

COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO



---*---

IV SETTORE

Urbanistica-edilizia - SUAP

ESECUZIONE DELLA SENTENZA T.A.R. SICILIA – SEZIONE II – DI
PALERMO N. 1002/2022 SU RICORSO 2338/2021 PROPOSTO GAETANO
VITALE E VENERE CAVATAIO CONTRO IL COMUNE DI CINISI

-Relazione Tecnica di Variante – Elaborati grafici

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Cavataio

Il Commissario ad Acta

Dott. Arcangelo Sciacchitano

PREMESSA

Con la sentenza indicata in oggetto, pubblicata il 22 febbraio 2022, il T.A.R. - Sezione II- sede di Palermo - ha dichiarato l'illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Cinisi sulla istanza proposta dai signori, Gaetano Vitale e Cavataio Venere di dare una destinazione urbanistica al fondo di sua proprietà sito in Cinisi identificato con foglio 10 particelle 471, 467, 2467, 2468, 2469, 2470, 468, 1713 e 3159, gravato in precedenza dal vincolo preordinato alla espropriazione, in particolare a "tracciato viario di previsione delle zone stralciate", e ciò in ragione della decadenza di tale vincolo per l' infruttuoso decorso quinquennale dalla sua apposizione e riconoscendo il carattere espropriativo di tale vincolo.

Il Signori Vitale Gaetano e Cavataio Venere poiché l'Amministrazione comunale non ha provveduto, entro il quinquennio dall'approvazione del suddetto P.R.G., all'attuazione della predetta destinazione (strada di previsione delle zone stralciate) ha chiesto al Comune intimato, con diffida del 20/09/2021, di provvedere a normare l'area predetta.

Il T.A.R. ha ordinato all'Ente Locale "di adottare, con provvedimento consiliare, una determinazione esplicita e conclusiva sulla istanza" in parola, ed in caso di ulteriore inadempienza nominava Commissario ad acta il dirigente generale dell'Ufficio del Genio Civile di Trapani con facoltà di delega.

Il Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile di Trapani in virtù della sentenza in oggetto con nota n. 51522 del 5 aprile 2022 delegava l'architetto Gaspare Motisi del medesimo ufficio, successivamente ancor prima di aver concluso il proprio mandato, con nota n. 128399 del 21 ottobre 2024 lo stesso architetto Gaspare Motisi ha rappresentato che "per impedimenti indifferibili di carattere personale" che non le consentono più di proseguire il mandato di Commissario ad Acta rimettendolo al T.A.R.;

Con Ordinanza del T.A.R. Sicilia Sez. II n° 3271 del 26/11/2024 per la sostituzione del commissario ad acta, l'Ingegnere Capo dell'Ufficio Regionale del Genio Civile Servizio di Trapani con nota n° 4324 del 14/01/2025 ha delegato il sottoscritto Dott. Arcangelo Sciacchitano ad assumere le funzioni di Commissario ad Acta per l'esecuzione di quanto deciso dal TAR con sentenza n° 01002/2022reg. prov. coll. pubblicata il 22/03/2022.

Con nota protocollo 4324 del 14 gennaio 2025 l'ing. Capo del Genio Civile di Trapani delegava il dott. Arcangelo Sciacchitano funzionario del medesimo Ufficio ad assumere le funzioni di Commissari Ad Acta in sostituzione dell'Arch. Gaspare Motisi dimissionario per procedere alla ripianificazione urbanistica dell'area oggetto del ricorso mediante Variante Parziale al vigente PRG nei termini prescritti dal TAR con la sentenza de-quò.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Le particelle oggetto della sentenza sono due lotti di terreno che per semplicità vengono denominati LOTTO A e LOTTO B e sono fisicamente staccati uno dall'altro; i suddetti lotti di terreno, secondo le previsioni originarie del Piano Regolatore Generale ricadono all'interno delle zone stralciate di contrada Magaggiari ed in parte sul tracciato viario di previsione delle zone stralciate. Come riportato nello stralcio del Vigente PRG. (Allegato 1)

Si precisa che il lotto A è stato oggetto di edificazione da parte dei ricorrenti, giusta Permesso di Costruire n. 13 del 29 maggio 2023 per la ricostruzione di un chiosco bar previa demolizione dell'esistente, in esecuzione alla sentenza del CGA n. 00611/202 del 16/06/2021 il tutto sulla particella 3159 del foglio 10. (Allegato 2);

Le particelle oggetto di Riclassificazione Urbanistica risultano in definitiva le seguenti: tutte del foglio di mappa n. 10. Come individuato nell'estratto di mappa protocollo T176129/2025 foglio 10 particelle 471 e 467 e estratto di mappa protocollo T169004/2025 foglio 10 sviluppo Z particelle 2467, 2468, 2469, 2470, 468, 1713 e 3159 (Allegato 3);

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir 1466/2006 l'area oggetto di riclassificazione ricade all'interno di zona stralciata ed in particolare in parte sul tracciato viario delle zone stralciate, ove in sede di approvazione del PRG "D.Dir 1466/2006" è stato onerato il Comune *"di effettuare una verifica dello stato giuridico-amministrativo degli edifici ricadenti in tale ambito, e conseguentemente procedere alla redazione di una pianificazione tendente al recupero urbanistico-ambientale compatibile del litorale, in una più generale e complessiva strategia di riconversione-infrastrutturazione della volumetria disponibile ove illegittimamente accertata e per tale zone sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti regolarmente assentiti, e nelle aree libere o che si rendano libere si potrà operare con i parametri di zona agricola, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 15 della legge regionale n. 78/76.*

VINCOLI SULL'AREA

L'area oggetto di riclassificazione urbanistica è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni

- a) le particelle 1714, 2467 e 1713 ricadono su suolo del Demanio Trazzerale art 13 della LR 4/2004;
- b) Vincolo Paesaggistico (entro i 150 metri dalla battigia art. 15 L.R. 78/76);
- c) Vincolo Sismico (L. 64/74);
- d) Vincolo aeroportuale (art 707 comma 1 e 5 del Codice della navigazione);
- e) Codice della Navigazione (art 55);

ANALISI DI PROPOSTA DELLA VARIANTE URBANISTICA

La sentenza TAR 1002/2022 ha indicato l'obbligo di reintegrare la disciplina urbanistica dei lotti di terreno di proprietà dei ricorrenti divenuta "zona bianca" a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio.

