



# COMUNE DI CAPACI

## PROVINCIA DI PALERMO

### AREA IV – URBANISTICA e MANUTENZIONE

PROT. N. 3078 DEL 10/02/2014

**Oggetto:** - Art. 2 comma 5 L.R. 31.05.1994 n. 17 –

**Annullamento in autotutela della concessione edilizia assentita** per la realizzazione di un fabbricato da realizzarsi in contrada Torre Puccio, in Z.T.O. "E" nel lotto di terreno identificato in catasto al foglio di mappa n. 1 particelle 1802, 1803, 1809, 1945, 2118 e 2120;

- Comunicazione inizio lavori ex art. 2 L.R. n. 17 del 31.05.1994, pervenuta al protocollo generale di questo Comune al n. 14188 del 12.07.2013

**Ditta:**

- **Randazzo Francesco** nato a Palermo il 6/04/1953, codice fiscale RND FNC 53D06 G273O, 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 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 G273O, 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, a servizio 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;
- ✓ questo Ufficio esaminava la comunicazione di inizio lavori, e perizia extragiudiziale secondo quanto previsto, nei modi e nei termini, 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 a servizio dell'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 in quanto:

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.ri 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 di un 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:

**Considerato che:**

- ✓ la Italiana Opere s.r.l. in data 26.08.2013 in riscontro alla superiore comunicazione di avvio del procedimento, presentava con protocollo n. 16899 di pari data, atto extragiudiziale a firma dello studio legale V. Madonia, nelle quali sostanzialmente si affermava tra l'altro che: *"... il rilascio di un permesso di costruire, lungi dall'essere vincolato alla qualifica soggettiva del richiedente, può essere concesso per interventi non soltanto conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, ma anche funzionali alle esigenze del privato proprietario"*;
- ✓ per norma espressa, il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Capaci, e sue successive varianti, regolarmente approvate, ha operato una netta distinzione all'interno della Z.T.O. "E" del territorio Comunale di Capaci, trasformando in zona "C/6" l'area a monte della ferrovia e mantenendo quale Z.T.O. "E" con i.v.f. pari a 0.03 mc/mq l'area a valle della stessa. Infatti, in relazione al D.A. n. 72 del 15.05.1975 allegato al vigente Programma di Fabbricazione approvato dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico, la Z.T.O. "E" del territorio Comunale di Capaci a monte della linea ferrata, fermo restando il proprio carattere agricolo ai sensi del D.M. 2.04.1968 può considerarsi come Z.T.O. C/6; invero per le Z.T.O. ricadente a valle della linea ferrata la densità edilizia fondiaria viene confermata in 0.03 mc/mq e ciò per non pregiudicare il futuro assetto urbanistico del territorio Comunale.
- ✓ Con ordinanza di sospensione lavori edili n. 196 del 15.11.2013, questo Ufficio 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 di pari data atto extragiudiziale n. 2 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*;

**Dato Atto che:**

- ✓ Dall'esame 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 – e dalla documentazione trasmessa, si sono rilevate altresì incongruenze e discrasie alle prescrizioni

urbanistiche vigenti indispensabile 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.AA. 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;

**Tra l'altro** è dato rilevare che:

- ✓ 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;

**Inoltre**

- ✓ 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 risultano 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 Ente in data 21.01.2014 n. 1366 ha rilevato, comunicando anche alla ditta Randazzo Francesco n.q., e all'Ing. Giuseppe Genova n.q. di Direttore dei Lavori, 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, tra l'altro, risulta gravata 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 risulta indispensabile acquisire, in ordine alla comunicazione di

inizio lavori, 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.:

**Considerato altresì che:**

- ✓ nella comunicazione di inizio lavori in questione non emerge altresì 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 primarie secondo il DM 1444/68 pari a mq. 412.02 senza fare emergere l'impegno della relativa realizzazione disattendendo in tal modo alla norma che statuisce che, preliminarmente, rispetto al rilascio della concessione, l'istante realizzi (a sue spese) e ceda gratuitamente al Comune (previo collaudo a proprio carico) le opere di urbanizzazione necessarie;

