

# Comune di Taormina

Città Metropolitana di Messina



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>N. 46 del reg.</b> <b>Data 29/08/2019</b>	<b>OGGETTO: Richiesta di permesso di costruire per il progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione turistico ricettiva ad integrazione e ampliamento della Masseria esistente in località mastrissa – variante alla C.E. n.23 del 25.06.2013 – Ditta Mastrissa srl Leg. Rap. Sig.ra Squarciafichi Valeria. - Rinvio.</b>
---	---

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **ventinove** del mese di **agosto**, alle ore 11,30 e seguenti, nel Comune di Taormina, nella sala consiliare del Palazzo Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, a seguito di avviso di convocazione notificato ai sensi del vigente regolamento e relativo ad ordine del giorno determinato dal Presidente.

Mancando il numero legale, il Presidente rinvia di un'ora la seduta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 4, del Regolamento del Consiglio Comunale.

Alle ore 12,30, il Presidente invita il Segretario Generale ad effettuare l'appello dei presenti. Eseguito l'appello nominale, risultano presenti i Signori:

CONSIGLIERI		Pres.	Ass.	CONSIGLIERI		Pres.	Ass.
GABERSCEK	Lucia	X		ABBATE	Salvatore	X	
LONGO	Graziella	X		RUSSOTTI	Maria Grazia	X	
CARPITA	Andrea	X		STERRANTINO	Giuseppe	X	
CALTABIANO	Alessandra	X		CULLURA'	Alessandra	X	
PASSALACQUA	Marcello	X		GIARDINA	Claudio	X	
BROCATO	Salvatore	X		RANERI	Giuseppa	X	
FARACI	Manfredi	X		D'AVENI	Antonio	X	
SCIBILIA	Vincenzo	X		CILONA	Salvatore	X	

Assegnati n. 16  
In carica n. 16

Presenti n. 16  
Assenti n. //

Presiede la Signora Gaberscek Lucia, nella sua qualità di **Presidente**.

Partecipa alla seduta il **Segretario Generale**, Dott. Bartolotta Antonino.

La seduta è valida, essendo risultato legale il numero degli intervenuti.

**E' presente il Sindaco, Prof. Bognari Mario, l'assessore Alfredo Ferraro.**

La Presidente del Consiglio Comunale dà lettura dell'argomento all'ordine del giorno e invita l'ing. Puglisi ad intervenire.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica e Lavori Pubblici, competente per materia, relaziona in merito, precisando che trattasi di un progetto riguardante un'attività alberghiera in area agricola e quindi necessita dell'approvazione del Consiglio Comunale. Precisa che il progetto prevede anche il trasferimento di volumetria in applicazione dell'art. 20 della L.R. n. 16 e che l'insediamento rappresenta anche un introito da parte del Comune in termini di oneri di urbanizzazione.

Il progetto – continua l'ing. Puglisi - è fornito di tutti i pareri necessari: Soprintendenza, Igienico – sanitario, nonché, della 2 commissione consiliare, il cui verbale di approvazione è stato esitato favorevolmente all'unanimità. Ritiene, pertanto, che il progetto può essere votato dal Consiglio Comunale.

Interviene il Consigliere D'Aveni: Il 29 agosto posso capire l'urgenza di portare in Consiglio Comunale il finanziamento, siamo tutti in ferie siamo stanchi non preparati, perchè non abbiamo avuto il tempo di studiare, ma non posso capire di portare un progetto di lottizzazione, perchè di questo si tratta! Tra l'altro, Presidente, mi pare strano che l'Ass.re Scibilia non ha relazionato per la parte politica sul progetto, mi sembra strano che il Presidente della Commissione Russotti non ha relazionato in merito al verbale della commissione, anche perché, Presidente Russotti in commissione io non sono riuscito a venire, la ringrazio per l'invito, ma non per questo lei castiga il Consigliere di minoranza portando la Delibera in Consiglio Comunale, perchè se ricorda abbiamo fatto delle osservazioni anche fatte da me, non so se queste cose sono state chiarite. Quello che voglio capire è se la concessione edilizia n°23 /2012 in cui si parla di ristrutturazione di una masseria, quindi di una struttura antica da restaurare interno ed esterno, adesso in realtà sia un progetto di costruzione di 22 unità immobiliari separate alla masseria. Se si fa riferimento alla concessione del restauro di una masseria ma poi si accorpa la costruzione di 22 unità, questa è una lottizzazione. Lo scorso progetto è stato votato anche da certi signori che sono anche adesso in Consiglio Comunale, abbiamo votato la delibera 32/2016, con un emendamento scritto da Salvo Brocato e firmato da Salvatore Abbate che mette dei vincoli in quella zona, abbiamo votato in 13 con voto contrario Longo. Adesso ritorna il progetto nella stessa zona, questa delibera ritorna in Consiglio Comunale e non sappiamo se questa Delibera farà decadere quella precedente, non c'è cenno in questa delibera di quella votazione. Quindi, non sappiamo se le due delibere siano in contrasto, questa è una lottizzazione. Poi per conoscenza, Sig. Sindaco, la querelero e i soldi saranno devoluti ai bambini bisognosi. Le ricordo che ho presentato ad inizio mandato l'interrogazione sul PRG e ancora lei, Sig. Sindaco, non ha portato al primo Consiglio Comunale utile il Piano Regolatore Generale come blaterava politicamente parlando in campagna elettorale, e non mi è mai stata data risposta. Ma adesso arrivano le lottizzazioni, quindi credo sia il caso di fermarci, sennò, può arrivare Sterrantino che è di maggioranza ha un terreno, fa un progetto di 5 appartamenti e lo votiamo? Non va più bene! Ora il 29/08/2019 c'è la premura per questo progetto e non per la Scuola? Potevamo discutere l'argomento della scuola, e invece votiamo la lottizzazione, il cemento, voglio capire, io non sono mai contrario a priori ma voglio capire meglio, anche perchè in commissione c'erano dei dubbi.