In particolare si evidenzia che il suddetto vincolo è stato posto in sede di approvazione del P.R.G. del Comune di Cinisi avvenuto con D. Dir. n° 1466/DRU del 20.12.2006 e che nel corso degli anni a seguire nessuna attività finalizzata all'attuazione delle opere pubbliche previste è stata formalizzata, tale da potere accertare l'interesse pubblico attuale a mantener il vincolo.

Conseguentemente, dato il lungo lasso di tempo trascorso (19 anni) il sottoscritto Commissario ad Acta, previa verifica dei luoghi e valutate le condizioni in uno con il Responsabile del Procedimento, è dell'avviso che nessuna reiteratione del vincolo è possibile non riscontrando in atto alcuna motivazione di tipo rinforzata.

Inoltre in caso di riconferma delle previsioni del P.R.G. vigente la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta al proprietario ai sensi dell'art. 39 del T.U. 327/2001 modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 302, con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione.

Per cui l'intento del sottoscritto Commissario è di contemperare l'interesse pubblico e privato consentendo lo sfruttamento economico della superficie in questione.

VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA

Dal contraddittorio tra le parti interessate dal procedimento de quo ed a seguito dell'analisi di cui sopra, si ipotizza una proposta di variante urbanistica idonea a contemperare l'interesse pubblico con quello privato, consistente nell'attribuzione all'appezzamento di terreno oggetto di sentenza ed individuato nell'allegato 3 "lotti A e B", ad Aree di **"Verde Attrezzato delle zone Litoranee"** con vincolo Conformativo, all'interno del quale tutti gli interventi previsti devono essere compatibili oltre che con i vincoli di zona con quanto prescritto dall'art 15 lettera A della Legge Regionale 78/76. (Allegato 4).

ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

art. 12 D.l.vo 152/2006 e ss.mm.ii.

La presente proposta di variante, consiste nell'attribuzione alla zona bianca oggetto di ritipizzazione, la destinazione di zona omogenea Verde Attrezzato delle zone Litorane*.

Ai sensi del Decreto Assessoriale 271/Gab del 23/12/2021 punto 1.5.2 lett.i) così come integrato con il D.A. 167/Gab del 12/05/2023, tale ritipizzazione non è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto attiene alla variante "...finalizzata alla destinazione urbanistica di verde pubblico, con attrezzature senza volumetria".

INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Considerando che il sito in oggetto non cambierà di fatto la permeabilità dei suoli, si può affermare che l'invarianza idraulica e idrogeologica non subisce alcuna variazione significativa in quanto con la ritipizzazione urbanistica si cambia la destinazione in parte da "Strada di previsione delle zone stralciate" a "Verde Attrezzato delle zone Litoranee", diminuendo la superficie impermeabile del suolo.

Si ritiene in questa fase non applicabile in quanto la variante proposta non comporta per la natura stessa una modifica alle condizioni naturali del regime idrogeologico atte ad un aumento delle portate recapitate ai corpi idrici naturali o artificiali.

Norme Tecniche di Attuazione

VERDE ATTREZZATO DELLE ZONE LITORANEE * VA

La destinazione a verde attrezzato riguarda la costituzione di aree di uso pubblico, attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport nel rispetto dell'art. 15 lettera "A" della LR 78/76 ovvero rivolti alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

La destinazione ammessa è quella a giardino; per la migliore utilizzazione del verde è consentita la realizzazione di attrezzature sportive, spazi attrezzati per il gioco dei bambini, chioschi, impianti tecnici e servizi igienici, purché dominante la destinazione a verde per piantumazione in piena terra. Le aree di verde attrezzato devono essere oggetto di progettazione esecutiva che deve prevedere, insieme alle percorrenze pedonali, specifici dettagli delle recinzioni, degli arredi fissi, del tipo di pavimentazione, delle sistemazioni a prato, dei tipi di essenze arboree ed arbustive.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Non si è ritenuto eseguire, in quanto superfluo, effettuare una verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici in quanto di fatto si ritipizza in coerenza con le prescrizioni della zona stralciata.

INVARIANZA IDRAULICA

La proposta progettuale di variante non provoca aggravio della portata di piena del corpo idrico o della rete di drenaggio ricevente i deflussi originali dell'area stessa, in quanto la nuova destinazione urbanistica di fatto mantiene lo stato di fatto.

In termini molto pratici, si procederà comunque in sede esecutiva ove necessario al rispetto dei requisiti minimi di invarianza idraulica e/o idrologica, riportate nel D.D.G. n. 102 del 23.06.2021 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica - Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino del

Distretto Idrografico della Sicilia, non procedendo ad un calcolo rigoroso e ciò per le ridotte superfici in esame nel rispetto del su citato decreto caso.

