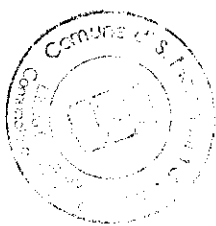


Prat. n. 2338



COMUNE DI SANTA MARGHERITA DI BELICE
Libero Consorzio Comunale di Agrigento

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 29 DEL 21 NOV. 2017
(ai sensi art. 36 D. P. R. 380/01 e art 14 L. R. 16/16)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

- **Vista** l'istanza Prot. n. 942 del 19/01/2017, presentata dal signor Giambalvo Gioacchino, nato a Santa Margherita di Belice il 15/12/1979 ed ivi residente in via Duomo n. 83 C.F. GMBGCH79T15I224T, nella qualità di affittuario (giusto contratto di locazione del 05/05/2010) e giusta delega del 07/03/2017 da parte della signora Giambalvo Teresa Maria Daniela, nata a Palermo il 29/09/1961 e residente a Sciacca in via Giuseppe Licata n. 220 C.F. GMBTSM61P69G273L, nella qualità di proprietaria per 1000/1000 (atto di divisione Not. R. Pelella rep. 48136 del 16/05/2006), con la quale lo stesso ha chiesto, ai sensi dell'art 13 della legge 47/85(N.d.R. oggi ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001 e ai sensi dell'art. 14 L. R. 16/16), l'accertamento di conformità urbanistica per le opere abusivamente realizzate nell'area di pertinenza dell'immobile sito in via Maggiore Toselli, sul retroprospetto prospiciente la Piazza Giacomo Cusmano del comune di Santa Margherita di Belice, consistenti in realizzazione di una struttura in legno aperta su lati, e coperta da incannucciato, realizzazione di muretti a perimetro degli accessi e della struttura in legno, realizzazione di n. 2 servizi igienici e apertura di un vano porta sul retroprospetto per l'accesso ad un vano deposito, con allegate elaborati tecnici amministrativi.

Le opere in sanatoria sono state rilevate dall'Unità Organizzativa Repressione Abusivismo Edilizio, con sopralluogo in data 13/01/2017 e successiva ordinanza di sospensione dei lavori del 07/02/2017, che riscontrava n° 6 punti di difformità al progetto approvato e alle autorizzazioni/concessioni rilasciate, come di seguito:

1. Realizzazione di una sala esterna, adiacente al locale ristorante/pizzeria preesistente e a servizio dello stesso, composta da:
 - una tettoia della superficie di 182, 62 mq, con copertura a falde incannucciato rivestito di telo in plastica e aperta su tutti i lati, con struttura portante in legno lamellare, con altezza minima alla gronda di 2, 80 e altezza massima al colmo di 3, 75 (le altezze sono riferite all'intradosso della copertura);
 - due servizi igienici muniti di antibagno della superficie complessiva di 6, 65mq, con pareti piastrellate fino ad un'altezza di 2, 10 mt con struttura in legno e copertura con pannelli tipo isolpan. ;
2. Realizzazione di una copertura del vialetto di accesso alle due sale del locale (esterna e interna), con struttura in legno lamellare, copertura a una falda, con altezza minima alla gronda di 2, 30 e altezza massima al colmo di 2, 70, (le altezze sono riferite all'intradosso della copertura) ed è costituita da incannucciato rivestito di telo in plastica, della superficie di 63, 23 mq;
3. Realizzazione di un vano (deposito 1), delle dimensioni di 10, 93 mq, con una altezza di h 2. 40

all'intradosso esterno della gronda, con muretti fino ad un'altezza di 80 c, sormontati da struttura in legno e copertura in pannelli metallici coibentati;

4. Realizzazione di un secondo vano (deposito 2), delle dimensioni di 3, 30 mq, con struttura in legno costituita da montanti e traversi e con chiusura verticale in pannelli di compensato multistrato, delle dimensioni di l, 82x 1, 64 m con una altezza di h 2. 40 m all'intradosso esterno della gronda;
5. Realizzazione di un'apertura del muro di tompagno sul retrospetto, delle dimensioni di 80 x 2 10cm, di collegamento tra la struttura preesistente e il deposito 2;
6. Realizzazione di una area scoperta, di 5, 74 mq, perimetrata da muretti in conci di tufo, dello spessore di 15 e 25 c e una altezza massima di 1, 70 ;