Interviene la Presidente del Consiglio Comunale, la quale, rivolgendosi al Consigliere D'Aveni chiede che lo stesso chiarisca se il problema sull'esame della delibera si basa sul fatto che la stessa è stata inserita come argomento solo in data 29 agosto. La Presidente pretende chiarezza sulle allusioni del Consigliere D'Aveni e su ciò che egli considera "urgente", perché ella si ritiene essere onesta e corretta e non accetta allusione alcuna sulla propria persona. Il Consiglio Comunale è composto da persone oneste e integre – continua la Presidente - per cui, se c'è un progetto che deve essere discusso in aula, ad agosto o in un altro periodo, va comunque esaminato e discusso. La Presidente del Consiglio Comunale si rivolge ancora al Consigliere D'Aveni: *“Non faccia illazioni in quest'aula perchè siamo persone perbene se ha qualcosa da dire si alza e con il coraggio che la contraddistingue da sempre le dica. Forse avevate abitudini diverse, qui non ci si ferma si lavora a Luglio ad Agosto! Non faccia allusioni, l'ordine del giorno l'ho redatto io lo firmo io e non accetto nessun tipo di allusioni”*.

Interviene la Consigliera Comunale Russotti: il Consigliere D'Aveni ha ragione questo progetto è stato portato due volte in commissione, una prima volta il 19 di giugno, presente anche il Consigliere D'Aveni, il quale ha sollevato il problema e tutti abbiamo voluto approfondire per capire bene. Questo è un progetto che parte dal 2002, prevedeva la realizzazione e ristrutturazione della masseria, la cui concessione edilizia è stata rilasciata nel 2011. Successivamente è stato presentato un ulteriore progetto che prevedeva 18 moduli per 36 appartamenti con variante al PRG. L'ufficio non dava alcun parere lasciando al Consiglio Comunale la decisione, che lo approvava. Il progetto veniva poi inviato all'Assessorato Regionale competente il quale forniva un parere negativo. Infine, il terzo progetto, di variante alla concessione edilizia n°23 che prevede la realizzazione di 21 moduli con un solo appartamento per ogni modulo, quindi come cubatura molto meno di quella precedente, ma comunque necessita del trasferimento di volumetria da una zona ad un'altra. Nel frattempo la ditta aveva provveduto a comunicare l'inizio lavori. In commissione il Dirigente responsabile ci ha fatto avere una relazione sull'argomento. La commissione consiliare si è riunita nuovamente a luglio – si dà lettura del verbale – ed esita il progetto con parere favorevole all'unanimità.

Interviene la Consigliere Longo: preso atto delle delibere, dei verbali della II commissione, chiedo all'ing. Puglisi chiarimenti in quanto per me si tratta di lottizzazione, voglio essere serena nel votare. Mi rivolgo all'Ing. Puglisi: nel 2002 viene presentato il progetto dall'Arch. Garipoli, nella sua relazione abbastanza esaustiva si evince che trattasi di un adattamento della masseria, che era un rudere a potenzialità recettizia. Rispetto a questo progetto la soprintendenza rilascia parere favorevole, ponendo delle condizioni nell'utilizzo dei materiali e che la ristrutturazione avvenga nei modi e nei limiti del progetto autorizzato, evitando qualsiasi trasformazione dell'area, per cui non si possono effettuare interventi che possono trasformare l'equilibrio tipologico costruttivo del complesso architettonico. Ing. Puglisi, cosa accade dopo il 2002?

Interviene l'ing. Puglisi: suppongo che dal 2002 la concessione edilizia sia stata rilasciata, poi sarebbe opportuno partire dal 2013, periodo più recente. Dal 2002 al 2013 sinceramente non saprei dovrei andare a studiare il fascicolo. E comunque non è oggetto del progetto presentato nel Consiglio Comunale odierno. Il progetto in discussione ha il parere recente della Soprintendenza, la quale ha visto il progetto vecchio ed espresso un parere nuovo.

