



CITTA' DI TRAPANI

Libero Consorzio Comunale di Trapani

Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore - Urbanistica, SUAP, Patrimonio/Abusivismo Edilizio

Servizio Urbanistica e Programmazione del territorio

Marca da bollo di €. 16,00

ID **01190513121338**

del 01/02/2021

Parere n. 67 del 24/06/2021

PERMESSO DI COSTRUIRE n° 760 del 28/06/2024

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza **Prot. n. REP_PROV_TP/TP-SUPRO 11081/18-02-2021 ID PRATICA LPPCLD73B09D423P-15022021-1306** avanzata dal Sig. Luppino Claudio nato a *omissis* il *omissis* C.F.: *omissis*, residente in *omissis* via *omissis*, nella qualità di comproprietario di un lotto di terreno su cui insiste un fabbricato di antica costruzione sito in Trapani tra la Via G.B. Fardella e la Via Francesco De Santis, per il rilascio del Permesso di Costruire relativo a "PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE SITO IN TRAPANI TRA LA VIA G.B. FARDELLA E LA VIA F. DE SANTIS, PREVIA DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE – N.C.E.U. DI TRAPANI FOGLIO 5 P.LLE 565, 566 -567(2/3) E 262 SUB.2.", con i relativi allegati;

Preso atto:

- ▲ delle dichiarazioni di successione n°1971 Vol.9990 del 29/10/2012 e n°806 Vol.9990 del 14/05/2015 in morte dei sig.ri Luppino Giuseppe e Luppino Salvatore ;
- ▲ dell'atto di compravendita del 20/09/2023 rep. 95 e racc. n. 77 rogato dal Notaio Francesco Maccarone e registrato a Trapani il 26/09/2023 al n. 6779 serie1T ove si riscontra il passaggio di proprietà alla società CO.SA.PI di Salvatore e Pietro Di Gaetano e C. s.n.c. con sede in Trapani Via Scuderi 2, p.iva 02046120818
- ▲ che l'immobile risulta censito all'U.T.E. del Comune di Trapani al foglio di mappa n°5, p.la 565, 566 e 262 sub 2;
- ▲ che il fabbricato da demolire, così come risulta dalla relazione tecnica, è stato realizzato in data antecedente al 1942;
- ▲ del progetto allegato all'istanza a firma dell'ing. Ingoglia Massimo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 915;
- ▲ della dichiarazione del tecnico sulla conformità igienico sanitaria;
- ▲ del Parere Urbanistico rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani prot 1156 del 29/01/2021, favorevole a condizioni, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte;
- ▲ del parere favorevole sotto il profilo urbanistico-edilizio reso dal Dirigente del 3° Settore in data 24/06/2021 al n. 67;
- ▲ delle comunicazioni del 15/11/2023, 20/02/2024 e 13/06/2024 con la quale la ditta ha trasmesso la documentazione necessaria per il rilascio del Titolo Edilizio;
- ▲ dell'atto unilaterale d'obbligo di vincolo a parcheggio di mq. 267,41, rogato dal Notaio Francesco Maccarone in data 11/10/2023 rep n. 112 e reg.to a Trapani il 18/10/2023 al n° 7424 serie 1T;
- ▲ dell'attuale destinazione di zona omogenea "URB B1, URB C1 e URB D1" del Piano Particolareggiato di Recupero approvato con D.D. n. 273 del 23/11/2012 dove è consentito eseguire l'opera progettata;

Visti:

- il pagamento dei diritti di segreteria di €. **54,66** (Euro cinquantaquattro/66) eseguito in data 02/02/2024 a mezzo bonifico bancario;
- Gli atti depositati in Ufficio;
- Il P.R.G. con annesso R.E., che è stato approvato con D.D.G. n°42/D.R.U. del 12/02/2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n°19 del 16.04.2010;
- Il P.P.R. approvato con D.D. n. 273 del 23/11/2012;
- il D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale 10 Agosto 2016 n.16;
- La L.R. 7 Settembre 1998, n° 23 che recepisce le norme di cui alla Legge n° 127 del 15/05/1997, con la quale vengono trasferite le competenze di cui all'art. 51 della Legge n° 142/1990 ai Dirigenti
- Il Decreto Sindacale n. 67 del 29/12/2023 che conferisce l'incarico di Dirigente ad interim del 3° Settore "Urbanistica - SUAP" all'ing. Orazio Amenta;
- la Determinazione del Dirigente del Settore n.827 del 06/03/2024 con la quale viene attribuito l'incarico di Responsabile del Servizio Urbanistica al Funzionario Servizi Tecnici Geom. Giuseppe Salvatore Guaiana;
- le dichiarazioni di cui all'art. 6 bis della Legge 241/90 riportate nella relazione istruttoria sopra citata; fatti salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi;