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Ai fini della compatibilità idraulica ed idrologica dell'area oggetto della variante (confermativa di verde agricolo), sono state condotte verifiche in ordine alle norme contenute nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – Regione Sicilia (2000) ed in particolare quanto previsto dall'art. 13 del Cap. 11 “Norme di attuazione” della Relazione generale del P.A.I. aggiornate con

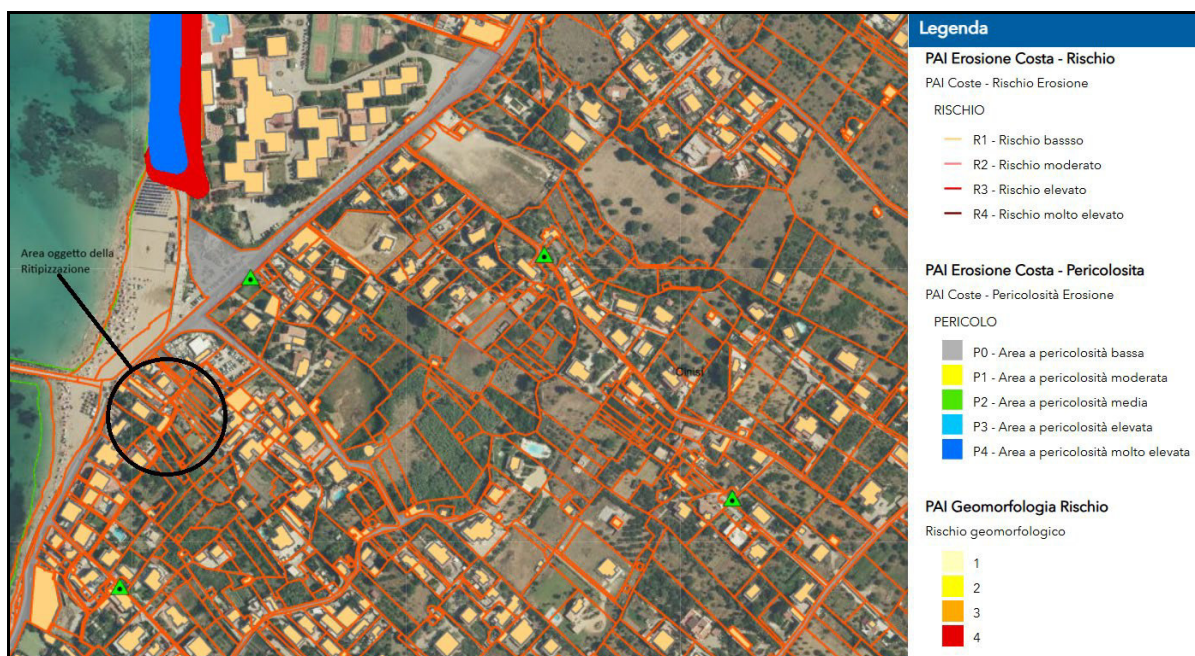
D.P. Reg. Siciliana del 06.05.2021 che mirano ad individuare quelle aree del territorio che sono soggette a dissesti idraulici anche potenziali ed a valutarne il livello di pericolosità, al fine di stabilire l'idoneità dei luoghi ad accogliere le trasformazioni del territorio, garantendo la sicurezza della popolazione, la protezione delle infrastrutture, la salvaguardia delle attività economiche e la tutela dell'ambiente.

VERIFICA DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

L'area non rientra in zone classificate a rischio idrogeologico o idraulico e storicamente non sono noti in essa eventi calamitosi.

Dall'esame della cartografia di natura vincolistica esistente non risulta che il sito ricada in aree soggette a prescrizioni derivanti da:

- P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico);



Stralcio estratto dal sitr regionale

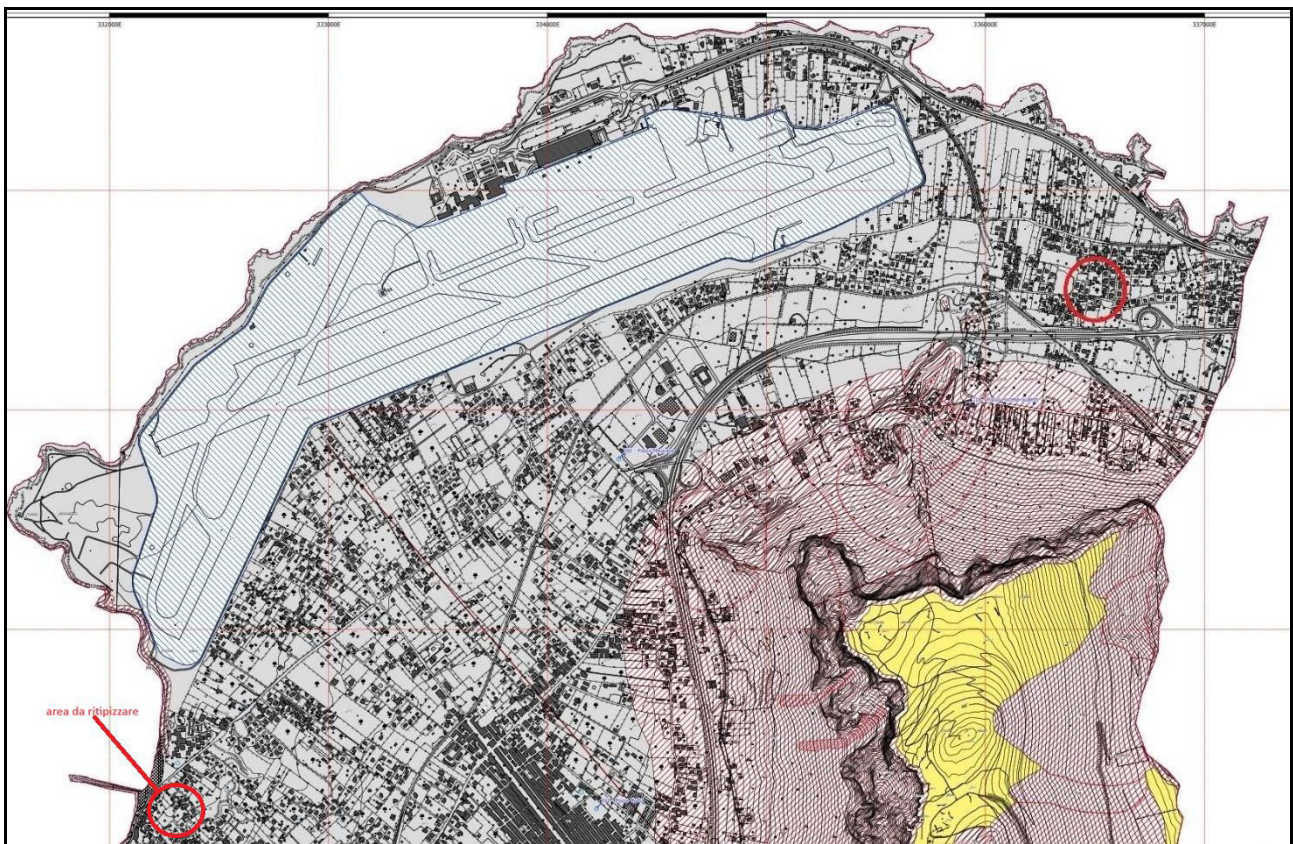
Per cui si ritiene che l'area in oggetto non è suscettibile di eventuali rischi di allagamento, fatti