Interviene la Consigliera Longo: in base a quanto da lei dichiarato, ing. Puglisi, parrebbe che il parere del 2007 è decaduto. L'UTC in data 8/11/2012 rilascia la C.E. richiamando il parere della soprintendenza di Messina del 2007 (legge il parere) che rilascia nuovamente parere favorevole in riferimento al vecchio progetto (masseria da ristrutturare) dato che erano passati i 5 anni senza che fossero iniziati i lavori. Nel 2012 viene rilasciata la C.E. e notificata al Geom. Calanna, per cui la stessa decorre dal dicembre 2012. La ditta incaricata decide di chiedere una variante al Piano Regolatore che viene approvata con il mio voto contrario e quello dell'Ing. Lo Monaco. Il Diniego del CRU qui tra i documenti non c'è, voglio chiedere il parere/nota che ha bocciato il progetto di variante di 36 unità abitative. L'attuale progetto sfrutta il diritto edificatorio che dà la possibilità di sfruttare la volumetria in zone diverse e si fa riferimento alla omogenietà delle aree cedente e cessionaria. Lo chiedo dato che il progetto ricade in zone diverse, una parte in Zona C3 /4 zona edificabile e una parte in zona agricola E. Ho chiesto se è possibile traslare il piano volumetrico da una zona ad un'altra, e lei ing. ha risposto di sì.

Il progetto originario in variante allo strumento urbanistico viene bocciato dal CRU, quindi a marzo 2019 la ditta ritiene opportuno ripresentare un nuovo progetto. Fermo restando la concessione del 2012 che concede la ristrutturazione e adattamento del rudere, adesso fanno richiesta di una variante a quella concessione edilizia chiedendo di poter fare 22 unità abitative. La soprintendenza concede il parere facendo riferimento alle 2 note del 2007 e del 2002 e qualifica il progetto, quale variante in corso d'opera. La soprintendenza in riferimento al vecchio progetto della masseria da ristrutturare si pronuncia favorevolmente ma delle 22 unità non dice nulla. Nel parere della masseria diceva che bisognava mantenere certi limiti e canoni nel rispetto antropologico del territorio, in questa nuova variante di 22 unità abitative, nulla. Naturalmente ad un consigliere nascono delle perplessità. La politica ha l'obbligo di arginare le ferite enormi fatte alla città, vedi il S. Domenico S. Pancrazio, il Castellammare che doveva essere collegato al S. Pietro e che è stato impedito dalla politica, in quanto

ha approfondito rispetto a delle anomalie procedurali. Chiedo all'Ing. Puglisi, la concessione è rilasciata nel 2012, lei ha accertato che questi lavori sono stati iniziati?

L'ing. Puglisi precisa che egli non è tenuto a fare dei sopralluoghi per accertare l'inizio lavori e che ad oggi, in base alla sopravvenuta normativa nazionale e regionale di riferimento, la C.E. si intenderebbe prorogata. L'Ufficio – continua l'ing. Puglisi - non ha adempimenti da porre in essere, in quanto il privato fa la comunicazione che si avvale dall'articolo previsto dalla Legge che prevede la proroga.

La Consigliera Longo non concorda sulle argomentazioni rese dal Responsabile dell'area Urbanistica e Lavori Pubblici e ritiene che, se i lavori non sono iniziati nei termini che la normativa e la giurisprudenza richiede, quella Concessione Edilizia è decaduta. Chiede, visto che trattasi ancora di una ipotesi progettuale, se le previste unità edilizie una volta realizzate, possano perdere la destinazione ricettiva turistica e possano, ad esempio, anche essere trasformate a civile abitazione ed essere vendute come singoli appartamenti. Per l'ing. Puglisi si presume che l'insediamento venga eseguito come da progetto.

Interviene la Consigliera Russotti: quello che ha detto la Consigliera Longo va bene, ma stiamo parlando di una variante al progetto iniziale, non ha più niente a che vedere con la soprintendenza, vengono menzionati i verbali precedenti ma oggi si tratta di un altro progetto. E da quel che ho potuto vedere io la masseria viene solo ristrutturata e rimane come da progetto iniziale. Se noi vogliamo essere precisi, abbiamo una interpretazione dell'ufficio legale della Regione Siciliana, richiesto dal comune di Campobello di Mazzara, il quale sul trasferimento di volumetria, la L.R. 10/08/2016 non ha posto limitazioni territoriali e se il legislatore ha scritto compatibile, intende compatibile, altrimenti avrebbe scritto delle precise limitazioni, per cui nel caso in esame le zone possono ritenersi compatibili. Alla luce di questo faccio una dichiarazione di voto, chiedo l'aiuto del Segretario, noi possiamo approvare questo atto con la condizione che l'ufficio Urbanistico richieda un parere all'ufficio regionale competente per come deve essere intesa questa normativa?

La Consigliera Longo richiama il precedente parere reso dall'Assessorato Regionale.

