



COMUNE DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina

AREA URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

CONCESSIONE EDILIZIA n. 18 del 14/05/2021

Repertorio Generale n. 633 del 14/05/2021

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE - ARTT. 10 E 20 DPR 6 GIUGNO 2001 N° 380 - ARTT. 5, 20 E 22 L.R. 16 DEL 10 AGOSTO 2016 - ART. 7 DPR 7 SETTEMBRE 2010 N° 160, INERENTE IL PROGETTO DI UN INSIEME DI CASE RURALI SPARSE CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA AD INTEGRAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA MASSERIA ESISTENTE IN LOCALITÀ MASTRISSA. DITTA: MASTRISSA SRL. VARIANTE ALLA C.E. N°23 DEL 25.06.2013 .



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina

AREA URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

III SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Permesso di costruire n. 18 del 14/05/2021

IL RESPONSABILE DELL' AREA URBANISTICA - LL.PP

Vista la richiesta di permesso di costruire – artt. 10 e 20 DPR 6 Giugno 2001 n° 380 – artt. 5, 20 e 22 L.R. n° 16 del 10 agosto 2016 – art. 7, DPR 7 Settembre 2010 n° 160 – presentata in data 26.03.2019 - prot. n° 14866 da: **Squarciafichi Valeria** nata a Olivetta San Michele il 31.10.1947 C.F.: SQRVLR47R71G041Q, n.q. di Amministratore unico della società “Mastrissa srl” P.IVA: 002561450830, diretta ad ottenere il permesso di costruire per il Progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione Turistico- Ricettiva ad integrazione ed ampliamento della Masseria esistente in località Mastrissa. Variante alla C.E. n° 23 del 25.06.2013

Visto gli atti di compravendita del 07.12.2000 Rep. n° 37.068 e del 29.07.2015 rep. 28.522 racc. n° 34.812.

Visto il disciplinare d'incarico professionale datato 20.06.2018;

Vista la dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, in cui il Tecnico incaricato dichiara che le competenze tecniche inerenti l'incarico di progettazione sono state regolarmente liquidate, datata 20.04.2020.

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina prot. n° 1755 del 18.03.2019;

Visto Il parere igienico sanitario favorevole prot. n° 134/19-T del 22.03.2019, rilasciato dall'ASP ME Area Dipartimentale di Taormina.

Visto l'Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 DPr 445/2000, in merito al riutilizzo nello stesso luogo dei materiali di scavo datata 25.03.2019

Visto l'asseverazione del progettista ai sensi dell'art. 20 c. 1) del DPR 380/01, datata 24.06.2020;

Visto la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 07.02.2020, con cui è stato espresso parere favorevole in merito alla richiesta di permesso di costruire prot. n°14866 del 26.03.2019, per il Progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione Turistico- Ricettiva ad integrazione ed ampliamento della Masseria esistente in località Mastrissa - Variante alla C.E. n° 23 del 25.06.2013, alle condizioni di cui all'emendamento n° 1.

Vista la comunicazione dell' Area Urbanistica – LL.PP. prot. n° 5531 del 26.02.2020 con cui, al fine del rilascio del Permesso di Costruire, viene richiesta documentazione integrativa.

Vista la nota acquisita al protocollo dell'Ente al n°9739 del 15.04.2021 di riscontro alla nota prot. 5531/2020, con cui la società, oltre a integrare la documentazione richiesta, informa che intende avvalersi dell'art. 20 della L. R. n° 16/2016, il quale prevede la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Vista la richiesta presentata dalla Soc. Mastrissa srl, acquisita al protocollo dell'Ente al n° 9942 del 16/04/2021 con cui chiede la rateizzazione degli oneri concessori in 4 rate.

Vista la comunicazione prot. n° 10684 del 23.04.2020, di determinazione dei contributi dovuti, pari ad € 22.255,61 suddivisi in quattro rate di € 5.563,90 cadauna, secondo le seguenti modalità:

1^ Rata € 5.563,91 - da versare entro il rilascio del permesso di costruire

2^ Rata € 5.563,91 - da versare entro il 22.12.2021

4^ Rata € 5.563,91 - da versare entro il 22.08.2022

5^ Rata € 5.563,91 - da versare entro il 22.04.2023.

