



Sportello Unico Attività Produttive "SUAP MADONIE ASSOCIATO"

Viale Risorgimento, 13/B – 90020 Castellana Sicula (PA)

COMUNI ASSOCIATI:

Alimena - Blufi - Bompietro - Caltavuturo - Castelbuono - Castellana Sicula - Campofelice di Roccella - Collesano - Gangi - Geraci Siculo - Gratteri - Isnello - Lascari - Petralia Soprana - Petralia Sottana - Polizzi G. - Pollina - San Mauro Castelverde - Sciarra - Scillato - Sciafani Bagni

Comune di:	Castelbuono	Procedimento in	Provvedimento Unico P.C.	75/2026
Oggetto:	Progetto di ampliamento del fabbricato esistente adibito a ristorante per turismo rurale identificato con fg. 21 part. 151 sub 2, sub 4-5 sito nella contrada Rametta del territorio del Comune di Castelbuono (PA) – <i>Riproposizione progettuale a seguito incontro ed indicazioni dall'UTC del Comune di Castelbuono</i>			
Ditta:	Azienda Rurale di Toscano Anna			

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA n.77/2026 del 16/09/2026

(Conferenza di servizi decisoria art. 17 e 18 L.R. 21 maggio 2019 n. 7 Forma semplificata in modalità asincrona)

Il giorno 16 del mese di **settembre** dell'anno **2026** alle ore **12:00** nei locali della SO.SVI.MA S.p.A. In Castellana Sicula, Viale Risorgimento 13/B, Il Sottoscritto Responsabile del SUAP MADONIE ASSOCIATO, Arch. Salvatore Vignieri, coadiuvato dalla Dott.ssa La Placa Barbara Nicla dipendente di SO.SVI.MA, con funzione di segretario par la predisposizione del presente Verbale ha svolto la conferenza dei servizi decisoria, ai sensi del 3° comma dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010, come modificato dall'art. 3 del D.L.vo n. 127/2016 e svolta con le modalità dell'Art. 18 della Legge Regionale 21 maggio 2019 n. 7 IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA.

PREMESSO CHE:

- La SO.SVI.MA. S.p.A. Agenzia di Sviluppo Locale delle Madonie, Delegata dai Comuni aderenti alla gestione del SUAP, ai sensi del combinato disposto dell'art. 10, 6° comma della L.R. 5/2011 e dall'art. 4, 5° comma del DPR 160/2010 interviene quale "Sportello Unico per le Attività produttive denominato "SUAP MADONIE ASSOCIATO";
- Con Determina dell'Amministratore Unico di SO.SVI.MA n. 29/2024 è stato confermato Responsabile dello SUAP Madonie, l'Arch. Salvatore Vignieri;
- Il Comune di Castelbuono ha aderito al "SUAP MADONIE ASSOCIATO" con delibera di CC n. 37 del 23/05/2011;

Vista:

- Gli articoli 17 e 18 della Legge Regionale 21 maggio 2019 n. 7, Convocazione e svolgimento della Conferenza dei servizi IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA;
- la Legge 241/1990 come modificata dal D.L.vo n. 127/2016;

Visto il 6° comma dell'art. 7 del DPR 160/2010 come modificato dall'art. 3 del D.L.vo n. 127/2016;

- Vista l'Istanza presentata a questo "SUAP MADONIE ASSOCIATO" in data 03/06/2026 prot. 4623 da

TOSCANO	ANNA		Nato	CASTELBUONO	Il	12/02/1946
Residente	CASTELBUONO		Via	C/DA SAN GIOVANNI	CF:	TSCNNA46B52C067R
nella qualità di	Titolare		Ditta	AZIENDA RIRALE DI TOSCANO ANNA		
con sede	in	CASTELBUONO C/DA RAMETTA			PI:	06210080823
Per il Progetto in oggetto descritto						

Vista la nota prot. 5325 del 25/06/2026 con la quale è stata indetta la Conferenza dei Servizi per il giorno 15/09/2026;

Vista la Dichiarazione sui Vincoli gravanti nella zona e sugli immobili dove dovranno eseguirsi le opere a firma del tecnico progettista;

Viste le certificazioni di avvenuta consegna (posta pec e relativi files allegati) delle convocazioni agli Enti chiamati ad esprimere il proprio parere in ordine ai vincoli gravanti nell'area;

Rilevato che tutti gli Enti hanno ricevuto la nota di indizione con la relativa documentazione allegata e pertanto sono state poste nelle condizioni di esprimere la propria valutazione di merito sul progetto in parola;