Interviene il Consigliere D'Aveni: anch'io vorrei fare delle domande all'Ing. Puglisi, che poi mi risponderà in un unico intervento. Non ho fatto nessuna illazione, mi sembra strano che un progetto di questo genere venga trattato il 29 di agosto non trattandosi di attività ricettiva. Come giustamente ha già detto la Consigliera Longo, non stiamo parlando di un albergo, stiamo parlando della sistemazione di una masseria, altrimenti il progetto sarebbe diverso. Era abitudine di questo Consiglio Comunale, ma anche dei precedenti, di favorire le attività ricettive per incentivare l'occupazione e l'offerta turistica del territorio. Ma questo progetto va approfondito. E chiedo all'Ing. Puglisi, noi siamo obbligati a votare questa delibera, è una scelta o c'è l'obbligo? Siccome sia io che altri consiglieri abbiamo votato la precedente Delibera in maniera favorevole apponendo delle condizioni, quindi è chiaro che anche io non vorrei andare in contraddizione alla precedente delibera. Altra cosa, se votando oggi, in un futuro c'è qualcosa che vieta alla ditta un ulteriore ampliamento del progetto? Potrebbe succedere? Ritorniamo alla situazione del maggio 2016? Quindi ritengo che se oggi dobbiamo fare una scelta dobbiamo fare un discorso omogeneo con la precedente delibera, portata al tempo nel Consiglio Comunale, con le stesse limitazioni. Aggiungo, non tutti sanno che quella zona è fortemente sismica, quindi bisogna fermarci. Se chiaramente si evince dalla documentazione si tratta di un attività recettiva?

L'ing. Puglisi risponde: questa delibera arriva in Consiglio Comunale proprio perché è un attività Turistico Ricettiva, quindi è necessario il parere del Consiglio Comunale che è libero di potersi esprimere come vuole. Si tratta di "bungalow" composti solo da camera da letto e bagno, mentre tutti gli altri servizi di ricevimento saranno nella Masseria. Si possono chiedere tutte le varianti che si vogliono sempre con il parere del Soprintendenza, Genio Civile, del Consiglio Comunale. Quindi non si blocca nulla, domani possono richiederne un altro permesso di costruire.

Interviene il consigliere Giardina: ringrazio la Consigliera Longo e L'Ing. Puglisi, ma sinceramente sto avendo molte perplessità, non facendo questo lavoro non posso giudicare la parte tecnica, credo che sia gli interventi della Consigliera Longo che dell'Ing. Puglisi sono validi, ma ritengo che il nostro Segretario Comunale possa darci una mano a chiarire la situazione e indirizzare nella scelta da

fare, almeno supportarci dal punto di vista legale.

Il Consigliere D'Aveni chiede al Segretario se quanto deliberato su analogo argomento nel 2016 sia ancora valido, ad esempio, emendamento scritto da Brocato "*...strade illuminazione aree attrezzate per Picnic....il tutto con atto notarile e non modificabile al fine che la struttura rimanga ricettiva.*".

Interviene il Segretario: ringrazio per la fiducia, ma il mio intervento può essere inteso solo a titolo di interpretazione personale della norma sul trasferimento di volumetria. Ritengo, infatti, che solo il legislatore può tornare sulla interpretazione autentica di una norma, l'art.22 della L. n.16 /2016, che al momento si presenta poco chiara. Sulla parte pregressa alla odierna proposta di delibera, che ha illustrato la Consigliera Longo, non posso esprimermi perché non di mia conoscenza. Rispondo nell'ordine al Consigliere D'Aveni e poi al Consigliere Giardina. Ritengo che le condizioni apposte nella precedente delibera rimangono valide, a meno che il Consiglio ritorni sull'argomento per modificarle e/o le revocarle. Sull'applicazione dell'art.22 della L. 16/2016, che consente il trasferimento delle volumetrie la norma consente il trasferimento in zone diverse ma sempre compatibili per destinazione Urbanistica e classificazione. Sulla interpretazione di questa disposizione sono stati richiesti diversi pareri al Dipartimento Regionale Urbanistica e non è escluso che il legislatore regionale torni presto sulla norma in questione. Ad oggi io ritengo che il trasferimento tra zone con classificazione e destinazione urbanistica diversa, non sia consentita. Il caso in esame, tuttavia, è del tutto peculiare in quanto in un'unica particella insiste una zona C e una zona E, per cui, vista la specificità, si potrebbe interessare il Dipartimento Urbanistica ad esprimersi propedeuticamente in merito.

L'ing. Puglisi ritiene che il Dipartimento potrebbe fornire molti più chiarimenti di quanto egli stesso abbia potuto fare in merito.

Interviene il Consigliere Cilona: Il mio consiglio è quello di non fare più il Consiglio Comunale nel mese di agosto, per evitare i "*colpi di sole*". Io ho fatto l'Assessore al Turismo a Taormina per qualche anno e penso di averlo fatto bene. Chi vuol fare l'Assessore al turismo a Taormina lo deve avere nel sangue. Ascoltando l'Ing. Puglisi che parla di struttura turistico ricettiva, abbiamo accettato tanto tempo fa, io non facevo ancora politica, degli ampliamenti vergognosi. Oggi ci ritroviamo con un taorminese che ha deciso di investire sul territorio, non sapendo se avrà margini di guadagni, c'è un investimento notevole per poco più di circa sei mesi all'anno di lavoro, per cui bisogna fare molta attenzione. Con i numeri di posti letto che abbiamo adesso facciamo ridere. I nostri numeri di presenze se confrontati con altre località turistiche mondiali per importanza, sono bassissimi. I comuni, anche solo di poco più grandi di Taormina, incassano cifre della tassa di soggiorno triplicate rispetto al nostro. A mio avviso non è una speculazione edilizia, conoscendo anche chi sta investendo, allora perché tutte queste discussioni, che veramente non servono a nessuno. Non ci sarà nessun impatto ambientale perché il vero danno lo ha fatto l'autostrada con quei piloni, peggio di così non ci può essere. Creiamo posti di lavoro. Non si può più continuare a rinviare, perché l'imprenditore non può aspettare 15 anni, o si dice sì o no! Io anticipatamente Presidente, mi auguro che si voti, siamo stati eletti per prenderci delle responsabilità! Per cui, confermo il mio voto che sarà favorevole.

