



COPIA DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (Assunta dal Commissario Straordinario)

N. 24 DEL 17-06-2025

Oggetto: APPREZZAMENTO PRELIMINARE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 13/08/2020, N. 19, PROPOSTO DALLA DITTA CSE S.R.L. NEL LOTTO DI PROPRIETÀ UBICATO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MILAZZO-GIAMMORO - COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO, C.DA CASE VECCHIE-MONFORTE MARINA, PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO NAUTICO

word-wrap:break-word'>

L'anno duemila venticinque (2025), il giorno diciassette (17) del mese di giugno, alle ore 10:15, presso l'ufficio di gabinetto dell'Assessore Regionale delle Attività Produttive, sito a Palermo in via degli Emiri n. 45, previa convocazione, giusta nota protocollo n. 10675 del 13/06/2025, è presente il Commissario straordinario dell'IRSAP, dott. Marcello Gualdani, che, nell'esercizio dei poteri del Consiglio di Amministrazione, presiede la seduta.

Il Collegio dei Revisori dei Conti, per le finalità di cui al comma 4, dell'art. 9 della L.R. n. 8/2012, con nota protocollo n. 10675 del 13/06/2025, è stato informato della seduta odierna, ma non è presente.

Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale dell'IRSAP, l'ing. Gaetano Collura.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTI:

- la Legge Regionale n. 8 del 12 gennaio 2012 e successive modifiche e integrazioni;
- lo Statuto vigente dell'IRSAP, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 03/07/2023 e divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 11, comma 3, della suddetta legge;
- il Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 33/Serv.1°/S.G. del 02/02/2023, con il quale il dott. Marcello Gualdani, dipendente dell'amministrazione regionale, è stato nominato Commissario Straordinario dell'IRSAP con i poteri di Presidente e del Consiglio di Amministrazione, fino all'insediamento degli organi ordinari di amministrazione;
- il Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 236 del 24/05/2022 con il quale l'ing. Gaetano Collura, Dirigente dell'IRSAP, è stato nominato Direttore Generale dell'Ente, per la durata di quattro

anni;

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 37 del 07/12/2023, adottata dal Commissario Straordinario, con la quale l'ing. Salvatore Callari, dirigente in servizio presso questo Istituto, è stato nominato Vicedirettore generale dell'IRsap per la durata di due anni;
- il contratto dirigenziale stipulato in data 08/01/2024, con il quale il Direttore Generale dell'IRsap ha conferito l'incarico di Vicedirettore Generale all'ing. Salvatore Callari, delegando al medesimo, tra l'altro, l'incarico di sostituire 'gli altri dirigenti responsabili degli uffici periferici dell'IRsap in caso di prolungata assenza del dirigente, svolgendo ad interim la relativa attribuzione, fermo restando quanto previsto dall'art. 17, comma 1 bis del D.lgs. n. 165/2001';
- la disposizione direttoriale prot. int. n. 9701 del 27/05/2025 con la quale l'ing. Callari, n.q. di Vicedirettore Generale, è stato invitato a sostituire provvisoriamente il Dirigente degli U.P. di Enna e Messina, assente per ferie residue prima del pensionamento;
- l'allegata proposta di deliberazione sottoscritta dal Vicedirettore Generale, acquisita al protocollo n. 10578 del 11/06/2025, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- la precedente nota prot. n. 9622 del 26/05/2025, con la quale l'Ufficio Periferico di Messina ha relazionato in merito alla richiesta di approvazione del PPA in oggetto, presentata dalla C.S.E. S.r.l.;
- il vigente Piano Regolatore del Consorzio ASI di Messina, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con decreti D.R.U. n. 557 del 26/7/2002 e D.R.U. n. 910 del 31/10/2002;
- la PEC in prot. IRSAP n. 11081 del 03/07/2024, sostituita da successiva in prot. n. 11918 del 15/07/2024 ed integrata con nota acquisita al prot. n. 12855 del 02/08/2024, con la quale l'operatore economico C.S.E. S.r.l., con sede legale in Messina, C.da Sivirga, Complesso Edilpeloro - C.F.: 00143530830, ha presentato istanza per l'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata insistente nel lotto di proprietà, ubicato nell'Agglomerato Industriale di Milazzo-Giammoro - Comune di Monforte San Giorgio, c.da Case Vecchie-Monforte Marina, in catasto al fg. 1 partt. 835 (sub 1-2-3-4), 711-713-717-718-242-245, per la realizzazione di un centro nautico;
- la seguente documentazione tecnica e amministrativa, allegata alla citata istanza:

1. Delega al progettista
2. Titoli di proprietà
3. Tav. A01 - STRALCIO PRT - CATASTALE - PIANO PAESISTICO
4. Tav. A02 - SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO SU PRT E CATASTALE
5. Tav. A03 - PLANIMETRIA GENERALE
6. Tav. A04 - PLANIMETRIA e SUPERFICI COPERTE
7. Tav. A05 - PIANO QUOTATO
8. Tav. A06 - PROFILO TERRENO
9. Tav. A07 - MODIFICHE STRUTTURE ESISTENTI
10. Tav. A08 - TIPOLOGIA NUOVE STRUTTURE IN PROGETTO (PIANTE, SEZIONE, PROSPETTI)
11. Tav. A09 - PLANIMETRIA IMPIANTI
12. Tav. A10 - PLANIMETRIA RETE IDRICA E FOGNARIA
13. Tav. A11 - PLANIMETRIA RETE ACQUE METEORICHE
14. Tav. A12 - IMPIANTO ILLUMINAZIONE ESTERNA
15. Tav. A13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
16. Tav. A14 - VIABILITÀ INTERNA
17. R01 - RELAZIONE GENERALE
18. R02 - RELAZIONE IMPIANTI
19. R03 - RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
20. R04 - TABELLE DELLE SUPERFICI
21. R05 - STRALCIO NTA E PIANO PAESISTICO, VISURE CATASTALI
22. R06 - RELAZIONE PAESAGGISTICA

23. R07 - STUDIO GEOLOGICO

- la successiva nota integrativa della Società in prot. n. 10260 del 05/06/2025 con la quale l'amministratore unico e il tecnico incaricato di eseguire la progettazione del piano in oggetto hanno dichiarato:

- che tutti gli oneri relativi alle competenze tecniche e ai lavori dell'opera sono a carico della committenza e che nessuna spesa graverà sul bilancio dell'IRSAP;
- la conformità del P.P.A. allo strumento urbanistico consortile vigente e la coerenza del progetto con le destinazioni di zona previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.R.T. del Consorzio ASI di Messina;

PREMESSO che, come specificato nella suddetta nota dell'U.P. di Messina prot. int. n. 9622 del 26/05/2025, relaziona quanto segue:

- il lotto in argomento ricade in zona classificata dal richiamato P.R.T. consortile come "D4 - nuovi insediamenti", disciplinata dall'art. 22.2-D4.2 - Ampliamento del Nucleo Industriale di Milazzo-IM-C delle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web al link:

https://www.irsapsicilia.it/images/Uffici_Periferici/Piani_regolatori/Messina/Norme%20attuazione.pdf

- le stesse N.T.A. prevedono la redazione, quale Strumento attuativo, di un Piano particolareggiato esteso all'intera zona di previsione, attuabile per singoli compatti di intervento unitario, attivando le procedure di deroga per la fascia ricadente nei 150 m. dalla battigia e come Prescrizioni particolari, tale Piano Particolareggiato deve essere mirato ad un equilibrato rapporto tra insediamento produttivo, tutela ambientale e salvaguardia delle coste. Nelle aree in oggetto si prevede la salvaguardia, il restauro e il recupero di eventuali nuclei agricoli di rilevanza storica.

Interventi ammissibili: Edificazione, viabilità, sistemazione ambientale, verde attrezzato, piantumazioni, recupero nuclei agricoli, servizi.

Destinazioni di zona: Attività produttive di cantieristica navale da diporto e/o attività connesse con la marineria.

Standard da applicare: Come da prescrizioni generali di aree D4;

- il Piano Particolareggiato previsto dal PRT, esteso all'intera zona di previsione, non è mai stato redatto e il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, Attuativo del PR ASI di Messina presentato dalla C.S.E. S.r.l., rientra nella casistica contemplata dalle richiamate NTA in quanto è attuativo di un singolo comparto di intervento unitario e prevede la realizzazione di strutture per l'esercizio di attività connesse con la marineria, coerenti con le destinazioni di zona e lo stesso, inoltre, è conforme al Piano Regolatore;

- la L.R. n. 19/2020 - Norme per il governo del territorio - richiamata in oggetto, è applicabile alla pratica in esame a seguito del parere reso all'IRSAP dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica-Servizio 6 con nota prot. n. 6830 del 03/05/2023, acquisita al protocollo in pari data al n. 7354, con la quale è stato affermato che, anche se la norma non regolamenta espressamente la pianificazione territoriale dell'IRSAP, in attesa di un futuro intervento normativo... nelle more di tale modifica normativa che regolamenti in merito... qualora gli stessi piani attuativi siano conformi al piano d'area, possano essere applicabili le procedure di cui agli artt. 30 e 31 della stessa legge regionale n. 19/20;

CONSIDERATO CHE:

- il progetto rispetta la delimitazione dell'area di perimetrazione del preesistente P.R.T. e ricade interamente al suo interno;
- il progetto non crea nocimento agli altri operatori economici insediati e/o insedianti;
- la progettazione non necessita di spese per l'Amministrazione in quanto è a totale carico dell'operatore economico proponente, trattandosi di proposta di variante di iniziativa privata;

- il lotto di terreno interessato al progetto è interamente di proprietà della società proponente e non ricadono al suo interno strade o altre infrastrutture di pubblica utilità, né tali opere sono previste nella pianificazione urbanistica vigente sulle aree interessate. Inoltre, il progetto non interferisce con le infrastrutture esistenti intorno o in prossimità dell'area di intervento;

- dall'esame degli elaborati presentati, si evince che il PPA proposto dalla C.S.E. S.r.l. non costituisce variante al vigente Piano Regolatore del Consorzio ASI di Messina, trattandosi sostanzialmente della realizzazione di un progetto aziendale in un lotto libero ed essendo l'intervento limitato a terreni di proprietà, non occorre che i soggetti promotori debbano fornire le necessarie garanzie finanziarie per la relativa attuazione, come previsto dal comma 2 dell'art. 30 L.R. n. 19/2020, né la stipula della convenzione di cui al comma 3 del medesimo articolo;

- l'area complessiva del lotto è di mq 11.544, come riportato nell'elaborato R04 - TABELLE DELLE SUPERFICI e quindi soddisfa il requisito minimo di mq 10.000 di estensione dei Piani Particolareggiati Attuativi, prescritto dal comma 11 art. 30 della L.R. n. 19/2020;

- il PPA della C.S.E. S.r.l. contiene tutte le indicazioni previste al comma 13 dell'art. 30 L.R. n. 19/2020;

- nell'elaborato R01 - Relazione Generale, la C.S.E. S.r.l. ha fatto presente che l'edificio di antica costruzione all'interno del lotto è identificato in catasto fabbricati con la part. 835 del foglio di mappa n. 1, è stato oggetto di numerosi provvedimenti autorizzativi e SCIA presentate al Comune di Monforte San Giorgio al fine di operare una ristrutturazione edilizia ed adibirlo a foresteria e quindi a struttura ricettiva. Ha inoltre comunicato che dal punto di vista paesaggistico l'area è contraddistinta dal livello di tutela 1. La Soprintendenza ha già autorizzato gli interventi sul fabbricato esistente;

- come previsto dall'art. 2 comma 2 lett. a) della citata L.R. n. 8/2012 e ss.mm.ii., l'IRSAP, per il conseguimento delle proprie finalità, elabora e adotta i piani regolatori delle aree destinate allo svolgimento di attività produttive;

- il richiamato art. 7 comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/2012 e l'art. 15 commi 4, 5, 6, 7 e 8, come modificato con L.R. n. 18/12/2021, n. 33, definiscono ruoli e adempimenti per l'adozione e la successiva approvazione dei piani regolatori delle aree, la cui predisposizione è prerogativa degli Uffici Periferici, ai sensi dell'art. 13 comma 4 ed art. 15, comma 4, della medesima legge;

RITENUTO di potere preliminarmente apprezzare positivamente il Piano Particolareggiato di Attuazione di iniziativa privata in oggetto, composto dagli elaborati grafici e progettuali allegati al presente provvedimento, autorizzando il dirigente l'Ufficio periferico IRSAP di Messina ad espletare tutte le propedeutiche procedure di legge e ad acquisire tutti i pareri e visti di legge oltre ad effettuare ogni adempimento necessario e propedeutico alla successiva adozione da parte del Consiglio di Amministrazione del Piano particolareggiato di cui sopra, avuto riguardo anche dei contenuti della nota del Dipartimento regionale Urbanistico n. 6830 del 03/05/2023, in protocollo IRSAP n. 7354 del 03/05/2023, sopra richiamata;

DATO ATTO che con la sottoscrizione del presente provvedimento, il Direttore Generale esprime il proprio parere di legittimità ai sensi dell'art. 18, comma 3, lett. q dello Statuto vigente;

RITENUTA la competenza del Consiglio di Amministrazione dell'IRSAP all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 8/2012;

DELIBERA

1) Per i motivi esposti in narrativa, che si intendono integralmente richiamati, aderendo alla proposta di deliberazione allegata alla presente, presentata dal Vicedirettore Generale n.q. di sostituto del dirigente l'Ufficio periferico di Messina, apprezzare preliminarmente ai sensi dell'art. 30 della L.R. 13/08/2020, n. 19 il Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa privata proposto dalla C.S.E. S.r.l., con sede legale in Messina, C.da Sivirga, Complesso Edilpeloro - C.F.: 00143530830, nel lotto di proprietà ubicato nell'Agglomerato Industriale di Milazzo-Giammoro - Comune di Monforte San Giorgio, c.da Case Vecchie-Monforte Marina, in catasto al fg. 1 partt. 835 (sub 1-2-3-4), 711-713-717-718-242-245,

per la realizzazione di un centro nautico, costituito dagli elaborati progettuali di seguito elencati, che si allegano alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

1. Delega al progettista
2. Titoli di proprietà
3. Tav. A01 - STRALCIO PRT - CATASTALE - PIANO PAESISTICO
4. Tav. A02 - SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO SU PRT E CATASTALE
5. Tav. A03 - PLANIMETRIA GENERALE
6. Tav. A04 - PLANIMETRIA e SUPERFICI COPERTE
7. Tav. A05 - PIANO QUOTATO
8. Tav. A06 - PROFILO TERRENO
9. Tav. A07 - MODIFICHE STRUTTURE ESISTENTI
10. Tav. A08 - TIPOLOGIA NUOVE STRUTTURE IN PROGETTO (PIANTE, SEZIONE, PROSPETTI)
11. Tav. A09 - PLANIMETRIA IMPIANTI
12. Tav. A10 - PLANIMETRIA RETE IDRICA E FOGNARIA
13. Tav. A11 - PLANIMETRIA RETE ACQUE METEORICHE
14. Tav. A12 - IMPIANTO ILLUMINAZIONE ESTERNA
15. Tav. A13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
16. Tav. A14 - VIABILITÀ INTERNA
17. R01 - RELAZIONE GENERALE
18. R02 - RELAZIONE IMPIANTI
19. R03 - RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
20. R04 - TABELLE DELLE SUPERFICI
21. R05 - STRALCIO NTA E PIANO PAESISTICO, VISURE CATASTALI
22. R06 - RELAZIONE PAESAGGISTICA
23. R07 - STUDIO GEOLOGICO

2) Prendere atto che, come anche dichiarato dalla Società committente e dal professionista progettista con nota in prot. n. 10260 del 05/06/2025, gli incarichi di progettazione del Piano Particolareggiato Attuativo di cui sopra già espletati e da espletarsi non sono stati e non si intendono affidati da questo Istituto e pertanto le relative competenze tecniche e gli onorari e tutte le altre spese che dovranno essere sostenute per gli iter di adozione ed approvazione, saranno ad esclusivo carico dell'operatore economico proponente C.S.E. S.r.l., ivi inclusi tutti i costi necessari per l'acquisizione dei pareri ritenuti necessari per la sua approvazione finale, trattandosi di Piano di iniziativa privata;

3) Dare atto che, come anche dichiarato dalla Società istante, il P.P.A. e il progetto presentato sono aderenti e conformi al vigente Piano Regolatore del Consorzio ASI di Messina, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con decreti D.R.U. n. 557 del 26/7/2002 e D.R.U. n. 910 del 31/10/2002 e del quale non costituiscono variante, ma attuazione ed inoltre gli stessi sono coerenti con le destinazioni di zona previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.T. di cui all'art. 22.2-D4.2 - Ampliamento del Nucleo Industriale di Milazzo-IM-C, che prescrive l'esercizio nell'area di Attività produttive di cantieristica navale da diporto e/o attività connesse con la marineria e fra gli Interventi ammissibili prevede anche lo svolgimento di attività di servizi;

4) Vincolare la C.S.E. S.r.l. a:

- osservare tutte le prescrizioni e gli obblighi previsti da leggi e regolamenti vigenti nell'area industriale in cui ricade l'immobile e accettare i relativi vincoli, clausole e oneri, attenendosi a modalità, prescrizioni e termini indicati nel REGOLAMENTO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI GESTITI DALL'IRSAP;

- ottenere dagli Enti competenti tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione del progetto e l'esercizio dell'attività;

5) Trasmettere la presente deliberazione al Dirigente dell'Ufficio Periferico di Messina, affinché ne curi l'esecuzione, provvedendo alle pubblicazioni previste e a tutti gli adempimenti connessi e conseguenti,

inclusa la trasmissione alla Società richiedente e al Comune di Monforte San Giorgio, e all'Assessorato Regionale delle Attività Produttive per l'esercizio delle attività di controllo.

Il Direttore Generale
Gaetano Collura

Il Commissario Straordinario
Marcello Gualdani

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 e 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Via Ferruzza, 5 - 90124 Palermo
Tel. 091 77 287
PEC: info.irsapsicilia.it

Partita IVA: 06141650827
Codice Fiscale: 97279190827
Codice IPA fattura elettronica: UF8748