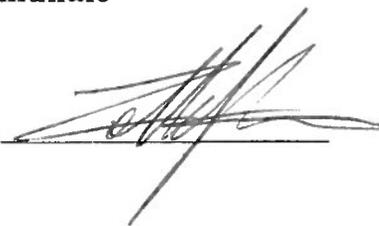


Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

PROPONENTE: Assessore Attività Produttive SUAP Sig. Gaetano Carella



Il Responsabile del Procedimento
Russotti Maria Grazia

OGGETTO: progetto di una struttura turistico alberghiera in Taormina frazione Mazzeo Via Giovanni XXIII, redatto ai sensi dell'art. 13 L.R. 37/85 per il mantenimento della destinazione d'uso di attività ricettiva.

Ditta: S.C.E.R. s.r.l. legale rappresentante Rapisarda Luigi con sede legale Corso Sicilia, 64 A Catania.

PREMESSO:

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 16 del 16.02.2006 veniva approvato lo schema di convenzione presentato dalla Società S.C.E.R. s.r.l. in data 02.03.2005 Protocollo N. 3179 unitamente alla richiesta di Concessione Edilizia in variante per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera, con le precisazioni contenute nella nota esplicativa della Ditta datata 23.06.05 Protocollo N. 3875 relativa alla cessione gratuita dell'immobile denominato Chiesa di San Giuseppe;

Che in data 23.11.2006 veniva rilasciata, al Sig. Rapisarda Luigi nato a San Pietro Clarenza il 02.10.1950, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della S.C.E.R. s.r.l. con sede legale in Catania Corso Sicilia N. 64/A, P.Iva 02701460871, Concessione Edilizia N. 76 in variante alla Concessione Edilizia N. 32/96, la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera da inserirsi nel fabbricato sito in Mazzeo-Taormina tra le Vie Appiano e Giovanni XXIII determinando l'asservimento delle particelle nn. 174-176-177-178-179-360-365-394 ricadenti in zona "B4-urbana da ristrutturare";

Che con sentenza del TAR Catania del 21.06.2012 N. 2560 venivano accolti i ricorsi dei Signori Amantia Francesco e Spampinato Agata per l'annullamento della Concessione Edilizia N. 76 del 23.11.2006, altresì, confermata dalla sentenza del CGA di Palermo;

VISTA :

La sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana di Palermo N.00629/2014 e N. 00460/2013 Reg. sul ricorso N. 460 del 2013 proposto dalla Ditta S.C.E.R. s.r.l. in persona del legale rappresentante contro Spampinato Agata, Scibilia Maria Rosa, Napoletani Nicolò e Amantia Francesco che conferma la sopracitata sentenza del TAR Catania, per cui vanno ridimensionati volumi e superfici, in considerazione della fondamentale e determinante circostanza che la Chiesetta anche se vincolata ai fini architettonici, fa di per sé cubatura e dalla sua esistenza edificatoria scaturiscono nuovi calcoli volumetrici, sia della cubatura della Chiesetta, che del Fabbricato esistente foglio 1 particella 174 di metri quadri 42 ed in funzione a ciò si può mantenere o modificare;

CONSIDERATO :

Che con istanza Protocollo N. 15806 del 04.09.2015 la S.C.E.R. s.r.l. nella persona del Sig. Rapisarda Luigi ha presentato progetto relativo alla struttura turistico alberghiera sita in Taormina frazione Mazzeo Via Giovanni XXIII ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/85, che prevede il mantenimento dell'attuale cubatura, in quanto, ha oggi la disponibilità, giusto contratto preliminare di vendita di cubatura stipulato tra la Signora Bottari Giuseppina e la S.C.E.R. s.r.l. nella persona del Sig. Rapisarda Luigi, in data 27.08.2015 e atto di consenso alla cessione della sola cubatura come da predetto contratto preliminare del 03.09.2015, di una ulteriore superficie di mq.250 per una cubatura di mc.375, catastalmente individuato al foglio 1 particella 768, da frazionare, in zona denominata "B4 zona urbana da ristrutturare", oltre all'incremento alberghiero, di conseguenza intende mantenere l'attuale stato di conservazione della struttura alberghiera;