Interviene il Consigliere Sterrantino: l'argomento è complesso, non si può mortificare il lavoro di un imprenditore che vuole investire sul territorio, ma è anche vero che, se questo progetto va avanti da 15 anni non sarà per colpa di questo Consiglio Comunale. Io mi trovo in grossa difficoltà. Il progetto è bello non dovrebbe avere un impatto ambientale, ma l'intervento della Consigliera Longo merita un approfondimento. Quindi, non so se sia possibile rinviare l'argomento ad una data prestabilita ed accettabile, tale da non mortificare né il lavoro dell'imprenditore né dei consiglieri comunali che hanno una responsabilità nel votare.

Si allontana La Consigliera Russotti.

Interviene il Consigliere D'Aveni: il Consiglio Comunale ha già approvato questo progetto apponendo delle regole, sono altri che lo hanno bocciato a Palermo, ora pare si stia facendo un altro iter per ottenere quello che è stato già bocciato. La discussione sul dare lavoro, migliorare la zona, non può essere la scusa per fare quello che si vuole. Io nella precedente delibera ho votato favorevolmente, quindi non si sta andando a cercare il buono o il cattivo. Occorre fare un discorso serio, sottolineando ancora una volta che questo consiglio comunale ha approvato e non bocciato il

progetto precedente. Ritengo giusta la proposta di Sterrantino, facciamo degli incontri informali, commissioni, approfondiamo l'argomento e poi torniamo in Consiglio Comunale.  
La Presidente del Consiglio Comunale pone ai voti la proposta del Consigliere Sterrantino, di rinvio dell'argomento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

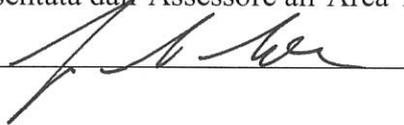
Con n. 12 voti favorevoli (Gaberscek, Longo, Carpita, Caltabiano, Passalacqua, Brocato, Faraci, Scibilia, Abbate, Sterrantino, Giardina D'Aveni), n. 2 voti contrari (Cilona e Raneri) e n. 1 astenuto Cullurà.

#### DELIBERA DI APPROVARE

la proposta di rinvio dell'argomento in oggetto indicato.

Proposta di Deliberazione presentata dall'Assessore all'Area Territorio e Ambiente

Dott. Vincenzo Scibilia



**OGGETTO:** Richiesta di 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.

**Ditta:** Mastrissa S.r.l. Corso Umberto I° n° 176, P.IVA 002561450830, Amm. Unico Sig.ra Squarciafichi Valeria.

**PREMESSO CHE:**

La Sig.ra Squarciafichi Valeria, nella qualità di Amministratore Unico della società "Mastrissa SRL" con sede in Taormina Corso Umberto I° n° 176, proprietaria del lotto di terreno ubicato in C.da Mastrissa 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.lle 531-532-533-536-147, ha presentato Richiesta di Permesso di Costruire acquisita al protocollo dell'Ente al n° 7916 del 26/03/2019, in variante ed ampliamento della C.E. n° 23 del 26/05/2013 inerente la proposta progettuale volta alla realizzazione di un insieme di case rurale con destinazione turistico ricettiva in ampliamento alla Masseria esistente in località Mastrissa, con allegata la seguente documentazione tecnica:

Allegati all'istanza la documentazione di seguito descritta:

Elaborati progettuali:

- TAV. 1 – Relazione tecnica.
- 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.

Documentazione tecnica amministrativa:

- Copia C.E. n° 23 del 25/06/2013.
- Copia Autorizzazione Paesaggistica prot. n° 1755 del 18/03/2019 avente ad oggetto: Comune di Taormina – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA \_ ditta Mastrissa srl – progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione turistico - ricettiva ad integrazione ed ampliamento della Masseria esistente in località "Mastrissa" – Fg. n. 6 part.lle n. 147, 526, 531, 533, 901 e 48.
- Parere igienico sanitario favorevole prot. n° 134/19-T del 22/03/2019.
- Dichiarazione Asseverata ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 380/01.

- Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 in merito al riutilizzo nello stesso luogo dei materiali di scavo.
- Disciplinare d'incarico alla Soc. La Spina srl per la presentazione della pratica amministrativa finalizzata al rilascio del permesso di costruire.