salvi ulteriori studi in fase esecutiva in quanto:

- presenta una moderata pendenza topografica con lieve declivio verso sud-est
- dall'esame della cartografia di natura vincolistica esistente non risulta che il sito ricada in aree soggette a prescrizioni derivanti dal P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico).

Relazione geologica:

Data la natura essenzialmente conformativa della zonizzazione proposta (Verde Attrezzato delle zone litoranee) si fa riferimento alla relazione geologica allegata al PRG originario con relativo parere ai sensi dell'art. 13 della L.R. 64/74, nonché alla relazione geologica del redigendo PUG di cui si riporta per la zona interessata la suscettività alla edificazione:



LEGENDA

SUSCETTIVITA' ALL'EDIFICAZIONE

A. Suscettività d'uso non condizionata



A. Sono raggruppate tutte le aree che non mostrano scenari di pericolosità geologica e sismica. Non si ravvisano fenomeni legati a fattori morfologici, idrogeologici, idrologici che possono condizionare il loro sfruttamento ai fini edilizi. In generale rappresentano zone suscettibili di urbanizzazione. In caso di evento sismico, non sono previste situazioni di amplificazione del moto sismico rispetto ad un substrato rigido di riferimento. Per tali aree deve essere applicato quanto previsto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni.

Vincoli e prescrizione sull'area:

- a) le particelle 1714, 2467 e 1713 ricadono su suolo del Demanio Trazzerale art 13 della LR 4/2004;
- b) Vincolo Paesaggistico (entro i 150 metri dalla battigia art. 15 L.R. 78/76);
- c) Vincolo Sismico (L. 64/74);
- d) Vincolo aeroportuale (art 707 comma 1 e 5 del Codice della navigazione);
- e) Codice della Navigazione (art 55);

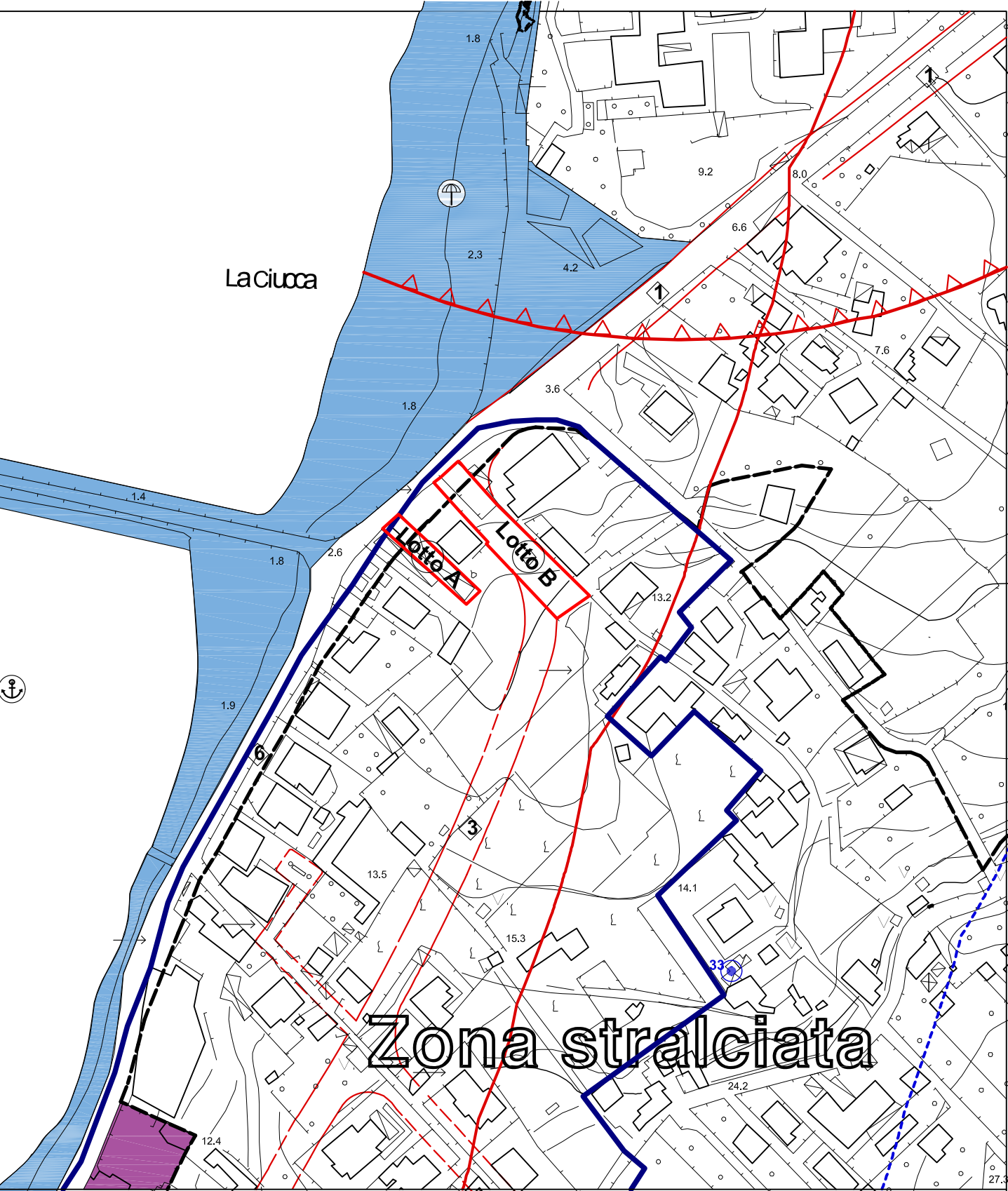
In via esecutiva dovranno essere rispettati i superiori vincoli

