



Città di Castelvetrano

Direzione Organizzativa VI
Programmazione Territoriale Urbanistica ed edilizia SITR, SUE,
Attività produttive, SUAP, Edilizia pericolante ed interventi di sicurezza

PRAT. N°5598

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 43 DEL 18/12/2024

(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. ELIA SALVATORE nato [REDACTED] e residente a Castelvetrano nella via [REDACTED] c.f. [REDACTED], acquisita al protocollo TP/TP-SUPRO 55716/07-05-2024, nella qualità di amministratore unico della Soc. Elia S.r.l., P.Iva [REDACTED], tendente ad ottenere il permesso di costruire per ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, di una porzione di un fabbricato sito in Castelvetrano posto ad angolo tra la via Postumia, Re di Puglia e Marinella. In catasto al F.M. 68 part. p.la 180 sub 5 e 7 (ex sub 4) in ZTO "(PPRU "Agglomerato abusivo n° 2");

[l'intervento progettuale proposto prevede attraverso l'esecuzione di opere interne ed esterne, la riqualificazione dell'immobile con la variazione di destinazione d'uso ad attività commerciale, del tipo merceologica non alimentare, tranne per un ambiente che rimarrà destinato a magazzino.

La porzione del fabbricato da adibire ad attività commerciale, sarà composta da tre locali, comunicanti tra loro della superficie utile di circa 399 mq, oltre ufficio e servizi igienici formati da due w.c. (di cui uno accessibile per disabili) ed anti w.c.. Il piano di calpestio di detta porzione di fabbricato sarà rialzato alla stessa quota del locale con accesso dalla via Postumia che per mezzo di ampie aperture mette in comunicazione gli ambienti consentendo una migliore fruizione dei locali anche nel rispetto della legge 13/89. Per uniformare alla stessa quota il piano di calpestio dei locali posti a quota -1,50 sarà realizzata una struttura in c.a., con interposto giunto tecnico a quella esistente, con solaio in laterocemento.

L'accesso all'attività commerciale avverrà direttamente dalla via Postumia e dalla via Marinella attraverso il cortile scoperto, il quale consentirà anche l'accesso al magazzino il cui piano di calpestio rimarrà all'attuale quota (-1,50 m).

Il manto di copertura in eternit, previa autorizzazione rilasciata dall'ASP, sarà dismesso e sostituito con pannelli del tipo coibentato. Ai sensi del D.P.R.S. 11 luglio 2000, l'attività, del tipo merceologica non alimentare, è classificata come media struttura di vendita le cui norme prevedono una superficie da destinare a parcheggio pari a 0,5 mq/mq di vendita.

Essendo la superficie di vendita pari a mq 399, ai sensi della superiore normativa, la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere non inferiore a mq 199,50. L'area scoperta, di proprietà della stessa ditta Elia S.r.l., posta in aderenza al lato sud del fabbricato, di risulta dalla demolizione dei fabbricati avvenuta con SCIA prot. n. 33921 del 23/07/2018, estesa mq 445 circa, sarà destinata: per mq 125 circa al carico-scarico merci e per mq 320 circa (maggiore della superficie di mq 199,50 richiesta dalla normativa vigente) a parcheggio esclusivo a servizio dell'attività. L'area a parcheggio riservata alla clientela, complanare alla via Postumia, dotata di un adeguato impianto di illuminazione e rifinita con pavimentazione in battuto di cemento, sarà idonea ad essere fruibile a persone su sedie a ruote in conformità alla prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno 1986 n. 236 - Legge 9 gennaio 1986 n. 13].

RILEVATO che ai sensi dell'art. 4 comma 3° della L.R. 10/91 e s.m.i. non è stato rispettato l'ordine cronologico di protocollazione dell'istanza in quanto la ditta ha fatto richiesta d'urgenza poiché la copertura costituita da pannelli in Eternit (sostituzione prevista in progetto) è seriamente deteriorata e in alcune zone a rischio di crollo, non per ultimo essendo la struttura ubicata a poca distanza dall'ospedale ne costituisce un rischio alla incolumità pubblica, a nome di Elia salvatore, nella qualità di amministratore unico della Soc. Elia S.r.l., nella qualità di proprietario con prot. Supro n° 55716 del 07/05/2024;

VISTA la comunicazione antimafia del 29/11/2024, prot. n. PR_TPUTG_Ingresso_0094892_20241121, a nome della Soc. Elia S.r.l., con la quale si comunica che a carico della suindicata Società e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;

VISTA l'autocertificazione igienico-sanitaria, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001 del 14/10/2024 a firma dell'Arch. Giovanni Elia, nella qualità di tecnico progettista;

RILEVATO che alla data di presentazione dell'istanza sono trascorsi gg. 224 e che con nota prot./Supro n° 85827 del 27/06/2024, veniva richiesta integrazione documentale;

VISTA l'attestazione di deposito all'ufficio del Genio Civile di Trapani per la ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, di una porzione di un fabbricato, prog. N. 139567, Prot. n. 20240046940;

VISTO il titolo di proprietà costituito da atto di vendita rogato in data 13/09/2017 dal Notaio Giovanni Cancemi Rep. n° 32.817, Ra cc. n° 19.252, regolarmente registrato a Castelvetrano in data 15/09/2017 al n° 1779 Serie 1T;

VISTO il progetto dell'impianto elettrico, ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008 del 05/08/2024, a firma dell'Ing. Mistretta Stefano Maurizio;

VISTO il piano di lavoro rimozione amianto presso immobile sito tra via Marinella e via Postumia, trasmesso all'ASP di Trapani il 05/11/2024;

VISTA la nota prot. n. 65634 del 15/11/2024 del Responsabile della VIII D.O., con la quale si comunica che la ditta Elia S.r.l. ha regolarizzato la sua posizione tributaria;

VISTA la relazione ricognitiva istruttoria n. 33 del 27/06/2024 sull'Ammissibilità predisposta dal responsabile del procedimento Geom.

Gandolfo Giuseppe;

VISTO il parere favorevole n. n. 33 del 27/06/2024, propedeutico al rilascio del permesso di costruire in parola;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTO il P.R.G. e le relative N.T.A.;

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;

VISTA la legge regionale n. 71 del 27.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni;

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

VISTA la L.R. n. 5/2011;

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;

VISTA l'ultima nota ad integrazione documentale trasmessa dalla ditta, acquisita sulla piattaforma *impresainungiorno* prot /SUPRO n. 169951 del 16/12/2024;

VISTA l'attestazione di versamento sul conto corrente postale n. 12124913 in data 14/11/2023 di € 50,00 quali diritti di segreteria ed istruttoria;

VISTE le vigenti norme urbanistico - edilizie e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s. m.i.

CONSIDERATO che dagli atti amministrativi e tecnici, per le opere da effettuare intervengono le seguenti figure:

- Il progettista e Direttore dei Lavori del progetto architettonico è l'Arch. Elia Giovanni iscritto all'Ordine degli Architetti di Trapani al n. [REDACTED] a Castelvetro, P. Iva n° [REDACTED];
- Il progettista e Direttore dei Lavori degli impianti è l'Ing. Mistretta Stefano Maurizio con studio tecnico in via [REDACTED] a Castelvetro, P. Iva n° [REDACTED];
- Progettista delle strutture è l'Ing. Messina Alfredo con studio tecnico in via [REDACTED] a Castelvetro, C.F. n° [REDACTED];
- Impresa esecutrice dei lavori "R.G. COSTRUZIONI S.r.l." con sede a Castelvetro in via [REDACTED], P. Iva n° [REDACTED];

VISTO il D.lgs 18 agosto 2000, n 267;

VISTO il d.lgs. 30.03.2001 n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e la L. 15.05.1997 n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo

VISTO lo Statuto del Comune di Castelvetro, approvato con deliberazione di C.C. n. 130 del 16.12.2008, Modificato con deliberazione C.C. n. 17 del 21.03.2013, pubblicata sulla GURS n. 37 del 09.08.2013, che ne attribuisce la propria competenza;

VISTO il vigente regolamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza, aggiornamento del 2022/2024 approvato con deliberazione di G.M. n. 90 del 29.4.2022;

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

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 15.09.2023 di approvazione nuova struttura organizzativa dell'Ente. Modifica deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 25.01.2023;

VISTA la determina del Sindaco n. 49 del 30/10/2024 di proroga sino al 31/12/2024 degli incarichi dei Responsabili di Direzione;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 4 comma 3° della L.R. 10/91 e s.m.i. non è stato rispettato l'ordine cronologico di protocollazione dell'istanza in quanto la ditta ha fatto richiesta d'urgenza poiché la copertura costituita da pannelli in Ethernit (sostituzione prevista in progetto) è seriamente deteriorata e in alcune zone a rischio di crollo, non per ultimo essendo la struttura ubicata a poca distanza dall'ospedale ne costituisce un rischio alla incolumità pubblica, a nome di Elia salvatore, nella qualità di amministratore unico della Soc. Elia S.r.l., con prot. Supro n° 55716 del 07/05/2024;

DARE ATTO che il presente provvedimento è stato redatto secondo la relativa scheda di cui all'Al. "A" del piano di Auditing 2022/2024.

DISPONE

Art. 1 – Oggetto del Permesso di Costruire

Progetto per la ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, di una porzione di un fabbricato sito in Castelvetro posto ad angolo tra la via Postumia, Re di Puglia e Marinella. In catasto al F.M. 68 part. p.la 180 sub 5 e 7 (ex sub 4) in ZTO "(PPRU "Agglomerato abusivo n° 2");

Secondo il progetto approvato da questa struttura SUAP, costituito dai seguenti elaborati:

1. Tavola 1-Relazione tecnica;
2. Tavola 2- Stralci;
3. Tavola 3- Piante e copertura dello stato di fatto;
4. Tavola 4- Sezioni dello stato di fatto;
5. Tavola 5- Prospetti dello stato di fatto;
6. Tavola 6- Piante e copertura di progetto;
7. Tavola 7- Sezioni di progetto;

8. Tavola 8- Prospetti di progetto;
9. Tavola unica- Documentazione fotografica, planimetria riportante i coni visivi delle foto;
10. Planimetria con individuazione dell'area a parcheggio;
11. Computo metrico;
12. Relazione tecnica ed elaborato tecnico della copertura;
13. Progetto degli impianti;
14. Piano di lavoro rimozione amianto.

Art. 2 – Oneri del Permesso di Costruire

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui alla L.R. 16/2016 art 9, la ditta ha presentato adeguata ed idonea garanzia di € 16.258,28 (oneri del permesso di costruire), che in caso di mancato pagamento delle scadenze si applicherà una sanzione pari a € 5.419,43, a tal fine la ditta ha prodotto una polizza fideiussoria n. 114757476 rilasciata dall'Assicurazione Groupama Agenzia di Campobello di Mazara in data 08.07.2024, con allegata appendice per il pagamento dei suddetti oneri con rate semestrali di seguito riportate:

- 1° rata di € 4.064,57 con scadenza il 31.12.2024
- 2° rata di € 4.064,57 con scadenza il 30.06.2025
- 3° rata di € 4.064,57 con scadenza il 31.12.2025
- 4° rata di € 4.064,57 con scadenza il 30.06.2026

Si fa presente che il rispetto delle scadenze sopraindicate sono 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:

I lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;

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.

