



# COMUNE DI PETROSINO

Provincia Regionale di Trapani

Via X Luglio CA.P. 91020 C.F. 82007940818 - P. IVA 00584590814

www.comune.petrosino.tp.it Fax 0923/985400 - Tel. 0923/731711

COPIA

---

## DETERMINAZIONE DEL V SETTORE URBANISTICA-CONDONO E ABUSIVISMO-SUAP

N. 137 DEL 06-12-2016

**Oggetto: Concessione edilizia n° 04 del 10/01/2003, Concessione edilizia di variante n° 41 del 18/07/2003, Concessione edilizia di variante n° 63 del 07/11/2003, Concessione edilizia di variante n° 11 del 26/03/2004, Denuncia di inizio attività prot. n° 8901 del 01/10/2004, provvedimenti annessi e consequenziali inerenti la realizzazione di un complesso turistico ricettivo denominato "Baglio Basile" in C.da Triglia Scaletta SS. 115 della società Roof Garden srl e Società Rubi srl F.M. 406, particella 396 -  
ANNULLAMENTO**

L'anno duemilasedici addì sei del mese di dicembre, il Responsabile del servizio LAUDICINA VITO

Si premette:

Che al fine di ottemperare alle specifiche richieste del giudice amministrativo, TAR – Sicilia – Palermo, Sez. II, giusta Ordinanza collegiale n. 545/15, emessa in esito al ricorso R.G. n 1842 del 2014, ( ed acquisita al protocollo di questo Ente prot. 149 del 26/02/2015) proposto dalla RU.BI. srl avverso l'Ordinanza Dirigenziale di Demolizione n° 21 del 13/11/2014 relativa ad un manufatto edilizio precario e stagionale da adibire al noleggio biciclette, nonché giusta Ordinanza n. 944/2015 emessa dallo stesso Tar Sicilia Palermo Sez. II in relazione al ricorso n° 434/2014, con il quale la medesima Società RU. BI. impugnava l'Ordinanza dirigenziale n° 15 del 25/01/2013 di ingiunzione alla demolizione di opere edili

eseguite in assenza di titolo abilitativo, riferita ad una superficie di mq. 1.600,00 circa, questo Ufficio ha eseguito specifici accertamenti, tendenti ad appurare la vigente destinazione urbanistica e le norme attuative sulla possibilità edificatoria del lotto di terreno, sul quale è stata realizzata la struttura turistico-ricettiva denominata "Baglio Basile" identificato oggi, in catasto col foglio di mappa 91 part. 396, S.S. 115, località C.da Triglia Scaletta.

Tale verifica, è stata resa particolarmente complessa dalla circostanza che l'attuale Ufficio urbanistica è composto da persone fisiche in larga parte differenti da quelle che ivi operavano a suo tempo e dalla conservazione della ridetta documentazione a suo tempo adottata, tali da non consentirne l'agevole reperimento.

Che tra i documenti prodotti dalla difesa della RU.BI. s.r.l. in occasione dei predetti ricorsi innanzi al TAR, figurano le Concessioni edilizie n° 04 del 10/01/2003, n° 41 del 18/07/2003, n° 63 del 07/11/2003 e la n° 11 del 26/03/2004, tutte inerenti alla realizzazione del complesso turistico.

Ciò premesso, si rileva che dall'esame dei citati provvedimenti abilitativi, rilasciati da questo Ente, nonché su altri atti in possesso di questo Ente, sono emersi elementi che denunciano l'esistenza di opere in totale difformità alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, che impongono la necessità di adottare provvedimenti restrittivi, per i motivi che di seguito verranno specificati.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 25/09/2002, veniva approvata la variante urbanistica, al vigente strumento urbanistico, procedura ex art. 5 DPR. 447/98, - di un lotto terreno (consistenza mq. 70.470, distinto al catasto foglio di mappa 91 ex partt. 77-80-81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-116-118-171-174-194-242-243-244-245-246-247-298-307-308-361-363, da (zona "E" verde agricolo - zona omogenea B3 di completamento - zona vincolata per parcheggi e parchi pubblici) a **zona per attività turistico ricettiva**, per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva della **società Roof Garden s.r.l.**, secondo le determinazioni assunte nella conferenza di servizio ed alle prescrizioni di cui al parere n° 196 del 11/07/2002 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;

Con la citata variante urbanistica veniva, altresì, approvato il progetto edilizio di massima, reperito negli archivi della segreteria comunale, relativo alla realizzazione della struttura in ampliamento al Baglio Basile esistente e contestualmente venivano approvate le norme attuative e la pianificazione esecutiva del lotto di terreno, come appositamente riportata nella planimetria generale di progetto scala 1:500 Tav. 2 registrata al prot. n° 001243 del 06/02/2002 che si trascrive come di seguito:

|   |     |                     |
|---|-----|---------------------|
| Superficie coperta Baglio esistente (Aut. n° 4 del 10/03/1992 | Mq. | 617,00              |
| Superficie saletta multiuso (C.E. n° 59 del 05/10/2001        | Mq. | 234,00              |
|   | Mq. | 5.570,00 (progetto) |
| Area vincolata per verde di rispetto stradale                 | Mq. | 11.140,00           |
| Fascia di rispetto linea ferrata                              | Mq. | 960,00              |
| Strade e piazzali   | Mq. | 13.641,00           |
| Attrezzature sportive esistenti                               | Mq. | 663,00              |
| Attrezzature sportive di progetto                             | Mq. | 5.198,00            |
| Area destinata alla realizzazione di impianti tecnologici     | Mq. | 453,00              |
| Aree destinate a parcheggio                                   | Mq. | 5.915,00            |

Sommano Mq. 70.470,00  
 Superficie totale del lotto mq. 70.470,00  
 Superficie interessata alla variante (70.470,00 – (11.140,00+960,00)) = Mq. 58.370,00  
 Volume urbanistico  
 Esistente Mc. 3.863,77 (Concessione edilizia n° 59 del 05/10/2001)  
 In progetto Mc. 50.131,02  
 Totale Mc. 53.994,79  
 Superficie minima a parcheggio  
 1/10 del Volume di mc. 53.994,79/10 = mc. 5.399,479 mq.  
 Superficie coperte  
 Esistenti Mq. 851,50 (C.E. n° 59 del 05/10/01)  
 In progetto Mq. 5.570,00  
 Totale Mq. 6.421,50  
 Rapporto di copertura  
 (Inferiore a 4/10 dell'area destinata a ad attrezzatura turistico-ricettiva)  
 Mq. 6.421,50/59.370 = 0.11 < minore di 0,40

Il predetto parere ARTA n° 196 dell'11/07/2002, avente ad oggetto Comune di Petrosino iniziative imprenditoriali in variante urbanistica, procedura ex art. 5 D.P.R. 447/98, recepisce le citate prescrizioni attuative ed imponeva le seguenti altre prescrizioni/condizioni alla variante urbanistica:

- Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica da adibire a complesso turistico ricettivo su tre elevazioni fuori terra oltre cantinato (Volume = mc 50.131 Superficie = mq 5.570 H = 10,60) per la realizzazione di 110 camere (220 p.l.), in ampliamento al fabbricato esistente Baglio Basile di mc. 3.860 e Superficie coperta di mq. 850.
- Lotto: sup. mq. 70.470 ca (compreso mq. 12.100 in fascia di rispetto stradale e della ferrovia)
- Servizi collettivi: parcheggio (mq. 5.915), verde (mq 26.079), viabilità e piazzali (mq. 13.641) attrezzature sportive (mq 5.861);
- **Esclusione di qualsiasi ipotesi di incremento dimensionale.**
- Che il progetto definitivo dei nuovi volumi edilizi e di sistemazione degli spazi esterni, ..... omissis ....., ove ritenuto necessario, potrà prescrivere una differente dislocazione e/o configurazione dei manufatti senza la necessità di ulteriori approvazioni da parte di questo A.R.T.A. purché nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici del progetto esaminato.
- In riferimento all'art. 2 della L.R. 71/78 la complessiva superficie utilizzata - compresi pertanto anche i parcheggi, viabilità, ed attrezzature ove non lasciati a fondo naturale – non dovrà superare il 25% di quella aziendale lorda, mentre la restante manterrà l'utilizzazione agricola.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni stabilite dall'art. 14 della l.r. 71/78 e ss.mm. ii.
- Al fine di un miglioramento della dotazione comunale di servizi, le attrezzature sportive e collettive (spazio polifunzionale, etc.) seppure previsto in "ambito chiuso" dovranno essere oggetto di convenzione con il Comune, per un regolamentato uso pubblico, compatibile con l'attività imprenditoriale.

