



Sportello Unico Attività Produttive "SUAP MADONIE ASSOCIATO"

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

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 - Sciara - Scillato - Sciafani Bagni

COMUNI ASSOCIATI:

Comune di:	CASTELBUONO	Provvedimento Unico Permesso di Costruire	P.E. 105/2026 Rif. 28/2023
Oggetto:	Restauro e risanamento conservativo, e cambio di destinazione d'uso, dei locali in Discesa Collegio Di Maria n.2 - M.U. Part.III n.765 sub 1		
Ditta:	FIASCONARO Srl Castelbuono, Piazza Margherita n.10		

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA n. 79/2026 del 21/09/2026

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

Il giorno **21** del mese di **settembre** dell'anno **2026** alle ore **11:30** 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 per 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 l'Arch. Salvatore Vignieri è stato confermato Responsabile dello SUAP Madonie Associato;
- Il Comune di Castelbuono ha aderito al "SUAP MADONIE ASSOCIATO" con delibera di CC n. 37 del 23/05/2011;

Vista 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 per il rilascio del **Permesso di Costruire** presentata a questo "SUAP MADONIE ASSOCIATO" in data **06/07/2026** prot. **5675** e successiva integrazione prot. **6091** del **20/07/2026** dal Signor:

Fiasconaro	Fausto	Nato	Castelbuono	Il	15/11/1965
Residente	Castelbuono	Via	C.da Pedagni	CF:	FSCFST65F15C0670
nella qualità di	Legale rappresentante	Ditta	FIASCONARO Srl		
con sede	in	Castelbuono, Piazza Margherita n.10		PI:	03648920829

Vista la nota prot. **6352** del **28/07/2026** con la quale è stato richiesto il rilascio del parere di competenza al Comune di Castelbuono;

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

Rilevato che l'Ente ha ricevuto la nota con la relativa documentazione allegata e pertanto è stato posto 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.	All.
Comune di Castelbuono (parere favorevole)	21847	17/09/2026	18/09/2026	7692	A
Autocertificazione sugli aspetti igienico-sanitario rilasciato dal Tecnico					B

Visto:

- gli elaborati grafici a firma dell'Arch. Rosario Polisi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1612, CF:PLSR56S04C067I; pec: rosario.polisi@archiworldpec.it ;
- le Dichiarazioni del Tecnico ai sensi della LR 01/2019 art. 36 comma 1 e 2;
- Il regolamento di organizzazione dello sportello unico in forma associato per le attività produttive delle Madonie denominato "SUAP MADONIE ASSOCIATO";
- gli elaborati grafici di progetto, esaminati dagli Enti endoprocedimentali e sui quali è stato espresso il parere di competenza presenti nella cartella allegata:
- Prot. N.0005675-2026.zip

 Fiasconaro srl_Istanza PDC_signed.pdf	8,439 KB	No	9,400 KB	11%	06/07/2026 12:44
 body.pdf	52 KB	No	55 KB	6%	06/07/2026 12:44
 ATTESTATO DI DEPOSITO GENIO CIVILE.pdf	322 KB	No	335 KB	4%	06/07/2026 12:44
 A03_RELAZIONE_REV-2026_signed.pdf	642 KB	No	736 KB	13%	06/07/2026 12:44
 A02_PROGETTO-2026_Inquadramento funzionale_sig...	917 KB	No	984 KB	7%	06/07/2026 12:44
 A02_PROGETTO_REV-2026_signed.pdf	917 KB	No	984 KB	7%	06/07/2026 12:44

e Prot. N.0006091-2026.zip

 Autocertificazione sanitaria art.96 comma 1_L.R. 11-2010_signed.pdf	350 KB	No	402 KB	13%	20/07/2026 10:04
 body.pdf	49 KB	No	51 KB	5%	20/07/2026 10:04
 Relazione accompagnamento REV-2026_signed.pdf	197 KB	No	223 KB	12%	20/07/2026 10:04

Integrazione prot. 7410 del 09/09/2026.zip

 A01_INQUADRAMENTO_REV-2026_signed.pdf
 A01_STATO DI FATTO_REV-2026_signed.pdf
 body.pdf
 Fiasconaro ETC-signed.pdf
 Fiasconaro srl_Attestazione conformità grafici_signed.pdf

Viste le autocertificazioni Antimafia dei Titolari;

Verificato che la Ditta ha titolo per il rilascio del presente Provvedimento Unico P.C.;

Tutto ciò premesso e visto, rilevato, verificato e tenuto conto

si adotta la seguente

DETERMINAZIONE di CONCLUSIONE POSITIVA

del procedimento con richiesta parere preventivo del Comune, quale Ente Endoprocedimentale. In Tal modo è stata acquisita l'attestazione sulla conformità urbanistica dell'intervento rispetto ai vincoli gravanti sul territorio ed alle caratteristiche specifiche dell'iniziativa come sopra presentata e proposta dalla Ditta.

La presente Determina di Conclusione Favorevole 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.