In data 17/04/2019 al protocollo n° 10066 è stata depositata la TAV. 1 Bis – Relazione Tecnica integrativa. Successivamente brevi manu, in data 06/05/2019 sono state depositate le tavole integrative datate 03/05/2019 di seguito descritte:

- Tav. 1 bis – relazione tecnica integrativa.
- Tav. 5 – calcolo volume fuori terra.
- Tav. 6 – calcolo volumi esistenti e volumi interrati.
- Tav. 13.1 – stralcio di progetto fabbricato corpo D

#### **VISTA:**

La Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 19/05/2016, avente ad oggetto: variazione della destinazione urbanistica del vigente PRG relativamente ai terreni di proprietà della Mastrissa srl ubicati in C/da Mastrissa.

La Concessione Edilizia n° 23 del 26/05/2013 rilasciata per l'esecuzione del progetto per il restauro conservativo e riattamento di una masseria, riqualificazione del suo ambito e potenziamento della sua suscettibilità turistico – ricettiva – rurale ubicata in C/da Mastrissa.

#### **RILEVATO CHE:**

La proposta progettuale, prevede l'ampliamento in variante alla sopracitata Concessione edilizia, consistente nella realizzazione di n° 22 unità immobiliari, una sopraelevazione sul corpo fabbrica esistente e la realizzazione di due locali interrati.

Le sopracitate unità immobiliari avranno superfici variabili da mq. 28,00 a mq. 36,00, pertanto si configurano quali monovani e bivani completi di servizi e angolo cottura; le unità, attraverso percorsi in terra battuta saranno raggiungibili dalla Hall, che risulta posizionata al piano primo dell'esistente fabbricato vicino l'ingresso dalla Comunale Via Mastrissa.

I previsti corpi fabbrica interrati saranno destinati uno a servizi (cucina- sala ristorante), l'altro a locali accessori (Palestra, piscina coperta, SPA).

L'intervento comporta uno sviluppo di volumetria f.t di mc. 3.057,95 e una volumetria interrata di mc. 1.652,47.

#### **VISTO:**

- L'art1 della L.R. n° 16 del 10/08/2016, che recepisce in modo dinamico il DPR n°380/01;
- L'art. 22 della L.R. N° 16 del 10/08/2016 – cessione di cubatura e trasferimento volumetrie;
- L'art. 20 della L.R. N° 16 del 10/08/2016 – Norme in materia di permesso di costruire convenzionato;
- L'art. 23 delle Norme di attuazione di cui al PRG approvato con D.A. 54/76, che prevede tra l'altro, che tutti gli interventi relativi agli esercizi alberghieri devono essere sottoposti al parere preventivo del Consiglio Comunale.
- La scheda istruttoria dell'UTC datata 16/05/2019, a condizioni.
- Il DPR n° 380 del 06/06/2001.
- La L. R. 10 agosto 2016 n° 16.
- Il Piano Regolatore Generale della Città, approvato con D.A. 54/76 del 21/02/1976, con allegate le Norme di Attuazione;
- Il Regolamento edilizio Comunale;

### **PROPONE**

Per quanto in premessa espresso e che si intende integralmente riportato.

1. Di approvare la richiesta di Permesso di costruire inerente 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, 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.lle 531-532-533-536-147, consistente nella realizzazione di n° 22 unità immobiliari, una sopraelevazione sul corpo fabbrica esistente e la realizzazione di due locali interrati.
2. Di dare mandato all'Ufficio preposto a fare e compiere ogni altro atto relativo alla realizzazione dei lavori di cui al sopraccitato progetto.
3. Dare atto che gli allegati sopraindicati sono depositati c/o l'Ufficio Area Territorio e Ambiente.
4. Dare atto che la presente proposta di Deliberazione non comporta oneri diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

**OGGETTO:** Richiesta di 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.

#### PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 53 della Legge n° 142/90 recepito dall'art. 1, lett. i) della L.R. 11/12/1991 n° 48 come sostituito dall'art. 12 della L.R. 23/12/00 n° 30, in ordine alla regolarità tecnica si esprime

#### PARERE FAVOREVOLE

Li, 17.05.18

**Il Responsabile Area  
Territorio e Ambiente**  
*Ing. Massimo Puglisi*

#### PARERE CONTABILE

Parere non dovuto in quanto l'atto non comporta oneri diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Li, 17.05.2018

**Il Responsabile  
Area Finanziaria**  
*Rag. Rosario Curcuruto*

cofe

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

**SCHEMA PROGETTO**

**Ditta richiedente: "Mastrissa srl" con sede in Taormina Corso Umberto I° n° 176, legale rappresentante la Sig.ra Squarciafichi Valeria .**

- Progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione turistica-ricettiva ad integrazione ed ampliamento della masseria esistente in località Mastrissa Taormina.

Variante alla C.E. n° 23 del 25/06/2013

**Progettista:** Arch. Pasquale La Spina - "la Spina progetti srl".

**Protocollo Istanza PDC n. 7916 del 26/03/2018.**

Allegati all'istanza la documentazione di seguito descritta:

Elaborati progettuali:

- TAV. 1 – Relazione tecnica.
- 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.