Il fabbricato di cui al Foglio 29 Particella 30, realizzato in epoca pre-sisma, è stato oggetto di riparazione e ristrutturazione a seguito di regolare rilascio di concessione edilizia n. 5 del 13/02/2001 e concessione di contributi post sisma, ed ha ottenuto i seguenti titoli edilizi:

- Licenza d'uso abitabilità-agibilità rilasciato dal Comune di Santa Margherita di Belice il 28/04/2003;
- Autorizzazione Edilizia n. 145 del 28/07/2010 per cambio di destinazione d'uso in attività commerciale relativamente all'unità immobiliare censita al foglio 29 Particella 30 ex sub 7, piano 1 da via Maggiore Toselli;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Santa Margherita di Belice il 10/02/2011 per il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale (Ristorante e Pizzeria identificato con il foglio 29 Particella 30 sub 11 (ex Particella 30 sub 7) categ. C/1 piano 1 da via Maggiore Toselli.

Gli immobili interessati da abuso sono: il fabbricato contraddistinto in catasto al Foglio 29 part. 30 sub. 11 e il terreno adiacente allo stesso identificato al catasto al Foglio 27 part. 3922 (ex 3905, ex part 315- di mq 940. 00 - giusti tipi di frazionamento del 08/05/2017 prot. 40417 e n. AG0128218 del 08/11/2017 di mq 830.

Entrambi gli immobili da quanto si evince dal titolo di proprietà allegato all'istanza, risultano di proprietà della sig.ra Teresa Maria Daniela Giambalvo, nata a Palermo il 29/09/61 (atto di divisione Not. R. Pelella rep. 48136 del 16/05/2006). Il fabbricato risulta censito nel titolo di divisione con la Particella 30 sub 11 del Foglio 29 mentre il terreno risulta censito nello stesso titolo con il Foglio di mappa n. 27 Particella 132.1 di superficie mq 2917,00 (ex 315 di superficie mq 3260,00, dati tratti da visura storica) di cui espropriati con il decreto prefettizio n. 20892 del 02/12/1969 mq 2430. 00.

Il terreno rimasto in proprietà alla ditta Giambalvo Teresa Maria Daniela catastalmente si individua, alla data dell'istruttoria di codesto ufficio, nella particella n. 3905 di mq 940,00, risultando maggiore di mq 110,00 rispetto all'originaria superficie residuale derivante dall'esproprio di mq 2430,00 come da decreto. La superficie effettiva di proprietà della ditta Giambalvo Teresa Maria Daniela è di mq 830,00, da porre a base delle verifiche urbanistiche. Detta superficie è stata determinata con il T. F. del 08/11/2017 sopra riportato con la Particella definitiva n. 3922.

Riassumendo nel corso degli anni la porzione di superficie di proprietà di Giambalvo Teresa Maria Daniela ricadente nella particella ex 315 ha subito diversi frazionamenti catastali:

	F. 27 Particella	Sup. Giambalvo	Sup. altra ditta
	315	Mq 3260	
T.M. del 26/04/94 n 2335	1321	Mq 2933	Mq 327
Var. Uff. del 26/04/94 n 2447	1321	Mq 2917	Mq 16
T.M. 15/05/06 n 72987	2637	Mq 2794	Mq 123
Fraz. 40417/17	3905	Mq 940	Mq 1760 Mq 94

T. F. del 08/11/2017	3922	Mq 830	Mq 110
----------------------	------	--------	--------

PARAMETRI URBANISTICI

Il fabbricato identificato con il foglio 29 particella 30 e l'area di pertinenza foglio 27 particella 3922 ricadono all'interno del Piano di ristrutturazione del vecchio centro con i seguenti indici:

Zona " B di completamento"

densità edilizia fondiaria = 5 mc/mq

altezza massima = 7 mt

rapporto di copertura = 70/100

DATI PARAMETRICI

Superficie lotto

= 830,00 mq

Superficie max edificabile lotto

= 830,00 mq x 0.70 = 581.00 mq

	Sup.	H	Vol
area esterna coperta	182,62	2,80	511,34
wc	6,65	2,80	18,62
deposito 1	10,93	2,80	30,60
deposito 2	3,30	2,40	7,92
deposito 3	5,74	-	-
vialetto	63,23	2,70	170,72
totale abuso	272,47		739,20

CALCOLO VOLUME ASSENTIBILE

Particelle	superficie	Indice	Volume
3922	830.00	5.00	Mc 4150.00 > mc 739,20

- **Vista** la nota di comunicazione dell'avvenuta istruttoria da parte dell'ufficio tecnico prot. n. 1911 del 02/02/2017 con esito di sospensione per acquisizione di documentazione;
- **Vista** la nota del 12/07/20107 prot. 13288 con la quale l'ufficio comunica l'avvenuta istruttoria;
- **Vista** la nota di riscontro della ditta in data 06/03/2017 assunta al protocollo n. 4984 del 20/03/2017 con la quale venivano trasmesse le integrazioni richieste;
- **Vista** la nota prot. 8846 del 15/05/2017 con la quale viene ulteriormente integrata la pratica con relazione tecnica;
- **Vista** la nota dell'ufficio tecnico prot. n. 9325 del 19/05/2017 che sospendeva ulteriormente la pratica per carenza di documentazioni pur a fronte delle integrazioni trasmesse dalla ditta;
- **Vista** la nota prot. 11727 del 22/06/2017 con la quale veniva integrata la pratica della documentazione inerente il frazionamento della particella fondiaria;
- **Vista** la dichiarazione resa dalla ditta Giambalvo Gioacchino, nella qualità di affittuario, con la quale attesta che le opere abusive sono state realizzate nell'anno 2014, presentata in data 19/01/2017;
- **Visto** il contratto di locazione per uso commerciale, in data 05/05/2010, tra la proprietaria sig.ra Giambalvo Teresa Maria Daniela e l'affittuario sig. Giambalvo Gioacchino;
- **Vista** la delega della proprietaria sig.ra Giambalvo Teresa Maria Daniela, con la quale viene delegato il sig. Giambalvo Gioacchino nella spiegata qualità a presentare l'istanza ai sensi dell'art.

36 del DPR 380/2001 recepito dalla legge regionale 16/16;

- **Vista** la lettera del sig. Giambalvo Gioacchino con la quale viene affidato l'incarico professionale all'ing. Esmeralda Cuttaia;
- **Visti** gli elaborati tecnici ed amministrativi a firma dell'Ing. Esmeralda Cuttaia;
- **Vista** la nota prot. 21677 del 25/10/2017 con la quale l'Ing. Esmeralda Cuttaia ha trasmesso il progetto di adeguamento del fabbricato oggetto dell'abuso e il depositato presso il Genio Civile di Agrigento in data 08/08/2017 prot. 165483;
- **Visto** il parere sanitario favorevole del 27/04/2017 prot. 79286;
- **Vista** le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà in data 29/09/2014, (art. 47 D. P. R. del 28 dicembre 2000 n° 445) con le quali si attesta che nei loro confronti non sussistono cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 e s.i. del 18/10/2017;
- **Vista** la liberatoria sottoscritta dai richiedenti ai fini della normativa sulla "Tutela della Privacy", Legge 196/2003 del 07/03/2017e del 15/03/2017;
- **Vista** la nota n. 203244 del 13/10/2017 del Genio Civile di Agrigento con la quale esprime **parere favorevole** alla realizzazione delle opere di adeguamento proposte specificando che ai sensi dell'art. 22 legge 64/74 l'ordine di sospensione dei lavori produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile;
- **Vista** la nota del 03/05/2017, prot. n. 7981 con la quale viene trasmessa ricevuta di bonifico ordinario in favore del Comune di Santa Margherita di Belice per il pagamento in acconto come oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. 06/06/2001, n. 380 pratica 2720, di € 8.000,00;
- **Vista** la ricevuta di bonifico ordinario del 26/10/2017 in favore del Comune di Santa Margherita di Belice per il pagamento come conguaglio oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. 06/06/2001, n. 380 pratica 2720, di € 2.914,14;
- **Vista** la ricevuta di bonifico ordinario di € 1.000,00 del 20/11/2017 in favore del Comune di Santa Margherita di Belice per il pagamento con la causale -oblazione mancata comunicazione lavori ai sensi dell' art. 3 comma 5 L.R. 16/16 riferita al punto 6 dell' ordinanza di sospensione dei lavori del 07/02/2017, pratica 2338;
- **Visto** l'art. 51 della Legge 08/06/1990, n. 142 come modificato dall'art. 6 della Legge n. 127;
- **Visto** l' art. 2 della L. R. n. 23 del 07/09/1998;
- **Visto** l' art. 12 della L. R. 28/02/1985, n. 47;
- **Visto** l' art. 10 della Legge 28/02/1985, n. 47;
- **Visto** l'art. 36 del D. P. R. 06/06/2001, n. 380 (ex articolo 13 della Legge 47/85);
- **Vista** la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- **Visto** la legge Regionale n. 16 del 10/08/2016;