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giovanni Cavataio

Visto il Commissario Ad Acta
dott. Arcangelo Sciacchitano



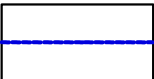
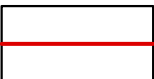
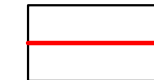
Documento firmato da:
ARCANGELO SCIACCHITANO
04.05.2026 11:22:04 UTC



ALLEGATO 1

STRALCIO DEL VIGENTE PRG CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI O OGGETTO DELLA SENTENZA TAR N. 1002-2022 sezione Seconda su ricorso n. 2338-2021 da parte dei Signori Gaetano Vitale e Venere Cavataio contro il Comune di Cinisi.

LEGENDA

-  Limite fascia di rispetto di m 300 della battigia
-  Limite di m 150 della Battigia (LR 78/76)
-  *Perimetro delle aree soggette a Prescrizioni Esecutive*
-  *Tracciato viario delle zone stralciate*
-  Perimetro delle zone stralciate
-  D3 - Aree per attività turistico-alberghiere
-  Aree per attrezzature e servizi di interesse generale
-  Aree per attrezzature per la fruizione del mare
-  Lotti di proprietà dei Signori Gaetano Vitale e Venere Cavataio oggetto della Sentenza Tar 1002-2022



COMUNE DI CINISI

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO



IV SETTORE

URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP

Servizio 1/A

edilizia privata

Imposta di bollo €. 16,00

(Cod. Id.: 01211111005998 del 21.11.2022)

Pratica Portale SUE n. 1022079/2022-PER

c.f. 80017500820

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 13 / 2023

(ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 16 del 10.08.2016)

IL CAPO SETTORE

Vista la domanda presentata in data 22.11.2022, prot. n.34001/2022 dal Sig. **VITALE GAETANO** nato a Cinisi (Pa) il 18 maggio 1975 cod. fiscale VTL GTN 18E18 C708U, ed ivi residente in Via Venuti n. 107, e dalla Sig.ra **CAVATAIO VENERE** nata a Cinisi (Pa) il 09 Ottobre 1960 cod. fiscale CVT VNR 60R49 C708C ed ivi residente in Via venuti n.107, con la quale viene richiesto il **PERMESSO DI COSTRUIRE**, ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 16 del 16/2016, riguardante la ricostruzione di un chiosco-bar previa demolizione dell'esistente, sito nel territorio Comune di Cinisi in C/da Magaggiari, di proprietà dei Sigg. Vitale Gaetano e Cavataio Venere, censito in catasto al Fg. 10 Part.III 3159 sub.7, giusta sentenza di CGA n.00611/202 del 16/06/2021;

Accertato che il Sig. **VITALE GAETANO** nato a Cinisi (Pa) il 18 maggio 1975 cod. fiscale VTL GTN 18E18 C708U, ed ivi residente in Via Venuti n. 107, e la Sig.ra **CAVATAIO VENERE** nata a Cinisi (Pa) il 09 Ottobre 1960 cod. fiscale CVT VNR 60R49 C708C ed ivi residente in Via venuti n.107, risultano essere titolari giusto atto di compravendita del 02 Aprile 1996 Rep. n. 2390 Raccolta n. 4415, per ottenere il predetto permesso;

Vista la lettera per il conferimento dell'incarico all'Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5046, del 15.11.2022 registrata al protocollo di questo Comune in data 22.11.2022 prot.34001/2022;

Visto il progetto allegato alla precitata istanza, a firma dell'Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5046;

Vista l'autocertificazione sulla conformità alle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 e ai sensi dell'art. 96 L.R. 11/2010, a firma dell'Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5046;

Vista l'accettazione alla direzione dei lavori delle opere architettoniche nonché responsabile sulla sicurezza, del 22.11.2022 registrata al protocollo di questo Comune in data 22.11.2022 prot.34001/2022, a firma dell'Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5046;

Vista le dichiarazioni resa ai sensi del DPR 445/2000 in data 15.11.2022 da parte dei proprietari dell'immobile, nella quale dichiarano di non trovarsi in alcuna condizione indicata dalla Legge 646/1982,

di non avere in corso procedimenti penali per i reati previsti dagli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice Penale e di non essere coniugato, né convivente con persona indagata o condannata con sentenza definitiva per uno dei delitti di cui sopra;

Vista la dichiarazione asseverata ai sensi dell'art 20, comma 1, DPR 6 giugno 2001 n. 380, resa dall'Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.5046, registrata al protocollo di questo Comune in data 22.11.2022 prot.34001/2022;

Vista la dichiarazione di pagamento spettanze, ai sensi della L.R. n. 1 del 22.02.2019 art. 36 comma 2, da parte del tecnico incaricato Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5046 registrata al protocollo di questo comune in data 12.05.2023 prot. 14572/2023;