RILASCIA

Art. 1 – Oggetto del Permesso di Costruire

Alla società CO.SA.PI di Salvatore e Pietro Di Gaetano e C. s.n.c. con sede in Trapani Via Scuderi 2, p.iva 02046120818, nella qualità di ditta proprietaria, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, il Permesso di Costruire per la *“realizzazione di un edificio destinato a civile abitazione sito in Trapani tra la Via G.B. Fardella e la Via F. De Santis, previa demolizione dell'esistente”*. Il fabbricato di nuova costruzione sarà composto da sei elevazioni fuori terra, così composto: a piano terra verrà realizzato un porticato, 5 box auto, parcheggio cicli e motocicli, oltre ingresso e vano scala; nelle successive cinque elevazioni verranno realizzati tre appartamenti a piano primo, due appartamenti a piano secondo, due al terzo, due al quarto ed un appartamento al quinto piano, secondo il progetto, allegato alla presente per farne parte integrante ed alle stesse condizioni espresse dalla Soprintendenza ai Beni Culturali nel parere urbanistico prot. 1156 del 29/01/2021. La nuova costruzioni occuperà una superficie pari a mq. 319,85 ed avrà una volumetria complessiva pari a mc. 3837,52. L'area vincolata a parcheggio è pari a mq. 267,41.

Art. 2 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 7 della Legge Regionale 10 Agosto 2016, n. 16, così come disposto dalla Delibera del Commissario Straordinario n.99/2017 è determinato nella misura di **€ 47.124,75** (Euro quarantasettemilacentoventiquattro/75).

La ditta ha versato la somma di € 9.424,95 (Euro novemilaquattrocentoventiquattro/95) mediante il versamento di € 2.939,54 in data 02/02/2024 ed € 6.485,41 in data 13/06/2024, pari ad 1/5 dell'importo dovuto, con bonifici alle coordinate bancarie IBAN n° IT80 1076 0116 4000 0004 6580 387 ed intestato alla Tesoreria Comunale di Trapani con la causale “1° rata oneri di urbanizzazione...”.

- ▲ la 2° rata di **€ 9.424,95** dovrà essere versata entro sei mesi dalla data di rilascio del presente P.D.C.;
- ▲ la 3° rata di **€ 9.424,95** dovrà essere versata entro dodici mesi dalla data di rilascio del presente P.D.C.;
- ▲ la 4° rata di **€ 9.424,95** dovrà essere versata entro diciotto mesi dalla data di rilascio del presente P.D.C.;
- ▲ la 5° rata di **€ 9.424,95** dovrà essere versata entro ventiquattro mesi dalla data di rilascio del presente P.D.C. e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori;

A garanzia del pagamento della rimanente somma, pari a **€ 37.698,60** (Euro trentasettemilaseicentonovantotto/60), la ditta ha prestato fideiussione emessa dalla “AXA Assicurazioni spa” il 14/02/2024 – n. 410830837 e relativa appendice del 12/06/2024.

Il mancato pagamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.42, 2 comma del D.P.R. n°380/2001.

B) COSTO DI COSTRUZIONE:

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui di cui all'art. 7 della Legge Regionale 10 Agosto 2016 n.16, così come disposto dalla Delibera del Commissario Straordinario n.99/2017, è determinato nella misura di **€ 19363,85** (Euro diciannovemilatrecentosessantatre/85).

La ditta ha versato la somma di **€ 6.723,50** (Euro seimilasettecentoventitre/50) in data 02/02/2024, pari ad un importo superiore ad 1/3 dell'importo dovuto, con bonifico alle coordinate bancarie IBAN n°IT80 1076 0116 4000 0004 6580 387 intestato alla Tesoreria Comunale di Trapani con la causale “1° rata costo di costruzione....”.

- ▲ la 2° rata di **€ 6.185,72** dovrà essere versata entro un anno dalla data di rilascio del presente Provvedimento Unico;
- ▲ la 3° rata di **€ 6.454,61** dovrà essere versata entro due anni dalla data di rilascio del presente P.U. e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori;

A garanzia del pagamento della rimanente somma, pari a **€ 12.640,33** (Euro dodicimilaseicentoquaranta/33), la ditta ha prestato fideiussione emessa dalla “AXA Assicurazioni spa” il 14/02/2024 – n. 410830837 e relativa appendice del 12/06/2024

Il mancato pagamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.42, 2 comma del d.P.R. N°380/2001

Art. 3 – Obblighi e responsabilità

Il Permesso di Costruire decade nei casi previsti dal punto 8, art.20 del Regolamento Edilizio vigente.

E' fatto, altresì, obbligo al titolare del presente provvedimento, di comunicare la data d'inizio e ultimazione lavori, nonché il nominativo del Direttore e Assuntore dei lavori, i quali dovranno, a loro volta, fare pervenire apposita dichiarazione di accettazione.

Il Committente o il responsabile, prima di iniziare i lavori, deve:

- comunicare il nominativo dell'impresa esecutrice con la relativa documentazione di seguito elencata: una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n°445/2000 e ss.mm.ii., resa dall'impresa esecutrice dei lavori in cui si indicano le posizioni previdenziali assicurative (INAIL, INPS, Cassa Edile) ai fini della verifica della regolarità contributiva e la notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs n°81/2008 (comma 9, lettera c), art.90 D.Lgs n°81/2008 e s.m.i.);
- esibire il contratto stipulato con la ditta autorizzata alla raccolta, trasporto e smaltimento del materiale proveniente dagli scavi e dai lavori oggetto del presente provvedimento;
- deve depositare al Comune il progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della Legge n°10/1991 corredato dalla relazione tecnica sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della normativa vigente in materia;

Al completamento delle opere, il Direttore dei lavori produrrà una dichiarazione attestante l'avvenuto ripristino dei marciapiedi o della insussistenza di eventuali sconessioni degli stessi e sia trasmessa copia conforme dei formulari di consegna degli inerti ad impianti di recupero o di smaltimento ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 03/04/2006, n°152 e s.m.i. (*norme in materia ambientale*) e dovrà asseverare la conformità delle opere realizzate rispetto alla relazione di cui all'art. 28, comma 1 Legge 9 gennaio 1991, n°10, nonché l'attestazione di qualificazione energetica, secondo quanto previsto dall'art.8 del D.Lgs n°192/2005 come recepito in Sicilia dal Decreto Assessorato all'Energia 3 marzo 2011.

La ditta dovrà presentare la dichiarazione di variazione in Catasto, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n°4, convertito con modificazione dalla legge 9 marzo 2006, n°80, entro trenta giorni dal momento in cui le nuove costruzioni sono state ultimate e le variazioni si sono verificate. L'omessa o tardiva dichiarazione è punita con la sanzione amministrativa il cui importo minimo è stabilito dall'art. 1, comma 336, della legge 30/12/2004, n°311 e ss.mm.ii..

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella visibile, delle dimensioni minime di cm.100 x 70, con l'indicazione chiaramente leggibile:

- l'oggetto dell'opera edilizia;
- Il nome e cognome del concessionario e l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- Il responsabile di cantiere;
- l'impresa o le Imprese esecutrici dei lavori;
- gli estremi del presente provvedimento;
- la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Il concessionario deve, inoltre, osservare le seguenti norme:

- il D.P.R. 1/08/2011, n°151 e ss.mm.ii. relativo alla determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi;
- la legge 9 gennaio 1989, n. 13, così come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n°62 e il D.M. 14 giugno 1989, n°236 e s.m.i. sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- la Legge 9 gennaio 1991, n°10 e ss.mm.ii. - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia d'uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili d'energia e relativo;
- il D.Lgs 19 agosto 2005, n°192 – Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, recepito in Sicilia dall'art.9 della L.R. 23 marzo 2010, n°6;
- il D.Lgs.3 aprile 2006, n°152 e ss.mm.ii;
- il Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n°37 e s.m.i. recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

E' obbligatorio applicare, durante l'esecuzione dei lavori, tutte le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 4 – Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla notifica del presente Permesso di Costruire ed ultimati entro tre anni dal loro inizio.