Documentazione tecnica amministrativa:

- Copia C.E. n° 23 del 25/06/2013.
- Copia Autorizzazione Paesaggistica prot. n° 1755 del 18/03/2019 avente ad oggetto: Comune di Taormina – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA \_ ditta Mastrissa srl – progetto di un insieme di case rurali sparse con destinazione turistico - ricettiva ad integrazione ed ampliamento della Masseria esistente in località "Mastrissa" – Fg. n. 6 part.lla n. 147, 526, 531, 533, 901 e 48.
- Parere igienico sanitario favorevole prot. n° 134/19-T del 22/03/2019.
- Dichiarazione Asseverata ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 380/01.
- Autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 in merito al riutilizzo nello stesso luogo dei materiali di scavo.
- Disciplinare d'incarico alla Soc. La Spina srl per la presentazione della pratica amministrativa finalizzata al rilascio del permesso di costruire.

In data 17/04/2019 al protocollo n° 10066 è stata depositata la TAV. 1 Bis – Relazione Tecnica integrativa. Successivamente a bervi manu in data sono state depositate le tavole integrative datate 03/05/2019 di seguito descritte:

- Tav. 1 bis – relazione tecnica integrativa.
- Tav. 5 – calcolo volume fuori terra.
- Tav. 6 – calcolo volumi esistenti e volumi interrati.
- Tav. 13.1 – stralcio di progetto fabbricato corpo D



L'intero territorio del Comune di Taormina è sottoposto a vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 giust. D.P.R.S. del 11/11/1967, nonché dalle recenti disposizioni del vigente piano paesaggistico ambito 9 entrato in vigore il 31/03/2017.

L'area interessata dalla proposta progettuale risulta distinta in catasto terreni al foglio di mappa n° 6 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, per una superficie complessiva di mq. 91.081,00, nonché per fabbricati antecedenti al 1942 distinti al foglio di mappa 6 part. lle 531-532-533-536-147, (successivamente accorpate e distinte al Fg. 6 part. lla 901 che accorpa le part. lle 147-148-149-521-526-528-530-531-532-533 che identificavano la vecchia Masseria che il fabbricato adiacente. nel PRG vigente approvato con D.A. 54/76 l'area interessata dalla proposta progettuale ricade: parte in zona "C4 - Zona di ristrutturazione ambientale"; in zona omogenea "E3 - Verde agricolo"; e in parte risulta attraversata da una strada di previsione i cui vincoli sono decaduti. Che i vincoli preordinati all'esproprio, risultano decaduti per decorrenza dei termini come previsto dall'art. 9 del DPR 327/2001 e s.m.i. per cui si applica la disciplina prevista dall'art. 9 del DPR 380/2001.

### **Normativa di riferimento:**

**DPR 380/01 - L.R. n° 16/16 articoli 1, 4, 20 e 22 - art. 5 L. n° 106/2011**

### **Descrizione del progetto:**

premesso che in data 25/06/2013 con Concessione Edilizia n° 23 è stato approvato per il restauro conservativo e riattamento di una masseria, riqualificazione del suo ambito e potenziamento della sua suscettibilità turistico- ricettiva- rurale ubicata in C.da Mastrissa, assentendo una volumetria f.t. pari a mc. 2.458,54 corrispondente al volume dei fabbricati preesistenti ante 1942.

L'odierna proposta progettuale prevede l'ampliamento in variante alla sopracitata Concessione edilizia, consistente nella realizzazione di n° 22 unità immobiliari, una sopraelevazione sul corpo fabbrica esistente e la realizzazione di due locali interrati.

Le sopracitate unità immobiliari avranno superfici utile interne variabili che si configurano quali monovani e bivani completi di servizi e angolo cottura, le unità, attraverso percorsi in terra battuta saranno raggiungibili dalla Hall, che risulta posizionata al piano primo dell'esistente fabbricato vicino l'ingresso dalla Comunale Via Mastrissa. I previsti corpi fabbrica interrati saranno destinati uno a servizi (cucina- sala ristorante), l'altro a locali accessori (Palestra, piscina coperta, SPA).

### **Principali parametri urbanistici:**

#### **Parametri di cui alla C.E. n° 23 del 25/06/2013**

Volumetria f.t. assentita	mc. 2.458,54 (pari al volume dei fabbricati preesistenti ante 1942)
Volumetria interrata	mc. 663,35
Superficie coperta	mq. 499,68
Piani f.t.	n° 2
Piani interrati	n° 1
Area vincolata parcheggio	mq. 1.200,00

### **Progetto in variante**

Superficie totale dell'area = **mq. 91.081,00** con esclusione dei preesistenti fabbricati e corti (vecchia Masseria e magazzino), costituita dalla sommatoria della Superficie ricadente in zona "C4" pari a mq. 16.585,25 con indice fabbricabilità 0,05 mc/mq, con la Superficie ricadente in zona "E3" pari a mq. 74.482,75 con indice fabbricabilità 0,03 mc/mq.