**Preso atto** del verbale di consistenza opere edili redatto dal Comando di Polizia Municipale datato 2.12.2013, con il quale è stato accertato che l'area in parte è recintata da mura di pietra e all'interno di essa si rilevava la presenza di materiale edile, di macchine operatrici adiacenti ad una struttura precaria per cantiere ed erano visibili delle opere edili consistenti in: *"corpo di fabbrica allo stato grezzo quasi del tutto interrato con struttura in c.a., di pilastri in c.a., soletta di copertura di circa mq. 190, con monconi di ancoraggio, fuoriuscente di circa cm. 80 dal piano di campagna, e blocchetti di conci di tufo - cemento, visibili su parte del lato ovest e parte su lato nord di detta soletta"*;

**Valutata** la palese violazione, da parte della comunicazione di inizio lavori in questione, delle prescrizioni urbanistiche vigenti nel Comune di Capaci;

**Considerato,**

- ✓ 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, essendo stata realizzata una struttura del tutto interrata con struttura in c.a., pilastri in c.a., soletta di copertura con monconi di ancoraggio, e fuoriuscente di circa cm. 80 dal piano di campagna;
- ✓ il carattere sostanziale dei vizi sopra rappresentati che inficiano il rilascio della concessione edilizia assentita in questione e che non possono essere eliminati in sanatoria dall'Amministrazione;

**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" con indice volumetrico fondiario pari a mc/mq\*0.03;

**Accertato**, altresì, che l'area sulla quale insiste il lotto 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 comma 8 della L.R. n. 17/1994 che così recita: *"nei casi di applicazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanto abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni"*;

**Dato Atto** che permangono le incongruenze e discrasie sopra descritte e non sono pervenuti i dovuti chiarimenti e le integrazioni previste nell'ordinanza di sospensione lavori edili;

**Ritenuto** quindi, per le motivazioni di cui sopra, non ammettere e rigettare la comunicazione di inizio lavori del 12.07.2013 prot. n. 14188;

**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 Circolare dell'A.R.T.A. n. 2 del 3.02.1979;

**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 come modificata ed integrata dalla legge 11 febbraio 2005 n.15;

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

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

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

#### **DISPONE**

1. Per le motivazioni di cui in premessa di annullare, in autotutela, ai sensi dell'art. 21/*nonies* della L. 241/1990 e s.m.i., la concessione edilizia assentita a seguito della comunicazione di inizio lavori – prot. n. 14188 del 12.07.2013 – ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. n. 17 del 31.05.1994, presentata dai 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

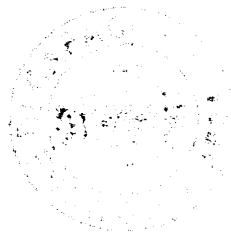
Società Italiana Opere s.r.l. con sede a Palermo in via Pietro D'Asaro n. 5 e proprietaria del lotto di terreno in questione e dall'Ingegnere Mauro Sorrenti nato a Messina il 23.02.1978 con studio in Palermo via PT 40 n. 15 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8263 nella qualità di direttore 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";

2. di notificare alle Ditte in questione il presente provvedimento ed inoltre di comunicarlo al Comando della Polizia Municipale, alla Stazione locale dell'Arma dei Carabinieri al fine della vigilanza sull'osservanza del presente provvedimento e dell'adozione dei consequenziali provvedimenti di competenza;
3. di disporre l'annotazione del presente atto nei registri immobiliari a cura dell'Ente e a spese dell'autore della violazione edilizia in questione.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente, ai sensi della L. 6 dicembre 1971, n.1034 e successive modifiche ed integrazioni, o ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana, rispettivamente, entro 60 (sessanta) oppure 120 (centoventi) giorni dalla notifica dello stesso, da parte di chiunque ne abbia interesse.

**Dalla Residenza Municipale, li**

L'Istruttore Direttivo Tecnico  
Geom. P. Modica



Il Responsabile dell'Area IV  
Ing. G. La Jacone

