



COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Prot. N° 8406/2017

PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 19 /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 19.05.2017, giusto prot. N. 8406, dai coniugi **Sperandeo Maurizio e Venturella Annalisa**, entrambi nati a Castelbuono rispettivamente il 06.09.1971 ed il 13.04.1977, ove risiedono in Via Paradiso n. 30, CC.FF.: SPR MRZ 71P06 C067M e VNT NLS 77-D53 C067L, nella qualità di proprietari dell'immobile, in corso di costruzione, sito a Castelbuono in **Contrada "Donna Rosa" snc**, distinto al N.C.E.U. al **Fg. 38 con la particella 1332** ricadente all'interno del fondo distinto al N.C.T. al **Fg. 38 con la particella 1331**, con la quale viene chiesto il titolo abilitativo ad eseguire i lavori di **completamento della residenza stagionale**, realizzata con concessione edilizia n° 15/99;

VISTA la concessione edilizia 15/99 rilasciata in data 19.03.1999 ed i relativi allegati;

VISTA la copia dell'atto di compravendita di terreno con entrostante fabbricato in corso di costruzione con agevolazione di prima casa rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 13.02.2015, Rep. n° 18935, Racc. n° 9560, registrato a Termini Imerese il 18.02.2015 al n. 606;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda redatto dal libero professionista Ing. Botta Filippo iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 2379, C.F.: BTT FPP 47M14 C067W;

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 il nulla osta reso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 13.12.2016 prot. n° 3022/S15.4;

VISTA l’autodichiarazione resa in data 09.03.2017, ai sensi dell’art. 96 c.1 della L.R. 11/2010, dal Tecnico Progettista Ing. Botta Filippo, sulla conformità del progetto al Regolamento Edilizio Comunale ed alle norme igienico-sanitarie;

VISTA la nota del 06/12/2018 prot. n. 20826 con la quale è stata prodotta la documentazione integrativa e sostitutiva;

Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

DISPONE

IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai coniugi **Sperandeo Maurizio e Venturella Annalisa**, come sopra generalizzati, per potere eseguire i lavori di completamento della residenza stagionale (ex tipologia “A” del P.d.L. Convenzionato) sita in Contrada “Donna Rosa” snc, oggi distinta in catasto al Foglio di Mappa n° 38 particella 1332, ricadente all’interno del fondo individuato in catasto al Fig. 38 con la particella 1331 (ex particella 419), 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 artt. 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	€ 2.233,28 ordine di bonifico n. 00001218441 del 04/12/2018	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 in relazione alle opere previste a completamento debbono essere ultimati entro un anno dal rilascio del presente Permesso di Costruire.

L'inosservanza del detto termine 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 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) - 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) - ... 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:**

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.

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. n. 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) 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) che i lavori relativi al sistema di smaltimento dei reflui siano realizzati in conformità a quanto rappresentato negli elaborati di progetto ed autorizzati e dovranno essere eseguiti prima della comunicazione di fine lavori con dichiarazione di regolare esecuzione attestata dal Direttore dei Lavori. L'autorizzazione allo scarico dovrà 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 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;

l) I Titolari del presente titolo 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. 4 – VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il collaudo definitivo, a cura del Comune e a spese del titolare del Permesso di Costruire, dovrà essere effettuato dopo 6 mesi dalla raccomandata del titolare del Permesso di Costruire medesimo, attestante la ultimazione dei lavori.

Ai soli effetti del certificato di agibilità e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

All'emissione del certificato di collaudo le opere di urbanizzazione primaria realizzati passeranno in proprietà del Comune nei modi e nelle forme di legge. Il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione. Nel caso di inadempienza da parte del titolare del Permesso di Costruire, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di eseguire le opere di urbanizzazione di cui al progetto, avvalendosi della fidejussione, senza bisogno di alcuna autorizzazione e con il pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14/4/1910, n° 639 per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

La stessa cauzione sarà svincolata soltanto ad avvenuta regolare esecuzione delle opere descritte che dovrà risultare da apposita attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE

In osservanza dell'art. 18, ultimo comma, della convenzione urbanistica Rep. n. 2599, Racc. n. 756 del 08.01.1999, il Titolare del Permesso di Costruire rimane solidalmente obbligato a cedere, a titolo gratuito, al Comune di Castelbuono, con apposito atto da registrare e trascrivere a propria cura e spese, le superfici corrispondenti alle aree necessarie per la urbanizzazione primaria e alle aree necessarie per la urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria allegata al progetto di Piano di Lottizzazione i cui lavori sono stati autorizzati in data 14.01.1999 giusto provvedimento recante prot. n. 925/96.

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 l'area che ha concorso alla realizzazione del fabbricato distinto al **Foglio N° 38, particella 1331;**
- a rifinire tutte le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto e nei NN.OO. acquisiti;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo di allaccio alla pubblica fognatura previa dimostrazione, unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori autorizzati con il presente titolo, del soddisfo od obbligazioni nei confronti di terzi nonché dimostrazione sulla dismissione, e/o demolizione, del presidio depurativo così come autorizzato con il provvedimento abilitativo originario ed in funzione delle indicazioni disposte dall'Ufficio del Genio Civile nel proprio parere prot. n. 29157 del 26.11.97;
- 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

L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione del Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo per le opere relative alla prevista realizzazione della scala interna e delle opere di completamento degli spazi esterni così come descritti nel parere reso dalla Soprintendenza.

Per quanto riportato all'art. 5 del presente provvedimento, è fatto obbligo di produrre prima della dichiarazione di fine lavori del presente titolo idonea relazione finale sulla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

È altresì necessario provvedere alla definizione delle procedure connesse alle autorizzazioni dell'Ufficio del Genio Civile con riguardo anche alla tipologia di opere oggetto di completamento.

Rimane vietata la realizzazione di qualsiasi altra costruzione all'interno del lotto in quanto la zona è soggetta a vincolo di inedificabilità disposto dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo a seguito del parere reso dallo stesso al P.R.G. di questo Comune.

Restano valide le prescrizioni contenute nel parere prot. n. 29157 del 26.11.97 ai fini del collaudo e successivi atti discendenti dalla convenzione urbanistica sopra citata;

Vengano osservate le indicazioni dettate dall'Ufficio del Genio Civile poste a base del parere ex art. 13 della L. n. 64/74 sul P.d.L. i cui contenuti si intendono trascritti nel presente titolo.

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

Castelbuono, li 24 DIC 2018

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE
(Geom. Enzo Sangiorgio)

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

Castelbuono, li 08 GEN 2019

I TITOLARE DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

COMUNE DI CASTELBUONO

Vere ed autentiche le superiori firme apposte in mia presenza dai coniugi Sperandeo Maurizio e Venturella Annalisa, come sopra generalizzati, identificati a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, li 08 GEN 2019

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