volumetria ammissibile in zona C4: mq. 16.585,25 x 0,05 mc/mq = 829,26 mc



volumetria ammissibile in zona E3: mq. 74.482,75 x 0,03 mc/mq = 2.234,48 mc  
Totale volumetria ammissibile..... **mc.= 3.063,74**

**Volumetria f.t. di progetto:**

-Insieme A	mc. 726,76
-insieme B	mc. 1.108,49
-insieme C	mc. 1.125,69
-fabbricato D	<u>mc. 97,00</u>
totale volumetria f.t. di progetto	<b>mc. 3.057,95</b>

Volumetria f.t. assentita con C.E. n° 23 del 25/06/2013	mc. 2.458,54
Volumetria di progetto	<u>mc. 3.057,95</u>
Totale volumetria (fabbricati preesistenti e progetto)	<b>mc. 5.516,50</b>

**verifica:** volume f.t. in progetto **mc. 3.057,95 < mc. 3.063,74** volume f.t. ammissibile

**Volumetria interrata:**

volumetria ammissibile pari al 30% del volume f.t complessivo di mc. 5.516,50 = **mc. 1.655,00**

-volume di progetto locale a servizi (cucina- sala ristorante, ecc.)	mc. 776,49
-volume di progetto locale accessori ( palestra, piscina coperta , SPA)	<u>mc. 875,97</u>
totale volumetria interrata di progetto	<b>mc. 1.652,47</b>

**verifica: mc. 1.652,47 < mc. 1.655,00**

**Area a parcheggio:** La superficie da destinare a parcheggio pertinenziale pari a mq. 600,00, è stata prevista nella zona dell'ingresso alla struttura.

Vista La Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 19/05/2016, avente ad oggetto: variazione della destinazione urbanistica del vigente PRG relativamente ai terreni di proprietà della Mastrissa srl ubicati in C/da Mastrissa.

Si precisa che ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L. R. n° 16 del 10/08/2016, la prevista convenzione non è soggetta al vaglio del Consiglio Comunale di cui all'art. 28 bis del DPR 380/01. Inoltre la cessione di cubatura e trasferimento di volumetria è disciplinato dall'art. 22 della L. R. n° 16/2016 che richiama espressamente l'art. 5 della L. n° 106/2011, laddove al comma 9 lettera b) ribadisce la possibilità della *"delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse"*.

In merito, la Regione Siciliana Assessorato Territorio e Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica Servizio 6 Affari Legali e Contenzioso, con lettera prot. N° 21100 del 23/11/2017 a firma del Dirigente del Servizio ha espresso dubbi circa l'interpretazione della ratio normativa ed ha evidenziato che, "poiché la materia urbanistica rientra tra le prerogative statutarie in capo al Legislatore regionale, il trasferimento dei diritti edificatori deve trovare adeguata previsione all'interno degli strumenti urbanistici comunali".

Pertanto, si ritiene opportuno precisare che in mancanza dell'emanazione di quanto previsto dall'art. 2 della L. R. 16/2016, questo Comune non ha potuto apportare l'eventuale "integrazioni al fine di adeguare il Regolamento edilizio alle specifiche locali". Per cui allo stato odierno gli unici riferimenti giuridici sono unicamente le norme Nazionali e Regionali sopra richiamate.

**Premesso quanto sopra:**

si precisa che:

- trattasi di ampliamento in variante alla C.E. n° 23 del 25/06/13;
- la proposta progettuale in esame si attiene a quei parametri edificatori che si rendono indispensabili adottare per consentire in sito l'ampliamento della struttura turistico ricettiva al fine di rendere



economicamente funzionale la medesima in termini di ricettività, di servizi e di sviluppo occupazionale.

La proposta progettuale rientra nelle previsioni della normativa urbanistica vigente;  
E' necessario che prima del rilascio del permesso di costruire sia prodotto:

1. Atto Notarile relativo alla delocalizzazione e l'accorpamento delle volumetrie con l'asservimento delle particelle del terreno interessato.
2. prima dell'inizio lavori sia prodotto Nulla Osta da parte del Consorzio Autostrade Siciliane in merito alle opere ricadenti all'interno dei 60 metri dall'autostrada.

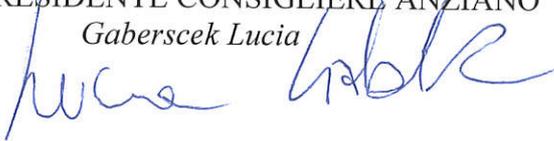
Taormina, 16/05/2019



Il presente verbale, salvo ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana, approvato con L.R. 15 marzo 1963, n. 16, viene sottoscritto come segue:

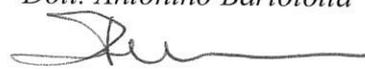
IL PRESIDENTE CONSIGLIERE ANZIANO

*Gaberscek Lucia*



IL SEGRETARIO GENERALE

*Dott. Antonino Bartolotta*



---

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO \_\_\_\_\_

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1, L.R. n. 44/91)

Reg. Albo Pret. on line n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Il responsabile \_\_\_\_\_

Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2, L.R. n. 44/91)

Dalla Residenza Municipale, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE