



COMUNE DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina

AREA URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

CONCESSIONE EDILIZIA n. 26 del 28/10/2021

Repertorio Generale n. 1246 del 28/10/2021

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/01 - PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE PAESAGGISTICA, MEDIANTE PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA NAZIONALE (S.S. 114) N° 107, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 4 PARTICELLA 360 SUB 1 E 2, RICADENTE NEL PRG VIGENTE IN ZONA B/8 - ZONE LITORANEE DA RISTRUTTURARE.



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina

AREA URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

III SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Permesso di costruire n. 26 del 28/10/2021

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/01 - PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE PAESAGGISTICA, MEDIANTE PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA NAZIONALE (S.S. 114) N° 107, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 4 PARTICELLA 360 SUB 1 E 2, RICADENTE NEL PRG VIGENTE IN ZONA B/8 - ZONE LITORANEE DA RISTRUTTURARE.

IL RESPONSABILE DELL' AREA URBANISTICA – LL.PP.

Vista la richiesta di permesso di costruire presentata in data 16.01.2018 - prot. 1200 da: **Pannitteri Salvatore** n.q. di legale rappresentante della società "Pannitteri & C. srl", con sede in Belpasso C.da Ponticelli s.n. S.P. 135 km 0,300, P.IVA 04679430878, diretta ad ottenere il permesso di costruire per il Progetto di ristrutturazione, riqualificazione ambientale paesaggistica, mediante parziale demolizione e ricostruzione dell'immobile ubicato in Via Nazionale (SS 114) n° 107, distinto in catasto al foglio di mappa 4 particella n° 360 sub 1 e 2, ricadente nel PRG vigente in Zona omogenea B/8 - Zone litoranee da ristrutturare, con destinazione Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.)

- Accertato che il richiedente, come risulta dalla documentazione esibita, ha titolo per ottenere il predetto permesso di costruire, giusto atto di compravendita in Notar Francesco Attaguile del 15.06.2017 rep. n° 32310 e racc. n° 12289;

Visto Il progetto redatto dall'Ing. Christian Coslovi Longo, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Messina, al n° 2889, integrato con le Tavole "A" e "B" trasmesse rispettivamente con note prot. n° 21638 del 21.09.2018 e n° 25456 del 31.10.2018, relativo alle opere da realizzare ed avente le seguenti caratteristiche:

Volume f.t.: mc. 2.167,59;

Superficie coperta: mq. 312,05;

Piani: n° 3 totali;

Residenze Turistiche Alberghiere: n° 11;

Vista la dichiarazione asseverata ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 380/01, a firma dell'ing. Christian Coslovi Longo prot. n°8217 del 10.04.2018;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica prot. n° 1500 del 15.02.2018, rilasciata dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina;

Visto il favorevole parere igienico sanitario prot. n° 94/18-T del 26/02/2018, rilasciato dall'ASP Messina Area Dipartimentale di Taormina, a condizioni.

Vista la dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000, datata 01.07.2019, con cui il Tecnico incaricato dichiara che le spettanze correlate all'incarico di progettazione architettonica per la ristrutturazione, riqualificazione ambientale - paesaggistica, di un fabbricato esistente, mediante parziale demolizione e ricostruzione - adeguamento indici d'uso, via Nazionale (ss 114) n° 107, località Isola Bella, di cui alla lettera d'incarico del 07.03.2017, sottoscritta in data 24.03.2017, sono state regolarmente liquidate.

Vista La Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 15.01.2019, con cui il Civico consesso ha espresso parere favorevole alla deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, con prescrizione alla ditta di realizzare un marciapiede con inizio dalla fine della galleria paramassi fino all'attività di Pubblico Esercizio Ristorante da Giovanni", con possibilità di compensazione degli oneri di urbanizzazione, subordinato ai pareri di ANAS, Soprintendenza Beni culturali e Ambientali;

Visto il Nulla Osta/autorizzazione concesso dall'ANAS in data 12.05.2021 prot. n° 294207, integrato e sostituito con disposizione ANAS prot. n° 351166 del 04.06.2021.

