



Città di Castelvetro

Selinunte

Direzione Organizzativa VII Urbanistica – Edilizia e Attività Produttive

Via della Rosa (c.da Giallonghi)
Apertura al pubblico:

Il Responsabile di D.O. Ing. Danilo La Rocca

91022 Castelvetro (TP)
Lunedì e Mercoledì, dalle ore 8.30 alle 13.00
Mercoledì, dalle ore 15,30 alle 18,30
e-mail: dlarocca@comune.castelvetro.tp.it

Prat. 4641

PROVVEDIMENTO N°50 del 24/05/2021

Alla Ditta Cappadonna Manuela
Via Seggio n°168
91022 Castelvetro

AIL'Arch. Palminteri Gaspare
Domicilio elettronico: info@pec.gaspapalminteri.it

Oggetto: Richiesta permesso di costruire in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, inerente un immobile sito in via Seggio in ZTO "D2", del comune di Castelvetro posto a piano primo soprastante l'unità immobiliare annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub. 1.

Ditta: **Cappadonna Manuela**

Il Responsabile VII D.O.

VISTA l'istanza presentata dalla Signora Cappadonna Manuela, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e residente in Castelvetro via [REDACTED], trasmessa sulla piattaforma impresainungiorno al protocollo SUPRO n°2851 in data 16/01/2021, nella qualità di proprietaria, tendente ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, inerente un immobile sito in via Seggio in ZTO "D2", del comune di Castelvetro posto a piano primo soprastante l'unità immobiliare annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub. 1;

VISTO il titolo di proprietà costituito da atto di compravendita redatto in data 10/11/1988 dal Notaio Giacomo Giubilato rep. n°78465 racc. n°18929 e regolarmente registrato all'agenzia delle Entrate di Castelvetro al n°1923 del 28/11/1988, dalla quale si evince che il signor Fragali Giuseppe vende alla Signora Verona Gabriella Luigia in regime legale di comunione di bene, l'immobile ad un'elevazione fuori terra sito in via Seggio e la parte venditrice dichiara che "le opere relative l'immobile venduto sono state realizzate senza licenza edilizia e per le stesse è stata presentata istanza di sanatoria amministrativa in data 30/04/1989 prot. 11418;

VISTO il titolo di proprietà costituito da atto di donazione rogato in data 01/07/2013 dal Notaio in Castelvetro Giovanni Cancemi rep. n°26.631 racc. n°14.863, con il quale la signora Verona Gabriella Luigia in regime di comunione di bene dona alla propria figlia Cappadonna Manuela l'immobile identificato in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub 1;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio prodotta in data 12/12/2020, dalla Signora Verona Gabriella Luigia ai sensi del DPR n°445 del 28/12/2000 dalla quale si evince:

- Che le suddette opere sono state realizzate per essere adibite ad atelier sartoriale dalla sottoscritta nell'anno 1989-1990 in quanto proprietaria giusto titolo del 10.11.1988 rep. n°78435 racc. n°18929;
- Che la chiusura della veranda è stata effettuata per l'adeguamento strutturale del piano terra come da progetto allegato al condono;
- Che la ex lavanderia è stata ampliata e trasformata in locale tecnico a servizio del piano terra e del piano primo;
- Che l'intero immobile è stato donato alla propria figlia Cappadonna Manuela giusto Titolo del 01.07.2013 rep. n°26631 racc. n°14863;

RILEVATO che all'epoca dell'abuso edilizio il lotto ricadeva all'interno del PC n°4 con destinazione Zona D1 – artigianale miste;

VISTA la relazione di sopralluogo redatta in data 05/11/2020, dall'ufficio controllo del territorio e repressione abusivismo edilizio dalla quale si rilevano le difformità riscontrate al piano terra e la realizzazione di un'unità abitativa a piano primo;

VISTA la relazione integrativa e correttiva redatta in data 16/11/2020 prot. n°3490, dall'ufficio Controllo del territorio e repressione abusivismo edilizio dalla quale si evince che la licenza edilizia n°242/1972 e agibilità del 14/06/1978, non si riferiscono al fabbricato oggetto di sopralluogo;

VISTO il parere favorevole espresso in data 08/06/2005 dall'ufficio condono edilizio, per il mantenimento del fabbricato ad un'elevazione fuori terra realizzato abusivamente (vedi fascicolo n°2109/85);

VISTA l'istruttoria d'ufficio n°18 del 21/05/2021, con esito non ammissibile a sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, per le seguenti motivazioni: dal punto di vista urbanistico – al rilascio del permesso di costruire in sanatoria amministrati ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 inerente un immobile posto a piano primo sito in via Seggio in ZTO "D2", soprastante l'unità immobiliare annotata in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub1;