RILASCI

il permesso in sanatoria **ai sensi dell'art. 36 del DPR. 06/06/2001 e ai sensi dell' art. 14 della Legge regionale 16/16**, alla signora **Giambalvo Teresa Maria Daniela**, nata a Palermo il 29/09/1961 e residente a Sciacca in via Giuseppe Licata n. 220 C. F. GMBTSM61P69G273L, nella qualità di proprietaria per 1000/1000, e al signor **Giambalvo Gioacchino**, nato a Santa Margherita

di Belice il 15/12/1979 ed ivi residente in via Duomo n. 83 C. F. GMBGCH79T15I224T nella qualità di affittuario e delegato, per le opere abusivamente realizzate nell'area di pertinenza dell'immobile sito in via Maggiore Toselli, sul retrospetto prospiciente la Piazza Giacomo Cusmano del comune di Santa Margherita di Belice, consistenti nella realizzazione di una struttura in legno aperta sui lati, e coperta da incannucciato, perimetrata da muretti, comprendente una sala, due vani depositi e n. 2 servizi igienici nonché una apertura di un vano porta sul retrospetto dell'immobile, e un'area scoperta perimetrata da muretti in conci di tufo utilizzata come deposito.

Le opere in sanatoria sono state eseguite nell'area identificata in catasto al foglio 27 particella 3922 di pertinenza del fabbricato sito in Santa Margherita di Belice, in via Toselli, identificato in catasto al foglio 29 particella 30 sub 11.

La conformità urbanistica delle opere **ha efficacia a seguito:**

- della realizzazione del progetto di adeguamento depositato presso il comune di Santa Margherita di Belice in data 25/10/2017 prot. n. 21677 consistente nell'adeguamento architettonico e strutturale della copertura al fine di rispettare le distanze minime previste dalla **norma da confini e fabbricati**;
- dell'accatastamento delle opere abusivamente realizzate, come accessorie dell'attività commerciale.

Si ribadisce che per la realizzazione degli interventi di adeguamento, ai sensi dell'art. 22 legge 64/74 l'ordine di sospensione dei lavori produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.

Obblighi e responsabilità dei concessionari

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed 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.
- Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera, devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.
- Il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo.
- Osservare il D.Leg.vo n.152 del 03/04/2006 e successive modifiche ed integrazioni, e il comma 1 dell'art. 41bis del Decreto Legge 21giugno 2013, n°69, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, convertito con modifiche nella legge n°98 del 9 agosto 2013;
- nel caso in cui sussistono le condizioni previste dall'articolo 184bis e 186 del D. Leg.vo n.152 del 03/04/2006, relativamente al riutilizzo delle terre e rocce da scavi:
 - le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti;
 - tutti i materiali provenienti dalle lavorazioni autorizzate, che non risultino riciclabili, in coerenza con le norme ambientali urgenti, devono essere trattati come rifiuti e sottoposti alle specifiche norme di smaltimento;
- Durante i lavori vengano rispettate tutte le norme e segnalazioni diurne e notturne atte a garantire la pubblica incolumità;
- Gli impasti vengano eseguiti su apposite piattaforme di legno e non su gli ammattonati o sulle pavimentazioni stradali;
- Vengano fatte salve le servitù attive e passive, le condotte idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, metano e quant'altro ricade nel luogo d'intervento.
- La ditta può procedere al montaggio dei ponteggi e alla recinzioni del cantiere, dopo il pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico, da effettuarsi presso l'Ufficio Tasse.