Nel cantiere deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, sulla quale siano indicati i seguenti dati:

1. Il nome e cognome della ditta Titolare;
2. Il numero e la data del presente permesso di Costruire;
3. Data inizio lavori;
4. Autorizzazione e/o deposito del Genio Civile di Trapani;
5. 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);
6. La/e ditta/e esecutrice dei lavori e ditta installatrice degli impianti;
7. La destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

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.

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.

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.

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:

- le norme del decreto legislativo 152/2006 e s.m.i. per la tutela di inquinamento delle acque e contro l'inquinamento atmosferico;
- la Legge n. 10 del 09.01.1991 e s.m.i. per il contenimento energetico per usi termici negli edifici;
- il D.M. 37/2008 recante norme sull'installazione impianti elettrici;
- la Legge 36/2001 e s.m.i., e relativi decreti applicativi, recante norme sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.
- Per l'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 SPORTELLLO UNICO LA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' 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.

1. Il verbale di inizio lavori, pena la sua inefficacia dovrà essere accompagnato da:

- *Dichiarazione resa ai sensi del D.M. n. 445/2000 circa la regolarità assicurativa della/e Impresa/e esecutrice/i dei lavori, accompagnata dai dati per la richiesta del DURC da parte del Comune, su modello predisposto da questo Ente;*
- *Dichiarazione resa dal direttore dei lavori e dalla ditta proprietaria sullo smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere che dovrà avvenire conformemente al D.lvo 152/2006 e s.m.i. e sulla verifica dei requisiti di idoneità del sito di conferimento;*
- *Dichiarazione di acquisizione materiale inerte della ditta proprietaria del centro di conferimento;*
- *Adempimenti ex D.A. 11.12.2008 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, in armonia a quanto stabilito nel Decreto del Ministero dell'Ambiente e del territorio e del mare del 10/08/2012 n. 161 per il riutilizzo terre e rocce da scavi nell'ambito dello stesso cantiere con la predisposizione del "piano d'utilizzo" di cui all'art. 5 del predetto decreto e con le disposizioni del D. lvo. n. 152 del 2006 resi dal D.LL. e dalla ditta proprietaria;*
- *Progetto in duplice copia, ex art. 28 legge 10/91, ai sensi del D. lvo 192/2005 e s.m.i., delle opere relative al contenimento o 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.lvo 81/2008.*

2. 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 ai sensi del D.M. n. 445/2000 circa la regolarità assicurativa della/e Impresa/e esecutrice/i dei lavori, accompagnata dai dati per la richiesta del DURC da parte del Comune;*
- *Asseverazione del D.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 d. lvo 192/2005 e s.m.i.*
- *Dichiarazione del D.L. e dal proprietario sulla quantità di terra e rocce da scavo risultante dall'esecuzione dell'opera e sulla quantità di sfabbricci e materiale di risulta prodotti in cantiere. Nella stessa dichiarazione deve essere indicato il centro di conferimento regolarmente autorizzato:*
- *Dichiarazione del centro di conferimento di ricezione del suddetto materiale con allegata l'autorizzazione a esercitare tale attività.*

3. 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..

Il Comune si riserva comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro, i contratti di appalto o di prestazione di opera in economia regolarmente registrati.

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti di terzi.

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 inoltre alle seguenti condizioni:

- Viene vincolata al locale commerciale, oggetto d'intervento, la superficie di mq. 124,22 per carico e scarico merci e mq. 319,20 per la clientela di parcheggio pertinenziale (ai sensi del DPRS 11/07/2000 art. 16), per un totale di mq. 443,42 della part. 180 sub 5 e 7 del foglio 68.

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, entro 60 giorni dalla pubblicazione innanzi al T.A.R. Sicilia – Palermo ed entro 120 giorni innanzi al Presidente della Repubblica.

Castelvetrano 18/12/2024

Il Responsabile del Procedimento
F.to Geom. Gandolfo Giuseppe

Il Responsabile della VI D.O
F.to Arch. Pasquale Calamia

(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)