



**COMUNE DI TAORMINA**  
**Città Metropolitana di Messina**

**AREA URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI**

**CONCESSIONE EDILIZIA n. 7 del 05/03/2021**

**Repertorio Generale n. 291 del 05/03/2021**

**Oggetto: ANNULLAMENTO E SOSTITUZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 32 DEL 17.09.2019 RILASCIATO ALLA SIG.RA GIOTTI COSTANZA NATA A FIRENZE IL 29.12.1966 C.F.: GTTCTN66T69D612H, NELLA QUALITÀ DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ "LUXURY COLLECTION SRL" CON SEDE IN MESSINA VIA U. BASSI N° 28, P.IVA: 03383240839, PER IL RESTAURO CONSERVATIVO E L'ADEGUAMENTO NORMATIVO DELL'EX ALBERGO VILLA SAN PANCRAZIO UBICATO IN VIA L. PIRANDELLO, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 3 PARTICELLA N° 351..**





# COMUNE DI TAORMINA

## Città Metropolitana di Messina

AREA URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

III SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

### Permesso di costruire n. 7 del 05/03/2021

IL RESPONSABILE DELL' AREA URBANISTICA – LL.PP.

**Richiamato il Permesso di Costruire n° 32 del 17.09.2019 considerato che lo stesso contiene degli errori materiali, viene rettificato e sostituito con il presente Atto.**

**Vista** la richiesta di permesso di costruire presentata in data 11.12.2017 - prot. 26192 da:

**Giotti Costanza** nata a Firenze il 29.12.1966 C.F.: GTTCTN66T69D612H, nella qualità di **legale rappresentante della società "Luxury Collection srl" con sede in Messina Via U. Bassi n° 28, P.IVA: 03383240839**, tendente ad ottenere il permesso di costruire ai sensi degli artt. 10 e 20, DPR n° 380/01 - art. 5 della L.R. n° 16/2016 – art. 7, DPR n° 160/2010, inerente il progetto per il restauro conservativo e l'adeguamento normativo dell'ex albergo Villa San Pancrazio ubicato in via I. Pirandello, distinto in catasto al foglio di mappa 3 particella n° 351 e nel PRG vigente approvato con D.A. 54/76 ricade per la maggior parte in zona F4 – Attrezzature di uso collettivo, ed in minima parte in zona B4 – Zona Urbana da ristrutturare

**Visto:** il decreto di trasferimento Ufficio esecuzioni immobiliari Tribunale di Messina, datato 02/02/2016, Cron. 215 Rep. 76, registrato l'11/02/2016 al n° 1619; – l'atto dichiarativo di avveramento di condizione sospensiva del 26/04/2016.

**Vista** Il parere favorevole a condizioni prot. n° 6692 del 14/11/2017 ai sensi dell'art. 21 del D.Lvo n° 42/2004 rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali avente ad oggetto: " Lavori di restauro conservativo e l'adeguamento normativo dell'ex albergo Villa San Pancrazio via Pirandello".

**Visto** il nulla osta prot. n° 5125 del 04/09/2018, della Soprintendenza - Unità

Operativa 3 - sezione per i beni architettonici e storico artistici, espresso alle stesse condizioni del parere prot. n° 6692 del 14/11/2017 – sezione Beni Archeologici, prot. n° 6692 del 14/11/2017;

**Visto** il parere igienico sanitario favorevole a condizioni prot. n° 760/17-T del 12/12/2017 rilasciato dall'ASP Messina – Area Dipartimentale di Taormina.