Vista la ricevuta di versamento pari a €. 825,73 relativa al pagamento del contributo sul costo di costruzione, mediante versamento sul c.c.p. 15911902 del 12/05/2023 intestato al Comune di Cinisi;

Vista la ricevuta di versamento pari a €. 100,00 relativa ai diritti di Istruttoria, mediante versamento sul c.c.p. 15911902 del 21/11/2022 intestato al Comune di Cinisi;

Vista la ricevuta di versamento pari a €. 35,00 relativa ai dei diritti di Segreteria, mediante versamento sul c.c.p. 15911902 del 21/11/2022 intestato al Comune di Cinisi;

Vista la sentenza del CGA N.00611/2021 del 16.06.2021 veniva ammesso il ricorso in appello, accogliendo le doglianze del ricorrente ribaltando la sentenza del TAR Sezione I n. 2556/2016;

Visto il N.O. rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo del 19.05.2022 BB.NN. 71980;

Visto il N.O. rilasciato, ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione, dalla Regione Siciliana - Assessorato del Territorio e dell'Ambiente - Strutture Territoriale dell'Ambiente di Palermo n. 64 del 20/04/2023;

Visto l'autorizzazione allo scarico n.16/2006 del 28/06/2006;

Visto il certificato di agibilità n.15/2006 del 28/06/2006;

Vista la relazione tecnica e gli elaborati grafici relativi alle modalità di scarico dei reflui ed approvvigionamento idrico, a firma dell'Ing. Rosolino Costanza iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5046 registrati al protocollo di questo comune in data 12.05.2023 prot. 14572/2023;

Accertato che l'immobile ricade nel PRG in zona Stralciata.

Visto l'art. 220 del T.U.LL.SS. approvato con Reg. D.27.07.34, n° 1265.

Visto l'art. 31 della L.U.17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la L.R. 31.03.1972, n° 19.

Vista la L.R. 26.05.1973, n° 21.

Vista la L. 28.01.1977, n° 10.

Vista la L.R. 27.12.1978, n° 71.

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la L.R. 16.08.2016, n° 16 e successive modifiche ed integrazioni.

Visto il P.R.G. approvato con D. Dir. 1466/DRU del 20.12.2006.

R I L A S C I A

Ai Signori **VITALE GAETANO** nato a Cinisi (Pa) il 18 maggio 1975 cod. fiscale VTL GTN 18E18 C708U, ed ivi residente in Via Venuti n. 107 e **CAVATAIO VENERE** nata a Cinisi (Pa) il 09 Ottobre 1960 cod. fiscale CVT VNR 60R49 C708C ed ivi residente in Via venuti n.107 il **PERMESSO DI COSTRUIRE**, ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 16 del 16/2016, riguardante la ricostruzione di un chiosco-bar previa demolizione dell'esistente, sito

nel territorio Comune di Cinisi in C/da Magaggiari, nel lotto di terreno censito in catasto al Fg. 10 Part.IIIa 3159 sub. 7, giusta sentenza di CGA n. 00611/202 del 16/06/2021, di cui ai grafici progettuali redatti dall'Ing. Rosolino Costanza, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nei regolamenti comunali di edilizia e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, si dispone altresì, che:

a) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di dodici mesi dalla data del presente allegando l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Sono fatti salvi i diritti di Terzi ed i poteri attribuiti agli organi preposti per l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto, con l'osservanza di tutte le seguenti condizioni particolari:

- 1 - Prima dell'inizio dei lavori la Ditta è tenuta a dare adempimento di tutte le disposizioni di legge e regolamenti in materia ed in particolare a non iniziare i lavori prima che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capi saldi altimetrici da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.
- 2 - L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro 48 ore dall'inizio degli stessi all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio del Genio Civile di Palermo a norma dell'art. 4 della Legge 5.11.1971 n. 1086, segnalando: il nominativo del Committente, del Costruttore, del Direttore dei Lavori e del Responsabile del Cantiere, nonché del Responsabile della sicurezza del Cantiere con i relativi recapiti e visto di accettazione a tergo, nonché alla produzione del D.U.R.C.. Quest'ultima resta onerata dell'adempimento agli obblighi derivanti dall'applicazione del D. Lgs. n. 81/200.
- 3 - Il permesso a costruire ha la durata di un anno, si intenderà decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.
- 4 - Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a TRE ANNI dall'inizio. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito dovrà essere presentata una nuova istanza, corredata dai prescritti documenti, diretta ad ottenere un nuovo permesso per la parte dell'opera non ultimata.
- 5 - Il titolare del permesso, il Direttore dei lavori, il Responsabile del Cantiere ed il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza all'osservanza delle norme generali e delle modalità esecutive nella presente specificate.
- 6 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della L. 13.7.1966 n. 615 e relativo regolamento.
- 7 - Il luogo dei lavori dovrà essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse che devono essere mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione, in ogni modo che i passanti si accorgano del pericolo.
- 8 - Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, dalle dimensioni non inferiori a m. 1,00 x 1,20, in cui siano indicati: -nome e cognome della proprietà/committente; -nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere nonché il coordinatore della sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/08; -denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia; -numero e data del PDC; l'assuntore dei lavori ed il progettista debbono adottare sotto la loro esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione della opera e dei relativi mezzi adoperati.
- 9 - Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla dietro pagamento della relativa tassa. I permissionari in tal caso sono tenuti ad osservare tutte le necessarie cautele al fine che il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito.
- 10 - Il permesso a costruire, nonché i disegni di progetto, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti del Comune, che hanno il diritto al libero accesso nel cantiere ed eseguire qualsiasi operazione di controllo.
- 11 - Il richiedente, dovrà produrre ai sensi del D.L. 152/2006, l'attestazione della quantità e della qualità dei rifiuti inerti prodotti che verranno conferiti in pubblica discarica a firma del Committente e del Direttore dei lavori (per i quali ai fini del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotta copia della certificazione di avvenuto conferimento in pubblica discarica).