Tenuto conto che:

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

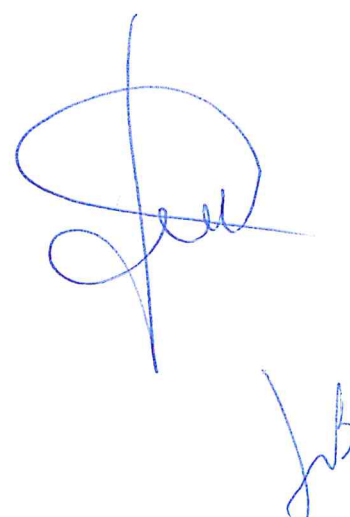
Ente	Prot.	Data	Acquisito il	Prot.	Allegato
Soprintendenza ai BB. CC. AA. di PALERMO (parere favorevole)	20305	16/09/2026	16/09/2026	7582	A
Comune di Castelbuono (parere favorevole a condizione)	21622	16/09/2026	16/09/2026	7571	B

Visto:

- L'autocertificazione ai sensi dell'Art. 20 del DPR 380/2001 esmi come recepito dalla Regione Siciliana;
- Il Progetto redatto dal Geom. Cucco Domenico iscritto all'ordine dei Geometri di Palermo al n. 4648, CF:CCCDNC62P26C067W pec: domenico.cucco@geopec.it
- La Dichiarazione del tecnico/i incaricato ai sensi dell'art. 31 della Legge regionale 23/2021;
- Il Modello di PDC compilato in ogni sua parte e munito di dichiarazione di assolvimento all'imposta di Bollo nonché della "Relazione Tecnica di Asseveramento" ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001 come recepito dalla L.R.;
- gli elaborati grafici di progetto, del **06/06/2026** esaminati dagli Enti endoprocedimentali e sui quali è stato espresso il parere di competenza dal seguente [LINK:](https://sosvima.com/suap-madonie/wpfb-file/prot-n-0004623-2026-zip/)
<https://sosvima.com/suap-madonie/wpfb-file/prot-n-0004623-2026-zip/>

 1a. RICHIESTA PdC-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 1b. ASSOLV. BOLLO-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 2. NOMINA PROFESSIONISTA.pdf	03/06/2026 10:23
 3. ATTO DI CONDIVISIONE.pdf	03/06/2026 10:23
 4. RELAZIONE TECNICA-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 5. GRAFICI-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 6. DOC. FOTOGRAFICA-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 7. REL. PAESAGG.-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 8. PdC 2015.pdf	03/06/2026 10:23
 9. COSTO_COSTRUZIONE FABBR. PROGETTO-s...	03/06/2026 10:23
 10 a. SUCC. TOSCANO PIETRO.pdf	03/06/2026 10:23
 10 b. TIT. PERMUTA.pdf	03/06/2026 10:23
 11 a. BONIFICO SOPRINT..pdf	03/06/2026 10:23
 11 b. BONIFICO SOSVIMA.pdf	03/06/2026 10:23
 12. SPETTANZE TECNICO-signed.pdf	03/06/2026 10:23
 13. VISURA CAMERALE.pdf	03/06/2026 10:23
 14. VISURA CATASTALE FABBRICATO.pdf	03/06/2026 10:23
 body.pdf	03/06/2026 10:23

Ritenuto che le condizioni e le prescrizioni indicate dagli Enti, ai fini dell'assenso, possono essere accolte, senza con ciò dovere apportare modifiche sostanziali al progetto presentato per la decisione alla Conferenza dei Servizi;



Tutto ciò premesso e visto e ritenuto
si adotta la seguente

**DETERMINAZIONE di CONCLUSIONE POSITIVA
(CON PRESCRIZIONI)**

della Conferenza dei Servizi del 16/09/2026 svolta con le modalità dell'Art. 18 della Legge Regionale 21 maggio 2019 n. 7 IN FORMA SEMPLIFICATA E MODALITÀ ASINCRONA, con l'acquisizione di tutti i pareri endoprocedimentali necessari per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale in rapporto ai vincoli gravanti sul territorio ed alle caratteristiche specifiche dell'iniziativa come sopra presentata e proposta dalla Ditta.

Pareri acquisiti:

Pareri Acquisiti (Allegati A, B,)

La presente Determina di Conclusione Favorevole della Conferenza dei Servizi è rilasciata alla Ditta istante ai sensi dell'art.18 comma 5 della LR n. 07/2019, che produce gli effetti dell'art. 20 della stessa Legge Regionale.