**Vista:** l'Autorizzazione prot. n° 16595 del 23/08/2019, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina ai sensi della L. n° 94/74 artt. 17 e 18 (DPR 06/06/2001 n° 380 artt. 93 e 94);

**Vista** la Relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001 e s.m.ei.;

**Visto:**

La ricevuta di avvenuto versamento dei diritti di istruttoria dovuti per il rilascio del Permesso di costruire rif. operazione n° 5034901697689256483810016500IT del 13/09/2019 pari ad € 500,00;

La ricevuta di avvenuto versamento degli oneri concessori per volumetria locali parzialmente interrati a mezzo bonifico bancario rif. operazione n° 5034901697779256483810016500IT del 13/09/2019 pari ad € 1.823,33;

La ricevuta di avvenuto versamento degli oneri concessori per ristrutturazione e sistemazione esterna a mezzo bonifico bancario rif. operazione n° 5034901697719256483810016500IT del 13/09/2019 pari ad € 19.973,21;

**Visto** il progetto redatto dall'Ing. Roberto D'Andrea costituito dai seguenti allegati:

Allegati all'istanza i seguenti elaborati:

Tav. A.1.1 – Relazione Tecnica.

Tav. A.2 - Planimetria Stato di fatto.

Tav. A.3.1 – Stato di fatto Villa – pianta piano interrato.

Tav. A.3.2 – Stato di fatto Villa – pianta piano terra.

Tav. A.3.3 – Stato di fatto Villa – Pianta Piano primo.

Tav. A.3.4 – Stato di fatto Villa – Pianta copertura.

Tav. A.4.1 – Stato di fatto Villa – Sezioni longitudinali.

Tav. A.4.2 – Stato di fatto Villa – Sezioni longitudinali.

Tav. A.4.3 – Stato di fatto Villa – sezioni trasversali.

Tav. A.5.1 – Stato di fatto Villa – Prospetti.

Tav. A.5.2 – Stato di fatto Villa – Prospetti.

Tav. A.6.1 – Documentazione fotografica villa esistente.

Tav. A.6.2 – Documentazione fotografica spazi esterni.

Tav. A.7 – Planimetria di progetto.

Tav. A.8.1 – Progetto Villa – pianta piano interrato.

Tav. A.8.2 – Progetto Villa – pianta piano terra.

Tav. A.8.3 – Progetto Villa – pianta soppalco piano terra.

Tav. A.8.4 – Progetto Villa – pianta piano primo.

Tav. A.8.5 – Progetto Villa – pianta lastrico solare.

Tav. A.8.6 – Progetto Villa – pianta copertura.

Tav. A.9.1 – Progetto Villa – sezioni longitudinali.

Tav. A.9.2 – Progetto Villa – Sezioni Longitudinali.

Tav. A.9.3 – Progetto Villa – sezioni trasversali.

Tav. A.10.1 – Progetto Villa – prospetti.

Tav. A.10.2 – Progetto Villa – prospetti.

Tav. A.11.1 – planimetria stato di fatto piscina.

Tav. A.11.2 – Planimetria di progetto piscina.  
Tav. A.11.3 – Progetto – Piscina – Locali Tecnici /Spogliatoi.  
Tav. A.11.4 – Sezioni di progetto piscina.  
Tav. A.15 – Relazione Igienico Sanitaria.  
Tav. A.15.1 – Progetto Villa – pianta piano terra arredato.  
Tav. A.15.2 – Progetto Villa – pianta piano ammezzato arredato.  
Tav. A.15.3 – Progetto Villa – pianta piano primo arredato.  
Tav. A.15.4 – Progetto Villa – pianta lastrico solare arredato.  
Dichiarazione resa dalla Sig.ra Giotti Costanza, ai sensi del DPR 445 del 28/12/2000 datata 06/12/2017, con allegate copie del titolo di proprietà.  
Dichiarazione resa dal Tecnico progettista Ing. Roberto D'Andrea, ai sensi del DPR 445 del 28/12/2000 datata 06/12/2017, in cui dichiara che gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire sono conformi al progetto approvato dalla Soprintendenza beni Culturali e Ambientali di Messina, con allegati copia del parere della Soprintendenza - Unità Operativa 3 - sezione per i beni architettonici e storico artistici – sezione Beni Archeologici, prot. n° 6692 del 14/11/2017 ed i frontespizi del progetto approvato dalla medesima.  
Successivamente la ditta ha inoltrato elaborati grafici integrativi trasmessi con nota acquisita al protocollo al n° 2142 del 29/01/2018 –  
Tav. A.1.Bis – Relazione integrativa.  
Tav. A.8.2 bis – Progetto Villa – pianta piano terra.  
Tav. A.8.5 bis – Progetto Villa – pianta lastrico solare.  
Tav. A.9.1 bis – Progetto Villa – Sezioni Longitudinali.  
Tav. A.9.2 bis – Progetto Villa – Sezioni Longitudinali.  
Tav. A.9.3 bis – Progetto Villa – sezioni trasversali.  
Tav. A.10.1bis – Progetto Villa – prospetti.  
Tav. A.10.2 bis – Progetto Villa – prospetti.  
**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 20/12/2018 così come emendata;  
**Accertato** che il richiedente, come risulta dalla documentazione esibita, ha titolo per ottenere il permesso di costruire nella qualità di proprietario.  
**Vista** la Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
**Visto** il regolamento Edilizio Comunale vigente;  
**Visto** lo strumento urbanistico vigente;  
**Vista** la vigente legislazione in materia di edificazione edilizia ed in particolare il D.P.R. del 06.06.2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Legge Regionale n° 16 del 16.08.2016, di recepimento dello stesso;  
**Vista** la L.R. 9.9.1998 n. 23 che recepisce parzialmente nella Regione Siciliana la Legge 15.5.1997 n. 127;

