



PERMESSO DI COSTRUIRE N° 35 DEL 29/09/2023

(ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 5 della L.R. 16/2016)

VISTA l'istanza presentata dal Sig.r Curaba Giuseppe nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] ed ivi residente nel Viale Roma n.177, acquisita al protocollo SUPRO n.5582 del 07/02/2020, nella qualità di Legale Rappresentante della Società GRUPPO CURABA S.R.L. p.iva 00284690815, con sede legale in Castelvetro nella c/da Airone s.n.c., tendente ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di locali di rappresentanza da adibire alla promozione dell'oliva nocellara e a foresteria con cambio d'uso dei locali esistenti e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica e pertinenze in c/da Airone in ZTO E1, annotata in catasto al foglio di mappa 40 partt. 202-42-17-131-161 sub 2 e foglio di mappa 29 partt. 283-222-198-113-144-111-145;

VISTA la comunicazione effettuata dall'Ufficio prot. SUPRO 0022381 del 01/06/2020, con il quale venivano richiesti documenti utili all'istruttoria;

VISTE le integrazioni effettuate dalla ditta rispettivamente prot. SUPRO 0023052 del 04/06/2020, prot. SUPRO 0037821 del 07/08/2020, prot. SUPRO 0037854 del 10/08/2020 e prot. SUPRO 0041931 del 08/09/2020;

VISTO lo statuto della società "GRUPPO CURABA S.R.L." redatto in data 26/05/2003 dal Notaio Vincenzo Lombardo regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13/06/2003 al n.759;

VISTO l'atto di fusione per incorporazione redatto in data 30/12/2010 dal Notaio Giovanni Cancemi rep. n.22961 racc. n.12249, per effetto del quale le società Villa Fata s.r.l., Campus s.r.l., Centro Olive s.r.l. e Gruppo Curaba s.r.l., con il quale viene trasferito il patrimonio immobiliare tra cui l'alloggio custode identificato in catasto al foglio di mappa 40 part. 161 sub 2;

VISTI i titoli di proprietà che costituiscono il compendio edificatorio, costituite rispettivamente:

- ✓ atto di vendita, rogato in data 10/05/2002 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.44702 racc. n.11326, regolarmente registrato in data 17/05/2002 al n.814 in merito alla part. 161, (derivante dall'accorpamento delle part. 55-125-81-82-120-122-127-126-117-115-121-116) del foglio di mappa n.40;
- ✓ atto di vendita rogato in data 03/05/2000 dal Notaio Rosario Tumbarello rep. n.40523 racc. n.19530, regolarmente registrato in data 11/05/2000, in merito alla part. 202 (ex 15) del foglio di mappa 40;
- ✓ atto di vendita rogato in data 31/07/2008 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.64776 racc. n.17604, regolarmente registrato in data 07/08/2008 al n.1890 in merito alla part. 113-145 del foglio di mappa 29;
- ✓ atto di vendita rogato in data 23/09/2009 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.64907 racc. n.17709, regolarmente registrato in data 03/10/2008 al n.2209, in merito alla partt. 111 e 144 del foglio di mappa 29;
- ✓ atto di vendita rogato in data 20/09/2005 dal Notaio Rosario Tumbarello rep. n.48942 racc. n.23320, regolarmente registrato in data 29/09/2005 al n.1431, in merito alla part. 283 del foglio di mappa 29;
- ✓ atto di vendita rogato in data 07/07/2009 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.65866 racc. n.18427, regolarmente registrato in data 17/07/2009 al n.1428, in merito alla part. 222 del foglio di mappa 29;
- ✓ atto di vendita rogato in data 07/07/2009 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.65867 racc. n.18428, regolarmente registrato in data 17/07/2009 al n.1469 in merito alla part. 198 del foglio di mappa 29;
- ✓ titolo di proprietà redatto in data 05/03/2003 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.49517 racc. n.12320 inerente la part. 131 del foglio di mappa 40;
- ✓ titolo di proprietà redatto in data 29/02/2000 dal Notaio Vincenzo Lombardo rep. n.34270 racc. n.9201 inerente la part. 42 del foglio di mappa 40;
- ✓ titolo di proprietà redatto in data 03/05/2000 dal Notaio Rosario Tumbarello rep. n.40523 racc. n.19930 inerente la part. 17 del foglio di mappa 40;

RILEVATO che l'intervento progettuale prevede la realizzazione di locali di foresteria per attività di promozione e di eventi di rappresentanza con intervento di ristrutturazione del Corpo A (esistente) e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica denominati Corpi (B-C-D-E-F) e nello specifico:

- Corpo A esistente ad un'elevazione fuori terra destinato ad alloggio custode subirà delle variazioni interne tramite ristrutturazione;
- Corpo B di nuova realizzazione ad un'elevazione fuori terra giuntato al corpo A con ingombro in pianta di mq. 77,75 destinato a guardaroba e sala fitness;
- Corpo C di nuova realizzazione ad un'elevazione fuori terra giuntato al corpo A con ingombro in pianta di mq. 184,38 destinato alla promozione delle olive da mensa e degustazione;
- Corpo D di nuova realizzazione ad un'elevazione fuori terra isolato con ingombro in pianta di mq.

- 75,64 destinato alla promozione delle olive da mensa;
- Corpo E di nuova realizzazione ad un'elevazione fuori terra isolato con ingombro in pianta di mq. 19,44 destinato a gruppo servizi igienici, docce e spogliatoi;
- Corpo F di nuova realizzazione ad un'elevazione fuori terra isolato con ingombro in pianta di mq. 76,16 destinato a locale di servizio alla piscina e gruppo servizi igienici;
- Realizzazione di una piscina e la realizzazione di un locale tecnico interrato che accoglierà gli impianti della piscina;
- Sistemazione esterna e realizzazione di un pergolato dalle dimensioni di mq. 16,72;

VISTA l'istruttoria d'ufficio n.49 del 17/09/2020, con il quale l'ufficio per l'intervento di che trattasi, e' "ammissibile", sottoposto alle seguenti condizioni:

- Viene asservita al fabbricato oggetto del presente P.C., con vincolo di in edificabilità la superficie di mq. 51.796,00 costituita dalla part. 202 del foglio di mappa n.40 e part. 283-222-198-113-144-111-145 del foglio di mappa 29, della quale mq. 165, ricadente sulla part. 131 del foglio 40 viene vincolata, altresì, a parcheggio scoperto a servizio dell'edificio e mq. 2.342,67 parcheggio di urbanizzazione primaria, entrambi ricadenti all'interno della part. 17 e 42 del foglio di mappa 40;

VISTA la Determina Dirigenziale di concessione n.873 del 02/10/2001, della Provincia Regionale di Trapani del IX Settore servizio concessioni, con la quale si concede l'accesso della strada provinciale "Partanna-Biggini-Airone" Km. 0+900;

VISTA l'istanza prodotta al prot. SUPRO 63973 del 07/06/2023 dal signor Caltagirone Giuseppe nato a [REDACTED] il [REDACTED], nella qualità di amministratore dalla ditta CURABA srl con sede legale in c/da Airone snc p.iva n°02531230817 dalla si evince che con atto di vendita del 17/05/2023 rep. n°46598 e raccolta n°30582 ha acquistato la piena proprietà dell'immobile adibito ad alloggio custode con annesso terreno pertinenziale, e chiede di intestare il permesso di costruire oggetto della concessione a nome della nuova proprietà Curaba srl, e di aver preso visione del progetto ed assumerne tutti gli oneri e obblighi inerenti la sua realizzazione;

VISTO l'atto costitutivo della società rogato in Marsala in data 05/02/2014 dal Notaio Federico Trainito rep. n°8.479 racc. n°4.082 con il quale è stata costituita la società CURABA srl con sede a Castelvetro in c/da Airone snc p.iva n°02531230817, registrato a Trapani il 11/02/2014 al n°776 Serie 1T;

VISTO il titolo di proprietà costituito da atto di vendita, rogato in data 17/05/2023 dal Notaio Giovanni Cancemi rep. n.46.598 racc. n.30.582, regolarmente registrato in data 19/05/2023 al n.1258 in merito alla part. 161 sub 7 al foglio di mappa 40;

VISTO il contratto di locazione redatto in data 30/4/2021, tra la società Gruppo Curaba srl e la società Curaba srl, con il quale la società Gruppo Curaba srl concede alla società Curaba srl l'immobile posto in c/da Airone adibito ad opificio industriale destinato alla lavorazione delle olive identificato in catasto al foglio di mappa 40 part. 161 sub 5, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14/05/2021 protocollo 21051409454318852;

