



COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO

Città Metropolitana di Messina

0347890832 Tel. 0942 – 751036 Fax. 0942 – 756519

Posta Elettr. certificata: urbanistica.comunesantalessiosiculo@dgpec.it

DIREZIONE AREA TECNICA UFFICIO TECNICO SEZIONE URBANISTICA

PRAT. ED. N° 06 ANNO 2025

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 04

DEL 19/12/2025

PERMESSO DI COSTRUIRE

(artt. 10 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come recepito dall' art. 5 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

VISTA l'istanza di permesso di costruire presentata in data 6/06/2025 prot. n° 6941 dal sig. Medalsy Yaniv nato a Ashkelon – Israele il 06/01/1982 e residente (per la carica) a Roma in Via Puccini n° 9, C.F.: MDLYNV82A06Z226S, nella qualità di amministratore unico della Società Rocca Scala S.R.L. con sede legale a Roma (RM) in via Giacomo Puccini n. 9, P.Iva 17282801004, diretta ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione del progetto denominato *“Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, c. 1, lett. D – D.P.R. 380/01 – Complesso turistico ricettivo già denominato Hotel Capo dei Greci – Progetto per interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'intero complesso turistico ricettivo”*.

VISTO l'allegato progetto, elaborato dal tecnico Arch. Adolfo Santiago Suarez Ferreiro con studio in Milano (MI) Via Lombardini n. 22, C.F.: SRZDFS64L25Z131W avente come oggetto: *“Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, c. 1, lett. D – D.P.R. 380/01 – Complesso turistico ricettivo già denominato Hotel Capo dei Greci – Progetto per interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'intero complesso turistico ricettivo”*, composto dagli elaborati riportati nel file denominato *“4197 DO ED 05-Elenco documenti”* e avente le seguenti caratteristiche:

Destinazione urbanistica: zona C1 del vigente P.R.G.

Piani: Terra – Primo - Secondo

Ubicato: in Sant'Alessio Siculo – riviera di Taormina in Via Nazionale, n° 421

Catasto fabbricati: foglio di mappa n. 8 particella n. 440, sub 24, 749 sub 1, 494 sub 49, 496 sub 48, 507 sub 1, 509 sub 1, 513 sub 1, 515 sub 28, 531 sub 2, 532 sub 12, 535 sub 5, 536 sub 3, 583 sub 1, 710 sub 1, 711 sub 1, 713 sub 1, 714 sub 1, 716 sub 1, 719 sub 1, 723 sub 1, 725 sub 1, 727 sub 1, 728 sub 1, 729 sub 1, 736 sub 1, 748 sub 1, 441 sub 23

Catasto terreni: foglio di mappa n. 8 particella n. 497, 501, 532, sub 5, 532 sub 6, 533, 515 sub 25, 515 sub 26, 751, 744 sub 1, 746 sub 1, 768

ACCERTATO che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto permesso di costruire in virtù degli atti di compravendita riportati nell' *“Atto di tipo ricognitivo, per l'accertamento dei titoli abilitativi relativi all'insediamento turistico ricettivo denominato Capo dei Greci”*;

VISTE le altre caratteristiche del progetto;

DATO ATTO che l'opera di cui alla presente non ricade nel caso di concessione gratuita in quanto trattandosi di progetto per gli *“Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, c. 1, lett. D – D.P.R. 380/01 – Complesso turistico ricettivo già denominato Hotel Capo dei Greci – Progetto per interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'intero complesso turistico ricettivo”*;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del. 26.01.2023 di aggiornamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;

ATTESO che è necessario il pagamento del Costo di Costruzione, che è stato calcolato in € 352.238,10;

ATTESO che è necessario il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione, che sono stati calcolati in € 2.368,80;

ACCERTATO che l'interessato ha effettuato versamento per diritti di segreteria con versamento pari a € 774,69, con Bonifico Sepa riff. 1101251750117892 del 24/06/2025;

VISTA la dichiarazione del progettista abilitato redatta in data 30/06/2025 ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. n. 380/01 e succ. modif., con la quale si assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;

VISTA l'autorizzazione paesaggistica prot. n. 2240098141/N.060.100 del 11/12/2024;

VISTO il parere favorevole dell'A.S.P. prot. n. 0209889/25 del 21/10/2025;

VISTO il parere favorevole dei Vigili del Fuoco prot. n. m_it.COM-ME.REGISTRO UFFICIALE.U.0019339.18-09-2025;

VISTO il parere favorevole dell'Autorità di Bacino Studio invarianza idraulica – Parere favorevole prot. n. 28415 del 23/10/2025;

VISTA la relazione istruttoria al permesso di costruire n° 6 del 14/07/2025, con la quale viene espresso parere favorevole;

VISTA la dichiarazione resa dal progettista ai sensi dell'art 36 comma 1 della L.R. 1/2019;

VISTO il PRG vigente, le norme di attuazione e il regolamento edilizio approvato con Decreto Dir. N.784/DRU del 07.09.2007 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;

VISTA la variante apportata al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del P.R.G., approvata con Decreto Assessoriale n. 121 del 07.05.2013 dall'Ass.to Regionale Territorio e Ambiente;

VISTE le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica; Ritenuto di dovere rilasciare il richiesto permesso di costruire a condizione che vengano osservate:

A) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI:

<p>1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.</p> <p>2. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.</p> <p>3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre 30 giorni.</p> <p>4. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dell'ente competente.</p> <p>5. Gli assiti di cui al punto 2 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a</p>	<p>13. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia allo sportello unico per l'edilizia. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.</p> <p>14. Dovranno essere osservate – se ed in quanto applicabili – tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.</p> <p>15. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle leggi e regolamenti in vigore.</p> <p>16. E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito mediante apposita</p>
---	---

luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

6. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del direttore dei lavori.

7. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.

8. Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

9. Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso trova applicazione il T.U. dell'edilizia approvato con d.P.R. n. 380/2001 e succ. modif..

10. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

11. Il permesso di costruire non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

12. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni prescritte dal regolamento edilizio comunale.

richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

17. Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.

18. Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, l'avvenuto inizio dei lavori.

19. Il presente permesso viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e non efficace.

20. E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 e succ. modif.

21. Al sensi della D.Lgs 81/2008. il presente permesso di costruire è sospeso nei seguenti casi:

- in assenza del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'art. 100 del D.Lgs. n. 81/2008 qualora obbligatorio (art. 90, comma 10, del medesimo decreto);
- in assenza del fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 81/2008 qualora obbligatorio (art. 90, comma 10, del medesimo decreto);
- in assenza della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008, qualora obbligatoria;
- mancata presentazione del D.U.R.C. (Documento Unico Regolarità Contributiva) in originale ovvero copia conforme all'originale ed in corso di validità dell'impresa esecutrice dei lavori (art. 90, comma 9, lett. c ed art. 90, comma 10 del medesimo decreto);
- mancata trasmissione a codesto Ufficio Tecnico delle documentazioni comprovanti la verifica dei requisiti di cui all'articolo 90 comma 9 lettere a) e b) del D.Lgs. n. 81/2008.

B) LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- 1) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune.
- 2) Prima dalla comunicazione di inizio lavori è prescritta
 - a) l'autorizzazione sismica del competente Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'artt. 94 e 95 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed ai sensi degli artt 17 e 18 della L. 64/74. Senza la prescritta autorizzazione sismica il presente permesso di costruire è nullo.
 - b) Autocertificazione del progettista che gli elaborati presentati per il prescritto nulla osta del Genio Civile sono conformi a quelli presentati al Comune per il rilascio del permesso di costruire
 - c) Ai sensi e per gli effetti della legge n. 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:
 - al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
 - al committente di presentare a questo ufficio, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità.
- 3) Nel caso di nuova costruzione confinante con area pubblica per il picchettamento dell'area è necessario concordare con l'ufficio tecnico apposito sopralluogo.
- 4) Con la comunicazione di inizio lavori deve essere depositata la prescritta relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10)
- 5) Prima della richiesta di agibilità, anche parziale, devono essere completate tutte le parti comuni e deve essere munito della necessaria autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura
- 6) Prima della comunicazione di inizio lavori l'interessato effettui il versamento dovuto del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione o in alternativa, nelle more che l'Amministrazione individui l'opera di urbanizzazione che possa essere necessaria per l'implementazione delle dotazioni urbanistiche dell'area di interesse, e quindi alla stipula di una convenzione per il relativo realizzo a scomputo degli oneri da versare, l'interessato trasmetta opportuna polizza fidejussoria a garanzia dell'intero importo degli oneri dovuti pari ad euro 354.606,90.

VISTE le norme regionali vigenti in materia;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modif., recante: "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" come recepito dall' art. 5 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 e s.m.i;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e succ. modif., recante: "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

CONCEDE

Al Sig. Medalsy Yaniv (amministratore unico della Società Rocca Scala S.r.l.), nato a Ashkelon - Israele il 06/01/1982 e residente (per la carica) a Roma in Via Puccini n° 9, C.F.: MDLYNV82A06Z226S il **PERMESSO DI COSTRUIRE** per il seguente intervento *"Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, c. 1, lett. D - D.P.R. 380/01 - Complesso turistico ricettivo già denominato Hotel Capo dei Greci - Progetto per interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'intero complesso turistico ricettivo"* in esecuzione del progetto allegato alla domanda, con il vincolo del rispetto delle eventuali prescrizioni ed avvertenze generali riportate in premessa.

L'Amministrazione procederà ad effettuare, ai sensi dell'art. 71 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, idonei controlli, anche a campione, e comunque in tutti i casi in cui sorgano fondami dubbi sulla veridicità delle rese dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 dello stesso D.P.R. n. 445/2000.

Il Responsabile Area Tecnica
(Dott. *Domenico Aliberti*)



L' avviso di avvenuto rilascio del presente Permesso di Costruire è stato affisso all'Albo Pretorio on-line del Comune di Sant'Alessio Siculo dal _____ al _____ per giorni quindici consecutivi.

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di S. Alessio Siculo dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____ consegnandone copia, con gli annessi

disegni, a mani di _____
S. ALESSIO SICULO, li _____

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE