



COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

AREA IV – URBANISTICA -

ORDINANZA N. 196 DEL 15/11/2013

SOSPENSIONE LAVORI OPERE EDILI
(ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. 31/05/1994, n. 17)

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 distinto 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

Vista la richiesta di concessione edilizia pervenuta al protocollo generale di questo Comune in data 30/07/2012 al n. 15222 per la realizzazione di un fabbricato residenziale in contrada Torre Puccio a servizio della attività agricole in un terreno in Z.T.O. "E" identificato in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120 da parte del Sig. **Randazzo Francesco** n.q. di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società Italiana Opere s.r.l.;

Vista la nota pervenuta al protocollo generale di questo Comune in data 12.07.2012 al n. 14188 con la quale i 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 proprietaria del lotto di terreno in oggetto distinto 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, hanno comunicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. n. 17 del 31.05.1994 l'inizio dei lavori "per la realizzazione di un fabbricato in contrada Torre Puccio a servizio della attività agricole in un terreno in Z.T.O. "E" identificato in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120" opere previste nel progetto allegato all'istanza prot. n. 14188 del 12.07.2012;

Vista la 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;

Considerato che ai sensi della vigente normativa la comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 17/1994 può essere presentata dagli interessati non prima dei 120 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di concessione edilizia ma non oltre il termine di mesi 16 della stessa data;

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

Accertato che le opere in questione ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) indicata con la lettera "E";

Accertato, altresì, che l'area sulla quale insiste il lotto in questione è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico ai sensi della legge n. 64 del 2 febbraio 1974;
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e Ambientali n. 42/2004;

- Vincolo di inedificabilità nella porzione di area ricadente all'interno della fascia 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;

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

Considerato che con nota prot. n. 15675 del 5/08/2013 questo Ufficio, Area IV Urbanistica, ha predisposto avvio di procedimento amministrativo per l'annullamento in autotutela, della comunicazione di inizio dei lavori ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 17 del 31/05/1994 - prot. n. 14188 del 12/07/2013

Ritenuto che gli interventi in verde agricolo dovranno 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;

Ritenuto, altresì, che i requisiti essenziali per la realizzazione degli interventi abitativi in Z.T.O. "E", siano di natura soggettiva oltre che oggettiva riservando così 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);

Dato Atto che per edificare nelle Z.T.T.O. "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;

Considerato che, 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;

Considerato, altresì, che 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;

Rilevato che dalla documentazione complessivamente trasmessa con nota del 31.07.2013 prot. 14188, risultano le seguenti problematiche che rendono indispensabile acquisire i dovuti chiarimenti e le necessarie integrazioni consistenti:

✓ nella certificazione DURC dell'impresa esecutrice;

✓ nel certificato di iscrizione alla Camera CC.L.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;

✓ nella certificazione, inerenti gli artt. 416/bis, 448/bis e 648 del Codice Penale degli intestatari;

✓ 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;

✓ nell'Autorizzazione del Genio Civile per l'esecuzione delle opere ai sensi degli artt. 17 e 18 della legge n. 64/1974;

✓ nella richiesta di autorizzazione allo scarico in carta legale con i relativi allegati;

✓ alla data di presentazione della perizia giurata relativa alla comunicazione di inizio lavori al protocollo generale di questo Ente (12/07/2013) non è stato integrato atto di vincolo a parcheggio e di inedificabilità dell'area di sedime

✓ il prospetto redatto dall'ingegnere Mauro Sorrenti, sopra generalizzato, risulta non corretto e pertanto il relativo versamento degli oneri concessori non risulta congruo;

Dato Atto che :

- a seguito dell'avvio di procedimento (prot. n. 15675/2013) la ditta ha presentato atto estragudiziale con nota prot. n. 16899 del 26/08/2013, dallo studio legale V. Madonia, comunicando che l'iter amministrativo avviato in autotutela si palesa illegittimo e viziato dando termine entro giorni sette di interrompere il provvedimento di revoca;
- la ditta Italiana opere s.r.l., ha presentato con nota prot. n. 18297 del 17/09/2013, chiarimenti in merito alla comunicazione di inizio lavori del 12/07/2013;
- la ditta Italiana opere s.r.l. con nota prot. n. 19753 del 8/10/2013 ha comunicato che essendo trascorsi i termini previsti per il completamento dell'iter di revoca in autotutela della comunicazione di inizio lavori, giorno 14 ottobre c.a. avviamo inizio le relative lavorazioni;