- Lo smaltimento dei reflui e dei r.s.u. avverrà a cure e spese della ditta proponente (con modalità da stabilirsi in sede di convenzione con il comune);
- La particolare cura nel progetto esecutivo e nell'esecuzione, privilegiando l'uso dei materiali della tradizione costruttiva.
- Ai fini dello smaltimento dei reflui dovrà essere effettuato uno studio geologico per accertare le condizioni di compatibilità idrogeologica e geopedologica dello smaltimento nel rispetto della classificazione di cui al Titolo III della legge reg. n. 27/86 ed in generale nei termini della stessa fissati per la disciplina degli scarichi fognari;
- **Alla concessione edilizia dovrà essere allegato un atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del richiedente in cui viene sancito che né il terreno aziendale né gli edifici facenti parte dell'intervento potranno essere oggetto di frazionamento e vendita o atti equivalenti e pertanto vincolati all'attività proposta per almeno venti anni, al fine di regolamentarne l'uso pubblico delle attrezzature, ciò in sostituzione della cessione gratuita al comune, delle attrezzature sportive e collettive in quanto in "ambito chiuso";**

L'apposita convenzione, (art. 15 l.r. 71/78) in ossequio alle prescrizioni di cui al citato parere, è stata registrata al prot. n° 3105 del 30/12/2002, e prevede l'uso gratuito, delle attrezzature sportive e collettive spazio polifunzionale sale ricevimenti e conferenze dell'insediamento produttivo turistico ricettivo alberghiera della Società "Roof Garden S.r.l.;

La struttura turistica-ricettiva alberghiera in argomento, risulta essere stata realizzata in virtù dei seguenti provvedimenti abilitativi:

**Concessione edilizia n° 04 del 10/01/2003**, rilasciata alla Roof Garden S.r.l., in seguito all'istanza acquisita al prot. n° 12359 del 11/12/2002, relativa alla costruzione di una struttura turistico-ricettiva, oltre il piano cantinato da adibire a depositi e a sale ristorazione, in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. 20/10/1998 n. 447, progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 11/12/2002, che prevedeva una volumetria edificatoria di mc. 41.081,47 oltre il volume esistente di mc. 5.643,00, per complessivi mc. 46.724,47;

**Concessione edilizia di variante n° 41 del 18/07/2003**, rilasciata alla Società Ru.bi. srl, (quale affittuaria), in seguito all'istanza acquisita al prot. n° 7189 del 10/07/2003, inerente la parziale voltura della concessione edilizia n° 4/2003, limitatamente all'opera edile con relative pertinenze ed accessori indicata nella planimetria generale al n° 2 individuata al Foglio di mappa 91 part. 108,111,116,194,211,298,363.

**Concessione edilizia di variante n° 63 del 07/11/2003** rilasciata alla Società Roof Garden s.r.l. in seguito all'istanza acquisita al prot. n° 10961 del 06.11.2003, relativa alla costruzione di una struttura turistico-ricettiva alberghiera, oltre piano cantinato da adibire a depositi e a sale di ristorazione polifunzionali con annessi servizi accessori, che testualmente riporta a pag. 5, 6 " *Visto il progetto di variante dei nuovi volumi edilizi e di sistemazione degli spazi esterni – prot. n° 010961 del 06/11/2003 inerenti i lavori di cui sopra, composto da 10 tavole progettuali e predisposti nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici del progetto, approvato in sede di conferenza di servizio del 28/06/2002, nonché in attuazione dell'art. 30 della legge regionale n° 2/2002*";

**Concessione edilizia di variante n° 11 del 26/03/2004** rilasciata alla società Rubi S.r.l. (quale affittuaria) in seguito all'istanza acquisita al prot. 11008 del 07/11/2003 relativa alla

parziale voltura della concessione edilizia n° 4/2003 e relativa alla esecuzione dei lavori .....  
omissis .....

**Denuncia di inizio attività prot. n° 8901 del 01/10/2004** della società “Roof Garden” corredata da relazione d’istruttoria d’ufficio, dalla quale si evince che sia la società “Roof Garden” e che la società Ru.bi., apportavano variazioni e precisamente alle concessioni edilizie n° 4/2003 e 63/2003 per la società Roof Garden e alle concessioni edilizie n° 41/2003 e n° 11/2004. per la società Ru.bi s.r.l.

Il complesso turistico ricettivo è dotato di Certificato di Agibilità parziale, registrato al prot. n° 1444 del 29/07/2005 rilasciato alla Società Roof Garden.

Il predetto certificato di agibilità non fa riferimento ai provvedimenti abilitativi rilasciati alla Società Rubi, ma comprende l’intero complesso alberghiero, come unica unità immobiliare, cioè comprensiva delle opere realizzate con i provvedimenti concessivi rilasciati alla società Ru.bi., come di seguito riportate:

#### ALBERGO

Capacità ricettiva n° camere 167 posti letto 334

Piano interrato - Superficie mq. 3.835,96 di cui mq. 3.526,25 **per porticato aperto (escluso dal certificato di agibilità).**

Piano Terra - Superficie utile mq. 2.319,21 – Superficie non residenziale mq. 1.157,24.

Piano Piano - Superficie utile mq. 3.140,08 - Superficie non residenziale mq. 554,22

Piano Secondo – Superficie utile mq. 1.907,30 – Superficie non residenziale 414,10

#### SALE POLIFUNZIONALI

Piano interrato - Superficie non residenziale mq. 2.400,98

Piano Terra - Superficie utile mq. 2.153,85 – Superficie non residenziale mq. 2.742,68.

Totale Superficie utile mq. 8.520,44, Superficie non residenziale mq. 8.704,20.

**Esaminati i superiori complessi ed artificiosi provvedimenti abilitativi si è**

**Accertato:**

**Che la Concessione edilizia n° 04 del 10/01/2003**, rilasciata alla Roof Garden S.r.l, riguarda la realizzazione dell’intero complesso turistico ricettivo ricadente nel lotto di terreno di mq. 70.470,00, alla quale sono allegati 11 tavole progettuali, registrate al prot. n° 012359 del 11/12/2002, a firma dell’Arch. Nicolò Pipitone, iscritto all’albo degli architetti della provincia di Trapani al n° 526, prevede la realizzazione di una struttura turistico ricettiva **in totale difformità** alle previsioni progettuali edilizie ed urbanistiche, contenute nella Delibera di Consiglio Comunale n° 79/2002 di variante urbanistica.

Precisamente il provvedimento prevede la realizzazione di nuovi volumi (sale polifunzionali) non contemplate nel progetto edilizio di massima, nonché una nuova distribuzione delle aree ad uso pubblico, totalmente diversa dalla zonizzazione approvata con la citata Delibera di C.C.79/2002, sia nella distribuzione delle opere edili, che nella pianificazione esecutiva delle attrezzature ad uso pubblico. Dai conteggi riportati nell’apposito elaborato tecnico (planimetria Tav. 2) risulta invece, che l’intervento è previsto nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici consentiti dalla variante.

**Che la concessione edilizia n° 41 del 18/07/2003**, rilasciata alla Società Ru.bi., riguarda la voltura della concessione edilizia n° 4/2003, limitatamente alle opere ricadenti su una porzione del lotto di terreno, specificatamente individuato con le particelle 108,111,116,194,211,298,363, per un’estensione di mq. 22.250,00 circa, determinando una

sorta di frazionamento fittizio, escluso dalle prescrizioni imposte dall'ARTA. L'intervento edilizio previsto ripropone le medesime citate difformità alle previsioni Urbanistico-edilizie dello strumento urbanistico variato con Delibera di C.C. n° 79/2002;

**Che la Concessione edilizia n° 63 del 07/11/2003** rilasciata alla Società Roof Garden s.r.l. in seguito all'istanza acquisita al prot. n° 10961 del 06.11.2003, riguarda la realizzazione dell'intero complesso turistico, avente ad oggetto "Variante della concessione edilizia n° 4 del 10/01/2003" ignorando l'esistenza della concessione n° 41 del 18/07/20013 rilasciata alla Società Ru.Bi. Occorre immediatamente chiarire che con un ingiustificato ed illecito "mutamento" degli stessi presupposti, detto ultimo atto abilitativo veniva richiesto e concesso non tanto sulla scorta della destinazione d'uso a **zona per attività turistico ricettiva di cui alla variante richiesta e approvata dall'ARTA** di cui alla Delibera di C.C. 79/2002, ma bensì sulla scorta dell'art. 30 della l.r. n. 2/2002, applicabile solamente alle zone agricole (si badi bene destinazione che il lotto in questione non aveva neanche in precedenza se non in parte, quando risultava zona "E" verde agricolo - zona omogenea B3 di completamento - zona vincolata per parcheggi e parchi pubblici).

Tale provvedimento concessivo, prevedeva la realizzazione di un'opera, ancora una volta modificata, rappresentata in 10 tavole progettuali registrate al prot. n° 010961 del 06/11/2003. La Tav. n° 2 - planimetria generale di progetto - riporta la distribuzione delle opere edili e la pianificazione esecutiva delle attrezzature ad uso pubblico in **totale difformità** alla zonizzazione approvata con la Delibera di C.C. 79/2002 e precisamente:

- La realizzazione di un intervento edilizio che comprende nuovi volumi fuori dalla sagoma plano-volumetrica, ricadente in area già destinata a "Strade e piazzali, Verde attrezzato, Area destinata a Parcheggio" secondo la zonizzazione approvata con Delibera di C.C. n° 79/2002;
- La realizzazione di un così definito "Cortile interrato", ma che realmente trattasi di una nuova sistemazione esterna del piano di campagna, che ha generato un considerevole aumento dell'altezza dell'edificio fino a mt. 15,00 circa (altezza consentita mt. 10,60) comportando l'aumento della volumetria dell'edificio, non contemplato nel conteggio del progetto allegato, ai fini della verifica della volumetria consentita dalla variante urbanistica;
- L'ampliamento della superficie coperta per un valore maggiore del 20 % di mq. 5.570,00 superficie coperta consentita dalle norme attuative della variante urbanistica, previsto negli elaborati grafici rappresentativi dell'opera ma artificialmente non contemplati nei conteggi ai fini della verifica della volumetria consentita dalla variante urbanistica che viene determinata in mq. 5.560 (Relazione tecnica tav. 10);
- L'ampliamento della volumetria per un valore maggiore del 20% di mc. 50.131,00, volume consentito dalla norma attuativa della variante urbanistica, previsto negli elaborati rappresentativi dell'opera, ma artificialmente non contemplato nei conteggi ai fini della verifica della volumetria consentita dalla variante urbanistica, che viene determinata in mc. 49.437 (relazione tecnica tav. 10);
- Conseguenziale ampliamento della capacità ricettiva della struttura turistico da 110 camere (220 p.l.) a 167 camere, posti letto 334.