VISTO l'atto di asservimento delle partt. 283, 113, 145, 111, 144, 222 e 198 del foglio di mappa 29 e la part. 202 del foglio di mappa 40, in favore dell'immobile riportato in catasto al foglio di mappa 40 part. 161 sub 7, stipulato in data 17/08/2023 dal Notaio in Castelvetro Giovanni Cancemi rep. n°46.599 racc. n°30.583, tra la ditta Gruppo Curaba srl P.iva 01496330810 e la società CURABA srl con sede a Castelvetro in c/da Airone snc p.iva n°02531230817;

CONSIDERATO che sono state effettuate le verifiche ipotecarie delle particelle interessate all'intervento;

VISTA l'attestazione di deposito al Genio Civile in data 02/05/2022 del progetto per la realizzazione delle opere oggetto del permesso di costruire, ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001;

VISTA la voltura del deposito del Genio Civile presentata in data 30/08/2023, dalla quale si evince la variazione tra le committenti sostituito Gruppo Curaba s.r.l. e la nuova Curaba s.r.l., in relazione alla pratica di Deposito n.99326;

VISTO il progetto dell'impianto elettrico redatto in data 16/01/2021 dall'Ing. Giovanni Bonsignore iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani al n.926;

VISTA l'Autocertificazione di conformità Igienico-Sanitaria ai sensi dell'art.20, c. 1D.P.R. 380/01 modificato con Legge n.106/2011 redatta dall'Arch. Gaspare Palminteri in data 01/09/2023 dalla quale si evince che il presente progetto è conforme alle norme igienico-sanitarie, che la valutazione in ordine alla conformità igienico-edilizia del progetto non comporta valutazioni tecniche discrezionali; ;

VISTA la dichiarazione smaltimento rifiuti di cantiere prodotti dalle lavorazioni edili, redatta dal tecnico Arch. Gaspare Palminteri in data 06/06/2022, dalla quale si evince che si impegna a comunicare al termine dei lavori le effettive produzioni di rifiuti e la loro destinazione sarà trasmessa in copia e comprovata formalmente.

VISTA la nota prot. n° 362461 del 03/07/2023, trasmessa dal Responsabile della VIII Direzione Tributi, con il quale ha comunicato che a seguito di verifica sulla posizione debitoria della ditta CURABA SRL, la ditta in oggetto ha regolarizzato la sua posizione tributaria;

VISTA la direttiva del Segretario Generale (attuazione del PTPC2018/2020) prot. n. 21388 del 09.05.2018 il sottoscritto: Geom. Santo Giovanni Sciacca, Geom. Matteo Catanzaro e Geom. Gandolfo Giuseppe, dichiarano che non sussistono relazioni di parentele o affinità, o situazioni di convivenza o frequentazione abituale tra gli stessi (e altri amministratori, soci etc);

VISTO il P.R.G. e le rispettive NTA;

VISTI gli elaborati grafici e la documentazione tecnica allegati al progetto originario ed alla variante;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e Polizia Urbana;

VISTO il capo IV del titolo II della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e la Legge 06 agosto 1967 n.765 e s.m.i. con le norme di recepimento in Sicilia;

VISTO il DPR n.380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni così come recepito in Sicilia dalla

L.R. 16/2016;

VISTE le norme generali per l'igiene del lavoro, di cui al decreto legislativo n.81 del 09.04.2008 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. n.160/2010 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 5/2011;

VISTA la Legge Regionale n.16 del 10.08.2016 e successive modifiche intervenute;

VISTA le Leggi Regionali n.26 del 06/08/2021 e n.2 del 18/03/2022, al fine della cessione dei diritti edificatori di cubatura e di trasferimento di volumetria, in particolare modo gli articoli 1-quater e 1-quinques;

VISTO il D.A. 05.09.2012 norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto;

VISTA la Legge 36/2001 recanti norme sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i.;

VISTA la comunicazione antimafia effettuata alla banca dati nazionale Antimafia prot. 66904 del 31/08/2023;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 25.01.2023 ha approvato la "Revisione e riorganizzazione della Struttura organizzativa dell'Ente";

VISTA la Determina Sindacale n. 07 del 31/01/2023 sono state individuate le nuove Posizioni Organizzative da assegnare alle direzioni;