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 in contrasto, salvo che i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data del loro inizio.

I predetti termini sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione lavori, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori (art.6 comma 2 L.R. n°16/2016).

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. (art.6 comma 4 L.R. n°16/2016).

La data di inizio dei lavori deve essere denunciata dal titolare del Permesso di Costruire e controfirmata, per accettazione, dal Direttore dei lavori per la parte architettonica e/o strutturale, nonché dall'impresa esecutrice dei lavori a mezzo di apposito modulo.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare del Permesso di Costruire la data di ultimazione dei lavori.

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

Ogni variazione a quanto previsto nel presente provvedimento comporterà la decadenza automatica dello stesso, nonché l'applicazione delle misure repressive previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 5 – 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 esistente o in fase di realizzazione.

Le violazioni e le inosservanze delle vigenti disposizioni saranno punite come previsto dalla norme vigenti in materia.

L'Amministrazione rimane, comunque, sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità in dipendenza dell'esecuzione dei lavori di cui al presente provvedimento, anche nei confronti dei terzi i cui diritti rimangono in ogni caso fatti salvi.

Art. 6 – Pertinenze relative all'edificio

Parcheggio: mq. 267,41

Area asservita alla costruzione: mq. 811,65

Art. 7 – Autorizzazione allo scarico

Resta fermo l'obbligo della Ditta a richiedere le necessarie autorizzazioni per gli allacci fognari ai competenti Uffici, nonché l'Autorizzazione allo scarico, ai sensi del D. Lgs. 3 Aprile 2006, n° 152 e ss.mm.ii, o se ne ricorre il caso, S.C.I.A. di attivazione per lo scarico in fognatura, ai sensi del vigente Regolamento Comunale.

Art. 8 – Avvertenze

Il titolare del presente Permesso di Costruire ha l'obbligo di presentare l'Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori.

Il presente P.d.C. dovrà essere custodito sul luogo dei lavori ed esibita al personale di vigilanza e di controllo del Comune, autorizzato ad accedere in cantiere.

L'eventuale occupazione di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata.

Le violazioni ed inosservanze alle norme vigenti di quanto prescritto con la presente saranno punite, come previsto dal capo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.

Dopo la comunicazione di fine lavori dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- la SCIA per allaccio scarichi in fognatura depositata al servizio comunale competente - per gli immobili non allacciati alla fognatura l'autorizzazione allo scarico, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs n° 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la scheda tecnica descrittiva delle opere edilizie così come previsto dall'art.40 del R.E.;
- il certificato di collaudo statico, depositato dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani, (previsto dall'art. 67 del d.P.R. n. 380/2001) ove occorra;
- la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001;
- la copia della segnalazione di inizio di attività presentata al Comando Prov. dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'art.4 D.P.R. 1/08/2011, n°151, ove occorra;
- la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, resa ai sensi del Decreto Ministeriale n°37/2008 e Legge n°46/1990 e s.m.i.;
- la certificazione energetica dell'edificio per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al D.L.gs n°192/2005 e s.m.i. come recepito in Sicilia dal Decreto Assessorato all'Energia 3 marzo 2011;
- la segnalazione Certificata di Agibilità effettuata da un professionista abilitato, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;

Per ogni ulteriore chiarimento è possibile contattare il Responsabile del Servizio Urbanistica, pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it

Avverso il presente provvedimento è consentito ricorso straordinario al Presidente della Regione Sicilia o giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale, rispettivamente entro 120 o 60 giorni (ovvero nel termine dimezzato previsto dalle vigenti leggi che regolamentano casi specifici) a partire dal giorno successivo al termine di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale;

Trapani lì, 28/06/2024

Il tecnico istruttore

F.to geom. Carlo Campo

Il Responsabile del Servizio tit. E.Q.

F.to Funz. Serv. Tec. Geom. Giuseppe S.re Guaiana

Il Dirigente a.i. del 3° Settore

F.to Ing. Orazio Amenta