Che sull'intero lotto edificato dalla S.C.E.R. s.r.l. possono individuarsi due corpi di fabbrica strutturalmente autonomi e consistenti, ciascuno di essi, autonomo condominio: esattamente il corpo "A" con ingresso dalla Via Giovanni XXIII, il corpo "B" con distinto ingresso dalla Via Appiano;

Che il progetto prevede, oltre al mantenimento della destinazione a struttura ricettiva ubicata al piano terra, primo e secondo della palazzina "A" ed al piano terra della palazzina "B", con ingresso da Via Giovanni XXIII per un complessivo numero di quattordici stanze, anche quello dell'intero piano cantinato di cui alla Legge Tognoli N. 122 del 24.03.89 art. 9 con accesso da Via Appino. Altresì, chiede il mantenimento delle relative verande realizzate con struttura precaria, nonché, della piscina e dei separé al piano terra eseguite con Autorizzazione N. 141 del 18.02.2008 e asseveramento N. 2 Prot. N. 2286/09;

Che il trasferimento di cubatura è un "contratto atipico ad effetti obbligatori aventi natura di atto preparatorio, finalizzato al trasferimento di volumetria, che si realizza soltanto con il provvedimento amministrativo.....senza oneri di forma pubblica o di trascrizione" ed ancora è "l'accordo con il quale una delle parti cede parzialmente o per intero la facoltà di edificare dal proprio terreno a quello appartenente a l'altra parte, compreso nella stessa zona urbanistica, per consentire di chiedere e ottenere una concessione per la costruzione di un immobile di volume maggiore di quello a cui avrebbe diritto (c.d. trasferimento di cubatura) ha efficacia solo obbligatoria tra i suoi sottoscrittori, mentre il trasferimento di cubatura fra le parti e nei confronti dei terzi è determinato esclusivamente dal provvedimento concessorio" ed è una tesi sostenuta dalla Giurisprudenza;

VISTA :

la documentazione a corredo dell'istanza di cui al progetto di una struttura turistica alberghiera, sita in Taormina frazione Mazzeo Via Giovanni XXIII ai sensi dell'art.13 L.R. 37/85:

- a) Tavola 1 piante prospetti e sezioni scala 1:100;
 - b) Tavola 2 Relazione Tecnica illustrativa;
 - c) Tavola 3 Copia atti di proprietà;
 - d) Tavola 4 Copia contratto preliminare di vendita cubatura - Copia atto di consenso alla cessione della sola cubatura - Copia Planimetria catastale per individuare lotto di terre;
 - e) Tavola 5 Certificati catastali;
 - f) Tavola 6 Planimetrie catastali ed Elaborati planimetrici;
 - g) Tavola 7 Estratto di mappa catastale;
 - h) Tavola 8 Copia versamento oblazione art.13;
 - i) Tavola 9 Copia parere Soprintendenza;
 - j) Tavola 10 Copia sentenza CGA del 19.11.2014
- che si trovano depositati agli atti della Struttura SUAP;

La L.R. 37/85;
La L. 47/85;
La L.R. n. 5 del 05.04.2011;

RITENUTO:

Che la proposta possa essere meritevole di accoglimento e pertanto, di dover esprimere parere ai sensi dell'art. 23 delle N.A. del P.R.G. della Città, che testualmente recita: "Tutti gli interventi relativi agli esercizi ricettivi devono essere sottoposti al parere preventivo del C.C. anche quando trattasi di diversa distribuzione dei locali";

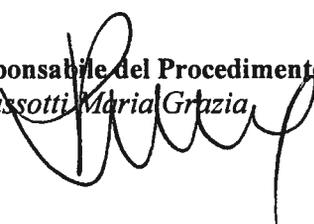
PROPONE

Di esprimere parere favorevole al mantenimento della destinazione d'uso di struttura ricettiva di cui alla Delibera di C.C. N. 16 del 16.02.2006, relativamente al progetto di una struttura turistica alberghiera sita in Taormina frazione Mazzeo Via Giovanni XXIII già denominata "Hotel Calipso".

Di autorizzare l'Ufficio preposto a fare e compiere ogni altro atto consequenziale utile all'istruttoria ed al rilascio della Concessione Edilizia.

Taormina li, 20-11-15

Il Responsabile del Procedimento
Russotti Maria Grazia



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

Taormina li 20-11-15

Il Capo Area Urbanistica
Ing. Massimo Puglisi