Allegati il parere acquisito che forma parte integrante e sostanziale della presente per il rilascio del P.U.P.C.

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;

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

Firmato digitalmente da

BARBARA NICLA LA PLACA

CN = BARBARA NICLA LA
PLACA
C = IT

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

Firmato digitalmente da

SALVATORE VIGNIERI

CN = SALVATORE VIGNIERI



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
All'Arch. Polisi Rosario
pec: rosario.polisi@archiworldpec.it
Alla ditta
pec: fiasconaro@pec.it

OGGETTO: Richiesta Permesso di Costruire per il restauro, il risanamento conservativo e il cambio di destinazione d'uso, dei locali in Discesa Collegio di Maria n.2 – Fg MU p.lla 765 sub 1 – Ditta Fiasconaro Srl Castelbuono, Piazza Margherita n.10.

Il Responsabile del V Settore

Vista la nota n. 6352 del 28.07.2026, acquisita al protocollo generale di questo Ente in data 29.07.2026 col n. 17885, con la quale lo SUAP Madonie ha trasmesso gli elaborati in oggetto per il rilascio del parere di competenza;

Preso atto di quanto riportato negli elaborati progettuali allegati all'istanza dal tecnico sottoscrittore Arch. Polisi Rosario;

Viste le integrazioni pervenute con nota prot. 7565 del 15/09/2026 e acquisite in pari data con prot. n. 21630;

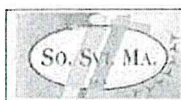
Considerato che il progetto de quo riguarda interventi di ristrutturazione edilizia e il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante dell'immobile, da categoria a) *residenziale* a b) *produttiva direzionale*;

Considerato altresì che tali interventi prevedono:

- La demolizione e il rifacimento dei solai e della scala interna;
- La realizzazione di una nuova fondazione e del setto murario del nuovo corpo scala;
- La realizzazione del vespaio areato nei locali di piano terra;
- La demolizione del tetto e la sua ricostruzione;
- Il rifacimento dei balconi secondo la tipologia originaria;
- Rivestimento con termo intonaco delle superfici dei prospetti del colore terroso chiaro;
- Sostituzione degli infissi esterni con altri aventi stesse caratteristiche;
- Nuovi intonaci interni e impianti idrico, elettrico e di climatizzazione;

Preso atto di quanto dichiarato dal tecnico sottoscrittore nella relazione integrativa datata 8.09.2026, che tali interventi “non comportano modifiche alle previsioni progettuali riguardanti i

Comune di Castelbuono • Via Sant'Anna, 25 - 90013 Castelbuono (PA) • Tel. 0921 671013 - Fax 0921 671032 • C.F. 00310810825
www.comune.castelbuono.pa.it • info@comune.castelbuono.pa.it • comune.castelbuono@pec.it



prospetti, la copertura, le altezze, la superficie utile, l'organizzazione distributiva interna, i materiali, le finiture e le opere strutturali" di cui agli elaborati progettuali esitati favorevolmente (a condizione) dalla Soprintendenza con parere prot.0009680 del 30.05.2023 – BBNN 85221/B e allegato alla conferenza dei servizi decisoria del 31.05.2023;

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;

Preso atto dell'Attestazione di deposito del progetto strutturale al Genio Civile, Avviso del 25.10.2023, protocollo n. 20230088199, progetto n. 129086;

Dato atto che:

- L'istanza riguarda il cambio della destinazione d'uso, ai sensi dell'art.23 ter del Dpr 380/01 dei locali interni all'immobile sito in Discesa Collegio di Maria n.2 e censito al FG MU con la p.lla 765 sub 1, da categoria funzionale a) **"residenziale"** a b) **"produttiva-direzionale"**;
- Nello specifico verranno allocati al piano seminterrato e al piano primo *laboratori di pasticceria* e ai restanti piani due uffici con relativi servizi;
- Il progetto nel complesso non altera la volumetria complessiva dell'immobile ma rimodula le altezze interne dei locali, prevedendo un'altezza utile interna per ogni elevazione pari a mt. 2,70 e una superficie coperta pari a mq 54;

Verificato altresì 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 A – centro storico;

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;

Per i motivi in premessa espressi e qui integralmente richiamati perché condivisi,

ESPRIME

parere favorevole, al progetto di "Restauro, risanamento conservativo e cambio della destinazione d'uso, dei locali in Discesa Collegio di Maria n.2 – Fg MU p.lla 765 sub 1" da categoria a) residenziale a categoria b) produttiva e direzionale ai sensi dell'art.23 ter del DPR 380/01, a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo venga corrisposto al Comune il Contributo per il Costo di Costruzione determinato in € 3.825,00.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del V Settore
(Arch. Alfio Limoli)

Rosario Polisi Architetto

Via Cefalù n. 83 | 90013 CASTELBUONO (PA) | Italia
polisiarchitetto@libero.it
polisiarchitetto@gmail.com
PEC: rosario.polisi@archiworldpec.it
Tel. fax +39 0921673096
Mobile +39 3339524075
www.archilovers.com/rosario-polisi

Progetto di

Restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso dei locali in
Discesa Collegio Di Maria n.2

Destinati a laboratorio di pasticceria e uffici.