- 12 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza il preventivo permesso a costruire.
- 13 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata da questo Ufficio Tecnico Comunale.
- 14 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile e latrine a caduta d'acqua, gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 15 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque nere secondo le previsioni del progetto.
- 16 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna, che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di anni tre dall'inizio dei lavori.
- 17 - Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, i proprietari dovranno provvedere a presentare al Comune, la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di agibilità o abitabilità, la quale verrà rilasciata dopo il controllo di competenza ed a completamento della documentazione richiesta.
- 18 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in c.a. normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, nonché la certificazione di conformità di cui alla Legge 64/74.
- 19 - La nuova costruzione, ai sensi degli artt. nn. 3 e 20 del Regio Decreto Legge, 13/04/1939, n. 652, e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere denunciate all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Palermo entro 30 gg dalla sua ultimazione. Inoltre, la certificazione dell'avvenuto accatastamento dovrà essere depositata a questo Comune contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA - L.R. 16/2016).

Il presente Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di annullamento previsti dalla normativa vigente in materia.

Resta salvo il potere di questa Amministrazione di emettere ogni provvedimento che, conseguente alle determinazioni del Genio Civile, revochi o comunque privi di effetti il presente provvedimento.

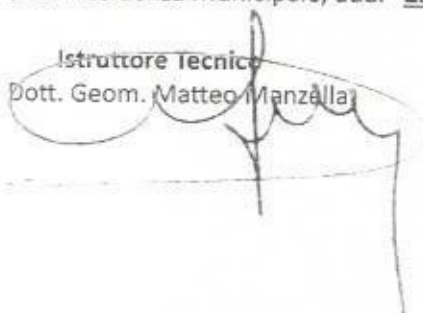
Il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio del Comune, a cura del messo comunale, per 15 giorni consecutivi.

Il sottoscritto Capo Settore notifica il presente Permesso di Costruire, rilasciato ai sensi dell' art. 5 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e ss.mm.ii mediante trasmissione telematica via PEC, alla ditta proprietaria per mezzo del suo procuratore alla trasmissione telematica, all'indirizzo rcostanza@pec.it

Dalla Residenza Municipale, addì **29/05/2023**

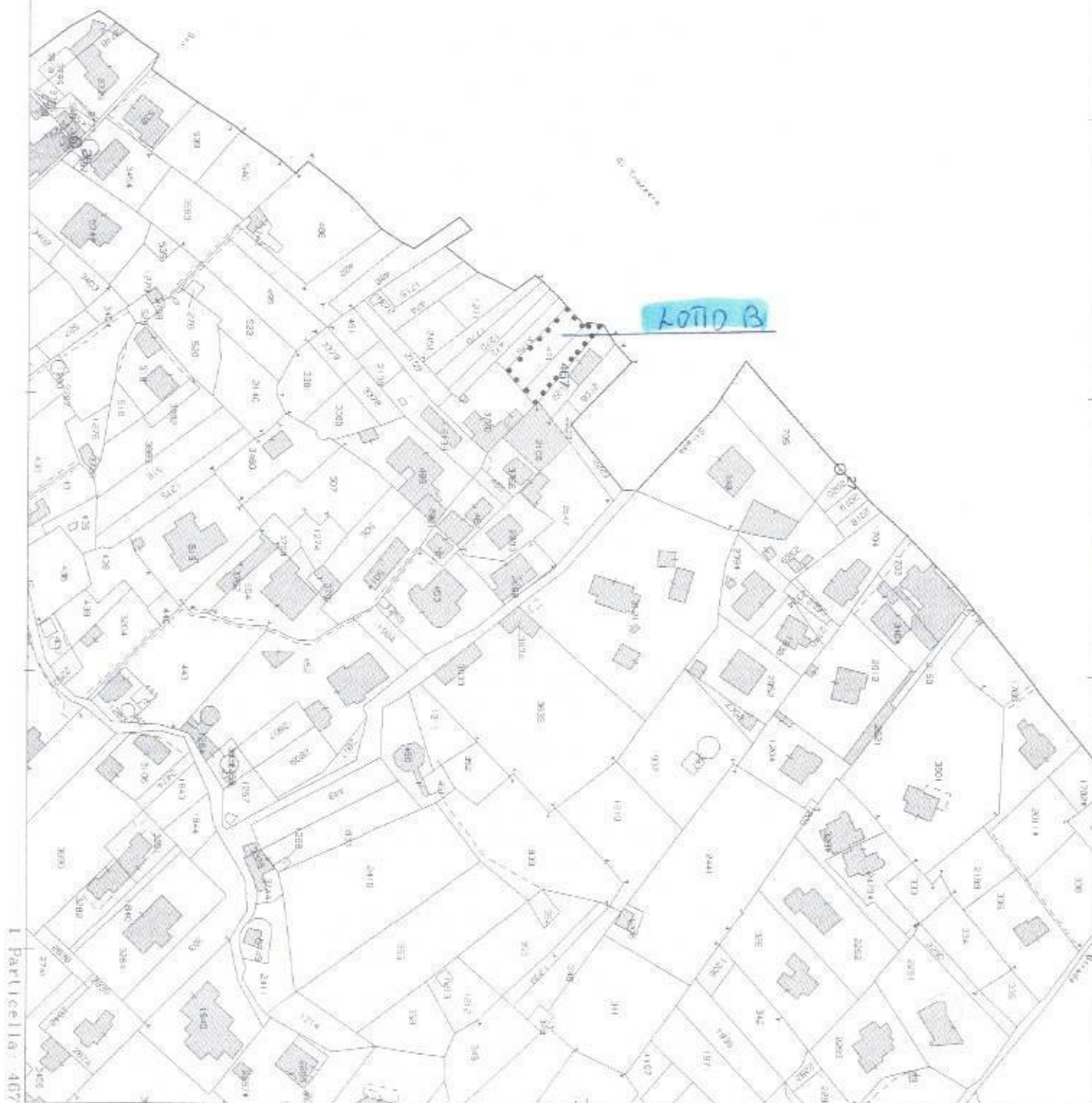
Istruttore Tecnico
Dott. Geom. Matteo Manzàlla



