# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fax 095 7410717

C.F. 00453970873

#### Provincia di Catania SETTORE URBANISTICA SERVIZIO REPRESSIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

ORDINANZA DIRIGENZIALE nº 10 Reg .Gen .Ord.

DEL 09 GIU, 2017

e n° 12 / Urb.ca

DEL 0.9 GIU. 2017

Oggetto: INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE, SOSPENSIONE E MESSA IN PRISTINO DI OPERE EDILI ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA

( art. 31 D.P.R. 06/06/2001 N°380 ex art. 7 L. 28/02/1985 n. 47 )

## RESPONSABILE DELL'ABUSO

LAGATI Luisa, nata a Catania (CT) il 06/06/1984, cod. fisc.: LGT LSU 84H46 C351K comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Desire' nata a Catania (CT) il 25/03/1986, cod. fisc.: LGT DSR 86C65 C351P comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Silvia, nata a Catania (CT) il 25/03/1986, cod. fisc.: LGT SLV 86C65 C351A comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Deborah, nata a Catania (CT) il 09/01/1990, cod. fisc.: LGT DRH 90A49 C351Z comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

## **UBICAZIONE OPERE ABUSIVE:**

VIA ULIVI nº17, su area riportata in catasto al foglio 9 part. 843

### ASSUNTORE DEI LAVORI:

LAGATI Antonino, nato a Regalbuto (EN) il 16/11/1951, cod. fisc.: LGT NNN 51S16 H221W nella qualità di esecutore dei lavori, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11.

### DIRETTORE DEI LAVORI:

SCUDERI ing. Gaetano, nato a Misterbianco (CT) il 08/07/1955 ed ivi residente in via G. Marconi n°92, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 2096.

## IL DIRIGENTE SERVIZIO REPRESSIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

Visto il rapporto del socale Comando di Polizia Municipale, trasmesso con nota nº111/ST/PM del 27/04/2017, elevato a carico del Sig. LAGATI ANTONINO, nato a Regalbuto (EN) il 16/11/1951, cod. fisc.: LGT NNN 51S16 H221W nella qualità di esecutore dei lavori, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi nº11, LAGATI LUISA, nata a Catania (CT) il 06/06/1984, cod. fisc.: LGT LSU 84H46 C351K comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi nº11, LAGATI DESIRE' nata a Catania (CT) il 25/03/1986, cod. fisc.: LGT DSR 86C65 C351P comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi nº11, LAGATI SILVIA, nata a Catania (CT) il 25/03/1986, cod. fisc.: LGT SLV 86C65 C351A comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi nº11, LAGATI DEBORAH, nata a Catania (CT) il 09/01/1990, cod. fisc.: LGT DRH 90A49 C351Z comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi nº11, relativo all'immobile sito in questa via Ulivi nº17, su area riportata in catasto al foglio 9 part. 843, con il quale in seguito all'acquisizione di un esposto introitato al prot. gen. nº10188 del 03/04/2017, relativo a presunti abusi nel cantiere sito in questa via Ulivi nº17, da un preliminare sopralluogo del 05/04/2017 da parte di personale del locale Comando di polizia Municipale, e dei successivi sopralluoghi del 06 e 11/04/2017, con l'ausilio di personale tecnico del Settore Urbanistica, sono stati esperiti accertamenti presso il predetto cantiere edile, in ditta ai germani Lagati Luisa, Lagati Desire', Lagati Silvia e Lagati Deborah, finalizzati alla verifica dei lavori edili intrapresi a seguito di presentazione, quale titolo abilitativo, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), registrata al protocollo generale al nº10874 del 23/04/2014, concernente la realizzazione di una prima parte (1° stralcio) che prevede l'esecuzione delle due unità per civile abitazione unifamiliari denominati corpi "A" e "B", così come previsto nell'istanza di concessione edilizia presenta in data 18/06/2012, con prot. gen. nº15303.

Nelle fasi di accertamento di verifica, sulla regolarità delle opere edilizie realizzate e stato

possibile rilevare le seguenti incongruenze consistenti:

"....omississ....., Accertamento esperito in data 06 e 11 aprile 2017, presso il cantiere edile sito in questo Comune, via Ulivi, su area riportata in catasto al foglio 9 particella 843, in ditta ai germani Lagati Luisa, Lagati Desirè, Lagati Silvia e Lagati Deborah, nella quale sono in corso di realizzazione n°4 unità edilizie unifamiliari per civile abitazione, suddivisi in quattro corpi "A, B, C, D", per le quali risulta presentata, quale titolo abilitativo, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività), registrata al protocollo generale al n°10874 del 23/04/2014, concernente la realizzazione di una prima parte (1° stralcio) che prevede l'esecuzione delle due unità per civile abitazione unifamiliari denominati corpo "A" e "B", così come previsto nell'istanza di concessione edilizia presenta in data 18/06/2012, con prot.gen. n°15303. In tale DIA risultano riportante la sottoscrizione per accettazione del costruttore, individuata nella società "EDILCO", di Nicotra Giovanni & C. S.a.s., con sede legale a Misterbianco in via L. Pirandello n°10 P.I. 04966040877, e del Direttore dei Lavori nella persona del dott. ing. Scuderi Gaetano nato a Misterbianco 08/07/1955, ed ivi residente in via G. Marconi n°92, iscritto all'ordine degli ingegneri di Catania al n°2096.

## 1. Della regolarità degli atti amministrativi

Con nota in atti al prot.gen. n°1732 del 20/01/2015, le germani Lagati, comunicano che a far data dal 20/01/2015, i lavori sarebbero stati sospesi per motivi economici, comunicato per competenza, sia al direttore dei lavori che alla ditta esecutrice.

Con nota prot.gen. n°3410 del 05/02/2015, il Servizio Edilizia Privata di questo Settore Urbanistica, in riscontro alla superiore comunicazione di sospensione dei lavori, comunicava ai germani Lagati, che alla ripresa degli stessi necessitava trasmettere nota di inizio/prosecuzione lavori mediante apposito modulo disponibile sul sito internet dell'Ente, avvisando che, decorsi i tempi di validità della **D.I.A.**, la ditta interessata avrebbe dovuto presentarne una nuova comunicazione di completamento dei lavori, allegando una perizia giurata che quantificasse la percentuale dei lavori che sarebbero occorsi per il completamento, al fine di quantificare gli oneri concessori dovuti.

Con nota prot.gen. n°6857 del 03/03/2017, i germani Lagati, comunicavano che in data 06/03/2017, sarebbero ripresì i lavori di cui alla **D.I.A.** prot.n° 10874 del 23/04/2014, e, nel contempo



informavano che la nuova ditta esecutrice dei lavori sarebbe stata la, LUSAN S.r.l., con sede in via S. Agata nº38 Misterbianco P.I. 05439960872, amministratore unico Santapaola Luciano nato a Catania il 19/06/1972, residente a Misterbianco via Archimede nº131, mentre come direttore dei lavori l'ing. Scuderi Gaetano, non sottoscritta per accettazione.

Con nota prot.gen. n°8368 del 16/03/2017, il Servizio Edilizia Privata di questo Settore Urbanistica, riscontrava detta comunicazione di ripresa lavori, diffidando le germani Lagati, il direttore dei lavori e la nuova ditta esecutrice a non dare inizio o eventualmente a sospendere i lavori intrapresi, e, inoltrare nuova comunicazione di inizio e/o prosecuzione lavori utilizzando esclusivamente l'apposito modulo disponibile sul sito internet dell'Ente.

Con successiva nota prot.gen. nº9235 del 24/03/2017, la ditta Lagati riscontrava quanto richiesto.

## 2. Della verifica progettuale dei corpi edilizi "A e B"

Nelle fasi dell'accertamento tecnico, in sede di sopralluogo, è stato possibile rilevare quanto di seguito, relativamente agli elaborati grafici di progetto, allegati all'istanza del titolo abilitativo presentata in data 18/06/2012, e, quindi facenti parte integrante della predetta **D.I.A.**, concernente la realizzazione del 1° stralcio corpi "A e B".

I corpi "A e B", risultano rispettivamente ubicati tra i confini nord/ovest e nord/est. Per quanto attiene al corpo "A", è stato possibile rilevare nelle fasi del sopralluogo, che risulta in corso di costruzione, risultando eseguite le opere in c.a. del piano cantinato, ivi incluse le intercapedini, le opere in c.a. del piano terra, i pilastri, le travi, il solaio del piano primo e, le scale interne di collegamento ai piani, mentre risultavano in corso di esecuzione le opere di carpenteria dei pilastri del piano sottotetto.

Il corpo "B" si presentava già completo in ogni sua parte ed abitato, e, lo stesso secondo le previsioni progettuali è costituito da un piano cantinato, terra, primo, sottotetto e copertura a due falde.

#### PIANO CANTINATO CORPO "B"

### Previsione progettuale e difformità verificate

Il piano cantinato, che nella prevista previsione progettuale era destinato a S.n.r. (Superficie non Residenziale), vano garage, un disimpegno con scala interna che conduce al piano terra e cantina con annessa lavanderia, doveva essere realizzato totalmente interrato, pertanto, chiuso da tre lati, di cui uno con l'adiacente corpo "A", gli altri due lati (nord e sud), da intercapedini aventi una larghezza in progetto pari a mt. 1,00 in ciascun lato, mentre sul lato Est per una lunghezza di progetto pari a mt. 5,15, era previsto l'accesso al locale garage ed alla scala interna di collegamento ai piani soprastanti.

A tale piano, secondo le previsioni di progetto, si accede mediante corsia carrabile e pedonale posta sul lato est del lotto aventi quote rispetto a quella di via Ulivi (0,00) di (0,40) e nello spazio indicato come "cortile" a (-0,35).

In difformità rispetto a quanto previsto in progetto, sopradescritto, il piano cantinato del corpo "B", risulta aperto per intero sul lato Sud con realizzazione di una finestra sul muro della prevista intercapedine, anche il lato Est risulta aperto per intero con esecuzione di una scala esterna, posta a ridosso del muro di confine nord, che conduce al piano terra.

Al suo interno è stato possibile rilevare che l'intercapedine posta a nord risulta larga mt. 2,20 anziché mt. 1,00 e, con creazione di un bagno, di un ripostiglio, mentre i previsti locali sono stati variati nella destinazione, mediante creazione di un ampia cucina con inglobamento dell'intera intercapedine posta a sud e parte di quella posta a nord, l'altezza interna è pari a mt. 2,60, anziché di mt. 2,50 in progetto.

In conseguenza di tali difformità la superficie coperta risulta pari a mq. 95 circa, mentre il volume è pari mc. 266 circa.

#### PIANO TERRA CORPO "B"

## Previsione progettuale e difformità verificate:

Il piano terra, raggiungibile da scala esterna e da scala interna posta a piano cantinato, risulta variato rispetto alla sua previsione progettuale nei prospetti a Nord ed a Sud, sul primo lato è stata chiusa una porzione del portico (mt.3,50 x mt.2,50) con opere murarie, ponendo il fabbricato a una distanza dal confine pari a mt.2,65 circa, quindi in contrasto al vigente regolamento edilizio comunale, che pone una distanza minima pari a mt. 5,00 dal confine. Tali variazioni a piano terra hanno comportato un aumento di superficie coperta e volume.





Altro aumento di superficie coperta e di volume viene rilevato sul lato Sud, nel quale risulta inglobata come superficie coperta una prevista rientranza prospettica ( mt.2,50 x mt.0,70 ).

La superficie coperta in più risulta pari a mq. 10,50, mentre l'aumento della volumetria è pari mc. 31 circa.

Risultano variante sia le bucature esterne e sia gli ambienti interni i quali vengono cambiati in unico ambiente, con annesso anche il locale creato a seguito chiusura del portico.

### PIANO PRIMO CORPO "B"

## Previsione progettuale e difformità verificate

Il piano primo, raggiungibile da scala interna posta a piano terra, risulta variato rispetto alla sua previsione progettuale sia nei prospetti a lato Nord e sia in quello a Sud.

Sul primo lato il previsto terrazzo e una porzione della copertura a falda del portico a piano terra è stata chiusa con opere murarie (mt.7,90 x mt.2,80), ponendo il fabbricato a una distanza dal confine pari a mt.2,35 circa, quindi in contrasto al vigente regolamento comunale che pone una distanza minima pari a mt.5,00 dal confine, altro aumento di superficie coperta viene rilevato sul lato a Sud in cui risulta inglobata come superficie coperta una prevista rientranza prospettica (mt.2,50 x mt.0,70). Tali variazioni a piano primo hanno comportato quindi un aumento di superficie coperta e volume.

La superficie coperta in più risulta pari a mq. 23,87, mentre l'aumento della volumetria è pari mc.

61 circa.

Risultano variante sia le bucature esterne e sia gli ambienti interni i quali vengono variati in vano letto matrimoniale con annesso guardaroba (quest'ultimo creato sul previsto terrazzo e porzione copertura a tetto del portico posto a nord), di un bagno e una cameretta.

# PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) CORPO "B"

#### Previsione progettuale e difformità verificate

Il piano secondo risulta collegato da scala interna posta al piano primo, risulta variato rispetto alla sua previsione progettuale sul lato a Sud, dove risulta inclusa come superficie coperta una prevista rientranza prospettica (mt.2,50 x mt.0,70).

Risultano variante sia le bucature esterne e sia la distribuzione dell'unico ambiente interno previsto, il quale è stato variato mediante creazione di tre ambienti comunicanti con quello in cui insiste la scala interna che collega i piani.

Le altezze di progetto sono state variate nelle loro dimensioni originarie previste in progetto, con la minima interna pari a mt.2,00 anziché mt.1,80 e, mt.2,75 al colmo interno, anziché mt. 2,65 di progetto.

Tali variazioni a piano sottotetto hanno comportato un aumento di superficie coperta pari a mq. 1,75, rispetto a quella prevista come locale non abitabile e quindi per una superficie complessiva di mq. 55 e di volume urbanistico pari a mc. 142,00 circa, in quanto l'altezza minima interna risulta in contrasto con i parametri previsti per i locali destinati a sottotetto non abitabile. ... omississ ...".

## RIEPILOGO DELLE DIFFORMITA' PROGETTUALI VERIFICATE

1. Il piano cantinato risulta aperto per intero sul lato Sud, anziché totalmente interrato, con realizzazione di una finestra sul muro della prevista intercapedine, che doveva contenere il previsto terrapieno sino alla quota del piano terra;

il lato Est risulta aperto per intero, anziché per una lunghezza pari a mt.5,15, con realizzazione di

una scala esterna non prevista in progetto, che conduce al piano terra;

l'intercapedine posta a Nord risulta larga mt.2,20 anziché mt.1,00, con realizzazione di un bagno e di un ripostiglio, inoltre variandone la destinazione originaria da non residenziale a residenziale, con realizzazione di ampia cucina alla quale risulta incorporata l'intera intercapedine posta a Sud e parte di quella posta a Nord, l'altezza interna è pari a mt.2,60, anziché di mt.2,50 in progetto, le difformità sopra rilevate hanno determinato aumento di superficie coperta e volume, risultano altresì create nuove bucature esterne.

2. Non rispetto della distanza minima dal confine Nord, in conseguenza della chiusura con opere murarie di porzione del portico a piano terra, del terrazzo e di porzione della copertura a falda del portico a piano primo, le quali risultano poste ad una distanza inferiore rispetto a quella minima prevista in progetto, nello specifico tali nuovi manufatti edilizi a piano terra e primo si trovano ad un distacco da tale confine rispettivamente pari a mt.2,65 e mt.2,35, anziché di mt.5,00, quindi in

contrasto al vigente regolamento edilizio comunale, inoltre determinano un aumento di superficie coperta e di volume.

3. Ai piani terra, primo e sottotetto, sul lato Sud del fabbricato, risulta incorporata una superficie prevista come rientranza prospettica, la quale determina un aumento di superficie coperta e di volume, oltre alle variazioni sia delle bucature esterne e sia gli ambienti interni.

Aumento di cubatura al piano sottotetto, a seguito delle variazioni dimensionali delle altezze previste in progetto, con la minima interna pari a mt.2,00 anziché mt.1,80 e, mt.2,75 al colmo interno, anziché mt. 2,65 di progetto, inoltre sono state rilevate variazioni sia alle bucature esterne e sia gli ambienti interni.

Vista la comunicazione di apertura del procedimento amministrativo (art. 7 legge n°241/90) prot. gen. n°12903 del 02/05/2017, recapitata in data 08/05/2017, a seguito della quale non risulta pervenuto alcun riscontro in merito;

Considerato che le suddette opere sono state eseguite in assenza di idonei titoli abilitativi, per cui occorre applicare le sanzioni previste dall'art. 31 del D.P.R. 380/01 comma 2° ovvero l'ordine di demolizione delle medesime;

Vista la circoalre dell'ARTA n°3 del 28/05/2015, con la quale viene introdotta l'applicazione della sanzione prevista dal comma 4-bis, introdotto all'articolo 31 del DPR n°380/2001, con particolare riguardo alla "sanzione amministrativa pecunicaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro" da comminarsi a carico del responsabile dell'abuso che risulti inadempiente, decorso il termine perentorio di novanta giorni dall'ingiunzione, stabilito per provvedere alla demolizione ed alla remisione in pristino dello stao dei luoghi;

Visto l'art. 4 della L. n. 47/85 così come sostituito dall'art. 27 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Visto l'art. 7 della Legge 28/02/85 n° 47 così come sostituito dall'art.31 del D.P.R. 06/06/2001 n°380;

Visto l'art. 10 della L. n. 47/85 così come sostituito dall'art. 37 del D.P.R. 6/6/01 n. 380.

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

#### **SOSPENDE**

in autotutela, il titolo abilitativo, **D.I.A.** (**Denuncia Inizio Attività**), registrata al protocollo generale al n°10874 del 23/04/2014, concernente la realizzazione di una prima parte (1° stralcio) che prevede l'esecuzione delle due unità per civile abitazione unifamiliari denominati corpo "A" e "B", così come previsto nell'istanza di concessione edilizia presenta in data 18/06/2012, con prot. gen. n°15303, in relazione delle difformità riscontrate in fase di accertamento, per cui ne consegue il non rispetto dei parametri urbanistici, in difformità alla **D.I.A.** (**Denuncia Inizio Attività**).

#### **ORDINA**

Ai Sigg.:

LAGATI Luisa, nata a Catania (CT) il 06/06/1984, cod. fisc.: LGT LSU 84H46 C351K comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Desire' nata a Catania (CT) il 25/03/1986, cod. fisc.: LGT DSR 86C65 C351P comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Silvia, nata a Catania (CT) il 25/03/1986, cod. fisc.: LGT SLV 86C65 C351A comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Deborah, nata a Catania (CT) il 09/01/1990, cod. fisc.: LGT DRH 90A49 C351Z comproprietaria, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

LAGATI Antonino, nato a Regalbuto (EN) il 16/11/1951, cod. fisc.: LGT NNN 51S16 H221W nella qualità di esecutore dei lavori, residente a San Giovanni La Punta via Ulivi n°11;

SCUDERI ing. Gaetano, nato a Misterbianco (CT) il 08/07/1955 ed ivi residente in via G.



Marconi n°92, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 2096; quali co-responsabili dell'abuso, la Sospensione dei lavori e Ingiunge la Demolizione, a loro cura e spese, delle opere edilizie abusive meglio descritte in premessa, nonché al ripristino dei luoghi entro il termine perentorio di giorni novanta (90) dalla notifica del presente provvedimento;

#### AVVERTE

Che, in caso di accertata inottemperanza al ripristino dei luoghi, dovrà essere pagata:

nelle more della definizione del regolamento tendente a definire l'esatta quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria, di cui alla predetta circolare ARTA n°3 del 28/05/2015, la sanzione amministrativa pecuniaria nella misura minima pari ad €. 2.000,00 (euro duemila/00) da corrispondere a mezzo di versamento sul c/c postale n°62720685, ovvero versamento IBAN IT04O0760116900000062720685, intestato alla Tesoreria Comunale di San Giovanni La Punta, entro dieci giorni successivi all'avvenuta decorrenza del termine perentorio di giorni novanta (90) dalla notifica del presente provvedimento.

Che non ottemperando al pagamento della sanzione entro il sopra assegnato termine saranno applicate le maggiori e più gravi sanzioni di legge, altresì la riscossione coattiva e l'immediata iscrizione a ruolo delle predette somme maggiorate con le sanzioni sopra indicate, nonché con le relative spese di istruttoria e segreteria.

#### AVVERTE

- Che l'accertata inottemperanza, notificata alla ditta interessata, costituirà titolo per la gratuita immissione in possesso delle opere e dell'area di sedime dell' abuso sopra descritto, con le modalità e procedure di cui all'art. 7 della legge 47/85, così come sostituito dall'art. 31 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, al patrimonio indisponibile del Comune di San Giovanni La Punta, che provvederà alla loro demolizione e ripristino dei luoghi con rivalsa delle conseguenti spese a carico della sopra individuata ditta responsabile inadempiente.
- Che, nel caso sia stato effettuato il sequestro penale delle suddette opere abusive, prima di eseguire la demolizione, dovrà provvedersi alla richiesta ed ottenimento del provvedimento di dissequestro da parte del Giudice Penale.

### DISPONE

- La presente ordinanza, da registrarsi, numerarsi e collazionarsi, presso la Segreteria Generale, per gli adempimenti previsti dall'art. 7 comma settimo della legge n°47/85, così come sostituito dall'art. 31 comma settimo del D.P.R. 06/06/2001 n°380, il Settore Urbanistica di questo Comune procederà, decorsi i tempi assegnati al recupero delle somme di cui alla sanzione pecuniaria, maggiorata degli interessi maturati per more e ogni altra relativa spesa sostenuta e gravante, nei modi e nei termini previsti dall'art. 12 del D.Lgs. 504/92.
- La pubblicazione del presente provvedimento all'albo Pretorio comunale, la notifica ai responsabili dell'abuso ai sensi dell'art. 6 della legge n°47/85 così come sostituito dall'art. 29 del D.P.R. del 06/06/01 n. 380.
- La trasmissione di copia della presente alla Procura della Repubblica di Catania, all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente di Palermo, all'Agenzia delle Entrate di Catania, all'Ufficio del Genio Civile di Catania, alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, alle Aziende o Consorzi che erogano servizio idrico quali Sidra S.p.A. ed Acoset S.p.A., al Servizio Elettrico Nazionale, alla TELECOM ITALIA.
- La trasmissione all'Ufficio sanatoria edilizia di questo Ente.
- La trasmissione al locale Comando di Polizia Municipale incaricato, per gli effetti della presente, della comunicazione delle risultanze di verifica sull'ottemperanza decorso il

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla notifica della presente.

IL TECNICO ISTRUTTORE ( Geom. M. Calvagno )

Je,

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE ( Dott. M. Maecarrone )



