare la corrispondenza con quanto rappresentato nella tavola comparativa allegata al progetto;*
- d) *venga mantenuto il muro di cinta lungo la strada pubblica; ogni intervento sullo stesso deve essere teso a migliorare le sue condizioni statiche senza alcuna demolizione e ricostruzione bensì con interventi secondo la tecnica del cuci e scuci e con l'utilizzo dei materiali preesistenti;*
- e) *il manufatto da adibire a cantina e locali tecnici, per un giusto rapporto di copertura in relazione allo stato di fatto, all'uso di superfici accessorie e volumi non computabili venga ridimensionato come modograficamente segnato in rosso sui grafici mantenendo la sagoma e gli elementi strutturali che la compongono;*
- f) *venga comunque rispettata la superficie minima dell'ambiente soggiorno secondo i parametri dettati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale;*
- g) *prima dell'inizio dei lavori venga prodotta nuova tavola relativa allo schema linee vita.*

**Che vengano rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza nel parere reso in data 12.07.2018 prot. n° 3843/S15.4, che si riportano:**

- *tutte le parti interessate del rifacimento dei prospetti esterni, dovranno essere realizzati con intonaco a base di calce idraulica e sabbia vagliata di colore terroso chiaro, preparato in cantiere con metodi e tecniche tradizionali;*
- *gli infissi esterni dovranno essere trattati con mordente di tonalità scura, satinato;*
- *tutti gli elementi metallici dovranno essere dipinti con vernice colore canna di fucile, satinata;*
- *l'impianto fotovoltaico dovrà avere la superficie non riflettente;*
- *per quanto riguarda le specie arboree, essenze pregiate, bisognerà avere particolare riguardo; quindi occorre cerchiare con delle barre metalliche, verniciate colore canna di fucile satinata, ed effettuare una moderata potatura, periodica, per il riequilibrio della chioma.*

L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione del nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Al presente si allega un esemplare dei disegni vistati dall'Ufficio.

Castelbuono, li 03 DIC 2018

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE  
(Geom. Enzo Sangiorgio)

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Castelbuono, li 04 DIC 2018

IL TITOLARE DEL  
PERMESSO DI COSTRUIRE

---

**COMUNE DI CASTELBUONO**

Vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza dall'Arch. Gesani Domenico, come sopra generalizzato, n.q., identificato a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, li 04 DIC 2018

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, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Rosario Bonomo)**

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Messo Comunale