



COMUNE DI CAPACI

AREA IV – URBANISTICA
Ufficio Sanatoria Edilizia e Abusivismo

ORDINANZA N. 212 DEL 20/06/2014

INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE ESEGUITE in assenza di concessione edilizia (ai sensi dell'art. 7 della legge 28/02/1985, n. 47)

Ditta: - **Randazzo Francesco** nato a Palermo il 6/04/1953, codice fiscale RND FNC 53D06 G2730, n.q. di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società Italiana Opere s.r.l. con sede a Palermo in via Pietro D'Asaro n. 5 e proprietaria del lotto di terreno in oggetto e **Ingegnere Mauro Sorrenti** nato a Messina il 23.02.1978 con studio in Palermo via PT 40 n. 15 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8263 nella qualità di direttore dei lavori.

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV

Premesso che:

- ✓ Con richiesta del 30 luglio 2012 la Italiana Opere s.r.l. richiedeva il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra da adibire a civile abitazione a supporto delle attività agricole, in contrada Torre Puccio su terreno di proprietà della predetta Società, distinto in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle n. 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120;
- ✓ Nella superiore istanza la Società Italiana Opere, rappresentata dal Sig. Randazzo Francesco nato a Palermo il 6/04/1953 ed ivi residente in via Porrazzi n. 16, codice fiscale RND FNC 53D06 G2730 n.q. di Amministratore Unico, ha allegato elaborati progettuali a firma dell'Ing. Mauro Sorrenti iscritto al relativo Ordine della Provincia di Palermo al n. 8263;
- ✓ Gli elaborati grafici, allegati, prevedevano la realizzazione di una unità immobiliare ad una elevazione fuori terra da destinare a civile abitazione a supporto delle attività agricole, privo di piano cantinato.
- ✓ In data 18/12/2012 è pervenuto al protocollo generale di questo Ente al n. 25883 parere favorevole di competenza da parte della Soprintendenza BB.CC.AA., rilasciato con prescrizioni, ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo n. 42/2004 (codice dei Beni Culturali e Ambientali);
- ✓ Con istanza del 12.07.2013 acquisita al protocollo generale di questo Ente n. 14188 il Sig. Randazzo Francesco nato a Palermo il 6/04/1953 ed ivi residente in via Porrazzi n. 16, codice fiscale RND FNC 53D06 G2730, n.q. di Amministratore Unico della Società Italiana Opere s.r.l. ha comunicato inizio dei lavori per la realizzazione di un fabbricato da realizzarsi in contrada Torre Puccio, da destinare a civile abitazione a supporto delle attività agricole in Z.T.O. "E" identificato in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120 avvalendosi quanto previsto dall'art. 2 comma 5 della L.R. n. 17 del 31 maggio 1994 con allegata perizia extragiudiziale, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della legge regionale n. 17 del 31.05.1994, redatta dall'Ingegnere Mauro Sorrenti nato a Messina il 23.02.1978 con studio in Palermo via PT 40 n. 15 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8263 ed asseverata innanzi al Tribunale di Palermo in data 11.07.2013, cron. 3087/2013;
- ✓ l'Area IV – Sez. Urbanistica - esaminava la comunicazione di inizio lavori, e relativa perizia extragiudiziale secondo quanto previsto, nei modi e nei termini previsti dall'art. 2 della L.R. n. 17 del 31 maggio 1994; sin dalla prima analisi degli atti si rilevava che tale comunicazione di inizio lavori prevedeva la realizzazione di un fabbricato da destinare a civile abitazione a servizio delle attività agricole in Z.T.O. "E" del vigente Programma di fabbricazione e che da un primo esame, l'Ufficio ha predisposto avvio del procedimento amministrativo per l'annullamento della Comunicazione di inizio lavori, prot. n. 14188 del 12/07/2013, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 commi 3 e 4 della L. 241/1990 e sue successive modifiche ed integrazioni e della L.R. n. 10 del 30/04/1991 e sue successive modifiche ed integrazioni, per le seguenti motivazioni:

1. gli interventi in verde agricolo devono essere interventi strumentali e funzionali allo sviluppo del fondo, della zootecnia e delle attività produttive di manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici che soddisfino *in modo oggettivo la vocazione del suolo*;
 2. i requisiti essenziali per la realizzazione degli interventi abitativi in Z.T.O. "E", siano di natura soggettiva oltre che oggettiva riservando il rilascio di concessione edilizia in zona agricola, oltre che soltanto per specifici oggetti (la costruzione di edifici agricoli) esclusivamente a determinati soggetti (tipicamente imprenditori agricoli);
 3. per edificare nelle ZZ.TT.OO. "E" risulta non più sufficiente la qualità di semplice proprietario dell'area interessata; occorre invece che il proprietario risulti essere agricoltore diretto o imprenditore agricolo, che effettivamente eserciti l'attività agricola e che abbia promosso la pratica edilizia per tale funzione ed in tale veste;
 4. la Pubblica Amministrazione è onerata di verificare nel dettaglio le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio da realizzare; la sua destinazione all'agricoltura, la sua proporzionalità e coerenza sul piano della dimensione e del costo, con la superficie su cui insiste e con l'attività di coltivazione ivi praticata;
 5. da un esame dell'istanza e relativi allegati si ravvisano incongruenze tra i fabbisogni dell'organizzazione agraria ed il manufatto edilizio da realizzare e non si riscontrano le caratteristiche di natura agraria, tecnica, agronomica ed economica atte a caratterizzare una concreta, durevole e specifica destinazione dell'immobile all'organizzazione agricola e pertanto idonee a sorreggere la legittimità del rilascio della concessione edilizia in zona agricola secondo cui non può esservi correlazione diretta con la funzione agricola ed il proprietario non risulta coltivatore diretto e comunque non risulta aver promosso la pratica edilizia nella veste di imprenditore agricolo;
- ✓ con nota del 5/08/2013 prot. n. 15675, regolarmente notificata al Sig. Randazzo Francesco, sopra generalizzato, e all'ingegnere Mauro Sorrenti nato a Messina il 23.02.1978 con studio in Palermo via PT 40 n. 15 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8263, l'Ufficio comunicava l'avvio del procedimento amministrativo per l'annullamento in autotutela della comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 17 del 31 maggio 1994 – prot. n. 14188 del 12/07/2013 – per la realizzazione del fabbricato da realizzarsi in contrada Torre Puccio, a servizio delle attività agricole ricadente in zona "E" del vigente Programma di Fabbricazione identificato in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120 per le motivazioni sopra esposte;
 - ✓ Con ordinanza di sospensione lavori edili n. 196 del 15.11.2013, l'area IV – Urbanistica - ha ritenuto opportuno ordinare la sospensione dei lavori in corso di esecuzione al fine di chiarire tutti gli aspetti e le circostanze di legge che rappresentano fondamentale requisito di legittimità del titolo abilitativo, senza che questo costituisca pregiudizio per eventuali provvedimenti futuri;
 - ✓ L'Italiana Opere in data 3.12.2013 in riscontro alla superiore ordinanza di sospensione lavori edili n. 196/2013, presentava con protocollo n. 23716 atto extragiudiziale a firma dello studio legale V. Madonia nelle quali sostanzialmente si afferma *che il provvedimento di sospensione lavori edili adottato appare abnorme e viziato in quanto affetto da eccesso di potere per sviamento e violazione di legge*;
 - ✓ L'Ufficio Tecnico Area IV – Urbanistica – da un'ispezione della documentazione trasmessa e della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 17 del 31 maggio 1994 dall'Ing. Mauro Sorrenti iscritto al relativo Ordine della Provincia di Palermo al n. 8263 allegata alla comunicazione di inizio lavori – prot. n. 14188 del 12.07.2013 –, ha rilevato, inoltre, incongruenze e discrasie alle prescrizioni urbanistiche vigenti indispensabili ad acquisire i dovuti chiarimenti e le necessarie integrazioni consistenti:
 1. nella certificazione DURC dell'impresa esecutrice;
 2. nel certificato di iscrizione alla Camera CC.I.A.A. di Palermo dell'impresa esecutrice dei lavori così come previsto dall'art. 90 comma 9 lett. a) del decreto legislativo n. 81/2008;
 3. nella certificazione, inerenti gli artt. 416/bis, 448/bis e 648 del Codice Penale degli intestatari;
 4. negli elaborati grafici di cui alle Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori, ai sensi del decreto dell'Ass.to della Salute del 5/09/2012 pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 5/10/2012;
 5. nell'Autorizzazione del Genio Civile per l'esecuzione delle opere ai sensi degli artt. 17 e 18 della legge n. 64/1974;
 6. nella richiesta di autorizzazione allo scarico in carta legale con i relativi allegati;

- ✓ gli obblighi derivanti dalla legge n. 64 del 2.02.1974, e con le procedure previste dall'art. 32 della L.R. n. 7 del 19.05.2003 e del D.M. 14.01.2008, non risultavano assolti in quanto il Genio Civile di Palermo con nota datata 16.12.2013 prot. n. 352197 (data successiva all'ordinanza di sospensione lavori edili n. 196 del 15.11.2013) pervenuta al protocollo generale di questo Comune in data 21.01.2014 n. 1366 ha rilevato, tra l'altro comunicato anche alla ditta Randazzo Francesco n.q., e all'Ing. Giuseppe Genova n.q. di Direttore dei Lavori (citato nella predetta nota del Genio Civile), che *"non può definire l'iter istruttorio, in quanto da un preliminare esame si sono riscontrate incongruenze negli elaborati grafici di progetto e di calcolo presentati i quali necessitano di correzioni, chiarimenti ed integrazioni utili all'istruttoria"*;
- ✓ l'area in esame, risulta gravata, inoltre, dal vincolo di inedificabilità nella porzione di area ricadente all'interno della faglia geologica in relazione al parere del Genio Civile prot. n. 5735 del 20.03.2008 del redigendo PRG e precisamente nelle particelle n. 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120 e che pertanto risultava indispensabile acquisire, in ordine alla comunicazione di inizio lavori, anche il provvedimento autorizzativo del Genio Civile di Palermo ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge n. 64/1974 e succ. mod. ed integr.;
- ✓ per le motivazioni su esposte l'Ufficio Tecnico Area IV Urbanistica – con protocollo n. 3078 del 10/02/2014, ha disposto l'annullamento in autotutela, ai sensi dell'art. 21/ *nonies* della L. 241/1990 e s.m.i., della concessione edilizia assentita a seguito della comunicazione di inizio lavori – prot. n. 14188 del 12.07.2013 – in considerazione dei vizi sopra rappresentati che inficiano il rilascio della concessione edilizia assentita in questione, del breve lasso di tempo intercorso dalla comunicazione di inizio lavori in questione e della circostanza che le opere sono solo in fase di iniziale realizzazione.

Che, a seguito dell'annullamento in autotutela della concessione edilizia assentita, la Società Italiana Opere s.r.l. ha predisposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia tramite lo studio legale V. Madonia pervenuto al protocollo generale di questo Ente in data 29.04.2014 al n. 8201 e che questo Ufficio con nota prot. n. 9398 del 19/05/2014 ha chiesto al responsabile Ufficio Affari Legali di questo Ente la costituzione di patrocinio legale in giudizio a difesa dell'Ente;

Che il Comando di Polizia Municipale con nota prot. n. 8152 del 29/04/2014 ha chiesto collaborazione tecnica per effettuare sopralluogo congiunto al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere realizzate nel sito in oggetto indicato;

Che in data 5 maggio c.a. questo Ufficio congiuntamente a Personale della Polizia Municipale, ha effettuato sopralluogo sul sito indicato. Il lotto di terreno in parte si presenta recintato da mura di pietra e all'interno di esso si riscontravano le opere edilizie che consistono in:

- ✓ Corpo di fabbrica allo stato grezzo, quasi del tutto interrato, con struttura in c.a.; soletta in c.a. di dimensione in pianta di circa mq. 190, con n. 21 monconi di ancoraggio, fuoriuscente dalla soletta di circa cm. 90 per inserimento in elevazione di pilastri.
- ✓ Tale corpo di fabbrica si presentava al di sopra del piano di campagna di circa 80 cm.
- ✓ Sulla soletta sopra descritta si è rilevata la presenza di una apertura di dimensioni in pianta di m. 2,00 x m. 1,00 coperta da tavolato in legno;
- ✓ Tale apertura consente, tramite la presenza di una scala in ferro appoggiata alla parete sottostante, anch'essa in c.a., rinvenuta al momento dell'odierno sopralluogo, l'accesso al piano cantinato (*tale piano non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di concessione edilizia del 30/07/2012, né tantomeno riscontrato negli elaborati grafici allegati al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 8252/VIII del 7/12/2012*) realizzato con strutture in c.a., quasi totalmente interrato (fuoriuscente dal piano di campagna di circa cm. 80) e in alcune parti delle pareti si è rilevata la presenza di blocchetti di conci di tufo, visibili sia dall'interno del piano cantinato che dall'esterno del corpo di fabbrica ;
- ✓ Il piano cantinato, è composto da un unico ambiente, all'interno con pilastri in c.a., solaio in c.a., e pareti realizzati anch'essi in c.a.; presenta un'altezza di circa m. 2,90 oltre cm. 20 di solaio. All'interno del piano cantinato si è rilevata la presenza di materiale edile (tavolati, strutture tubolari per ponteggi) ;
- ✓ Si è rilevata, altresì, nelle zone esterne adiacenti al corpo di fabbrica la presenza di materiale di risulta.

Ritenuto che a seguito delle risultanze del sopralluogo effettuato, il piano cantinato realizzato e riscontrato sui luoghi *non risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati all'istanza di richiesta di concessione edilizia del 30/07/2012, e non risulta altresì essere conforme anche agli elaborati grafici allegati al parere espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. con nota del 7/12/2012.*

Per quanto sopra esposto

Preso atto del sequestro effettuato dal Comando di Polizia Municipale in data 30/05 c.a. e della relativa convalida da parte del Tribunale di Palermo datata 4/06/2014;

Visti gli atti d'ufficio, i vigenti strumenti urbanistici e le norme che disciplinano l'edificazione nelle aree interessate da detti lavori;

Accertato, come si rileva dal rapporto citato che detti lavori sono stati eseguiti in violazione del secondo comma dell'art. 7 della legge 28/02/1985, n. 47, in quanto eseguiti privi della prescritta concessione edilizia;

Rilevato che la norma citata prescrive che il Sindaco e/o dirigente, accertata la violazione, ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione delle opere abusive;

Accertato che l'area sulla quale insiste il corpo di fabbrica in questione è soggetta ai seguenti vincoli:

1. Vincolo Sismico ai sensi della legge n. 64 del 2 febbraio 1974;
2. Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e Ambientali n. 42/2004;
3. Vincolo di inedificabilità nella porzione di area ricadente all'interno della faglia geologica di cui al parere del Genio Civile prot. n. 5735 del 20.03.2008 del redigendo PRG e precisamente nelle particelle n. 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120;

Visto il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Capaci, approvato con Decreto Assessoriale Sviluppo Economico n. 47 del 25 febbraio 1972, e successive varianti approvate e pubblicate con Decreto Assessoriale n. 126 del 4 aprile 1972 e n. 72 del 15 maggio 1975;

Rilevato che le opere in questione ricadono secondo lo strumento urbanistico vigente P.d.F in zona indicata con la lettera "E" verde agricolo con indice volumetrico fondiario pari a mc/mq 0,03;

Considerato che le opere abusive ricadono su area distinta in catasto al foglio di mappa n. foglio di mappa n. 1 particelle n. 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120

Ritenuto di dover notificare la presente ordinanza ai signori **Randazzo Francesco** nato a Palermo il 6/04/1953, codice fiscale RND FNC 53D06 G2730, n.q. di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società Italiana Opere s.r.l. con sede a Palermo in via Pietro D'Asaro n. 5 e **all'Ingegnere Mauro Sorrenti** nato a Messina il 23.02.1978 con studio in Palermo via PT 40 n. 15 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8263 nella qualità di direttore dei lavori;

Viste le leggi n. 127/97 e n. 142/90;

Vista la legge n. 1150 del 17 agosto 1942;

Vista la legge n. 10 del 28 gennaio 1977;

Vista la legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978;

Vista la legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e legge regionale n. 37 del 10 agosto 1985;

Vista la determina sindacale n. 01/2014;

Vista la determina settoriale n. 137/2013;

INGIUNGE

Ai Signori: **Randazzo Francesco** nato a Palermo il 6/04/1953, codice fiscale RND FNC 53D06 G2730, n.q. di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società Italiana Opere s.r.l. con sede a Palermo in via Pietro D'Asaro n. 5 e **all'Ingegnere Mauro Sorrenti** nato a Messina il 23.02.1978 con studio in Palermo via PT 40 n. 15 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8263 nella qualità di direttore dei lavori, **di demolire a propria cura e spese le opere abusive realizzate** in contrada torre Puccio, individuate e descritte in premessa e di ripristinare lo stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica del presente provvedimento.

AVVERTE

- **Che** non provvedendo nel termine sopra indicato alla demolizione e al ripristino dei luoghi il bene e l'area di sedime, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche relative, sono acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune.

- **Che** non provvedendo nel termine sopra indicato alla demolizione e al ripristino dei luoghi, si avvierà il procedimento, secondo le relative vigenti prescrizioni urbanistiche, per l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime.
- **Che**, tranne nel caso di regolarizzazione delle opere abusive con la procedura prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della L. 47/85), il semplice accertamento dell'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
- **Che** in virtù dell'art. 7 comma 3° della Legge 47/85, recepita con L.R. n.37/85 l'acquisizione del bene al patrimonio del Comune di Capaci si verifica di diritto allo scadere del termine di novanta giorni assegnato al trasgressore per la demolizione, senza che sia necessario alcun ulteriore provvedimento.
- **Che** all'accertamento dell'inottemperanza la medesima legge n. 47/85 (comma 4° dell'art. 7) attribuisce una funzione certificativa, conoscitiva e formalmente attuativa di effetti già prodotti.
- **Che** il presente provvedimento sarà notificato ai responsabili dell'abuso, individuati ai sensi dell'articolo 6 della legge 28.02.1985, n. 47, ed inoltre al proprietario dell'area e trasmesso in copia al Tribunale di Palermo nonché al Segretario Comunale per gli adempimenti previsti dall'art. 7, comma settimo, della legge 47/85;
- **Che** ai sensi della legge regionale n. 10 del 30 aprile 1991 si comunica che il responsabile del procedimento amministrativo è il Geom. P. Provenza, e il Responsabile del provvedimento finale è l'Ing. G. Lo Iacono.
- **Che** i vigili urbani sono incaricati di verificare l'esecuzione del presente provvedimento e di segnalarne tempestivamente, alla scadenza del termine prefissato, l'ottemperanza o meno.
- **Che** avverso il presente provvedimento può essere proposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione ricorso giurisdizionale al T.A.R. territorialmente competente e/o entro il termine di 120 (centoventi) giorni ricorso al Presidente della Regione Siciliana.

Dalla Residenza Municipale, li 20/06/2014

L'Istr. Dir. Tecnico
Geom. P. Modica



Il Resp. del Proc.
Geom. P. Provenza



Il Responsabile dell'Area IV
Ing. G. Lo Iacono