I concessionari devono inoltre osservare le norme delle Leggi e decreti:

- 13 luglio 1966, n. 615 e successive modifiche e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- D.Leg.vo n.152 del 03/04/2006 "norme per la tutela delle acque dall'inquinamento";
- 9 gennaio 1991, n. 10 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici con le modifiche fino alla legge 27 dicembre 2006, n. 296;

- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 circa le disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;

Caratteristiche del permesso a costruire

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

Prescrizioni speciali

il presente **permesso a costruire** è rilasciato a condizione che:

- il concessionario prima dell'inizio dei lavori dovrà presentare al Comune la verifica tecnico professionale dell'impresa appaltatrice ai sensi del Decreto Legislativo n°81/08 e successive mod. ed integrazioni Art. 90 comma 8 lettera A-B-C.
- **Qualora il concessionario intenda riutilizzare le terre o le rocce provenienti dallo scavo, dovrà ottemperare alle disposizioni contenute nella nota dell'Arpa, allegata alla presente, resta obbligato il concessionario di comunicare a questo ente l'avvenuta trasmissione.**
- Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed 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.
- Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera, devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche riportate in progetto.
- Il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo.
- Di osservare il divieto di cui all'art. 14 del D.Leg.vo n. 22 del 05/02/1997 e s.m.i.;
- Di documentare il trasporto dei rifiuti, di cui all'art. 7, 3° comma, lett. b del D. Leg.vo n.22 del 05/02/1997 ed il relativo deposito, ai sensi dell'art. 15 della predetta disposizione e s.m.i.;
- Di documentare l'eventuale riutilizzo dei rifiuti di cui all'art. 8 lett. f-bis, come integrato dall'art. 10, della legge n° 93 del 23/03/2001, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
- Che i lavori vengano eseguiti in modo tale da non intralciare il transito pedonale e motorizzato.
- Che durante i lavori vengano rispettate tutte le norme e segnalazioni diurne e notturne atte a garantire la pubblica incolumità.
- Che gli impasti vengano eseguiti su apposite piattaforme di legno e non su gli ammattonati o sulle pavimentazioni stradali.
- Che vengano fatte salve le servitù attive e passive, le condotte idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, metano e quant'altro ricade nel luogo d'intervento.
- I concessionari devono inoltre osservare le norme delle Leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque di inquinamento; 09 gennaio 1991, n. 10 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n.186 e la Legge n. 46 del 5 marzo 1990 successive modificazioni per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni s.m.i.

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

- I lavori devono essere iniziati entro giorni 60 ed ultimati entro 180 giorni dal rilascio del presente provvedimento.
- L'inosservanza dei predetti 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 a costruire sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati.
- Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso a costruire concernente la parte non ultimata.
- L'inizio dei lavori deve essere denunciato dai titolari del permesso di costruire a mezzo di apposito modulo.
- Dovrà del pari essere denunciata dai titolari la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possano influire sul termine della esecuzione dei lavori.

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

Caratteristiche del permesso di costruire

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

- vengano acquisiti tutti i provvedimenti amministrativi di competenza di altri Enti;
- il Concessionario rimane in obbligo di trasmettere al Comune, prima dell'inizio dei lavori, copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) riferito all'impresa che realizzerà i lavori;
- venga acquisita la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, ai sensi dell'art. 7 del decreto 22 gennaio 2008, n. 37;
- Il concessionario rimane obbligato ad acquisire l'autorizzazione del Genio Civile con riferimento alla legge 02/02/1974, n 64 e alla legge Regionale 19/05/2003 n° 7 .

Restano fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Si restituiscono i grafici vistati.

Santa Margherita di Belice li 21 NOV. 2017

Il Tecnico Responsabile

(Sciacchitano Erasmo A.- 20/11/2017)

Il Dirigente del Settore Tecnico

(Ing. Aurelio Lovoy)