Vista la nota prot. n° 10833 del 26.04.2021, con cui la società Mastrissa srl, trasmette:

1. Copia autentica dell'atto d'obbligo del 13.04.2021.

2. Polizza fidejussoria n° 180366559 del 26.04.2021 della UnipolSai Agenzia di Taormina a garanzia degli oneri concessori.

3. Copia del bonifico bancario di € 5.563,91 a corresponsione della 1^ rata degli oneri concessori, datato 23.04.2021.

4. Copia del bonifico bancario pari ad € 2160,90, quale pagamento monetizzazione aree non cedute ai sensi dell'art. 20 della L. R. 16/2016.

5. Copia del bonifico bancario pari ad € 2181,70, quale pagamento monetizzazione oneri di urbanizzazione primarie non realizzate, ai sensi dell'art. 20 della L. R. 16/2016.

6. Copia del bonifico bancario pari ad € 500,90, versamento dei diritti d'istruttori.

Visto l'Atto d'obbligo del 13.04.2021 Rep. 18610 Racc. 9889, per la delocalizzazione e l'accorpamento delle volumetrie con l'asservimento delle particelle interessate, ai sensi dell' art. 22 della L.R. 16/2016. registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 5 in data 14.04.2021 al n° 4561 serie 1T.

Vista la proposta di determinazione n° 759 del 07/05/2021 di accertamento in entrata al fine di monetizzare le aree da cedere, redatta a seguito di riscontro di congruità delle somme pari ad € 2.160,00 inerente le aree non cedute e, di € 2.180,00 per le opere di urbanizzazione non realizzate, alla data odierna giacente per il controllo contabile.

Visto il progetto redatto dall'Arch. Pasquale La Spina costituito da:

TAV. 1 – Relazione tecnica.

TAV. 1/bis – Relazione tecnica integrativa

TAV. 2 – Relazione Paesaggistica.
TAV. 3 – Mappa catastale, piano regolatore, aerofotogrammetria, P.T.P., Ortofoto.
TAV. 4.1 – stato di fatto - rilievo – Planimetria.
TAV. 4.2 – Stato di fatto – rilievo – Sezioni.
TAV. 5 – Calcolo volumi fuori terra.
TAV. 6 – Calcolo volumi esistenti e volumi interrati.
TAV. 7 – progetto – Planimetria (Q + 123).
TAV. 8 – progetto – Planimetria (Q + 126).
TAV. 9 – progetto – copertura.
TAV. 10 – progetto – prospetti e sezioni.
TAV. 11 – progetto – prospetti e sezioni.
TAV. 12 – progetto – prospetti e sezioni.
TAV. 13 – progetto – stralcio di progetto.
TAV. 14 – progetto – fotomontaggi.
Tav. 15 – progetto – foto.

Vista scheda di valutazione dell'U.T.C. datata 16.05.2019.

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.

Vista la Legge Regionale n° 16 del 16.08.2016.

Vista la L.R. n° 19 del 13/08/2020

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 **Squarciafichi Valeria** nata a Olivetta San Michele il 31.10.1947 C.F.: SQRVLR47R71G041Q, n.q. di Amministratore unico della società "Mastrissa srl" P.IVA: 002561450830, per il Progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione Turistico- Ricettiva ad integrazione ed ampliamento della Masseria esistente in località Mastrissa. Variante alla C.E. n° 23 del 25.06.2013, distinto in catasto al foglio di mappa 6 particelle 124-125-126-127-129-130-131-133-135-139-141-144-149-152-283-398-400-401-403-404-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-625-626-627-628, nonché per fabbricati antecedenti al 1942 distinti al foglio di mappa 6 part.ile 531-532-533-536-147, (successivamente accorpate e distinte al Fg. 6 part.lla 901 che accorpa le part.ile 147-148-149-521-526-528-530-531-532-533 che identificavano sia la vecchia Masseria che il fabbricato adiacente e nel PRG vigente approvato con D.A. 54/76, ricade parte in zona "C/4 zona di ristrutturazione ambientale e parte in zona "E" verde agricolo, nei termini di cui al comma 1 dell'art. 10 (L) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei

terzi, in conformità al progetto, vidimato dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali 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 dalla data di rilascio del permesso di costruire e ultimati entro tre anni dalla data di comunicazione inizio lavori.

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.

U.T.C.: - siano fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

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**