- Dislocazione e distribuzione delle aree ad uso pubblico, previste ai sensi del D.I. n° 1444 del 02/Aprile/1968, (standard urbanistici) totalmente diversa dalla zonizzazione approvata con la variante urbanistica, dal Consiglio Comunale;
- Errata applicazione dell'art. 30 della legge regionale n° 2/2002 che prevede disposizioni agevolative per gli interventi in zona agricola e pertanto non applicabile nella fattispecie dal momento che con Delibera di C.C. n° 79/2002 la destinazione urbanistica originaria del lotto è stata variata in "zona turistico ricettiva" e che comunque la destinazione urbanistica originaria del lotto non era totalmente con destinazione agricola, ma solamente una parte rientrava in tale qualificazione;
- Difformità del progetto, alla variante urbanistica, sulla consistenza del lotto originario di mq. 70.470,00, per aver incluso altre aree circostanti, che probabilmente le Società hanno acquistato in epoca successiva all'adozione della variante urbanistica, determinando un ampliamento del lotto iniziale.

Tale superficie, non inclusa nella variante urbanistica, evidentemente è disciplinata dal vigente strumento urbanistico piano comprensoriale (P.C. N° 1 approvato con DPRS n° 133/a del 29/11/1977, che prevede per tale area, la destinazione a zona "F" (vincolata per attrezzature con vincoli decaduti) oggi definita zona bianca e disciplinata dall'art. 9 del dPR 380/2001.

Per tutto ciò, si desume che i contenuti del provvedimento sono palesemente in contrasto con le vigenti previsioni Urbanistico-Edilizie dello strumento urbanistico, variato con Delibera di C.C. n° 79/2002;

**Che la concessione edilizia n° 11 del 26/03/2004** rilasciata alla società Rubi S.r.l. (quale affittuario) testualmente riporta *"parziale voltura a nome della medesima Società Rubi S.r.l. n.q. di affittuario della concessione edilizia n° 63/2003 (di variante alla C.E. n° 4/2003 intestata alla Roof Garden S.r.l. in variante alla concessione edilizia n° 41 del 18/07/2003 intestata alla "RuBi, s.r.l. relativa all'esecuzione dei lavori di realizzazione di una struttura turistica ricettiva da sorgere in questo Comune nella località Triglia Scaletta, limitatamente alle opere edilizie con relative pertinenze ed accessori, di cui all'allegata planimetria generale dove viene indicato con il numero 2 individuata al Foglio di mappa 91 part. 108-11-116-194211-298-363"*;

Ancora una volta risultano violate le prescrizioni dell'ARTA che imponevano il non frazionamento, né la vendita né atti equivalenti per un ventennio

Gli elaborati (11) a corredo del provvedimento abilitativo, riportano il prot. n° 11008 del 07/11/2003 ma non risultano richiamati dal provvedimento concessivo, gli stessi riguardano il parziale intervento sulla struttura ricadente nel lotto di terreno di mq. 22.250 circa, già trasferito dalla ditta Roof Garden alla ditta Rubi srl con concessione n° 41/2003, e dalla Società Ru.Bi alla Società Roof Garden con concessione edilizia n° 63/2003. Dai contenuti del progetto allegato al provvedimento abilitativo, si desumono artificiosi trasferimenti di titoli vietati dal parere ARTA 196/2002 ed in contrasto per gli stessi motivi già espressi per la Concessione edilizia n° 63/2003, che qui si intendono riportate.

**Che la Denuncia di inizio attività prot. n° 8901 del 01/10/2004** inoltrata dalla società "Roof Garden", a firma dell'Arch. Nicolò Pipitone corredata dalla relazione d'istruttoria d'ufficio a firma del Dirigente del settore Ing. Pietro Giacalone datata 15/10/2004, specificatamente richiama tutti i citati provvedimenti abilitativi rilasciati alla società "Roof

Garden e alla società Ru.bi. e precisamente, concessioni edilizie n° 4/2003 e 63/2003 per la società Roof Garden e le concessioni edilizie n° 41/2003 e n° 11/2004. per la società Ru.bi s.r.l

Il provvedimento riguarda la realizzazione di diversi interventi da realizzare ad opera di entrambe le Società in variante ai citati intrecciati provvedimenti. Tra i vari interventi previsti si desume:

- La realizzazione di così definito “atrio interrato” scoperto prospettante la strada Statale S.S. 115, ubicato al confine con il prospetto principale delle sale polifunzionali in area destinata a Parcheggio” secondo la zonizzazione approvata con Delibera di C.C. n° 79/2002. Tale opera ha comportato un ulteriore aumento della volumetria non contemplata nei conteggi ai fini della verifica della volumetria massima consentita dalla variante urbanistica, in quanto è stato modificato il piano di sistemazione esterna, generando un'altezza maggiore dell'edificio;
- La realizzazione di 2 nuovi corpi di fabbrica denominati “H” e “G” completamente interrati da adibire a scala di accesso alle sale polifunzionali il primo e a depositi il secondo;

Anche tale provvedimento è, per natura, palesemente in contrasto con le previsioni della variante urbanistica di cui alla Delibera di C.C. 79/2002, poiché le opere autorizzate hanno comportato la realizzazione di un ulteriore volume già oltre i limiti consentiti, come già esposto in relazione alla concessione n° 63/2003 e comunque riguarda opere non assentibili, men che mai all'epoca della loro realizzazione, con l'istituto della DIA;

**Accertato** pertanto, che le opere realizzate in virtù della Concessione edilizia n° 04 del 10/01/2003, Concessione edilizia n° 41 del 18/07/2003, della Concessione edilizia n° 63 del 07/11/2003, della Concessione edilizia n° 11 del 26/03/2004 e in particolar modo la Denuncia di inizio attività prot. n° 8901 del 01/10/2004 così come prima descritte sono manifestamente in contrasto con le vigenti previsioni Urbanistico-Edilizie dello strumento urbanistico, variato con Delibera di C.C. n° 79/2002, ed in particolare non sono state in larga parte rilasciate neppure nel rispetto della effettiva destinazione urbanistica del lotto impressa con la suddetta variante.

**Accertato** altresì, che i provvedimenti concessivi rilasciati alla Società RU. Bi. come sopra descritti, nonché la DIA, solamente per gli oneri relativi al costo di costo di costruzione, non individuano l'ammontare del contributo di cui all'art. 3 della legge 10/77, sostituito dall'art. 16 del DPR 380/2001;

**Accertato** altresì che le citate concessioni edilizie n° 4/2003 e la n° 63/2003 rilasciate alla Società Roof Garden richiamano un contributo ai sensi dell'art. 3 della legge 10/77 pari ad €. 29.300,00 già versato per altre concessioni edilizie inerenti alla stessa costruzione, (opere mai realizzate) e che tale importo versato dalla Società è da considerarsi in acconto (così è riportato nel provvedimento concessivo) per le opere concesse, e che è stato versato l'importo di €. 65.265,00 per il contributo afferente al costo di costruzione.

**Accertato** a tal merito che nelle citate concessioni edilizie è riportato che la società intestataria ha dichiarato di essere interessata a scomputare mediante la realizzazione di opere, il contributo afferente all'urbanizzazione senza la quantificazione dell'importo e neanche le opere da eseguire, quindi in modo del tutto aleatorio;



**Accertato** altresì, che il susseguirsi dei trasferimenti tra la società Roof Garden e la Società Ru.bi. sono di tipo fittizio, in quanto la struttura turistico ricettiva alberghiera è identificata come un unico complesso edilizio, così come riportato nel già menzionato certificato di agibilità, realizzato in ampliamento ad un fabbricato esistente già denominato “Baglio Basile”;

**Accertato**, che il Certificato di Agibilità parziale prot. 01444 del 29/07/2005 rilasciato alla Società Roof Garden, che comprende anche le opere realizzate con i sopraccitati provvedimenti rilasciati alla società Ru.bi. s.r.l., riguardano opere edilizie palesemente in contrasto con le previsioni urbanistiche del vigente strumento, variato con Delibera di C.C. n° 79 del 25/09/2002, in attuazione della procedura ex art. 5 DPR. 447/98;

**Atteso** che l’impianto Turistico Ricettivo denominato “Baglio Basile” è stato realizzato nel periodo anno 2003-2005, in seguito all’iniziativa imprenditoriale, procedura ex art. 5 DPR. 447/98, con Delibera di C.C. n° 79 del 25/09/2002, che prevede la variante urbanistica di un lotto di terreno in **zona turistico-ricettiva**, con le modalità/prescrizioni di cui alle risultanze della conferenza di servizio, nonché del parere ARTA n° 196 dell’11/07/2002;

**Accertato** che successivamente al rilascio del predetto certificato di agibilità parziale, questo Ente con provvedimento n° 26 del 21/07/2008 autorizzava la Società Roof Garden s.r.l. ad effettuare il cambio di destinazione d’uso parziale dei locali di piano cantinato da porticato aperto a centro benessere, annesso alla struttura turistico-ricettiva, resi agibili in data 25/02/2009;

**Accertato**, altresì, che con istanza acquisita al prot. 12592 del 30/09/2009 la società Roof Garden s.r.l. ha inoltrato richiesta di autorizzazione edilizia per il cambio di destinazione d’uso dei locali “definiti” di piano cantinato destinati a porticato libero da adibire a sale ricevimenti, istanza diniegata con provvedimento del Dirigente del 3° settore prot. n° 3210 del 10/03/2010 con la motivazione “mancata verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444”;

**Accertato** che con istanza acquisita al prot. 12593 del 30/09/2009 la Ru.bi. s.r.l. ha inoltrato richiesta di autorizzazione edilizia per il cambio di destinazione d’uso dei locali “definiti” di piano cantinato destinati a porticato libero da destinare a cucine, depositi ed altri locali a servizio del complesso turistico ricettivo alberghiero, istanza diniegata con provvedimento del Dirigente del 3° settore prot. n° 3210 del 10/03/2010 con la motivazione “mancata verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444”.

**Accertato**, altresì che con istanza acquisita al prot. 2473 del 28/02/2010 il Sig. Licata Michele n.q. di amministratore unico della società Roof Garden s.r.l. e della società Rubi s.r.l. ha inoltrato richiesta di ampliamento della struttura turistico ricettiva, ai sensi dell’art. 30 della legge regionale 2/2002, esaminata con parere Contrario dalla Commissione edilizia Comunale nella seduta del 10 Agosto 2010, in quanto l’opera ricadeva in area di vincolo decaduto (zona bianca) ricadente fuori dal lotto di terreno interessato dalla variante urbanistica in trattazione;

**Accertato**, che la Società Ru.Bi. S.r.l. ha inoltrato Denuncia di Inizio Attività con relazione asseverativa dell’arch. Giampero Lentini, della provincia di Trapani al n° 1111, acquisita al prot. n° 5310 del 26/04/2011 per la manutenzione straordinaria ed opere interne nella struttura turistico alberghiera modificando la distribuzione generale delle camere, in 77 doppie e 10 Suite, per una porzione del complesso turistico, rinnovata per il completamento con denuncia acquisita al prot. n° 7137 del 05/06/2014;

**Accertato**, che la Società Roof Garden S.r.l. ha inoltrato Denuncia di Inizio Attività con relazione asseverativa dell’arch. Giampero Lentini acquisita al prot. n° 5528 del 29/04/2011

per la manutenzione straordinaria ed opere interne nella struttura turistico alberghiera modificando la distribuzione generale delle camere, in 59 doppie e 13 Suite, per la restante porzione del complesso turistico, rinnovata per il completamento con denuncia acquisita al prot. n° 7374 del 10/06/2014;

**Accertato**, altresì che con istanza acquisita al prot. 15262 del 25.11.2011 la società Rubi s.r.l. ha inoltrato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per aver apportato modifiche agli impianti tecnologici, accolta con provvedimento n° 10 del 31.03.2014, ricadente fuori dal lotto di terreno interessato dalla variante urbanistica in trattazione;

**Accertato**, che la società Ru.bi. ha inoltrato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 registrato al prot. n° 11695 del 23/09/2013 per un manufatto edilizio pertinenziale, da adibire al noleggio biciclette, diniegata con provvedimento n° 4154 del 02/04/2014, con la seguente motivazione "Il manufatto ricade in area che lo strumento urbanistico destina a verde pubblico attrezzato" giusta approvazione di variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n° 79 del 25/09/2002 ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/1998" e successiva Ordinanza di demolizione n° 21 del 13/11/2014;

**Accertata** l'ottemperanza alla citata ordinanza di demolizione giusta rapporto di servizio redatto dal Comando di P.M. prot. n° 15545/Int del 17/10/2015;

**Accertato**, che con istanza registrata al prot. n° 2532 del 25/02/2014, il legale rappresentante della Società Ru.bi. s.r.l. ha inoltrato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 come sostituito dall'art. 36 del DPR 380/2001 per gli stessi locali di cui sopra menzionati (prot. 12593 del 30/09/2009) diniegata dalla commissione di tecnici comunali, con la motivazione "*l'intervento proposto modifica sostanzialmente i rapporti massimi previsti dall'art. 5 del decreto interministeriale n° 1444 del 02/04/1968 che non risultano verificati*";

**Accertato** che il lotto di terreno originariamente avente una consistenza di mq. 70.470,00, è stato ampliato in epoca successiva all'adozione della variante urbanistica, e che oggi è identificato col foglio di mappa 91 part. 396 per una consistenza di mq. 88.658,00;

**Accertato** che l'insediamento Turistico Ricettivo realizzato con i provvedimenti abilitativi all'edificazione rilasciate alla Società Roof Garden e alla Società Rubi srl, e precisamente C.E. n°4/2003, C.E. 41/2003, C.E. 63/2003, C.E. 11/2004 e DIA prot. n° 8901 del 01/10/2004 ricadente all'interno del lotto di terreno, identificato in catasto con il foglio di mappa 91 part. 396, sono nettamente in contrasto con le previsioni del vigente piano urbanistico variato con Delibera di C.C. n° 79/2002, per la consistenza di mq. 70.470,00 circa oggetto di variante urbanistica.

**Accertato** altresì, che i provvedimenti abilitativi all'edificazione dell'insediamento Turistico Ricettivo rilasciati alla Società Roof Garden e alla Società Ru.bi. srl, e precisamente la Concessione edilizia n° 63/2003 e la Concessione edilizia 11/2004, sono corredate da conteggi analitici sul calcolo della volumetria e della superficie che riportano artificiosamente una consistenza non veritiera delle previsioni progettuali che indicano una volumetria ed altezza inferiore a quella realmente edificata;

**Accertato**, dallo stralcio catastale, che nella zona sud-ovest area retrostante al complesso turistico, sono identificabili altri 2 corpi di fabbrica non contemplati in nessuno dei provvedimenti prima descritti;

**Preso atto** che in attuazione dell'art. 11 della L.R. n° 10/91 nel provvedimento di comunicazione di avvio del procedimento amministrativo - Prot. n° 00007496 del 19.05.2015 - veniva comunicato che "..... gli intestatari hanno diritto a presentare memorie scritte e

documenti pertinenti all'oggetto del procedimento entro 10 (dieci) giorni decorrenti dalla data di notifica";

**Accertato** che in riscontro al citato avvio del procedimento, la Società Roof Garden S.r.l. nella persona del suo amministratore unico e legale rappresentante Licata Maria Clara, nata a Erice il 25/08/1988 e dell'Amministratore Giudiziario Dott. Antonio Fresina, con nota acquisita al prot. n° 8519 del 05/06/2015 manifestavano la volontà, nel termine di 90 giorni, a presentare una omnicomprensiva domanda di condono, al previo esperimento della procedura ex art. 5 DPR n. 447/98 con eventuale adozione di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

**Accertato** che la medesima volontà veniva manifestata anche per la Società Ru.bi. s.r.l. da parte del suo amministratore unico e legale rappresentante Licata Michele, nato a Marsala il 20/08/1963 e dell'Amministratore Giudiziario Dott. Antonio Fresina, con nota acquisita al prot. n° 8520 del 05/06/2015;

**Accertato** che successivamente, con nota registrata al prot. n° 19225 del 17/12/2015, il Dott. Antonio Fresina ed il Dott. Andrea Passannanti, nella qualità di amministratori giudiziari del capitale sociale delle società Roof Garden srl e Ru.bi. srl, nominati con decreto del 23/11/2015 del Tribunale di Trapani - sez. Misure di prevenzione, nell'ambito dei procedimenti recanti i nn. 42 e 44 del 2015 R.M.P. richiedevano ulteriori 90 giorni di proroga per il deposito della documentazione relativa al procedimento amministrativo di che trattasi;

**Accertato** che con nota avente prot. 6016 del 07/04/2016, pervenivano controdeduzioni con contenuto, diametralmente opposto alla volontà esternata dagli amministratori giudiziari con le note testé citate, come meglio verrà esplicitato più avanti;

**Preso Atto** che l'attuale curatore è una Amministrazione Giudiziaria, giusta nomina contenuta nel provvedimento di sequestro emesso il 23/11/2015 dal Tribunale di Trapani – Sez. Misure di Prevenzione, nell'ambito dei procedimenti recanti nn. 42 e 44/15 R.M.P., nei confronti di Licata Michele Angelo, e pertanto si è ritenuto opportuno indire appositi tavoli tecnici, tendenti a chiarire gli oscuri contenuti della memoria resa dal Prof. Arch. Giuseppe Gangemi, a sostegno della pretesa legittimità dei provvedimenti rilasciati da questo Ente;

**Accertato** che i predetti tavoli tecnici, tenuti nelle giornate del 16 giugno 2016 e 25 luglio 2016 nei locali della sede municipale, non hanno sortito gli auspicati chiarimenti risolutivi tendenti ad una possibile proposta di sanabilità delle opere alle norme vigenti, essendo stata ivi ribadita da parte dell'amministrazione giudiziaria, la legittimità dei provvedimenti abilitativi rilasciati da questo Ente;

**Considerato**, che dall'esame delle memorie/controdeduzioni a firma del Prof. Arch. Giuseppe Gangemi, non possono ritenersi superati i motivi che hanno indotto questa P.A. ad avviare il procedimento per l'annullamento dei sopra citati provvedimenti, per le ragioni che si riscontrano qui di seguito:

- **Possibilità di apportare modifiche alla zonizzazione approvata con Delibera di C.C. n° 79/2002, con il provvedimento della Concessione edilizia a firma del funzionario responsabile.**

Relativamente a quanto sostenuto dal Professore Giuseppe Gangemi, per lo specifico argomento relativo agli spazi pubblici di cui al D. Interministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444, ove si contesta la stessa definizione e trattazione di tali spazi come aree di uso pubblico, non può farsi a meno di rilevare che al contrario, le varianti urbanistiche si attuano in riferimento alle norme urbanistiche fondamentali (Legge 10/77, DPR 380/2001 – Legge regionale 71/78) che prevedono la necessità di destinare ad uso pubblico le aree di cui al D.I. n. 1444/68.

Nella fattispecie la variante è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera C.C. n° 79/2002 ed è basata sulle prescrizioni della conferenza di servizio del 30/05/2002 e del parere ARTA 196/2002.

Tale parere, specificatamente per la ditta Roof Garden srl, fa riferimento a “*Servizi pubblici: 18 mq/ab. Per n° abitanti s’intende: posti letto + personale. Ai fini della volumetria, un posto letto equivale mediamente a 60 mc.*”

ed in particolare prevede :

*“Al fine di un miglioramento della dotazione comunale di servizi, le attrezzature sportive e collettive (spazio polifunzionale, etc.) seppure previsto in “ambito chiuso” dovranno essere oggetto di convenzione con il Comune, per un **regolamentato uso pubblico**, compatibile con l’attività imprenditoriale”.*

Nessun dubbio, pertanto può essere avanzato sull’uso pubblico di tali aree, nel rispetto dei parametri minimi, sanciti dal D.I. n° 1444 del 02/04/1968 (standard urbanistici).

Per la nuova dislocazione di tali aree pertanto, anche se realizzate in ambito chiuso, vale a dire senza la necessità del trasferimento del bene al demanio comunale, la competenza per le modifiche non può che essere demandata allo stesso organo che ha adottato l’iniziale variante, ossia il Consiglio Comunale, che secondo le risultanze del citato parere ARTA, può procedere ad una nuova dislocazione delle predette aree, senza ulteriori pareri dell’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sempreché le eventuali modifiche rientrino nei limiti delle prescrizioni originariamente approvate.

Per tale ragione pertanto, tutte le concessioni edilizie sopra ricordate sono illegittime in quanto prevedono una zonizzazione totalmente diversa da quella disposta con la variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, senza che tali modifiche siano state approvate dal medesimo Consiglio Comunale. Tali provvedimenti, infatti, avrebbero dovuto essere necessariamente preceduti da una nuova pianificazione urbanistica del lotto, di competenza si ripete, del Consiglio Comunale, e comunque previa acquisizione di un nuovo parere dell’Assessorato Regionale in quanto tutti parametri edilizi non sono stati rispettati per come verrà meglio esplicitato in avanti.

- **Ampliamento della superficie coperta per un valore maggiore del 20% della superficie di mq. 5.570,00 assentita.**

Ancor meno condivisibile e comprensibile risulta quanto affermato dal Professore Arch. Giuseppe Gangemi, nella memoria in contestazione, nella parte in cui assume che le condizioni parametriche principali siano state rispettate.

Al contrario gli stessi conteggi di cui all’allegato 7 delle stesse memorie, riportano che la superficie coperta, nuovi corpi ammonta a mq. 6.032,20 per una superficie totale di mq. 6.883,70. All’opposto giova rammentare che la variante urbanistica di cui alla deliberazione C.C. n. 79/2002, prevede l’ammissibilità di una superficie coperta di progetto pari a mq. 5.570,00.

Né vale a giustificare un aumento della superficie coperta, il riferimento alla possibilità edificatoria del lotto di terreno fino ad un decimo della superficie prevista dall'art. 30 della legge regionale n. 2/2002, in quanto come si avrà modo di chiarire, siffatta disposizione normativa non può trovare alcuna applicazione in relazione al lotto in questione, come detto avente oramai destinazione turistico ricettiva.

Dai conteggi forniti a supporto delle tesi sostenute dal Prof. Gangemi inoltre, vengono omessi i corpi interrati realizzati con la DIA e peraltro non tengono alcun conto di tutte le altre opere esistenti nel lotto di terreno e non ricomprese nei provvedimenti abilitativi di che trattasi e per i quali dovranno essere fatti i necessari accertamenti.

Infatti, gli allegati alle memorie prodotte dal professore, evidenziano la presenza di nuove opere e sistemazioni esterne oltre ad una nuova ubicazione e conformazione della piscina, non contemplate in nessuno dei provvedimenti prima descritti, e che dovranno essere oggetto di separato e specifico accertamento.

- **Ampliamento della volumetria per un valore maggiore del 20% di mc. 50.131,00.**

Anche i conteggi relativi alla volumetria risultano errati, in quanto, non viene presa in considerazione la reale altezza del fabbricato, specificatamente quella risultante dai prospetti che si affacciano sullo spazio destinato a cortile e all'atrio interrato (opera quest'ultima realizzata con la DIA).

Infatti, tutti i provvedimenti sopra richiamati prevedono la realizzazione di un cortile definito interrato. Tale area di fatto, non è altro che una nuova sistemazione esterna che ha determinato la modifica del piano di campagna di riferimento, generando un considerevole aumento dell'altezza dell'edificio fino a mt. 15,00 circa, non consentito dalle norme di attuazione della variante urbanistica, che invece prescrivono un'altezza massima di mt. 10,60. Ciò pertanto, comporta l'aumento della volumetria non contemplata nei conteggi riportati nell'allegato 7 alle memorie, che nientemeno riporta il dato ( - 300,80 mc. pari allo - 0,55% ) del progetto approvato con la variante urbanistica.

A tal riguardo, il professore si limita a pag. 21, a sostenere l'assunto che "*Francamente è difficile attribuire una volumetria ad un atrio interrato e scoperto*". Tuttavia, simile affermazione non tiene conto delle elementari nozioni sul calcolo della volumetria degli edifici, derivata dalla superficie edificata per l'altezza del fabbricato, disciplinata dagli artt. 7-8-9 delle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico.

E' evidente infatti, che la nuova sistemazione esterna dell'area destinata ad atrio, disposta con la Denuncia inizio attività e la realizzazione del cortile interrato, inesistenti nel progetto di massima approvato con delibera di C.C. n° 79/2002, hanno comportato la lievitazione dell'altezza dell'edificio fino a mt. 15,00 circa, alterando l'altezza massima consentita di mt. 10,60 e di conseguenza la relativa volumetria. Ma tali evidenze sono state ignorate nei conteggi allegati alla memoria. Per quanto esposto, pertanto, non possono essere accolte le giustificazioni per gli aspetti sopra indicati. Va poi evidenziato, in proposito, che il certificato di agibilità parziale prevede una consistenza di 167 camere e 334 posti letto, mentre il parere Arta 196/2002 prevedeva una capacità ricettiva della struttura turistico ricettivo di sole 110 camere (220 p.l.) ma di tali difformità non viene evidenziato alcun elemento giustificativo nelle memorie procedurali, su come sia stato ricavato tale considerevole incremento ricettivo.

- **Errata applicazione dell'art. 30 della legge regionale n° 2/2002 che prevede disposizioni agevolative per gli interventi in zona agricola.**

Sull'argomento il Prof. Arch. Giuseppe Gangemi, riporta una pretesa distinzione tra "variante ordinaria e variante per iniziativa imprenditoriale". Sostanzialmente afferma che la variante urbanistica ordinaria è prevista per iniziativa di interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale e modifica la destinazione urbanistica originaria, mentre la variante urbanistica attuata per iniziativa imprenditoriale privata mantiene invece, la destinazione urbanistica originaria. Su tale principio il Professore sostiene che la variante urbanistica adottata con Delibera n° 79/2002 è servita solo a dare un impulso all'iniziativa imprenditoriale e che per legge (non specifica quale) l'imprenditore ha fatto ricorso alla cosiddetta "programmazione negoziata" che per legge (ancora una volta non specifica quale) consente l'applicabilità dell'art. 30 della legge regionale n° 2/2002.

Il Professore pertanto, sostiene la legittimità dei contestati provvedimenti concessivi rilasciati da questo Ente, nella parte in cui in modo del tutto illegittimo ed illecito, obliterano la destinazione imposta con la delibera CC n. 79/2002 (turistico-ricettiva) in pedissequo e del tutto singolare accoglimento dell'abbandono delle norme che avevano guidato l'iniziativa imprenditoriale all'origine, dando vita ad una "*stagione di provvedimenti concessivi*" rilasciati ai sensi dell'art. 30 della legge reg. n. 2/2002, quale norma agevolativa per gli insediamenti produttivi in verde agricolo (nonostante parte dell'area non ha mai avuto siffatta qualificazione!).

In altri termini, secondo quanto sostenuto dal Prof. Gangemi sarebbe ammissibile che un privato induca l'Amministrazione Comunale ad adottare una variante urbanistica, avviando il relativo complesso procedimento che vede coinvolti diversi soggetti e pure la Regione, e poi però possa con un semplice atto di "libera scelta" porre nel nulla detta variante e tornare impunemente alla precedente destinazione del fondo (nel caso in esame peraltro di sola parte del fondo) ove questo gli torni "utile" ad aggirare tutte le prescrizioni ed i divieti che avevano caratterizzato l'approvazione della variante urbanistica iniziale.

Un simile argomentare appare tanto inconducente quanto inammissibile.

Infatti, i percorsi normativi ai fini edificatori del lotto di terreno sono totalmente differenti e non possono assolutamente interferire tra di loro: in altri termini in forza della variante urbanistica approvata con la deliberazione CC 79/2002 è del tutto esclusa l'applicabilità della l.r. n. 2/2002 mentre, secondo quanto sostenuto dal Prof. Cangemi e inopinatamente operato con i contestati provvedimenti, infatti viene applicata di volta in volta o la regolamentazione della variante urbanistica o il disposto della l.r. n. 2/2002, secondo i desiderata e la convenienza dell'imprenditore.

E ciò con buona pace per i principi di elementare certezza del diritto, non essendo ammissibile che una amministrazione in relazione ad una medesima istanza applichi ora una regola ora un'altra secondo la convenienza del privato e in stridente violazione con il regolamento normativo che la fattispecie avrebbe dovuto seguire (nel caso di specie la più volte citata Deliberazione CC n. 79/2002).

Il giusto percorso, inizialmente intrapreso dall'imprenditore con la variante urbanistica, istituita con delibera n° 79/2002 era stato correttamente incardinato e aveva trovato l'approvazione delle amministrazioni coinvolte con una serie di prescrizioni e divieti.

Tale procedura prevedeva il rispetto delle norme attuative all'iniziativa imprenditoriale che sono state stabilite in sede di conferenza di servizio e dal più volte citato parere ARTA 196/2002, tra le quali la stipula di una convezione con il Comune e all'osservanza delle regole appositamente istituite. Tale percorso inoltre, prevede il reperimento delle aree di cui al D.I. N° 1444 del 02/Aprile 2002 (standard urbanistici).

La procedura prevista dall'art. 30 della legge regionale n° 2/2002 quale evoluzione dell'art. 22 della legge regionale n° 71/78 si applica invece, solo ed esclusivamente per le aree ricadenti nel vigente strumento urbanistico in zona E (zona agricola) e pertanto non applicabile alla fattispecie.

I riferimenti con i quali il Prof. Gangemi supporta la presunta procedura amministrativa definita "programmazione negoziata" quale forma innovativa di pianificazione dello sviluppo in cui assume protagonismo decisivo l'imprenditoria privata, trova i suoi fondamenti solo ed esclusivamente nelle zone agricole.

In tal senso si è espresso l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente Servizio II, nel parere reso in risposta al quesito posto dal Comune di Ragalna, registrato al prot. n° 32627 del 09/05/2006 con l'allegato parere n° 617/01 del Consiglio Giustizia Amministrativa per la Regione Sicilia adunanza del 26/03/2002.

Tale parere infatti, avente ad oggetto "*Ammissibilità realizzazione in zona agricola di un insediamento turistico ricettivo. composto da una struttura alberghiera ..... Omissis ..... Norme per attività produttive in verde agricolo in deroga agli strumenti urbanistici generali, chiarisce: che la realizzazione di insediamenti produttivi, ..... omissis ..... a prescindere della disponibilità di aree individuate nello strumento urbanistico generale per gli insediamenti produttivi, è consentito nelle zone territoriali omogenee "E" destinate a verde agricolo del piano regolatore vigente.*

**Con riguardo invece alla possibilità di realizzare insediamenti produttivi in qualsiasi zona territoriale omogenea del piano regolatore vigente, ritiene di voler precisare che è consentita: lett. h) l'approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 37 comma 4, della l.r. n. 10/2000, ai fini della "individuazione delle aree da destinare a insediamenti produttivi ex art. 2 del D.P.R. n. 447/98, nel rispetto delle condizioni dettate dal comma 3 e 5 dello stesso art. 3.**

L'erroneità delle tesi assunte nelle memorie procedimentali in contestazione si evince a partire dalla circostanza che ivi non si tiene alcun conto che, ove non si volesse considerare la destinazione urbanistica del lotto in questione quale zona turistico ricettiva impressa dalla deliberazione CC n. 79/2002, la gran parte del lotto di terreno considerato ricadrebbe in zona "F" e pertanto sia oggi, che all'epoca di rilascio delle concessioni edilizie, risulterebbe zona bianca, divenuta tale per effetto della decadenza del vincolo previsto dallo strumento urbanistico, ma giammai zona agricola ove applicare le disposizione della l.r. n. 2/2002.

Né a smentire quanto fin qui sostenuto a confutazione delle osservazioni procedimentali vale quanto sostenuto a pag. 23 delle memorie a sostegno dell'applicabilità della norma ridetta. Infatti il testo integrale dell'art. 30 – Insediamenti in verde agricolo – , ivi riportato con evidenziato l'inciso "*su porzioni dell'area interessata insistano precedenti insediamenti produttivi*", non può che riferirsi agli insediamenti produttivi ricadenti in zona agricola. Altrimenti, se così non fosse, si finirebbe con l'estendere

l'edificazione consentita dalla ridetta norma regionale a qualsiasi zona omogenea o di vincolo o di rispetto.

E poi ancora, a nulla vale, quanto sostenuto a pag. 3 delle memorie, a giustificare la possibilità di applicare l'art. 30 della l.r. 2/2002 in relazione all'assunto che nelle zone F (zona vincolata per parcheggi e parchi pubblici) con vincoli scaduti, tale aree possono essere utilizzate a fini residenziali con l'indice dello 0.03 mc/mq, che si ripete, sono zone senza alcuna destinazione urbanistica, normate dall'art. 9 del DPR 380/2001.

A tal merito si è anche espresso l'Assessorato Regionale del Territorio dell'Ambiente Gruppo XXII, nel parere reso in risposta al quesito posto dal Comune di Misilmeri, registrato al prot. n° 47824 del 22/08/2001 con l'allegata circolare di riferimento dello stesso Assessorato prot. n° 14159 del 20/03/1989.

Tale parere infatti, avente ad oggetto "*Ammissibilità intervento produttivo ex art. 22 l.r. 71/78 e successive modificazioni, in area soggetta a vincoli divenuti inefficaci ai sensi della l.r. n. 38/73* **l'assessorato così si esprimeva:**

*..... omissis..... Qualora tali aree ricadano fuori dal perimetro dei centri abitati definito ai sensi del citato art. 17 della legge n. 765/6, è consentita l'edificazione solamente a scopo residenziale con indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq (vedasi circolare di questo assessorato di prot. n. 14159 del 20/03/1989). Pertanto, anche se ai sensi del citato art. 4 è ammessa l'edificazione a scopo residenziale, utilizzando i parametri previsti per le abitazioni nelle zone "E", **ciò non vuol dire che tali aree assumano la destinazione a "verde agricolo"** necessaria al fine di consentire il rilascio di concessioni edilizie per attività produttive ai sensi dell'art. 22 l.r. n. 71/78, così come successivamente modificate dall'art. 6 l.r. n. 17/94, che si evidenzia, ha escluso l'ipotesi della localizzazione di tali attività al "di fuori del perimetro dei centri abitati definito dall'art. 17 della legge 6 agosto 196, n. 765, per i comuni privi di strumenti urbanistici, precedentemente contemplata dall'art. 22."*

Le memorie del Prof. Arch. Giuseppe Gangemi invece riportano, l'esatto contrario nel momento in cui sostiene che: *con l'introduzione del SUAP e dello strumento della "Conferenza dei servizi" si è di fatto e di diritto modificato - per logica deduzione - il contenuto dell'art. 22 della L.R. n. 71/78 che (vale la pena ricordare) si intitolava per l'appunto "impianti produttivi in verde agricolo", estendendo le agevolazioni delle nuove norme anche ad altre zone territoriali omogenee, o per lo meno non escludendole, come nel nostro caso di modesta entità di zone B.3, di zone F e parcheggi".*

L'inapplicabilità dell'art. 30 della legge reg. 2/2002 alla presente fattispecie non è dunque revocabile in dubbio.

Ma i motivi che inducono a confermare tale convinzione (e che ancora una volta portano ad escludere un'applicazione ad intermittenza e convenienza della disciplina urbanistica) vanno oltre quelli già citati, infatti l'inapplicabilità del citato art. 30 è evidenziata anche nell'altezza degli edifici, prevista in soli mt. 8,00 per le zone agricole (art. 39 delle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico) e che non risulta essere stato applicato nei provvedimenti contestati (altezza iniziale prevista 10,60 metri oggi 15 metri circa).



E vi è ancor di più, l'edificazione consentita dall'art. 30 legge reg. 2/2002, pari ad un decimo della superficie, trae origine dagli insediamenti produttivi che tipicamente sono costituiti da capannoni industriali ad un'unica elevazione fuori terra. Il nostro caso invece, si caratterizza con un edificio articolato mediamente in 4 elevazioni, pertanto i relativi conteggi avrebbero dovuto tenere conto di tale condizione, e qualora fossero state eseguiti con tale criterio, non avrebbero soddisfatto le condizioni minime richieste.

A tal proposito l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente ha espresso specifico parere prot. n° 68949 del 10/09/2008 su richiesta del Comune di Riposto con l'allegato parere n° 562/93 del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Sicilia, adunanza del 19/10/1993, per un caso analogo avente ad oggetto: *Interventi produttivi ex art. 22 l.r. n. 71/78 limiti di altezza, di volume e di numero di elevazioni fuori terra. Che specificatamente riporta:* ..... omissis ..... *Si ritiene poi, come non risulti ammissibile autorizzare volumi edilizi che si articolano in più di una elevazione (può farsi eccezione per modesti volumi accessori, quali ad esempio gli uffici di gestione dell'impresa). ciò in quanto di fatto si verrebbe a vanificare il parametro relativo al rapporto di copertura fissato dalla norma in disamina (un decimo dell'area di proprietà). che è commisurato ai volumi tipici dei capannoni industriali di norma costituiti da un'unica elevazione.*

- **Realizzazione di un così definito “atrio interrato, realizzazione di un nuovi corpi di fabbrica denominati “H” e “G”, ulteriore modifica dell’area da destinare a parcheggio, autorizzati con DIA prot. 8901 del 01/10/2004.**

Le giustificazioni sulla legittimità del provvedimento della DIA, nonché sulla relazione istruttoria DIA datata 15/10/2004 a firma dell'Ing. Pietro Giacalone riprese dal professore Giuseppe Gangemi a pag. 21 e 22 delle memorie non possono essere condivise. Ivi si afferma testualmente *“La legittimità dell'applicazione della DIA per operare gli interventi descritti, in particolare l'atrio interrato, è così dimostrata, non solo per gli aspetti relativi alla volumetria (su cui l'atrio scoperto non opera), ma anche per il dimensionamento degli spazi esterni con particolare riferimento alle superficie impegnate a parcheggio”*. A tal merito va subito precisato che i contenuti della DIA non prevedono il reperimento di altre aree da destinare a parcheggio.

Infatti, da un ulteriore esame della DIA e della documentazione allegata non si scorge alcuna richiesta di voler reperire altre aree da destinare a parcheggio, dal momento che tale opera è prevista totalmente in area avente tale destinazione, così come disposta con la variante urbanistica approvata con Delibera n°79/2002. D'altronde è chiaro che l'istituto della DIA non avrebbe potuto mai consentirlo come già ampiamente illustrato prima.

E' palese invece, per gli stessi motivi già ampiamente esposti che lo spostamento e o la diversa dislocazione delle aree di cui al D.M. 2/Aprile 1968, e quindi di quelle destinate a parcheggio, avrebbe dovuto essere oggetto di specifica deliberazione di competenza del Consiglio Comunale.

- **Trasferimenti dei titoli abilitativi Frazionamento per alienazioni dalla ditta Roof Garden alla RU.BI srl e viceversa.**

Anche per tale motivazione, il Professore sostiene la fattibilità dei vari trasferimenti eseguiti con i vari provvedimenti intrecciati emessi da questo Ente. Si ribadisce invece che tali passaggi, oltre ad apparire di evidente natura fittizia in quanto il complesso residenziale è costituito da un'unica unità immobiliare con servizi comuni, e per il continuo avvicinarsi dei suoi soggetti, che erano peraltro, stati tassativamente vietati dal parere ARTA, perché si configurano come una compravendita o atto equivalente.

- **Altre considerazioni sulle memorie.**

Come già detto nei punti precedenti le memorie prodotte dal Professore Giuseppe Gangemi sono corredate da planimetrie che riassumono l'evoluzione della zonizzazione nei vari provvedimenti rilasciati da questo Ente.

Con l'allegato 5 - Tavola n° 5 Stato di fatto su rilievo - il Professore sostiene che le opere realizzate sono sostanzialmente conformi a quelli dei vari progetti autorizzati.

In particolare espone, che risultano soddisfatti tutti i parametri urbanistico-edilizi approvati con il progetto di massima di cui alla variante urbanistica Delibera di C.C. n° 79/2002.

Precisa inoltre, che il rilievo, con gli allegati dati di rilevamento, sono stati eseguiti dall'arch. Giuseppe Barraco, e che tale rilievo corrisponde con la planimetria catastale in modo più preciso che dai rilievi riportati nei progetti autorizzati da questo Ente.

Tuttavia, siffatte affermazioni risultano difficilmente comprensibili, dal momento che da un lato si sostiene l'applicabilità e quindi la relativa conformità dei provvedimenti rilasciati da questo Ente alle prescrizioni di cui all'art. 30 della Legge regionale n° 2/2002, mentre poi si pretende di affermare che le opere realizzate risulterebbero soddisfare tutti i parametri urbanistico-edilizi approvati con il progetto di massima di cui alla variante urbanistica Delibera di Consiglio Comunale n° 79/2002.

Ma come detto, le due prescrizioni sono incompatibili tra loro per cui l'applicazione dell'una comporta necessariamente la violazione dell'altra.

Ed inoltre, deve evidenziarsi che la planimetria allegato 5 alla memoria denominata TAV. 5 – Stato di Fatto su rilievo - riporta ancora una nuova e diversa dislocazione delle aree di cui al D.I. 2/Aprile/1968 n. 1444 e **che tale zonizzazione non è prevista in nessuno dei provvedimenti emessi da questo comune, neppure da quelli della cui legittimità si controverte, e pertanto realizzata in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo. Peraltro, con la stessa planimetria viene rappresentata una nuova area destinata ad attrezzature con piscina e di sistemazione esterna non contemplati in nessuno dei provvedimenti prima descritti,** e che dovranno essere oggetto di specifici accertamenti.

Non può poi essere sottaciuto, su quanto riportato dal Prof. Gangemi a pag. 17 delle memorie quanto sostiene che *“Una malintesa interpretazione del regime dei suoli sottostante la fascia di rispetto ha impedito che esse fossero conteggiate per quello che realmente rappresentavano nel progetto e nella realizzazione. A questa carenza si è provveduto nella verifica dei dati dimensionali e dei parametri urbanistici che è stata compilata per tutti gli atti autorizzativi e concessori, nonché nei rilievi dello stato di fatto attuale”*.

Quanto riportato dal Professore Arch. Giuseppe Gangemi non è comprensibile, in quanto parrebbe, ma se così fosse, non potremmo più definirle tali, che le memorie

prodotte siano a parziale modifica ed integrazioni dei provvedimenti rilasciati da questo Ente e che sono stati contestati fino qui.

- **Conclusioni sulle memorie del Prof. Giuseppe Gangemi**

Sulla base delle suddette motivazioni vengono dunque respinte le controdeduzioni prodotte, e si evidenzia, la necessità, di rivisitare tutti i provvedimenti contestati, con l'avvio del procedimento prot. 7496 del 19 Maggio 2015, rilasciati da questo Ente inerenti alla realizzazione di un complesso turistico ricettivo denominato Baglio Basile, sulla scorta delle vigenti prescrizioni urbanistiche, tutto ciò anche ai fini dell'eventuale conguaglio degli oneri concessori, ai quali si rimanda in un'altra eventuale fase procedimentale.

Per tale argomento, il Professore Giuseppe Gangemi a pag. 23 delle memorie sostiene la tesi che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti, in quanto l'intervento ricade in zona agricola. Non si ritiene necessario ritornare nell'argomento, dal momento che la disamina fatta prima è eloquente a dimostrare che l'intervento ricade in zona turistico ricettiva, così come disposta con delibera di CC n° 79/2002 e non in zona agricola per come invece sostiene il Professore e che pertanto, gli oneri dovuti vanno determinati in riferimento all'attività turistico ricettiva.

Ed infine, non può essere accolto quanto richiesto a pag. 24 delle memorie quanto si prevede la possibilità del pagamento degli oneri eventualmente dovuti al termine del presente procedimento, il Professore sostiene che *“è giusto che gli oneri sul costo di costruzione vengano pagati dalla Società nella misura di cui all'aggiornamento annuale previsto dalla L. 10/77 e approvato dal Consiglio Comunale, sempre che la somma già a suo tempo versata non copra il dovuto”*.

A tal merito si evidenzia, che il presente provvedimento è finalizzato all'annullamento dei provvedimenti concessivi e della DIA e non consente nessun possibile eventuale conguaglio.

**Considerato** pertanto, che le sopra evidenziate circostanze impongono una nuova considerazione dell'interesse pubblico, atteso la gravissima violazione della normativa sopra esposta e le peculiari valutazioni a suo tempo fatte dall'Ufficio tecnico in differente composizione, specie in relazione alle palesi difformità tra gli elaborati progettuali a suo tempo presentati e quanto deliberato con la approvazione della variante di cui alla deliberazione CC n. 79/2002, costantemente aggirata e di fatto non rispettata;

**Considerato** che nonostante il lungo lasso di tempo, appare evidente che lo stesso soggetto che ha inizialmente proposto la variante è lo stesso che poi ha perseguito intenti del tutto difformi, sia pure addivenendo ad una serie di fittizi scambi tra due società riconducibili al medesimo soggetto e che in ogni caso nella presente fattispecie l'affidamento in capo al privato che ha conseguito una situazione di vantaggio al di fuori dello schema legale pare escluso dalle discrasie presenti negli elaborati di volta in volta presentati ma anche dalla concreta ed effettiva realizzazione poi seguitane;

**Considerato** che del resto gli stessi legali rappresentanti delle società interessate e l'amministratore giudiziario nominato, in un primo momento avevano preso atto della illegittimità dei titoli concessori in questione e delle opere realizzate, a riprova della consapevolezza di un iter particolarmente insolito, farraginoso e frammentario tale da avere

indotto l'amministrazione alla adozione di provvedimenti non improntati al rispetto della normativa urbanistica e al perseguimento del pubblico interesse come originariamente intrapreso con la Deliberazione CC n. 79/2002;

**Considerato** dunque l'attuale superiore interesse pubblico non solo al ripristino della legalità violata ma anche alla riaffermazione della tutela della genuinità degli interesse pubblici sottesi alla adozione della variante di cui alla C.C. n. 79/2002 ed alla necessità che l'uso del territorio da parte dei privati avvenga sempre nel rispetto della disciplina urbanistica che non può essere piegata agli interessi particolari senza che venga sempre ed adeguatamente tutelata la collettività: interesse pubblico, che comparativamente considerato rispetto a quello del soggetto privato al mantenimento degli atti, risulta senz'altro prevalente e deve inevitabilmente orientare la decisione di questo organo alla salvaguardia del diritto uti cives perché meritevole di maggiore tutela di quello vantato dal cittadino beneficiario,

**Ritenuto**, pertanto, di dover adeguare l'azione amministrativa all'interesse pubblico con l'annullamento degli atti come testè citati, nonché di tutti gli atti consequenziali e successivi all'edificazione dell'ampliamento del complesso turistico ricettivo denominato "Baglio Basile" nonostante il decorso del tempo in ragione delle argomentate indicazioni di cui in premessa da ritenersi confermate;

**Visto** l'art. 21 – octies e nonies della L. 241/90 a mente del quale: "È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza", "sussistendone le ragioni di interesse pubblico .....omissis da parte dell'organo che lo ha emanato....omissis "

**Considerato** che esistono le condizioni per l'annullamento di citati provvedimenti abilitativi poiché sono rinvenibili nella fattispecie in esame i seguenti presupposti:

- mancanza attuale di rispondenza dell'atto alle esigenze pubbliche;
- esistenza di un interesse pubblico, concreto ed attuale alla eliminazione dell'atto inopportuno ed illegittimo, poiché contrastante con le previsioni dello strumento urbanistico vigente ed adottato in ripetuta violazione delle prerogative del Consiglio comunale: interesse pubblico potiore rispetto al recessivo interesse del privato;

**Viste** le norme di attuazione del piano urbanistico vigente integrate con le modifiche apportate dal DPRS n° 133/a del 29/11/1977 di approvazione del piano comprensoriale con le modifiche adottate con deliberazione di C. C. n° 48 del 22/09/1999 ed approvate con D.D.R.U. n. 681 del 12/08/2005;

**Visto** il Regolamento edilizio Comunale adottato con delibera di C.C. n° 15 del 03/10/1980, modificato con delibera di C.C. n° 48 del 22/09/1999 ed approvate con D.D.R.U. n. 681 del 12/08/2005 ed in particolare l'art 26 "Caratteristiche di fabbricazione e norme urbanistiche", in ordine al calcolo del volume dei fabbricati;

**Considerato** quindi che nella fattispecie esiste l'interesse pubblico a provvedere alla rivisitazione dei provvedimenti abilitativi rilasciati da questo Ente, previo esperimento della procedura ex art. 5 DPR. n. 447/98 con adozione di variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale, vale a dire della medesima procedura che ha originariamente presieduto

all'approvazione del progetto relativo all'iniziativa imprenditoriale in argomento, ad oggi fortemente disattesa con i provvedimenti concessivi emessi da questo Ente;

**Accertato** che le predette Società Roof Garden e Ru.bi., non hanno mai rispettato le norme di attuazione delle vigenti norme urbanistiche approvate con delibera di C.C. n° 79/2002, sostanzialmente dalle medesime sollecitate;

**Accertato** che, alla luce degli controlli effettuati da questo Ufficio, come meglio prima esposti, risulta necessario provvedere ad annullare i provvedimenti rilasciati da questo Ente, relativi alla costruzione dell'ampliamento del complesso turistico ricettivo denominato "Baglio Basile";

**Considerato** che esistono le condizioni per l'annullamento dei provvedimenti abilitativi C.E. n°4/2003, C.E. 41/2003, C.E. 63/2003, C.E. 11/2004, DIA prot. n° 8901 del 01/10/2004, poiché è rinvenibile la necessità di rivalutare le opere eseguite con le prescrizioni attuate con la variante urbanistica di cui alla Delibera di C.C. n° 79/2002 in quanto nella fattispecie risultano i seguenti presupposti:

- Realizzazione di un intervento edilizio che prevede nuovi volumi fuori dalla sagoma plano-volumetrica, ricadente in area destinata a "Strade e piazzali, Verde attrezzato, Area destinata a Parcheggio" secondo la zonizzazione approvata con Delibera di C.C. n° 79/2002, e pertanto non conforme;
- Realizzazione di un così definito "Atri interrato" e "Cortile interrato" che ha determinato un considerevole aumento dell'altezza dell'edificio fino a mt. 15,00 circa, comportando l'aumento della volumetria dell'edificio, non contemplato nel conteggio del progetto allegato, ai fini della verifica della volumetria consentita dalla variante urbanistica;
- Ampliamento della superficie coperta per un valore maggiore del 20 % di mq. 5.570,00 (superficie coperta consentita dalle norme attuative della variante urbanistica), previsto negli elaborati grafici rappresentativi dell'opera ma non contemplati nei conteggi ai fini della verifica della volumetria consentita dalla variante urbanistica;
- Ampliamento della volumetria dell'opera per un valore maggiore del 20% di mc. 50.131,00, (volume consentito dalle norme attuative della variante urbanistica), previsto negli elaborati grafici rappresentativi dell'opera non contemplati nei conteggi ai fini della verifica della volumetria consentita dalla variante urbanistica;
- Conseguenziale ampliamento della capacità ricettiva della struttura turistico ricettivo da 110 camere (220 p.l.) a 167 camere a posti letto 334.
- Dislocazione e distribuzione delle aree ad uso pubblico di cui al D.I. n. 1444 del 02/Aprile/1968, totalmente diversa dalla zonizzazione approvata con delibera di C.C. 79/2002;
- Errata applicazione dell'art. 30 della legge regionale n° 2/2002 che prevede disposizioni agevolative per gli interventi in zona agricola e pertanto non applicabile nella fattispecie dal momento che la destinazione urbanistica del lotto di terreno è stata variata in "zona turistico ricettiva" e che comunque la destinazione originaria non era totalmente in zona agricola.
- Progetto a corredo della concessione edilizia n° 63/2003 che riporta l'errata consistenza della planimetria del lotto di terreno sul quale insiste l'opera indicata analiticamente in

mq. 70.470,00, ma che graficamente include altre aree circostanti non ricomprese nel lotto iniziale e pertanto non oggetto di variante urbanistica.

**Considerato** infatti, che l'annullamento dei predetti provvedimenti abilitativi alla edificazione, ripristina una conformità urbanistica gravemente violata ed invero l'attuale potiore interesse pubblico sopra ricordato;

**Riconosciuto** che le violazioni accertate riguardano opere realizzate in difformità alle vigenti norme urbanistiche, e che pertanto comportano un illecito che, sotto i profili amministrativi, ha natura permanente;

**Ritenuto** pertanto irrilevante la circostanza che sia trascorso un lungo lasso di tempo dalla emissione dei provvedimenti abilitativi alla edificazione che hanno violato le norme vigenti;

**Ritenuto** in altri termini, che seppur le opere realizzate, sono parzialmente previsti in titoli abilitativi rilasciati da questo Ente, le stesse risultano, in contrasto con la previsione urbanistica, e ciò comporta una perdurante situazione *contra ius*, che abilita l'amministrazione ad emanare provvedimenti di autotutela, finalizzati non solo al ripristino della legalità, ma anche ad imporre il rispetto dell'atto di pianificazione che ha conformato l'area.

**Ritenuto** nella fattispecie che la rilevanza dell'interesse pubblico al cui tende il presente provvedimento, risiede nella necessità di adeguare lo stato di fatto allo stato di diritto espresso nella variante urbanistica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 79/2002 e al vigente strumento urbanistico;

**Ritenuto** di provvedere ad annullare i provvedimenti abilitativi: C.E. n°4/2003, C.E. 41/2003 C.E. 63/2003 C.E. 11/2004 e DIA prot. n° 8901 del 01/10/2004, che hanno prodotto l'edificazione dell'ampliamento del complesso turistico-ricettivo denominato "Baglio Basile" ed i provvedimenti annessi e consequenziali;

**Atteso** che la complessità degli accertamenti di che trattasi, impongono a ritenere gli stessi provvisori ed a riservare gli stessi da eventuali provvedimenti che possono aver sfuggito dalla complessa disamina;

**Ritenuto**, giusta, di dover concludere il procedimento amministrativo intrapreso con l'avvio del procedimento prot. 0007496 del 19/05/2015;

**Vista** la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 che applica con modifiche per il territorio della Regione Sicilia il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

**VISTA** la legge 7.08.1990, n°241 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la L.R. n. 10/1991 e ss.mm.ii.;

## **DETERMINA**

**DI ANNULLARE**, come in effetti ANNULLA, con il presente provvedimento, per le motivazioni esposti in narrativa che qui si intendono riportate, le seguenti concessioni edilizie:

- **Concessione edilizia n° 04 del 10/01/2003**, rilasciata alla Roof Garden S.r.l, relativa alla costruzione di una struttura turistico-ricettiva, oltre il piano cantinato da adibire a depositi e a sale ristorazione;

- **Concessione edilizia di variante n° 41 del 18/07/2003**, rilasciata alla Società Ru.bi., (quale affittuaria), inerente la parziale voltura della concessione edilizia n° 4/2003, limitatamente all'opera edile con relative pertinenze ed accessori indicata nella planimetria generale al n° 2 individuata al Foglio di mappa 91 part. 108,111,116,194,211,298,363.

- **Concessione edilizia di variante n° 63 del 07/11/2003** rilasciata alla Società Roof Garden s.r.l. relativa alla costruzione di una struttura turistico-ricettiva alberghiera, oltre piano cantinato da adibire a depositi, e a sale di ristorazione polifunzionali con annessi servizi accessori

- **Concessione edilizia di variante n° 11 del 26/03/2004** rilasciata alla Ru.bi. S.r.l. (quale affittuaria) relativa alla parziale voltura della concessione edilizia n° 4/2003;

- **Denuncia di inizio attività prot. n° 8901 del 01/10/2004** della società "Roof Garden" ed annessa relazione d'istruttoria d'ufficio, tutti titoli abilitativi all'edificazione dell'ampliamento del complesso turistico ricettivo denominato "Baglio Basile";

**DI NOTIFICARE** il presente provvedimento agli attuali curatori, giusta nomina contenuta nel provvedimento di sequestro emesso il 23/11/2015 dal Tribunale di Trapani – Sez. Misure di Prevenzione, nell'ambito dei procedimenti recanti nn. 42 2 44/15 R.M.P., nei confronti di Licata Michele Angelo, delle Società Roof Garden s.r.l. e Ru.bi. s.r.l. con sede in Petrosino nella C.da Triglia Scaletta SS 115:

- Dott. Antonio Fresina, nato a Foligno (PG) il 02/05/1971
  - Dott. Andrea Passannanti, nato a Palermo il 18/02/1972
- E per conoscenza,
- Al Comandante di Polizia Municipale per gli accertamenti relativi ai corpi di fabbrica non contemplati in nessuno dei provvedimenti abilitativi ed annunciati in narrativa;
  - Al Segretario Comunale per la particolare e la delicatezza degli argomenti trattati, dai quali potrebbero derivare eventuali danni per l'Ente;
  - All'Ing. Pietro Giacalone, funzionario tecnico comunale - Dirigente pro tempore del Settore tecnico, per le eventuali valutazioni di competenza, quale firmatario di tutti i provvedimenti annullati;

In applicazione del disposto di cui all'art. 3, comma 4, della L. 241/1990 e all'art. 3, comma 4°, della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10, si informa che in opposizione alla presente ordinanza potrà presentarsi:

- ricorso al T.A.R. per la Sicilia - Palermo - entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di notifica del presente provvedimento;

o in alternativa

- ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana, art. 23 u.c. dello statuto Regione Siciliana, entro il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data di notifica del presente provvedimento.

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to LAUDICINA VITO

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suesesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 06-12-2016 al 21-12-2016  
Lì 06-12-2016

Il Segretario Generale  
F.to GIACALONE ANDREA