M.U. Part.III n.765 sub 1

Ditta: FIASCONARO S.r.l.

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

ai sensi dell'art. 96 L.R. 11/2010 comma 1.

Il sottoscritto Arch. Rosario Polisi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n.1612, C.F. PLS RSR 56S04 C067I, con studio professionale in Castelbuono nella via Cefalù n.83, in qualità di progettista redattore degli elaborati tecnici allegati all'istanza di Permesso di Costruire per il **"Restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso dei locali in Discesa Collegio Di Maria n.2, destinati a laboratorio di pasticceria e uffici"**, distinti in catasto al Foglio M.U. con la Particella n° 7656 sub 1;

- Visto il decreto del Ministero della Salute 5 luglio 1975, recante modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;
- Visto il decreto del Ministero della Salute 9 giugno 1999 recante modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione;
- Vista la Deliberazione C.I.T.A.I. del 4 febbraio 1977 (Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento);

Consapevole che, in caso di dichiarazione mendace, saranno applicate nei propri riguardi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti, oltre che le possibili conseguenze amministrative e penali previste dal vigente ordinamento nazionale, regionale e comunale per la realizzazione degli interventi indicati in parola in contrasto con le vigenti norme igienico-sanitarie:

- conformità degli impianti per lo smaltimento dei reflui domestici (secondo le prescrizioni della L. 5/86 e del DPR 236/88);
- conformità ai requisiti igienico ambientali per lo scarico dei fumi provenienti da camini singoli canne collettive ramificate (norme UNICIG);
- conformità alle prescrizioni per ridurre o eliminare l'impatto acustico di emissioni sonore (L. 447/95);

ASSEVERA

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445)

- che il progetto riguarda una unità immobiliare con destinazione d'uso a laboratorio di pasticceria (C/3 – laboratori per arti e mestieri) e uffici amministrativi aziendali (A/10 – Uffici e studi privati);
- che il progetto non comporta valutazioni tecnico-discrezionali in ordine alla conformità alle vigenti norme igienico sanitarie aventi attinenza con le caratteristiche tipologico costruttive delle opere da realizzare, e che pertanto, secondo quanto previsto dall'art. 96 comma 1 della L.R. 11/2010, è ammesso presentare la presente autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie in luogo del parere igienico-sanitario della competente Azienda Sanitaria Provinciale;
- che, ad ogni effetto di legge, il sottoscritto progettista dichiarante si assume ogni responsabilità in ordine alla conformità del progetto alle vigenti norme igienico-sanitarie;
- che il progetto verifica le prescrizioni contenute nel nel vigente Regolamento Edilizio Comunale in quanto:
 - L'altezza interna utile non è inferiore a m. 2,70 sia nei locali da adibire a laboratorio che in quelli destinati ad uffici e servizi igienici;
 - Le prime due elevazioni, destinate a laboratorio, aventi ciascuna la superficie utile di mq. 30,00, sono dotate di accesso diretto dall'esterno e aperture verso l'esterno apribili aventi una superficie il cui rapporto tra pavimento e superfici finestrate è maggiore del minimo di 1/8;
 - i locali della terza e quarta elevazione fuori terra (negli elaborati 1° e 2° piano), aventi ciascuno la superficie utile di mq. 28,70, sono dotati di aperture verso l'esterno apribili aventi una superficie il cui rapporto tra pavimento e superfici finestrate è maggiore del minimo di 1/8;
 - I servizi igienici, della superficie ciascuno di mq.4,50, sono dotati di water, lavabo, bidet, doccia e armadio per i prodotti per la pulizia. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti

sono in piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt. 2,20. Sono areati e illuminati direttamente dall'esterno con finestra apribile.

- Che i materiali utilizzati per le finiture di pavimenti, pareti e soffitti di tutti gli ambienti hanno caratteristiche atte a garantiscono l'agevole pulizia ed un elevato grado di salubrità di ogni singolo vano;

- Che l'immobile sarà dotato di:

- Sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile tramite l'acquedotto Comunale;
- Sistema di smaltimento dei reflui tramite allacciamento alla fognatura comunale lungo la via V. Emanuele.
- Impianti tecnologici progettati e realizzati in conformità alla normativa vigente in materia.

Il progetto allegato alla presente contiene descrizione dettagliata ed elaborati grafici esplicativi di quanto sopra esposto.

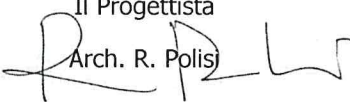
Si allega copia di documento di identità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castelbuono, 17.07.2026.



Il Progettista
Arch. R. Polisi



Rosario
Polisi
20.07.2026
09:42:55
GMT+02:00