## **RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE**

(regolato dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'art. 44 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", con obbligo di rapporto all'autorità Giudiziaria)

alla Sig.ra: **Giotti Costanza** nata a Firenze il 29.12.1966 C.F.: GTTCTN66T69D61H, nella qualità di legale rappresentante della società "Luxury Collection srl" con sede in Messina Via U. Bassi n° 28, P.IVA: 03383240839, inerente il progetto per il restauro conservativo e l'adeguamento normativo dell'ex albergo Villa San Pancrazio ubicato in

via I. Pirandello, distinto in catasto al foglio di mappa 3 particella n° 351, nel PRG vigente approvato con D.A. 54/76 ricade per la maggior parte in zona F4 – Attrezzature di uso collettivo, ed in minima parte in zona B4 – Zona Urbana da ristrutturare, con esclusione a piano copertura della tettoia con chiusura a vetri, del ponte di collegamento con la scala in pietra sulla via pubblica L. Pirandello e lo sbarco dei due ascensori sul lastrico solare, nei termini di cui al comma 1 dell'art. 10 (L) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, in conformità al progetto vidimato dalla Soprintendenza, che si allega quale parte integrante del presente atto, secondo le migliori norme dell'arte affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

#### ART. 1

##### Trasferibilità del permesso di costruire

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 casi di decadenza e di annullamento previsti dalla normativa vigente in materia.

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune per effetto di Legge, di regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari.

#### ART. 2

##### Adempimenti preliminari da parte del titolare del permesso di costruire

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore ed i lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.

Dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare dovrà:

comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale i nominativi del costruttore e del direttore dei lavori ogni loro eventuale sostituzione;

richiedere l'autorizzazione prevista per legge per erigere manufatti che implicano l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico o di uso pubblico;

esporre per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile all'esterno, una tabella di dimensioni non inferiori a ml. 0,70 x ml. 1,00, chiaramente leggibili, nella quale siano indicate: - il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e la indicazione della stazione appaltante del lavoro (o le ditte) esecutrice del lavoro; la data e il numero del permesso di costruire; la destinazione d'uso e le unità immobiliari previste o la natura dell'intervento previsto; la data d'inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito dal presente permesso e gli eventuali aggiornamenti della data di ultimazione dei lavori che siano stati concessi;

richiedere, con apposita istanza, l'approvazione del tracciato delle linee di ciglio e delle linee planimetriche ed altimetriche stradali. Dell'avvenuto sopralluogo verrà redatto apposito verbale contenente l'indicazione del tracciato suddetto, che verrà consegnato in copia dal tecnico del Comune al titolare del permesso di costruire;

notificare copia del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi

(energia elettrica, telefono, gas, acque) a cui faccia richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari;  
depositare l'atto del permesso ed il progetto vistato nel cantiere di lavoro e presentarli ad ogni richiesta dei tecnici addetti alla vigilanza dei lavori e degli agenti municipali;  
adempiere agli obblighi previsti dalla Legge 05/11/1971, n. 1086, prima dell'inizio delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato;  
depositare presso l'Ufficio Tecnico, prima della presentazione della dichiarazione d'inizio lavori, la documentazione di cui al comma 1 art. 28 della L. 10/91 –Tit. II – norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici, secondo i modelli tipo approvati con D.M. del 13/12/1993; (per le opere con inizio lavori anteriore all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della suddetta Legge, sono compatibili le relazioni tecniche e progetti di cui alla Legge 373 del 30/04/1976 e del D.P.R. n. 1052 del 28/06/1977.

### ART. 3

#### Termini di inizio e ultimazione dei lavori

**I lavori dovranno essere iniziati, entro un anno dal rilascio del presente permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data dell'inizio.**

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire.

Le date dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicate dal titolare del permesso all'Ufficio Tecnico Comunale entro 10 giorni dall'effettivo inizio o ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire fosse in contrasto, comporta decadenza, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data d'inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato durante l'esecuzione dei lavori esclusivamente in ragione della mole delle opere da realizzare o delle loro caratteristiche costruttive ed eccezionalmente, se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, adeguatamente documentati.

Qualora i lavori non fossero ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogato, il titolare del permesso deve richiedere un nuovo permesso per la parte non di costruire per la parte non ultimata.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere i contratti di appalto e di prestazione di opere in economia regolarmente registrati e le denunce all'Ufficio provinciale I.N.A.I.L. da parte delle ditte esecutrici dei lavori.

### ART. 4

#### Prescrizioni particolari per il compimento dei lavori

Il titolare del permesso di costruire dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

richiedere l'allacciamento alla fognatura interna alla rete comunale di fognatura ed osservare le prescrizioni che verranno stabilite per il trattamento e smaltimento delle acque usate;

richiedere ed ottenere l'autorizzazione all'agibilità da rilasciarsi a norma dell'art. 24 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, prima di occupare il fabbricato con persone o cose,

E' fatto obbligo infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

alla Legge 09/01/1991 n° 10 recante “Norme per l’attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell’energia. Di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;

al D.M. 16/05/1987 n. 246 recante “Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione, (G.U. n. 148 del 27/06/1987) nonché tutte le norme vigenti in materia di antincendio;

al D.L. 14/08/1986 n. 494 “Attuazione direttiva 92/57/CEE” e s.m.i. riguardante la sicurezza dei cantieri;

Dovranno essere inoltre osservate le norme di cui alla Legge 30/04/1976 n. 373 sul contenimento dei consumi energetici e relativo regolamento di cui al DPR 28/06/1977 n. 1052 mediante denuncia dell’impianto termico e dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento della costruzione.

Si dovranno rispettare le norme previste dal regolamento d’igiene per gli scarichi e gli allacciamenti idrici.

**Consiglio Comunale:** Eliminare dal permesso di costruire quanto rappresentato nella tavola A.8.5 bis e di tutte le altre correlate e quindi escludendo nello specifico la struttura con la chiusura a vetri, il ponte di collegamento con la scala in pietra sulla via pubblica L. Pirandello (strada Provinciale), la tettoia e lo sbarco dei due ascensori sul lastrico solare.

**Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali:** come da parere prot.n° 6692 del 14/11/2017 e successivo Nulla Osta prot. n° 5125 del 04/09/2018, che si allegano alla presente per formarne parte integrale e sostanziale.

**ASP ME:** che nella parte della struttura indicata in pianta come “ristorante” e priva di sufficiente aerazione con l’esterno, vengano montati idonei mezzi di aerazione meccanica.

## ART. 5

Il titolare del permesso di costruire, il tecnico direttore dei lavori e l’impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili, dell’inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, secondo quanto previsto dall’art. 29 del D.P.R. 380/2001. L’inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti depositate con D.I.A., comporta l’applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

**Sottoscritta dal Responsabile di Area  
(PUGLISI MASSIMO)  
con firma digitale**