



# CITTA' DI RAGUSA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 47 DEL 23/06/2021

### OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA MODIFICA DEL TRACCIATO DELLA STRADA VICINALE AVVENUTA ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 272 DEL FOGLIO 154 CHE È DI PROPRIETÀ DELLA "DONNAFUGATA RESORT SRL".

L'anno 2021, il giorno 23 alle ore 17.00 e ss. del mese di Maggio, a seguito di rinvio ai sensi dell'art. 52, 3<sup>o</sup> comma, del Regolamento vigente, ovvero al giorno successivo, stessa ora fissata per l'adunanza, qualora non si sia raggiunto il *quorum* previsto, giusta convocazione in sessione ordinaria, comunicata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, si è riunito in presenza, presso l'Aula Consiliare di C.so Italia 72, il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano rispettivamente presenti e assenti, i seguenti consiglieri comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
CHIAVOLA MARIO	Presente		RABITO LUIGI	Presente	
D'ASTA MARIO		Assente	SCHININA' SERGIO		Assente
FEDERICO ZAARA		Assente	BRUNO FABIO	Presente	
MIRABELLA GIORGIO		Assente	TUMINO ANDREA	Presente	
FIRRINCIELI SERGIO	Presente		OCCHIPINTI GIOVANNA	Presente	
ANTOCI ALESSANDRO		Assente	VITALE DANIELE	Presente	
GURRIERI GIOVANNI		Assente	RANIOLI CONCETTA	Presente	
IURATO GIOVANNI		Assente	RIVILLITO LUCA		Assente
CILIA SALVATORE	Presente		MEZZASALMA GIOVANNI	Presente	
MALFA MARIA	Presente		ANZALDO CARMELO	Presente	
SALAMONE RAIMONDA		Assente	IACONO CORRADA		Assente
ILARDO FABRIZIO	Presente		TRINGALI ANTONIO		Assente
TOTALE				13	11

Il Presidente del Consiglio, DDott. Fabrizio Ilardo, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Procede all'appello nominale il Segretario Generale, Dott. Valentino Pepe Valentino Pepe.  
La seduta è Pubblica.

Sono presenti per l'Amministrazione il Vice Sindaco dott.ssa Giovanna Licitra e gli Assessori Giuffrida, Arezzo, Rabito, il Dirigente dott. Giuseppe Puglisi

Si procede alla trattazione del seguente argomento inserito al punto 3) dell'Ordine del Giorno, giusta seduta del 22/06/2021.

Si da atto che al momento della trattazione del punto, entrano in seduta i consiglieri: Federico, Mirabella, Antoci, Gurrieri e Schininà. Presenti 18 .

Si dà atto che tutti gli interventi saranno riportati nel separato processo verbale di seduta, video registrata.

<<Numero Proposta 58 del 03/05/2021

*Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata*

*OGGETTO: Presa d'atto della modifica del tracciato della strada vicinale avvenuta all'interno della particella 272 del Foglio 154 che è di proprietà della “Donnafugata Resort SRL”.*

**PREMESSO CHE:**

- In data 28/09/2020, al prot. n. 101811 di questo Ente è pervenuta una nota a firma del tecnico Ing. Roberto Cereda, incaricato dalla ditta SCL Property s.r.l. e dalla Società Real Estate Project 1804 s.r.l., inerente l'avvio del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o di altro idoneo titolo eventualmente necessario, che riguarda essenzialmente il complesso Immobiliare Donnafugata Resort.
- L'avvio del procedimento è stato avanzato a seguito di procedura di esecuzione fallimentare, presso il Tribunale di Ragusa n. 21/2018 Reg. Fall. (Dati desunti dalla Relazione Tecnica di Stima dei beni Immobili allegata alla procedura fallimentare ed agli atti con il prot. n. 104565 del 02/10/2020), dalla Società SCL Property s.r.l. con sede in via V. Alfieri, n. 1, Conegliano (TV), P.IVA: 04981620265 e dalla Società Real Estate Project 1804 s.r.l. con sede in via V. Betteloni, n. 2, Milano, P.IVA: 11008980960, che hanno acquistato il complesso immobiliare in esito alla vendita, con atto a rogito del Notaio Andrea Scaglia di Raffadali del 29 maggio 2020 (rep. 1898, racc. n. 1613), al fine di ottemperare agli accertamenti di conformità come indicati nella Perizia di Stima, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/01.
- Dalla Nota/relazione depositata dall'Ing. Roberto Cereda, si possono riassumere le sotto indicate difformità:
  - a) Difformità nella disposizione di alcuni spazi interni;
  - b) Difformità dei materiali usati per gli infissi della SPA rispetto a quanto richiesto;
  - c) Modifiche apportate al tracciato della strada vicinale Piombo;
  - d) Sconfinamento dei blocchi delle camere e della cabina elettrica;
  - e) Porte REI.

**DATO ATTO CHE:**

- La strada era già presente sulla cartografia IGM con rilievo del 1929 nella cartina “Donnafugata” n°276 IV S.O. in scala 1:25.000.
- La modifica al tracciato della strada vicinale Piombo, è un tracciato che è stato classificato vicinale dal Comune di Ragusa con Delibera del Consiglio Comunale n. 224 del 29/07/1963 ed identificata al numero 117;
- Il tracciato della strada vicinale Piombo (strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico) è stato oggetto di una parziale modifica apportata senza le dovute autorizzazioni, ma che tale modifica è stata correttamente riportata nella planimetria generale allegata alla sia della IV che della V variante della concessione n. 46/2003 del 14/02/2012 di cui in argomento;
- Il parere favorevole della Soprintendenza prot. n. 1648/U.O. - VII del 03/05/2011 è munito di tavole grafiche esplicative che ne autorizzavano la modifica del tracciato.

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

**CONSIDERATO CHE:**

- *Il Resort è attraversato da una strada vicinale ad uso pubblico, denominata “Piombo”, che nel tratto iniziale coincide con l’accesso principale degli ospiti al complesso alberghiero e si collega con la S.P. 15.*
- *La strada originale è oggi visibile da un punto orientativamente ubicato fra il Blocco 2 ed il Blocco 3, fino alla S.P. 15. In tale tratto la strada è sterrata, ha una larghezza di circa 6 metri ed è delimitata su entrambi i lati da muretti a secco tradizionali di altezza circa 1,2 m.*
- *La modifica del tracciato della strada vicinale avviene interamente all’interno della particella 272 del Foglio 154 che è di proprietà della “Donnafugata Resort SRL” e pertanto non si evidenziano sconfinamenti in terreni di proprietà altrui.*
- *I C.T.U., nella relativa relazione tecnica di stima, allagata alla procedura di esecuzione fallimentare, presso il Tribunale di Ragusa n. 21/2018 Reg. Fall., hanno indicato, che ai fini della risoluzione della irregolarità del tracciato della sede viaria in argomento, la stessa dovrà essere “.... Autorizzato con specifico atto del Comune...”;*
- *I C.T.U., nella relativa relazione tecnica di stima di cui sopra, hanno indicato le caratteristiche costruttive che dovrà avere a sede viaria variata e cioè: “....occorrerà certamente ricostruire la strada con dimensioni e caratteristiche pari a quella originale. In sintesi occorrerà realizzare una strada in terra battuta di larghezza 6 metri delimitata su entrambi i lati da muretti a secco tradizionali di altezza 1,2 m, così come rilevati sul tratto ancora visibile....”.*

**PRESO ATTO CHE:**

- *Nella fase di rilascio della IV e V variante alla C.E. n. 46/2003, il tracciato così come modificato era già stato autorizzato, anche avallato dal N.O. favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA, di Ragusa, prot. n. 1648/U.O.VII del 03/04/2011, ove alla Tav. S.E. 1 è indicato nel dettaglio la sistemazione del tracciato come modificato e realizzato.*
- *Che con nota pervenuta in data 28/09/2020, al prot. n. 101811 di questo Ente, a firma del tecnico Ing. Roberto Cereda, incaricato dalla ditta SCL Property s.r.l. e dalla Società Real Estate Project 1804 s.r.l., è stata avanzata istanza di avvio del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o di altro idoneo titolo eventualmente necessario, che riguarda essenzialmente il complesso Immobiliare Donnafugata Resort.*

**RITENUTO CHE:**

- *si dovrà provvedere alla rettifica catastale presso gli uffici competenti;*
- *si dovrà provvedere al rispristino del tracciato della sede viaria variata, con le caratteristiche e le dimensioni indicate dai C.T.U. nella loro relazione tecnica di stima;*
- *si dovrà provvedere ad avanzare istanza al Comune, per i lavori da eseguire, ed alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Ragusa, appunto per i lavori di ripristino in argomento.*
- *per il tracciato in argomento dovrà essere garantito libero transito che di fatto consentito esclusivamente al personale ed agli ospiti del complesso turistico.*

**PROPONE DI DELIBERARE**

*Per le motivazioni esposte nella parte espositiva del presente atto, qui integralmente richiamate,*

1. *Di prendere atto:*

*L’originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

- della modifica del tracciato della strada vicinale avvenuta all'interno della particella 272 del Foglio 154 che è di proprietà della “Donnafugata Resort SRL”, così come autorizzato con la IV e V variante alla C.E. n. 46/2003, ed avallato dal N.O. favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA, di Ragusa, prot. n. 1648/U.O.VII del 03/04/2011, ove alla Tav. S.E. 1 è indicato nel dettaglio la sistemazione del tracciato come modificato e realizzato.
  - che il sedime della sede viaria variata, all'interno della pianificazione territoriale di riferimento, assume la destinazione urbanistica di “zona agricola”;
  - che tutte le spese notarili, di accatastamento e di trascrizione, per il trasferimento delle proprietà sono poste a carico della Società SCL Property s.r.l. e dalla Società Real Estate Project 1804 s.r.l.;
2. Di dare mandato al Dirigente del III Settore di:
- provvedere all'aggiornamento del tracciato nel registro delle strade vicinali, di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 224 del 29/07/1963 ed identificata al numero 117;
  - comunicare alla ditta che il rispristino del tracciato della sede viaria variata, dovrà avere le caratteristiche e le dimensioni indicate dai C.T.U. nella loro relazione tecnica di stima;
  - comunicare alla ditta che dovrà avanzare istanza al Comune, per i lavori da eseguire, ed alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Ragusa, appunto per i lavori di ripristino in argomento;
  - comunicare alla ditta le risultanze della presente deliberazione al fine di provvedere alla registrazione della variazione all'Agenzia delle Entrate;
  - comunicare alla ditta che per la strada vicinale in argomento deve essere garantito libero transito a tutti gli usufruitori, mantenendo il regime di “strada vicinale ad uso pubblico”>>

## IL PRESIDENTE

Invita l'Assessore Giuffrida ad illustrare l'argomento in discussione.

L'Assessore Giuffrida, relaziona sul punto spiegando che si tratta di una variazione del tracciato della strada oggetto della discussione, aggiungendo che tutte le modifiche compaiono regolarmente nelle precedenti concessioni edilizie, evidenziando che la presa d'atto da parte del consiglio è un requisito richiesto dal CTU incaricato.

I consiglieri Chiavola e Firrincieli, richiedono chiarimenti sulla questione.

L'Assessore Giuffrida, chiarisce che vi è una criticità procedurale e per poter apportare modifiche è necessaria la presa d'atto del consiglio comunale in quanto la delibera originaria è di competenza del consiglio stesso. Specifica, inoltre, che le modifiche risultano già correttamente depositate.

L'architetto Arrestia, chiarisce ulteriori aspetti tecnici.

Si da Atto che prima della votazione del punto, escono dalla seduta i Consiglieri Chiavola, Federico, Mirabella, Firrincieli, Antoci e Gurrieri. Presenti 12.

## IL CONSIGLIO

VISTO il su esteso ordine del giorno “ Oggetto: Presa d'atto della modifica del tracciato della strada vicinale avvenuta all'interno della particella 272 del Foglio 154 che è di proprietà della “Donnafugata Resort srl”(PROPOSTA PER IL CONSIGLIO NUM.58 DEL 03/05/2021);

VISTO il parere favorevole rilasciato dalla 2° Commissione - Assetto del territorio - del 31.05.2021

RITENUTO di dover provvedere in merito;

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

VISTO il vigente O.R.EE.LL;

Con votazione espressa in forma palese e per appello nominale, dai Consiglieri presenti e votanti di cui 11 favorevoli (Cilia, Ilardo, Rabito, Schininà, Bruno, Tumino, Occhipinti, Vitale, Raniolo, Mezzasalma e Anzaldo), 1 astenuta (Malfa), assenti i consiglieri : Chiavola, Dasta, Federico, Mirabella, Firrincieli, Antoci, Gurrieri, Iurato, Salamone, Rivillito, Iacono e Tringali

Su proclamazione del Presidente

DELIBERA

Di approvare, come in effetti approva, il su esteso ordine del giorno “*Oggetto: Presa d’atto della modifica del tracciato della strada vicinale avvenuta all’interno della particella 272 del Foglio 154 che è di proprietà della “Donnafugata Resort srl”*(PROPOSTA PER IL CONSIGLIO NUM.58 DEL 03/05/2021)

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.E.L. e art. 72 del regolamento sul funzionamento del Consiglio C.le, è stato redatto dal Segretario Generale con l'assistenza del gruppo di supporto della segreteria comunale (Lena) che ha collaborato nella stesura del relativo processo sommario degli interventi e viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Dott. Fabrizio Ilardo

Il Consigliere Anziano  
Ing. Salvatore Cilia

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Valentino Pepe