Considerato inoltre che:

- nell'istanza di concessione edilizia in questione non emerge alcuna puntuale e attenta analisi della situazione urbanistica né si fa riferimento ad elementi e dati concreti idonei a dimostrare che non era necessario un ulteriore livello di pianificazione in relazione alle caratteristiche dell'intervento progettato;
 - la ditta ha proposto la cessione di aree, destinate per urbanizzazione secondo il DM 1444/68 pari a mq. 412,02 senza fare emergere la loro realizzazione contravvenendo in tal modo alla norma che statuisce che, preliminarmente, rispetto al rilascio della concessione, l'istante realizza (a sue spese) e ceda gratuitamente al Comune (previo collaudo a proprio carico) le opere di urbanizzazione necessarie;
- Preso atto delle incongruenze sopra rappresentate che inficiano il rilascio della concessione edilizia assentita in questione;

Vista la legge n. 1150 del 17 agosto 1942;

Vista la legge n. 765 del 1967;

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 legge n. 241 del 1990;

Vista la legge regionale n. 10 del 30 aprile 1991;

Vista la legge regionale n. 17 del 31 maggio 1994;

Viste le leggi n. 142/1999 e n. 127/1997;

Visto il decreto legislativo n. 267/2000;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001;

Ritenuto indispensabile per le motivazioni sopra riportate, ordinare la sospensione dei lavori in corso di esecuzione al fine di chiarire tutti gli aspetti e le circostanze di legge che rappresentano l'fondamentale requisito di legittimità del titolo abilitativo, senza che questo costituisca pregiudizio per eventuali provvedimenti futuri;

Considerato, altresì,

il 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

Visti gli atti di ufficio,

ORDINA

Alla 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 in Palermo in oggetto all'Ordine degli **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, **L'IMMEDIATA** **SOSPENSIONE DEI LAVORI**, in corso di esecuzione, consistenti nella *realizzazione di un*

fabbricato in contrada Torre Puccio a servizio della attività agricole in un terreno in Z.T.O. "E" identificato in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120;

Detta sospensione avrà effetto per un periodo di giorni 60 (sessanta) dalla data di notifica del presente provvedimento, con riserva di emanare entro i successivi 60 giorni dalla notifica del presente provvedimento i provvedimenti che risultano necessari e previsti dalla legge.

DISPONE

Notificare la presente ordinanza di sospensione lavori edili 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 proprietaria del lotto di terreno in oggetto distinto 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.

INVITA

I Signori **Randazzo Francesco** e l'Ing. **Mauro Sorrenti**, a produrre entro il termine di giorni 10 (dieci) dalla notifica del presente atto, eventuali memorie e/o scritti, volte a chiarire gli aspetti sopra evidenziati.

COMUNICA

Che entro il periodo di sospensione dei lavori questa Area IV - Urbanistica - esaminerà i nuovi eventuali atti prodotti e si determinerà in via definitiva sulla richiesta di Concessione in argomento e che il responsabile del procedimento amministrativo è il Geom. P. Modica, Area IV, e che il responsabile del provvedimento è il Responsabile dell'Area IV - Arch. G. Mallia.

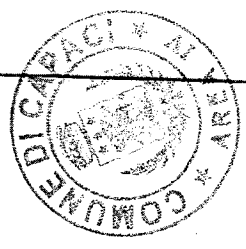
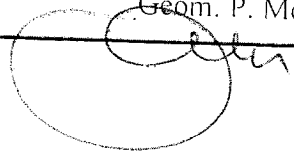
AVVERTE

Che le Forze dell'Ordine e la Polizia Municipale 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 e/o entro il termine di 120 (centoventi) giorni ricorso al Presidente della Regione Siciliana.

Dalla Residenza Municipale, li 15/11/2013

Il resp. del proc.
Geom. P. Modica



Il Responsabile dell'Area IV
Arch. G. Mallia