Art. 1

Oggetto del Permesso di Costruire

Alla ditta "**CURABA S.R.L.**" P.IVA 02531230817, con sede legale in Castelvetro c/da Airone", sopra meglio generalizzata, nella qualità di proprietaria, il permesso di costruire per la realizzazione di locali di rappresentanza da adibire alla promozione dell'oliva nocellara e a foresteria con cambio d'uso dei locali esistenti e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica e pertinenze in c/da Airone in ZTO E1, annotata in catasto al foglio di mappa 40 partt. 202-161 sub 7 e foglio di mappa 29 partt. 283-222-198-113-144-111-145; costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1R - Relazione tecnica illustrativa sostitutiva datata 03/09/2020;
- Tav. 1B - Corografia Sostitutiva datata 03/09/2020;
- Tav. 2B - Planimetria questionario sostitutiva datata 03/09/2020;
- Tav. B - Regolarità urbanistica sostitutiva datata 03/09/2020;
- Tav. 3 - Planimetria superfici e volumi;
- Tav. 4 - Elaborati grafici stato di fatto e di progetto corpo "A";
- Tav. 5 - Planimetria;
- Tav. 6 - Elaborati grafici piante corpi (A-B-C-D-E-F);
- Tav. 7 - Elaborati Grafici profili e sezioni;
- Tav. 8 - Elaborati Grafici profili e sezioni 2;
- Tav. 01 - progetto impianto elettrico;
- Tav. 1P - Planimetri con riassetto superfici a parcheggi;

Art. 2

Oneri del Permesso

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui alla L.R. 16/2016 art. 9, e alla Delibera della Commissione Straordinaria n. 03 del 15.02.2019 la ditta ha presentato adeguata ed idonea garanzia di **€ 25.249,82 di cui € 18.843,15** (oneri del permesso di costruire) ed **€ 6.218,24 (copertura finanziaria per ritardo pagamento)**, con polizza fideiussoria n. **502285448** rilasciata in data 26.07.2023 dalla agenzia Allianz S.P.A. di Marsala per il pagamento dei suddetti oneri con rate semestrali di seguito riportate:

- 1°** rata di **€ 4.710,79** con scadenza **il 30.01.2024**
- 2°** rata di **€ 4.710,79** con scadenza **il 31.07.2024**
- 3°** rata di **€ 4.710,79** con scadenza **il 30.01.2025**
- 4°** rata di **€ 4.710,79** con scadenza **il 31.07.2025**

Si fa presente che il rispetto delle scadenze suddette e ad esclusiva responsabilità del titolare del permesso di costruire ed il ritardo comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 50 della LR 71/78 e s.m.i. All'uopo si specifica che non sarà effettuata alcuna comunicazione in merito alle scadenze delle rate suddette. E' comunque fatta salva, per il principio di autotutela, la possibilità di esercitare la rideterminazione dell'ammontare degli oneri di concessione su determinati, ai sensi dell'art.17 comma 12 della L.R. 4 del 16/04/2003.

Art. 3

Obblighi e responsabilità del titolare

Nell'attuazione dei lavori, devono essere osservate le disposizioni, le Leggi e i Regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

1. Il presente permesso di costruire deve essere depositato nel cantiere di lavoro, sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, quindi a disposizione degli organi di controllo.
2. Nel cantiere deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, sulla quale siano indicati i seguenti dati:
 - Il nome e cognome della ditta Titolare;
 - Il numero e la data del presente permesso di Costruire;
 - Data inizio lavori;
 - Autorizzazione e/o deposito del Genio Civile di Trapani;

- Il nome e il cognome del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Coordinatore dei lavori (ex D.lvo 81/2008 e smi) e del progetto degli impianti (D.M. 37/2008);
 - La/e ditta/e esecutrice dei lavori e ditta installatrice degli impianti;
 - La destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
3. Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A., indicate nell'art. 1 della Legge 05 novembre 1971 n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella Legge medesima.
 4. Al termine dei lavori, le opere devono essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della Legge sopracitata e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile, al fine dell'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità della costruzione dell'edificio.
 5. Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata, con la domanda di abitabilità o agibilità, una dichiarazione con la quale il Direttore dei Lavori, o il costruttore, attesti che nell'esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.
 6. Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di Costruire, deve presentare (ove occorra) il certificato di collaudo del Comando dei VV.FF.

Il Titolare, il progettista e il direttore dei lavori devono inoltre osservare:

- a) Che i lavori devono essere eseguiti in rispondenza e conformità e come indicato nel progetto approvato;
- b) Le norme del decreto legislativo 152/2006 e s.m.i. per la tutela di inquinamento delle acque e contro l'inquinamento atmosferico;
- c) La Legge n. 10 del 09.01.1991 es.m.i. per il contenimento energetico per usi termici negli edifici;
- d) Il D.M. 37/2008 recante norme sull'installazione impianti elettrici;
- e) La Legge 36/2001 e s.m.i., e relativi decreti applicativi, recante norme sulla protezione dalle esposizioni a campielettrici, magnetici ed elettromagnetici.
- f) Ai fini di eventuale occupazione di suolo pubblico permanente, il titolare ha l'obbligo di iscrizione a ruolo e del pagamento della relativa tassa, entro trenta giorni dal rilascio della presente concessione edilizia. (D.L. 507/93).

Art. 4

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

- I lavori devono essere iniziati **entro un anno dal rilascio** del presente titolo abilitativo, **ultimati entro tre anni dall'inizio** pena la decadenza del presente permesso di costruire.
- **Entro quindici giorni** dall'ultimazione dei lavori, il titolare e' tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità pena l'applicazione della sanzione prevista dal comma 3 art. 24 del dpr 380/2001.
- L'inizio dei lavori deve essere denunciato e sottoscritto dal titolare del permesso di costruire, dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori entro e non oltre 15 giorni dalla data del concreto inizio degli stessi.
- **Il verbale di inizio lavori, pena la sua inefficacia dovrà essere accompagnato da:**
- Dichiarazione resa dall'impresa esecutrice circa la posizione previdenziale e assicurativa nei confronti dei dipendenti, ed ogni altra notizia utile alla richiesta del DURC d'ufficio;
- Copia notifica preliminare (se ricorre il caso) ai sensi dell'art.90 del D.lgs. 81/2008;
- Progetto in duplice copia, ex art. 28 legge 10/91, ai sensi del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. delle opere relative al contenimento del consumo energetico dell'edificio;
- Dichiarazione resa dal committente o dal Responsabile dei lavori sulla verifica della idoneità dei requisiti tecnico-economici ed organizzativi dell'impresa esecutrice dei lavori ex D.lgs. 81/2008.

Il verbale di fine lavori, da trasmettere entro 15 giorni dalla constatazione da parte della D.L., pena la sua inefficacia dovrà essere accompagnato da:

- dichiarazione resa dall'impresa esecutrice circa la posizione previdenziale e assicurativa nei confronti dei dipendenti, ed ogni altra comunicazione utile alla richiesta del DURC d'ufficio;
- asseverazione del DD. LL. sia sulla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 Legge 10/91 ai sensi dell'art. 8 del d. lvo 192/2005 e s.m.i.
- Attestato di prestazione energetica dell'edificio realizzato ex legislativo 192/2005 e s.m.i.

La mancata o intempestiva comunicazione di inizio e fine lavori, comporta l'applicazione della sanzione penale ex art. 44 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

L'Ente si riserva inoltre, la facoltà di richiedere se lo ritiene necessario al fine di verificare la conformità alla normativa tutti gli atti di natura contrattuale ed amministrativa relativi all'affidamento o alle prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5

Caratteristiche del Permesso di Costruire

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del richiedente, senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6

Prescrizioni

Il presente permesso di costruire si rilascia con l'osservazione delle prescrizioni dei superiori articoli ed ai sub procedimenti sopra citati:

- Viene asservita al fabbricato oggetto del presente P.C., con vincolo di in edificabilità la superficie di mq. 51.796,00 costituita dalla part. 202 e 161 sub 7 del foglio di mappa n.40 e part. 283-222-198-113-144-111-145 del foglio di mappa 29, della quale mq. 165, viene vincolata, altresì, a parcheggio scoperto a servizio dell'edificio e mq. 2.342,67 parcheggio di urbanizzazione primaria, entrambi ricadenti all'interno della part. 161 del foglio di mappa 40;

ATTESTANDO, contestualmente, l'insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse anche potenziale.

DARE ATTO che il presente atto è stato redatto seguendo la relativa scheda di cui all'allegato "A" del Piano di Auditing 2022/2024.

RILEVATO che ai sensi dell'art. 4 comma 3° della L.R. 10/91 e s.m.i. è stato rispettato l'ordine cronologico di protocollazione dell'istanza;

DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. Sicilia – Palermo.

Il Responsabile del Procedimento
f.to Geom. Santo Giovanni Sciacca

Il Responsabile U.O. n°2
f.to Geom. Gandolfo Giuseppe

Il Responsabile della VI D.O.
f.to Matteo Catanzaro

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)