Ai Fini del Rilascio del Provvedimento Unico Permesso di Costruire la Ditta dovrà produrre la seguente documentazione:

- n. 3 copie del Progetto in formato cartaceo di cui n. 2 copie in bollo da euro 1,00;
- n. 4 marche da euro 1,00 da apporre sulla documentazione da allegare;
- n. 4 Marche da bollo di euro 16,00 da apporre sul Provvedimento Unico Permesso di Costruire;
- Copia del Versamento degli (eventuali) oneri comunali;
- Copia del Versamento dei diritti di Segreteria del SUAP;
- Attestazione dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo (ove occorra)
- Dichiarazione del Titolare Antimafia;
- Copia del Titolo di proprietà o altro documento equivalente;

Castellana Sicula 16/09/2026

Il Segretario della Conferenza dei Servizi
(F.to Dott.ssa La Placa Barbara Nicla)

La Placa Barbara Nicla



Il Responsabile del SUAP MADONIE ASSOCIATO
(F.to Arch. Salvatore Vignieri)

Salvatore Vignieri



Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali
indirizzo di Posta Certificata:
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Servizio 16 - Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo
via Garibaldi, 41 - 90133 Palermo
tel. 0917234011
E-mail: sopripa@regione.sicilia.it
pec: sopripa@certmail.regione.sicilia.it

Partita Iva 02711070827
Codice Fiscale 80012000826

Unità operativa di base S16.2
Sezione per i beni architettonici e storico-artistici, paesaggistici e demoetnoantropologici

Palermo, prot. n. 00 20 305 del 16 SET 2026

ref. nota prot. n. 0014431 del 26.06.2026

Allegati n.

BBNN 78119

Alla SO.SVI.MA. SpA
pec: sosvima@pec.it

All'Ufficio Tecnico del
Comune di Castelbuono
pec: comune.castelbuono@pec.it

Oggetto: Progetto di ampliamento, del fabbricato esistente adibito a ristorante per turismo rurale identificato con fg. 21 part. 151 sub. 2, sub.4-5 sito nella contrada Rametta del territorio del Comune di Castelbuono (PA).

Ditta: "Azienda Rurale di Toscano Anna"

Conferenza dei servizi asincrona del 15.09.2026

In riferimento all'istanza inerente il procedimento Unico ai sensi del 3° co. dell'art.7 del D.P.R. n.160 07/09/2010 e ss.mm. e ii., nonché dell'art. 18 della L.R. n.21/05/2019 n. 7, pervenuto in data 25.06.2026, assunto al protocollo generale di questo Ufficio al n. 14431 del 26.06.2026;
Visto l'art. 146 del D.lgs 42/04 del 22.01.2004 e ss.mm. e ii. riguardante il Codice dei Beni Culturali ed Ambientali e del Paesaggio;

Visto il D.A. n. 24/gab del 10 giugno 2026, dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, con il quale è stata disposta l'adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 e 12 ricadenti nella Provincia di Palermo;

Vista la pubblicazione del suddetto Piano Paesaggistico all'albo pretorio del Comune di Castelbuono, con decorrenza dal 31.08.2026;

Visto l'art. 143, co.9, del D. Lgs n. 42 /2004 ess.mm. e ii.;

Visto l'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D. Lgs n. 42 /2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii., che sottopone a tutela il territorio comunale di Castelbuono secondo quanto prescritto nel D.A. n. 2272 del 17.05.1989, giusto Verbale del 23.09.1987 affisso all'Albo Pretorio del Comune il 10.11.1987;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 recante "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

Responsabile	arch. Maria Antonietta Trupia		
Stanza	Piano 1°	Tel. 0917234026	Durata procedimento (se non prevista da leggi o regolamenti è di 30 gg.)
Uff. Relazioni Pubblico (URP)	urpsopripa@regione.sicilia.it	Responsabile URP	tel. 0917234015
Stanza	Piano 3°	Orario ricevimento	

Visto l'art. 22 della L.R. 16/2016 e succ. mod. e int., che consente la cessione di cubatura.

Vista l'autorizzazione emessa da questa Soprintendenza prot. n. 84/S16.7 del 12/02/2014 e successiva autorizzazione del Comune di Castelbuono n. 21/2014 del 16/04/2014;

Visti gli atti d'ufficio;

Esaminata la documentazione trasmessa;

Considerato che la Ditta, a seguito della scadenza del periodo di temporaneità indicato nei pareri succitati, sta provvedendo allo smontaggio della veranda, regolarmente realizzata e autorizzata, al fine di procedere alla sua sostituzione con una nuova struttura, costituita da portico/veranda, da destinare anche a sala di consumazione da utilizzare durante il periodo estivo, la Ditta, unitamente agli altri comproprietari, ha ritenuto opportuno procedere all'acquisto di ulteriori terreni, al fine di reperire la necessaria capacità edificatoria, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 22 della L.R. 16/2016 e successive modifiche e integrazioni, che disciplina la cessione di cubatura.

Nel dettaglio, il progetto prevede:

- la realizzazione del portico/veranda con struttura lignea, concluso con tetto con tavole di abete e sovrastante coibentazione e manto di tegole tipo coppi siciliani, e prevista una chiusura a vetrate per le giornate estive estremamente calde;
- una diversa distribuzione interna degli ambienti adibiti a cucina/dispensa e locale deposito/cantina;
- la realizzazione di un locale con struttura portante destinato a deposito/cantina, in sostituzione dell'attuale barbecue;

Tutto ciò visto constatato e considerato, questa Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo n. 42/04 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di Beni culturali e ambientali" ss.mm. e ii., **autorizza l'accluso.**

Il progetto approvato dovrà essere realizzato nei particolari, nelle quote e nelle dimensioni conformemente ai grafici ed alla relazione illustrativa, nonché secondo le prescrizioni del presente provvedimento. Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente approvata dalla Soprintendenza, per non incorrere nelle sanzioni previste a carico dei trasgressori, dagli artt. 167/181 del Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004 ss.mm. e ii.

L'approvazione della Soprintendenza è data ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale, ed è valida, ai sensi del Decreto Legislativo del 24 marzo 2006, n. 156, comma 5 dell'art. 21, per la durata di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova approvazione.

Conseguentemente resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore e più restrittiva norma del regolamento edilizio dei piani comunali, ed in particolare delle disposizioni delle leggi urbanistiche n. 1150 del 17.08.1942 e n. 765 del 06.08.1967 e seguenti.

Avverso al presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e dell'Identità Siciliana entro 30 giorni dalla data di ricezione dello stesso, ovvero ricorso giurisdizionale entro i termini di 60 giorni.

Il Soprintendente
Selima Giorgia Ciarfano



Responsabile	arch. Maria Antonietta Trupia		
Stanza	Piano 1°	Tel. 0917234026	Durata procedimento (se non prevista da leggi o regolamenti è di 30 gg.)
Uff. Relazioni Pubblico (URP)	urpsopri@regione.sicilia.it	Responsabile URP	tel. 0917234015
Stanza	Piano 3°	Orario ricevimento	



Comune di Castelbuono

Città Metropolitana di Palermo

V SETTORE
TECNICO - URBANISTICA

"La lingua chi si parra ô me' paisi
èni lu sciuri di lu sicilianu"

Enrico Bertola Gambaro
Poeta Castelbuonese

Modalità Invio Pec

Alla So.SVI.MA S.p.a.
Sportello Unico Attività Produttive – S.U.A.P Madonie
Viale Risorgimento, 13/b
90020 – Castellana Sicula
pec: sosvima@pec.it
Al Geom. Cucco Domenico
pec: domenico.cucco@geopec.it
alla ditta
pec: anna.toscano@cgn.legalmail.it

OGGETTO: Progetto di ampliamento del fabbricato esistente adibito a ristorante per turismo rurale identificato con FG.21 part.Illa 151 sub.2, sub. 4-5 soto nella C.da Rametta del territorio del Comune di Castelbuono (PA) – Riproposizione progettuale a seguito di incontro ed indicazioni dall'UTC del Comune di Castelbuono – Ditta: Azienda Rurale di Toscana Anna

Il Responsabile del V Settore

Vista la nota n. 5325 del 25.06.2026, acquisita al protocollo generale di questo Ente in pari data col n. 15179, con la quale lo SUAP Madonie ha trasmesso gli elaborati in oggetto per il rilascio del parere di competenza;

Considerato che il progetto de quo riguarda l'ampliamento del fabbricato esistente mediante la realizzazione di una *veranda* e di un *locale cantina*, nonché una diversa distribuzione interna degli ambienti destinati a cucina e a dispensa;