Il Capo Settore
Ing. Emanuele Lo Bundo



E=7000



Allegato 3

E=2352000

LOTTO A

LOTTO B

5 Particelle: 2467, 2468, 2469, 2470, 3159

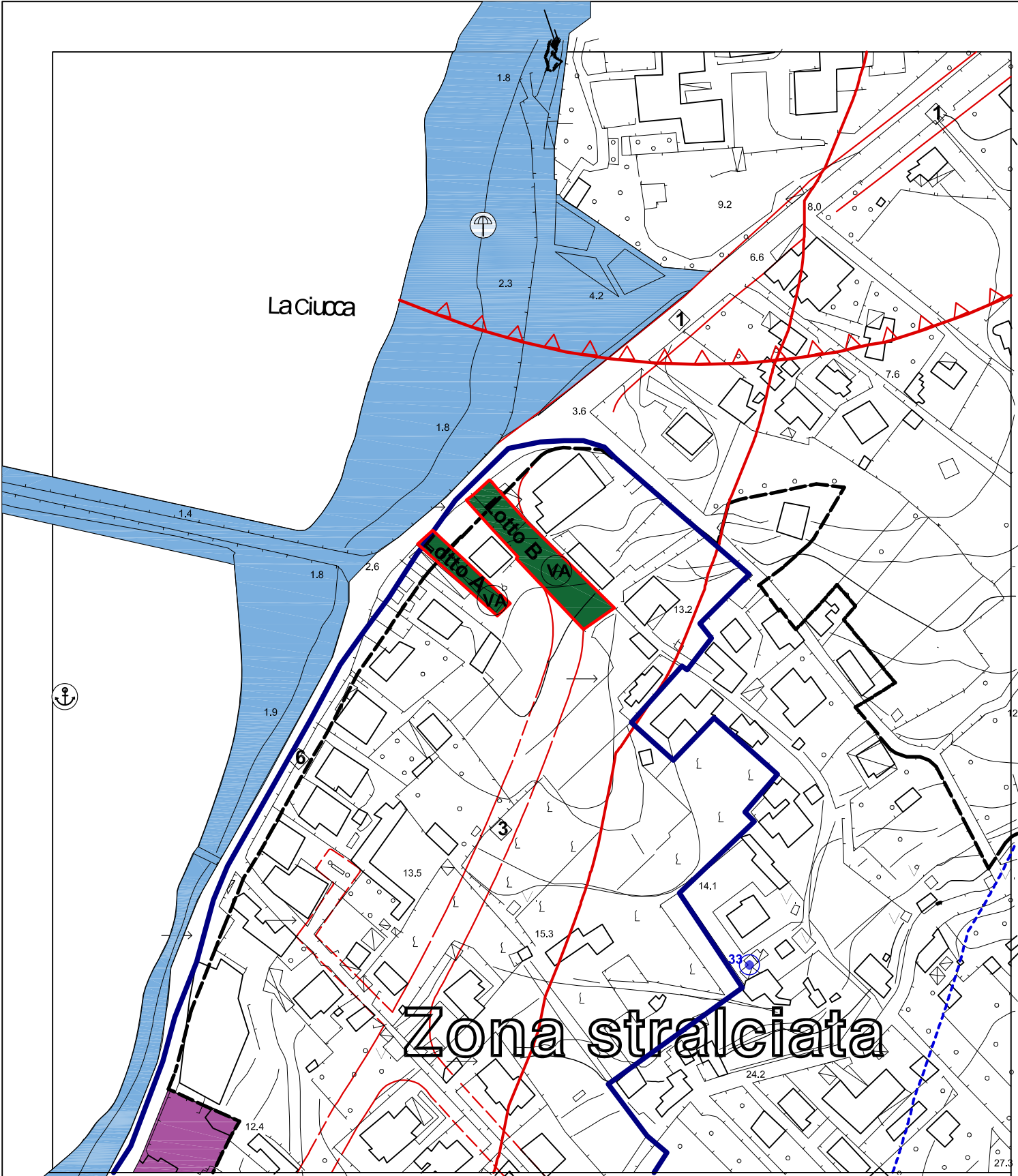
Comune: (PA) CINISI
Foglio: 10 Svi: Z

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica

25-Nov-2025 11:38:21

7169004/2/25



Zona stralciata

ALLEGATO 4

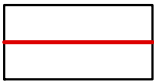
STRALCIO DEL VIGENTE PRG CON

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA A SEGUITO DI SENTENZA TAR N. 1002-2022
sezione Seconda su ricorso n. 2338-2021 da parte dei Signori Gaetano Vitale e Venere Cavataio
contro il Comune di Cinisi.

LEGENDA



Limite fascia di rispetto di m 300 della battigia



Limite di m 150 della Battigia (LR 78/76)



Perimetro delle aree soggette a Prescrizioni Esecutive



Tracciato viario delle zone stralciate



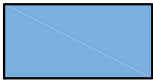
Aree di verde attrezzato delle zone litoranee



Perimetro delle zone stralciate



D3 - Aree per attività turistico-alberghiere



Aree per attrezzature e servizi di interesse generale



Aree per attrezzature per la fruizione del mare



Lotti di proprietà dei Signori Gaetano Vitale e Venere Cavataio
oggetto della Sentenza Tar 1002-2022