Vista L'Autorizzazione Paesaggistica prot. n° 9442 del 28.04.2021, rilasciata dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina per il progetto per la realizzazione di un camminamento pedonale sulla S.S. 114 dal Km. 47,100 al Km. 47,500 in Località Mazzarò.

Vista la comunicazione prot. n° 22382 del 07.09.2021, inoltrata all'A.C. in merito allo stato del procedimento amministrativo.

Visto il calcolo del contributo di costruzioni datato 14.09.2021, il cui contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzioni risulta pari ad € 43.186,49, rateizzato in quattro rate di € 10.796,62 con scadenza di 240 gg. cadauno. Gli oneri di urbanizzazione pari ad € 13.632,76 saranno impegnati per la realizzazione del tratto di marciapiede come previsto dalla Delibera di C.C. n° 2 del 15.01.2019.

Visto la ricevuta del bonifico bancario datato 17.09.2021 di avvenuto versamento della 1^ rata dell'importo di € 10.0796,62.

Visto la polizza fideiussoria stipulata con la Reale Mutua Assicurazioni n° 2021/50/2623659, a garanzia degli obblighi ed oneri di cui ai permessi di costruire, fino alla concorrenza di € 32.389,87, a garanzia del pagamento dilazionato del costo di costruzione.

Visto l'atto di vincolo del 13.10.2021 Rep. n° 91.493, racc. n° 19.438 registrato a Catania il 15.10.2021 n° 37211 Serie 1T6, al mantenimento della destinazione d'uso, Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.).

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, coordinata con L.R. n° 36 del 30.12.2020 e L.R. n° 2 del 03.02.2021, L.R. n° 23/2021.

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) al Sig. **Pannitteri Salvatore**, n.q. di legale rappresentante della società "Pannitteri & C. srl", con sede in Belpasso C.da Ponticelli s.n. S.P. 135 Km. 0,300, P.IVA 04679430878, per gli interventi di ristrutturazione, riqualificazione ambientale paesaggistica, mediante parziale demolizione e ricostruzione dell'immobile ubicato in via Nazionale (S.S. 114) n° 107, distinto in catasto al foglio di mappa 4 particella 360 sub 1 e 2, ricadente nel PRG vigente in Zona B/8 - Zone litoranee da ristrutturare -, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del DPR 380/01, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di 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, Turistico alberghiera (R.T.A.) 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, e succ. mod. ed integr., 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 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.

Delibera C.C. n° 2 del 15.01.2019: realizzare un marciapiede all'incirca di ml. 1,50/2,00 e rialzato cm. 50 con inizio dalla fine della galleria paramassi e fino all'attività di pubblico esercizio, Ristorante Da Giovanni, mediante la rimozione del muretto e la collocazione di tubolari in acciaio, con la possibilità di compensazione degli oneri di urbanizzazione destinati all'Ente.

ASP Messina parere prot. n° 94/18 del 26/02/2018: - prima del rilascio dell'autorizzazione allo scarico vengano prodotti gli elaborati grafici del sistema di sollevamento e smaltimento dei reflui fognari.

ANAS: Si allegano per formarne parte integranti e sostanziale del presente

provvedimento il CDG 294207 del 12.05.2021 integrazione il CDG n° 35116 del 04.06.2021 contenenti le prescrizioni per il progetto per la realizzazione di un camminamento pedonale sulla S.S. 114 nel Comune di Taormina (ME) località Mazzarò dal Km. 47+100 al km. 47+500.

U.T.C. : - Che prima della presentazione della certificazione di agibilità, sia collaudato e messo in funzione il marciapiede di cui alla prescrizione della Delibera di C.C. n° 2 del 15.01.2021; - 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**