Preso atto di quanto riportato nella Relazione Tecnica di progetto e negli elaborati grafici allegati al tecnico Geom. Cucco Domenico, che per l'ampliamento del fabbricato concorrono i terreni acquistati dai committenti al Fg 21 p.lle 108,157 e 960, l'applicazione dell'art.20 della L.R 4/2003 per la struttura precaria e l'art.29 del R.E per la cantina;

Considerato altresì che la questione sottoposta all'Ufficio riguarda esclusivamente la sussistenza dei presupposti urbanistici per il trasferimento della volumetria, con particolare riferimento ai requisiti della omogeneità urbanistica e della contiguità/prossimità dei fondi, senza che l'operazione determini sanatoria, regolarizzazione o legittimazione di eventuali opere abusive e senza che la volumetria trasferita venga utilizzata per regolarizzare manufatti esistenti;

Che per il caso in esame risulta verificata l'appartenenza dei fondi interessati alla medesima disciplina urbanistica di zona;

Visto il Piano Regolatore Generale di questo Comune approvato con DDG n.807/DRU del 14.10.2002;

Vista la LR 13.08.2020 n.19 recante Norme per il Governo del Territorio e s.m.i;

Visto il DPR 380/2001 recante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;



Vista la L.R. n.16/2016 e s.m.i. di recepimento del DPR 380/2001;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Vista la legge 07.08.1990 n.241 e la L.R. 21.05.2019 n.7;

Vista la L.R. 4/2003 e nello specifico l'art.20;

Considerato il Titolo abilitativo agli atti di questo Ufficio inerente l'immobile di cui trattasi:

- P.U.P.d.C n.1-6/2015 avente ad oggetto il "Progetto di ampliamento del fabbricato adibito a ristorante per turismo rurale" identificato al FG. 21 p.lla 151 sub. 2 e 3 nella C.da Rametta del Comune di Castelbuono;

Preso atto che la suddetta indizione di conferenza dei servizi prevede l'acquisizione del parere Paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo;

Considerato che il progetto qui in esito è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni esecutive, delle norme e dei parametri di cui al PRG e della normativa di settore, stante che l'immobile ricade all'interno della ZTO E1 così come riportato nei titoli abilitativi

Verificati altresì:

- L'atto di permuta e vendita del 7.06.2021 Rep. N.23844, Raccolta n.13373 inerente i terreni che concorrono all'ampliamento del fabbricato: FG. 21 p.lle 108,157 e 960;
- L'art. 22 della L.R. 16/2016, l'art.17 della L.R. 23/2021 e l'art.5 della L.R.2/2022, nonché il rispetto del Regolamento Comunale sul trasferimento di cubatura (Delibera di C.C. n.17 del 28.03.2023);
- Che ai sensi della vigente normativa regionale in materia di trasferimento di cubatura, che trova ulteriore riscontro nell'art.2 del citato Regolamento Comunale il quale definisce il concetto di contiguità tra il fondo cedente e quello cessionario, i lotti di terreno individuati al Fg. 21 con le p.lle 108,157 e 960 sono effettivamente ubicati nella medesima zona a significativa vicinanza e hanno la medesima destinazione;

Considerato altresì che è stata individuata quale Responsabile del Procedimento, ai sensi di cui al combinato disposto delle L.241/90 e L.R. 7/2019, l'Arch. Elisa Cicala, dipendente comunale assegnata a questo Settore, che ha curato l'istruttoria e predisposto il presente parere;

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e subordinatamente alla verifica puntuale della quantità di volumetria effettivamente disponibile sui fondi di decollo e della capacità edificatoria residua del fondo di atterraggio

ESPRIME

parere favorevole, al progetto *"di ampliamento del fabbricato esistente adibito a ristorante per turismo rurale identificato con FG.21 part.la 151 sub.2, sub. 4-5 sito nella C.da Rametta del territorio del Comune di Castelbuono (PA) – Ditta: Azienda Rurale di Toscano Anna"* **a condizione** che venga trasmessa prima del rilascio del titolo l'Attestazione di deposito del progetto strutturale al Genio Civile e il pagamento del contributo per il costo di Costruzione pari a € 2.905,24.

Si rende noto altresì che prima del rilascio del titolo abilitativo le particelle dei terreni che concorrono all'ampliamento del suddetto fabbricato dovranno essere vincolate ad inedificabilità e trascritte tramite atto pubblico.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del V Settore

(Arch. Alfio Limoli)