1. L'immobile posto in sanatoria amministrativa di piano primo, non si configura nella fattispecie alle attività artigianale per come si rileva dalla relazione di sopralluogo che trattasi di "unità abitativa" e contrasta con L'Art. 45.3. delle vigenti N.T.A., che prevede: - Sono altresì vietate le destinazioni d'uso di immobili o parti di immobili ad abitazione di qualsiasi tipo, ad esclusione delle abitazioni riservate al titolare dell'azienda o al custode del plesso edificato, fino ad un massimo di 95 mq.;
2. L'area sottostante l'abuso che fa parte dell'unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub. 1, per il quale in data 30/04/1989 prot. 11418 fascicolo n°2109/85 è stata presentata istanza di condono edilizio ex legge 47/85, non risulta rilasciata la concessione in sanatoria;
3. Lievi difformità riscontrate al piano terra rispetto la pratica di condono fascicolo n° 2109/85 consistente:
 - a. chiusura della veranda del piano terra;
 - b. la ex lavanderia è stata ampliata e trasformata in locale tecnico a servizio del piano terra e del piano primo;
 - c. la realizzazione a piano terra di una scala esterna in c.a. sul lato est;

Vista la suddetta scheda piano volumetrica dalla quale si evince la rispondenza ai parametri urbanistici edilizi del vigente PRG ed a quelli del PC4 (strumento urbanistico epoca abuso);

INDICI URBANISTICI	DATI DI P.R.G.	DATI DI PROGETTO
Z.T.O	D2	D2
SUP. MINIMA DI INTERVENTO (sm)	1.000 mq.	775 mq. (lotto intercluso)
INDICE UTILIZZ. FONDIARIO (U.F.)	1000/1,15 (standards)= 869,56 mq/SLP.	Mq. 775/1.15= mq.SLP 673,91 = in progetto 360,66 (rispettata)
VISUALE LIBERA (V.L.)	1	Non rispettata Piano Primo
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	5mt	rispettata
DISTANZA STRADA	10mt	rispettata
H. MAX	10	7,80 mt.
PARCHEGGI URB. PRIMARIA		mq. 673,91X0,07=mq. 47,17
VERDE PUBBLICO URB. PRIM.		mq. 673,91 x0.04=mq. 26,95
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		mq. 673,91X04=mq. 47,17
PARCHEGGI COSTRUZIONE	10mq./100 mc.	mc.673,91X0.10= mq. 67,39 rispettato

Vista la Determina Sindacale n.12 del 30/03/2021 di proroga di incarico delle funzioni di Responsabile VII Direzione Organizzativa all'Ing. Danilo La Rocca.

Con la presente si determina

il RIGETTO della richiesta presentata dalla Signora Cappadonna Manuela, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e residente in Castelvetro via [REDACTED], trasmessa sulla piattaforma impresainungiorno al protocollo SUPRO n°2851 in data 16/01/2021, nella qualità di proprietaria, di permesso di costruire in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001,

inerente un immobile sito in via Seggio in ZTO "D2", del comune di Castelvetro posto a piano primo soprastante l'unità immobiliare annotato in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub. 1;

non può essere accolta per i seguenti motivi, che si intendono riportate è trascritte:

1. L'immobile posto in sanatoria amministrativa di piano primo, non si configura nella fattispecie alle attività artigianale per come si rileva dalla relazione di sopralluogo che trattasi di "unità abitativa" e contrasta con L'Art. **45.3.** delle vigenti N.T.A., che prevedono: - Sono altresì vietate le destinazioni d'uso di immobili o parti di immobili ad abitazione di qualsiasi tipo, ad esclusione delle abitazioni riservate al titolare dell'azienda o al custode del plesso edificato, fino ad un massimo di 95 mq.;
2. L'area sottostante l'abuso che fa parte dell'unità immobiliare individuata in catasto al foglio di mappa 71 part. 3 sub. 1, per il quale in data 30/04/1989 prot. 11418 fascicolo n°2109/85 è stata presentata istanza di condono edilizio ex legge 47/85, **non** risulta rilasciata la concessione in sanatoria;
4. Lievi difformità riscontrate nella pratica di condono fascicolo n° 2109/85 consistente:
 - d. chiusura della veranda del piano terra;
 - e. la ex lavanderia è stata ampliata e trasformata in locale tecnico a servizio del piano terra e del piano primo;
 - f. la realizzazione a piano terra di una scala esterna in c.a. sul lato est;

Si rende noto che:

- Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Santo Giovanni Sciacca, il Responsabile VII Direzione Organizzativa Ing. Danilo La Rocca.

Il presente provvedimento è definitivo e pertanto è impugnabile solo con ricorso giudiziale al T.A.R. entro 60 giorni o con ricorso al Presidente della Regione entro 120 giorni.-

Tanto si doveva

Il Tecnico Istruttore
(f.to Geom. Santo Giovanni Sciacca)

Il Responsabile VII Direzione Organizzativa
f.to (Ing. Danilo La Rocca)



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)