



Città di Castelvetrano

Selinunte

DIREZIONE ORGANIZZATIVA VI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA ED EDILIZIA S.I.T.R., SUE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, S.U.A.P., EDILIZIA PERICOLANTE ED INTERVENTI DI SICUREZZA

Servizio 1°-Pianificazione urbanistica e territoriale, S.I.T.R., Edilizia SUE, sanatoria edilizia e repressione abusivismo edilizio, Edilizia Pericolante ed Interventi di Sicurezza

Il Responsabile della D.O.VI: Arch. Pasquale Calamia

Tel. 0924/909432

e-mail: pasqualecalamia@comune.castelvetrano.tp.it

-PROVVEDIMENTO di RIGETTO N 05 del 22/05/2024

Spett.le Ditta

AIELLO MARIA

Domicilio Elettronico: orazio-lamonaca@archiworldpec.it

Oggetto: RIGETTO RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AMMINISTRATIVA ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per il mantenimento di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra, posto in Castelvetrano tra la [REDACTED], distinto in catasto [REDACTED]

RIF. PRATICA: REP PROV TP/TP-SUPRO/0058549 del 26/05/2023

-CODICE PRATICA: [REDACTED]

-DITTA: AIELLO MARIA

Pratica n. 234/2023

IL RESPONSABILE DELLA D.O. VI

VISTA la richiesta presentata in via telematica, attraverso la piattaforma impresainungiorno.gov.it, dalla Signora Aiello Maria, nata a Castelvetrano [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], c.f.: [REDACTED], acquisita al protocollo REP_PROV_TP/ TP- SUPRO/0058549 del 26/05/2023- Codice Pratica: [REDACTED]- [REDACTED], tendente ad ottenere il Permesso di costruire in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (recepto in Sicilia dall'art.14 della L.R. n.16/2016) per il mantenimento di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra, posto in Castelvetrano tra la [REDACTED], distinto in catasto [REDACTED] [REDACTED] Z.T.O- Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6");

VISTI gli elaborati allegati alla succitata richiesta, a firma dell'Arch. Orazio La Monaca, nato a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], con studio tecnico in Castelvetrano- Via M.Santangelo - Cond. Chiara s.n.c., iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n°540;

VISTO il titolo di Proprietà (Atto di compra vendita) rogato dal Notaio Giacomo Giubilato, Notaio in Castelvetrano, in data [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], Raccolta n. [REDACTED] e registrato a Castelvetrano il [REDACTED], con il quale la Signora Aiello Maria acquista un lotto di terreno sito in Castelvetrano [REDACTED], censito in catasto [REDACTED]

VISTA la visura attuale per immobile- **Immobile di catasto terreni**- Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2023- Numero Pratica: T407575/2023- rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Direzione provinciale di Trapani-Ufficio provinciale-Territorio-Servizi Catastali- immobile di catasto terreni siti nel Comune di Castelvetrano (C2869) provincia Trapani [REDACTED] - FRAZIONAMENTO del 10/08/1999 in atti dal 10/08/1999 (n. 2387.91/1999), Intestati catastali: AIELLO Maria (CF [REDACTED]), nata a [REDACTED]-Diritto di: Proprietà per 1000/1000;

VISTA la visura attuale per immobile- **Immobile di catasto terreni**- Aree di enti urbani e promiscui -Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2023 Numero Pratica: T407820/2023- rilasciata dall'Agenzia delle Entrate -Direzione provinciale di Trapani-Ufficio provinciale-Territorio-Servizi Catastali- immobile di catasto terreni siti nel Comune di Castelvetrano (C2869) provincia [REDACTED], - Tipo Mappale del 06/10/2005 Pratica n. TP0128678 in atti dal 06/10/2005 (n.128678.1/2005);

ACCERTATO che il sito oggetto d'intervento ricade all'interno del "Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi individuati con i numeri 5 e 6", specificatamente la particella 1772 [REDACTED] ricade all'interno dell'area con destinazione "aree edificabili di completamento"; mentre la particella [REDACTED], ricade all'interno dell'area destinata alla viabilità (strada di piano denominata Via newton);

VISTE le Norme Tecniche di Attuazione e Prescrizioni Speciali del "Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6";

VISTO l'art. 3 delle suddette norme che al comma 1, recita: "la intensità di fabbricazione fondiaria (i.f.f.) è fissata in mc/mq 2.20, con un rapporto max di copertura non superiore a 5/10";

CHE per lo stesso immobile è stata presentata istanza di condono edilizio dalla Signora Aiello Maria, nata a [redacted] ed ivi residente in [redacted], ai sensi della L.N. 724/94 (pratica n. 821/95) ed acquisita al protocollo di questo comune in data 31/03/1995 al n. 9104; per il mantenimento di un edificio di civile abitazione a due elevazioni fuori terra, riportato in catasto al foglio di [redacted], composto a piano terra da un portico, da un locale autoclave da un vano scala per l'accesso al piano superiore; al piano primo da un salone, una cucina, un disimpegno, due servizi igienici (un w.c ed un bagno), una lavanderia, due ripostigli, due camere da letto, una veranda ed un balcone;

VISTO il parere contrario espresso dall'ufficio sanatoria in data 28/05/1997, trasmesso alla ditta interessata con nota prot. n. 334 del 06/06/1997, con la seguente motivazione "violazione dell'art 39 della Legge 23/12/1994 n.724, che pone un limite volumetrico di mc 750 per la ammissibilità alla sanatoria";

VISTO il Provvedimento Sindacale del 23/07/1997, con il quale viene Respinta la domanda di sanatoria sopra citata; **CHE** con nota dell' 08/01/2016 protocollo n. 26/legale a firma dell'Avv. Francesco Vasile, acquisita al protocollo del III settore uffici Tecnici in data 18/01/2016 al n. 167, veniva trasmessa copia del ricorso al TAR di Palermo (Aiello Maria/Comune di Castelvetro di Castelvetro-Ricorso al TAR di Palermo notificato il 04/01/2016 e contestualmente si richiedeva di relazionare in merito e a trasmettere tutta la documentazione di riferimento, onde difendere proficuamente le ragioni dell'Ente;

CHE nel suddetto ricorso veniva citato " il Provvedimento comunicato in data 09/11/2015 con nota prot. 39869 del 30/10/2015, con il quale il Dirigente del Terzo Settore Ufficio Tecnico, ha determinato di **avviare il procedimento per la demolizione del fabbricato sito in Castelvetro** [redacted], realizzato dalla ricorrente in epoca antecedente al 31/12/1993 senza concessione edilizia";

VISTA la successiva istanza presentata dalla Signora Aiello Maria, nata a [redacted] ed ivi residente in [redacted], con la quale chiede: "**Che il Comune di Castelvetro ed il Dirigente del Terzo Settore urbanistica, ciascuno secondo le rispettive competenze, vogliano:**

*-Procedere **in autotutela** a conformarsi e dare esecuzione alla circolare regionale Prot. 743 del 26/01/1998
=provvedere al riesame della pratica edilizia in oggetto ed alla approvazione della domanda di sanatoria
= in subordine sanare il fabbricato de quo in applicazione delle norme di recupero del vigente piano Regolatore Generale di questo Comune";*

CHE a seguito di tale istanza l'Ufficio condono edilizio con nota protocollo di Settore n. 309 del 14/03/2023, ha dato incarico all'Ufficio Repressione Abusivismo Edilizio di effettuare un sopralluogo per verificare sia la consistenza volumetrica dell'edificio che la sua corrispondenza con gli elaborati grafici a corredo dell'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L.N. 724/94 (pratica n. 821/95);

VISTA la relazione di sopralluogo del 27/03/2023 Prot D.O.VI n.. 17849, a firma del Tecnico dell'U.O. -Territorio, Repressione Abusivismo Edilizio-Geom. Giovanni Siragusa;

CHE dal suddetto sopralluogo è stato accertato che: "*l'immobile rappresentato negli elaborati grafici ha subito le seguenti modifiche, che **hanno modificato in parte la destinazione di alcuni locali e aumentato la consistenza:***

a) *Al piano terra il portico delle dimensioni di mt. 10.40x10.60 è stato interamente tompagnato perimetralmente, inoltre questo è stato diviso in due locali di cui:*

-Uno delle dimensioni di mt. 5,50x10,60 destinato a cucina soggiorno, questo interamente rifinito in ogni sua parte con pavimenti in ceramica, pareti portati al finito con strato di tonachina, infissi in alluminio è fornito di impianti, inoltre dallo stesso si accede ad ulteriori due vani uno destinato a w.c. delle dimensioni di mt. 3,20 x1,60 e l'altro delle dimensioni di mt. 3,20x3,35 destinato a riposto, ambedue ricavati da un vano che da progetto era destinato ad locale autoclave;

- Il secondo locale delle dimensioni di mt. 4,20x10,60 è destinato a garage, questo ha pareti rinzaffate, pavimenti in battuto di cemento ed è fornito di portone in metallo.

b) *L'appartamento di primo piano è stato ampliato con la realizzazione di un vano destinato a cucina delle dimensioni di mt. 4,80x5,60, questo interamente rifinito è provvisto di impianti, inoltre da questo si accede su una veranda delle dimensioni di mt. 3,20x5,60, questa coperta con una tettoia realizzata con struttura in profilati metallici e pannelli di coibentati è fornita perimetralmente da parapetto in muratura sul quale sono stati montati infissi in alluminio, tale nuova realizzazione ha comportato una diversa distribuzione della zona di ingresso dell'appartamento, con la realizzazione dell'ingresso e del ripostiglio più ampi di quanto rappresentati negli elaborati grafici;*

c) *La realizzazione dell'ampliamento di primo piano ha comportato la realizzazione di un nuovo portico di piano terra delle dimensioni di mt. 8,00x6,00 utilizzato per il ricovero di mezzi agricoli;*

Dalla consultazione delle foto estratte da Google Earth si è accertato quanto segue:

1. Dalla ripresa del 06/06/2006 si riscontra la presenza degli ampliamenti descritti ai punti b) e c) descritti nella presente quindi si desume che questi siano stati realizzati in data antecedente a quella data;

2. La copertura della veranda descritta al punto b) della presente è presente nella ripresa del 15/04/2013 ed assente nella ripresa del 30/04/2015, quindi questa è stata realizzata tra le due data".

VISTA La sentenza di Cassazione penale n. 4222/2023 che ha affermato **l'inammissibilità di adeguare con opere postume la configurazione originariamente non condonabile, effettuando ulteriori opere di assestamento**, e lo ha fatto applicando gli stessi principi validi anche per le sanatorie edilizie ordinarie " *E' illegittimo, e non determina l'estinzione del reato edilizio di cui all'art. 44, lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né di quello paesaggistico, e dunque non costituisce neppure valido presupposto per la revoca dell'ordine di rimessione in pristino, il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità agli strumenti urbanistici, in quanto detta subordinazione contrasta*

ontologicamente con la ratio della sanatoria, collegabile alla già avvenuta esecuzione delle opere e alla loro integrale rispondenza alla disciplina urbanistica”;

VISTO il parere Istruttorio n.10 del 05/03/2024 con il quale il Responsabile della Direzione Organizzativa VI Arch. Pasquale Calamia, accoglie la proposta di inammissibilità, sottoposta dal Responsabile del procedimento Geom. Anna Maria Vitale, all'intervento proposto, dal punto di vista urbanistico – al rilascio del Permesso di costruire per il mantenimento in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra oltre torrino scala, posto in Castelvetrano tra la [REDACTED], annotato al N.C.E.U. al foglio di mappa [REDACTED]

[REDACTED].(Z.T.O- Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6), esprimendo il seguente parere: “ *Parere contrario in quanto l'intervento in parola, si pone in contrasto sia con l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che con le Norme Tecniche di Attuazione e Prescrizioni Speciali del “Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6” in cui ricade il fabbricato specificatamente con ;*

- l'art. 3 delle suddette norme che al comma 1, recita: “ *la intensità di fabbricazione fondiaria (i.f.f.) è fissata in mc/mq 2.20, con un rapporto max di copertura non superiore a 5/10”;*

- l'art. 3 delle suddette norme che al comma 2, recita: “ *l'altezza massima è fissata i mt. 7,50 e comunque non più di due elevazioni fuori terra”;*

-l'art. 4 delle suddette norme che recita:” *Per tutti i nuovi edifici, ampliamenti e sopraelevazioni deve essere rispettata la distanza minima di mt.6,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti, nel caso di edifici preesistenti le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque possibile l'edificazione in aderenza”*,

-art. 1 delle Prescrizioni Speciali, che recita:” *tutti i nuovi fabbricati dovranno arretrarsi dalle pubbliche vie, di almeno mt. 3,00”;*

-art. 2 delle Prescrizioni Speciali, che recita: “ *le recinzioni dei lotti, prospicienti le pubbliche vie, dovranno realizzarsi con muretto di altezza non superiore a mt. 1,00 e sovrastante ringhiera”*

VISTO il PREAVVISO DI RIGETTO-art. 10 bis della Legge n. 241 del 1990 (protocollo Generale n. 15258 del 05/03/2024 e prot/di Settore n. 278 del 05/03/2024) con il quale il responsabile della Direzione Organizzativa VI, comunica alla ditta interessata che la richiesta non può essere accolta per il seguente motivo:

“l'intervento in parola, non rispettando gli indici edificatori che regolano quella specifica zona (volume, rapporto di copertura, altezza, distanze dai confini ed ecc), si pone in contrasto sia con l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (secondo il quale l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) che con le Norme Tecniche di Attuazione e Prescrizioni Speciali del “Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6” in cui ricade il fabbricato specificatamente con ;

- l'art. 3 delle suddette norme che al comma 1, recita: “ *la intensità di fabbricazione fondiaria (i.f.f.) è fissata in mc/mq 2.20, con un rapporto max di copertura non superiore a 5/10”;*

- l'art. 3 delle suddette norme che al comma 2, recita: “ *l'altezza massima è fissata i mt. 7,50 e comunque non più di due elevazioni fuori terra”;*

-l'art. 4 delle suddette norme che recita:” *Per tutti i nuovi edifici, ampliamenti e sopraelevazioni deve essere rispettata la distanza minima di mt.6,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti, nel caso di edifici preesistenti le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque possibile l'edificazione in aderenza”*,

-art. 1 delle Prescrizioni Speciali, che recita:” *tutti i nuovi fabbricati dovranno arretrarsi dalle pubbliche vie, di almeno mt. 3,00”;*

-art. 2 delle Prescrizioni Speciali, che recita: “ *le recinzioni dei lotti, prospicienti le pubbliche vie, dovranno realizzarsi con muretto di altezza non superiore a mt. 1,00 e sovrastante ringhiera”*

CHE successivamente con nota acquisita in via telematica attraverso la piattaforma “impresainungorno.gov.it” al protocollo REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0031552 del 13/03/2024, a firma della Signora Aiello Maria, “.....veniva richiesto un incontro con il responsabile del procedimento, al fine di prendere maggiore contezza sulle motivazioni di rigetto, stante che il tecnico incaricato, Arch. Orazio La Monaca, ritiene che alcune di esse possono essere superate e quindi non applicabili”;

CHE a riscontro della suddetta richiesta questo Ufficio comunicava con nota protocollo generale n. 17662 del 14/03/2024 e protocollo di Settore n. 325 del 14/03/2024 ““**Ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.**””.

CONSIDERATO CHE a tutt'oggi non sono pervenute osservazioni che possano essere ritenute utili al superamento dei motivi che ostano all'accoglimento dell'istanza;

VISTA la L.16/2016;

VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n.380;

VISTA la Determinazione Sindacale n. 38 del 28/09/2023, con oggetto:“ Conferimento incarichi di Responsabili delle Direzioni I, IV e VI”;

VISTA la Determinazione Sindacale n. 46 del 29-12-2023 con oggetto: “ *Proroga dal 01.01.2024 a fine mandato elettorale degli incarichi dei Responsabili di Direzione Area dei Funzionari e Alta Qualificazione di cui alla Determinazione Sindacale n. 38 del 28.09.2023 - Proroga incarichi di nomina dei sostituti dei Responsabili di*

Direzione in caso di mancanza, assenza o impedimento nonché nelle ipotesi previste dal comma 9-bis dell'art.2 della legge n.241/90 e nelle altre ipotesi di sostituzione previste dalla legge”.

RILEVATO contestualmente, l'insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti del Responsabile della D.O. VI e di tutti i dipendenti che sottoscrivono il presente titolo;

VISTA la direttiva del Segretario Generale (attuazione del PTPC 2018-2020) prot. n. 21388 del 09/05/2018, il sottoscritto Geom. Anna Maria Vitale e il Resp.le della Direzione Organizzativa VI Arch. Pasquale Calamia, dichiarano che non sussistono relazioni di parentela di affinità, o situazioni di convivenza o frequenza abituale tra gli stessi (e gli altri amministratori, soci etc.);

VISTE le dichiarazioni rese ai sensi della L. 190/2012 e del P.T.P.C.T. 2022-2024 (approvato con Deliberazione della Giunta Municipale n. 90 del 29/04/2022) da parte del tecnico incaricato e da parte della ditta interessata, sull'insussistenza di ipotesi di eventuali conflitti di interesse anche potenziale, di rapporti professionali e patrimoniali e la moralità in relazione alle misure di prevenzione della corruzione e dell'illegalità;

Per tutto quanto sopra premesso

DETERMINA

il RIGETTO della richiesta presentata dalla Signora Aiello Maria, nata a [REDACTED] ed ivi [REDACTED] [REDACTED] acquisita al protocollo REP_PROV_TP/ TP- SUPRO/0058549 del 26/05/2023- Codice Pratica: [REDACTED], tendente ad ottenere il Permesso di costruire in sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001(recepito in Sicilia dall'art.14 della L.R. n.16/2016) per il mantenimento di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra, posto in Castelvetrano tra la [REDACTED] [REDACTED] distinto in catasto al foglio di mappa n [REDACTED].(Z.T.O- Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6”), **per i seguenti motivi:**

“l'intervento in parola, non rispettando gli indici edificatori che regolano quella specifica zona (volume, rapporto di copertura, altezza, distanze dai confini ed ecc), si pone in contrasto sia con l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (secondo il quale l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) che con le Norme Tecniche di Attuazione e Prescrizioni Speciali del “Piano di Recupero degli Agglomerati Abusivi Individuati con i numeri 5 e 6” in cui ricade il fabbricato specificatamente con ;

- l'art. 3 delle suddette norme che al comma 1, recita: “ la intensità di fabbricazione fondiaria (i.f.f.) è fissata in mc/mq 2.20, con un rapporto max di copertura non superiore a 5/10”;

- l'art. 3 delle suddette norme che al comma 2, recita: “ l'altezza massima è fissata i mt. 7,50 e comunque non più di due elevazioni fuori terra”;

-l'art. 4 delle suddette norme che recita:” Per tutti i nuovi edifici, ampliamenti e sopraelevazioni deve essere rispettata la distanza minima di mt.6,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti, nel caso di edifici preesistenti le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque possibile l'edificazione in aderenza”,

-art. 1 delle Prescrizioni Speciali, che recita:” tutti i nuovi fabbricati dovranno arretrarsi dalle pubbliche vie, di almeno mt. 3,00”;

-art. 2 delle Prescrizioni Speciali, che recita: “ le recinzioni dei lotti, prospicienti le pubbliche vie, dovranno realizzarsi con muretto di altezza non superiore a mt. 1,00 e sovrastante ringhiera”

Si rende noto che:

Il presente provvedimento, ai fine dell'adozione degli atti consequenziali, sarà trasmesso per quanto di competenza a:

- Sindaco – Sede
- Polizia Municipale – Sede
- Ufficio Messi- sede
- Amministrazione Trasparente-sede

Dare Atto che il presente provvedimento è stato redatto seguendo la relativa scheda di cui all'allegato “A” del Piano di Auditing 2022/2024.

Attestando, contestualmente, l'insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse anche potenziale;

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, il Responsabile del procedimento è il Geom. Anna Maria Vitale; Il Responsabile del Servizio e della VI Direzione Organizzativa l'Arch. Pasquale Calamia.

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.-

Il Responsabile del Procedimento
f.to Geom. Anna Maria Vitale

Il Responsabile della D.O. VI
f.to Arch. Pasquale Calamia

Protocollo n. 32823 /generale del 23/05/2024	protocollo di settore n. 537	del 23/05/2024
--	------------------------------	----------------

(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)