



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fax 095 7410717

C.F. 00453970873

Provincia di Catania
SETTORE CONDONO EDILIZIO
SERVIZIO REPRESSIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

ORDINANZA DIRIGENZIALE n° 117 Reg. Gen. Ord.

DEL 4 SET. 2018

e n° 117 Urb.ca

DEL 4 SET. 2018

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).

USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO

Sig.

FANTOZZI Francesco Giovanni nato a Catania il 04/10/1979 cod. fisc.: FNT FNC 79R04 C351U residente a San Giovanni La Punta (CT) via Isernia n°13.

GIA' PROPRIETARIO RESPONSABILE DELL'ABUSO

Sig.

FANTOZZI Gaetano, nato a Catania il 27/04/1945 cod. fisc.: FNT GTN 45D27 C351X residente a San Giovanni La Punta (CT) via Ravanusa n°107.

UBICAZIONE OPERE ABUSIVE:

Via Isernia nn. 13 - 15, piano terra e primo insistente in catasto fabbricati al foglio 2 particella 676, rispettivamente sub. 6, sub. 3, e su area in catasto terreni al foglio 2 particella 475.

ASSUNTORE DEI LAVORI:

non individuato in verbale

DIRETTORE DEI LAVORI:

non individuato in verbale

IL DIRIGENTE SERVIZIO REPRESSIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

Premesso che per l'immobile in questione sono state presentate:

- con istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n°70/1981 prot. gen. n°15514 del 09/08/1983, integrata con domanda di condono edilizio, ai sensi della L. N. n°47/85 e L. R. n°37/85, prot. gen. n°8229 - 8230 del 28/03/1986, ns. rif. n°478, presentate a nome **SCUDERI Giuseppe** nato a San Gregorio di Catania (CT) il 21/02/1951, C.F.: SCD GPP 51B21 H940Q e residente in Via Adalgisa I Trav. a destra n°7, San Giovanni La Punta (CT), per le opere abusivamente realizzate in questa Via Adalgisa I Trav. a destra, n°7, rientranti nel piano di recupero sito in "Contrada Santa Caterina, comparti di via Adalgisa e Rimini", consistenti nella realizzazione di: <<un edificio per civile abitazione a piano terra e primo>>, in catasto fabbricati al foglio n°2, particella n°676, sub. 6 (ex sub. 2) e sub. 3;

- con domanda di condono edilizio, ai sensi della L. N. n°724/94, prot. gen. n°14659 - 14660 del 05/06/2002, ns. Rif. n°A-1225, presentata a nome **FANTOZZI Gaetano** nato a Catania il 27/04/1945, C.F.: FNT GTN 45D27 C351X e residente in Via Ravanusa n°107, San Giovanni La Punta (CT), per le opere abusivamente realizzate in questa Via Adalgisa n°7, rientranti nel piano di recupero sito in "Contrada Santa Caterina, comparti di via Adalgisa e Rimini", consistenti nella: <<variazione della destinazione d'uso dei locali ubicati al piano terra da garage, deposito - cantina a civile abitazione, nonché realizzazione di una terrazza e di locali di sgombero nel sottotetto>>, in catasto fabbricati al foglio n°2, particella n°676, sub. 6 (ex sub. 2) e sub. 3;

Visto l'art. 31 comma 2 della legge 47/85 e s.m.i., il quale stabilisce che per poter conseguire la concessione edilizia in sanatoria, gli immobili devono essere ultimati per quanto concerne le istanze presentate ai sensi della legge n°47/85, alla data del 30/09/1983, quelle di cui alla legge n°724/94, entro il 31/12/1993, mentre per quelle di cui alla legge n°326/2003, entro il 31/03/2003, intendendo per ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente;

Vista la determina prot. gen. n°19049 del 25/07/2014, con la quale sono stati determinati in via definitiva, per dette istanze di condono edilizio, gli importi dell'oblazione, degli oneri concessori e, chiesta la documentazione ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Vista la nota prot. gen. n°26438 del 13/10/2014, con la quale il sig. Fantozzi Gaetano, trasmette la documentazione richiesta, ed altresì produce copia dell'atto di donazione del 04/04/2012, a favore del proprio figlio Fantozzi Francesco Giovanni, al quale sono state donate dai genitori le rispettive quote del diritto di usufrutto (stante che il diritto di nuda proprietà già gli appartiene) delle unità immobiliari site in questa via Isernia nn. 13 e 15, nonché del contiguo terreno (foglio 2 particella 475) posto a nord del fabbricato;

Vista la nota di questo Ente prot. gen. n°28242 del 30/10/2014, recapitata al nuovo titolare in data 04/11/2014, con la quale viene comunicato, a seguito della predetta nota integrativa del 13/10/2014, di voler produrre la documentazione catastale aggiornata dalla quale si evince l'avvenuta variazione catastale a civile abitazione del piano terra, ed anche con eventuale rettifica del predetto atto di donazione in quanto tale unità immobiliare a piano terra risulta trasferita come deposito, anziché a civile abitazione;

Vista la nota prot. gen. n°11538 del 04/04/2018, con la quale il sig. Fantozzi Francesco Giovanni, in riscontro alla predetta nota del 30/10/2014, trasmette l'aggiornamento catastale del piano terra, cambio d'uso da garage - cantina a civile abitazione (ex sub. 2), oggi sub. 6 e, chiede il rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Vista la nota prot. gen. n°12004 del 09/04/2018, consegnata in data 17/04/2018, con la quale veniva convocato presso questo Ente, Settore Condono Edilizio - Recupero Urbanistico, il sig. Fantozzi Francesco Giovanni, per ufficializzare chiarimenti in merito all'immobile sito in questa via Isernia n°13, interessato dalle istanze di condono edilizio, ai sensi della legge n°47/85, ns. rif. 478 e, ai sensi della legge n°724/94, ns. rif. A/1225, in quanto da una nuova disamina per la definizione del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e, congiuntamente alla verifica dei rilievi aerofotogrammetrici ed ortofoto risalenti al mese di marzo 2012, in dotazione a questo Servizio, da più approfonditi accertamenti, è stato possibile rilevare che lungo i confini nord, ed ovest del lotto, risulterebbero realizzati altri locali, porticati e/o tettoie a piano terra, sui prospetti est ed ovest del fabbricato, la chiusura del terrazzino a piano sottotetto, la collocazione di finestre a raso nelle falde della copertura, opere che non vengono individuate sugli elaborati del progetto in sanatoria e nel recente aggiornamento catastale del piano terra;

Preso atto che in data 20/04/2018, sono convenuti presso questo Settore - Servizio Repressione Abusivismo Edilizio, i sigg. Fantozzi Francesco Giovanni titolare e, il tecnico geom. Eberle Enrico, ai quali sono stati raffigurati gli esiti delle verifiche dei rilievi aerofotogrammetrici ed ortofoto, dai quali è stato possibile rilevare che lungo i confini nord, ed ovest del lotto, risulterebbero realizzati altri locali, porticati e/o tettoie a piano terra, su prospetti est ed ovest del fabbricato, la chiusura del terrazzino a piano sottotetto, la collocazione di finestre a raso nelle falde della copertura, ed a conclusione di quanto rappresentato, è stato concordato con gli intervenuti di esperire un sopralluogo congiunto con il locale Comando di Polizia Municipale;

Vista la nota prot. n°152/S.T./P.M. del 16/07/2018, del locale Comando Polizia Municipale Servizi Territoriali, avente come oggetto: Accertamento di opere edilizie abusive eseguite in via Isernia n°13, già via Adalgisa I° trav. n°7, da parte del sig. Fantozzi Gaetano, nato a Catania il 27/04/1945 e residente in San Giovanni La Punta via Ravanusa n°107, nell'immobile oggi di proprietà del sig. Fantozzi Francesco Giovanni, nato a Catania

il 04/10/1979 e residente a San Giovanni La Punta via Isernia n°13, dalla quale si rileva che sono stati eseguiti abusi edilizi imputabili al sig. Fantozzi Gaetano, nell'immobile sito in questa via Isernia n°13, costituito in atto da una villetta a piani terra, primo e sottotetto, nonché di locali accessori a piano terra nell'area di pertinenza, oggi di proprietà ed abitato dal figlio Fantozzi Francesco Giovanni, non rientrante tra le opere oggetto delle istanze di sanatoria ai sensi della L.R. n°70/81, integrata ai sensi della legge n°47/85, in ditta al primitivo proprietario sig. Scuderi Giuseppe, ed ai sensi della legge n°724/94, da parte del sig. Fantozzi Gaetano già usufruttuario, limitatamente alla variazione di destinazione d'uso del piano terra da garage - deposito - cantina a civile abitazione, nonché realizzazione di una terrazza e di locali di sgombero nel sottotetto, le cui opere attualmente risultano, per come testualmente riportato in detta segnalazione, consistenti in:

"... omissis... Si premette che l'immobile in questione è stato oggetto di accertamenti per illecito edilizio a carico del sig. Scuderi Giuseppe, originario proprietario, esitati con informative prot. 3029 e 3030/PU del 19/10/1980, rispettivamente dirette al sig. Sindaco ed al sig. Pretore di Mascali, e prot. 145 e 146/CA/PU del 14/4/1987, rispettivamente inoltrate al sig. Pretore di Mascali ed al sig. Sindaco, riferiti alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione a piano terra, primo e copertura a tetto.

Per detto fabbricato figurano presentate, istanze di sanatoria ai sensi della L.R. 70/81 prot. 15514 del 9/8/83, integrata ai sensi della L. 47/85 con istanza prot. 8229 del 28/3/1986 in testa al predetto sig. Scuderi Giuseppe, ed ai sensi della L. 724/94 con istanza prot. 30192 del 30/10/2002 da parte del sig. Fantozzi Gaetano, già usufruttuario, limitatamente alla variazione di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione.

Nell'ambito dell'odierno sopralluogo, resosi opportuno per una serie di incongruenze emerse nelle fasi istruttorie delle pratiche di condono edilizio, sono stati rilevati ulteriori abusi sia nell'edificio principale per civile abitazione che lungo i confini dell'area esterna.

In particolare, attraverso il raffronto tra gli elaborati progettuali annessi alla pratica di sanatoria, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, alla presenza anche del tecnico di parte geom. Eberle Enrico, sono stati riscontrati i seguenti abusi:

Piano terra: piccoli ampliamenti, modifiche interne e delle bucaure esterne al piano terra con installazione esterna di portici nel fabbricato per civile abitazione;

Piano primo: sostituzione del bagno previsto sul lato nord con un vano utile ed installazione di una veranda sul ballatoio nord ovest;

Piano sottotetto: modifica del tetto di copertura con eliminazione di un terrazzino inglobato nel piano sottotetto;

Spazi esterni del lotto: due manufatti accessori realizzati rispettivamente in prossimità dei confini sud-ovest e nord-ovest del lotto.

Più in dettaglio, gli ampliamenti al piano terra dell'edificio principale sono stati realizzati con impiego di muratura ed hanno complessivamente comportato un aumento di superficie destinata a civile abitazione di circa mq. 15 e circa mc. 50, mentre i portici nei prospetti del p.t., sul lato sud di circa mq. 70 e sul lato nord di mq. 37, sono stati entrambi attuati con pilastri in mattoni sormontati da strutture in legno e copertura a tegole.

Al piano primo, ove nell'elaborato integrativo era previsto un bagno sul lato nord, era stato invece realizzato un vano utile; la veranda in alluminio preverniciato e vetri, posta nella proiezione della soprastante mantovana, risulta destinata a lavanderia ed occupa una superficie di mq. 3,60.

Al piano sottotetto figura soppresso il preesistente terrazzo e risultano collocate finestre a tetto tipo velux.

Nell'area esterna del lotto, il manufatto accessorio posto sul confine sud-ovest si compone di un corpo in muratura di mq. 21 e mc. 60 destinato a ripostiglio con attiguo w.c. ed una tettoia di circa mq. 6 con annesso barbecue; mentre quello sul confine nord-ovest è costituito da un locale vasche in muratura di circa mq. 24 e mc. 67, una adiacente tettoia in legno e tegole poggiante su pilastri in mattoni di circa mq. 40 destinata a ricovero di autoveicoli ed una retrostante pensilina di mq. 8 deputata al riparo di un cane.

La zona ove ricade l'immobile secondo il vigente P.R.G. ha destinazione urbanistica come "CR zona di recupero".

Il complesso di detti illeciti, sulla base dei rilevamenti aerofotogrammetrici acquisiti da << Google Earth >>, confermati anche dalle dichiarazioni rese a verbale, si presume verosimilmente riconducibile ad un periodo intercorrente tra l'anno 2007 ed il 2011 ed imputabile al sig. Fantozzi Gaetano, al tempo usufruttuario. ... omissis ..."

Vista la comunicazione di apertura del procedimento amministrativo (art. 7 legge n°241/90) prot. gen. n°24470 del 23/07/2018, consegnata in data 27/07/2018;

Preso atto che la Ditta non ha fatto pervenire osservazione nei termini di cui all'art. 11 della Legge Regionale n. 10/91, così come introdotto dall'art. 23 della Legge Regionale n. 17/2004, invece ha presentato una nota in atti al prot. gen. n°27301 del 22/08/2018, con la quale comunicano di voler procedere alla regolarizzazione delle difformità esistenti nel corpo di fabbrica sito in questo Comune in via Isernia n°13, richiedendo accertamento di conformità agli Enti competenti, in ottemperanza alla normativa vigente in materia, mentre per gli illeciti non regolarizzabili, saranno oggetto di rimozione al fine della messa in pristino dello stato iniziale dei luoghi, già oggetto di condono edilizio;

Preso atto che l'aerofotogrammetria e conseguente ortofoto, aggiornate al mese di agosto 2003 in dotazione all'Ufficio, trasmessa dall'ARTA Sicilia è collaudata alla data dell'agosto 2003 dall'ing. Pietro Alfredo Scaffidi Abbate;



Preso atto che l'aerofotogrammetria e conseguente ortofoto, aggiornate al mese di marzo 2012 in dotazione all'Ufficio, Commissionata da questo Ente, Ditta esecutrice: Aerosistemi s.r.l. - Giarre (CT), direttore lavori e collaudo ing. M. Santonocito;

Considerato che le suddette ulteriori opere sono state eseguite abusivamente, in assenza di idoneo titolo abilitativo, per cui occorre applicare le sanzioni previste dall'art. 31 del D.P.R. 380/01, ovvero con l'ordine di demolizione delle stesse;

Vista la circolare 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 pecuniaria 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 remissione in pristino dello stao dei luoghi;

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;

Visti gli atti d'ufficio, i vigenti strumenti urbanistici e le norme che disciplinano l'edificazione nelle aree interessate da detti lavori;
per i motivi meglio illustrati in epigrafe:

ORDINA

ai Sigg. **FANTOZZI Gaetano** e **FANTOZZI Francesco Giovanni**, per come sopra meglio generalizzati, quali rispettivamente, già proprietario responsabile dell'abuso e, attuale usufruttuario e nudo proprietario, la **SOSPENSIONE** dei lavori e ingiunge a provvedere a propria cura e spese alla **DEMOLIZIONE**, delle opere edilizie abusive, per come descritti nel verbale di accertamento di cui alla nota prot. n°152/ST/PM del 16/07/2018, del locale Comando Polizia Municipale Servizi Territoriali, consistenti in ulteriori interventi edilizi abusivi, che sono riconducibili alla realizzazione di:

Piano terra: piccoli ampliamenti, modifiche interne e delle bucaure esterne al piano terra con installazione esterna di portici nel fabbricato per civile abitazione;

Piano primo: sostituzione del bagno previsto sul lato nord con un vano utile ed installazione di una veranda sul ballatoio nord ovest;

Piano sottotetto: modifica del tetto di copertura con eliminazione di un terrazzino inglobato nel piano sottotetto;

Spazi esterni del lotto: due manufatti accessori realizzati rispettivamente in prossimità dei confini sud-ovest e nord-ovest del lotto.

Più in dettaglio, gli ampliamenti al piano terra dell'edificio principale sono stati realizzati con impiego di muratura ed hanno complessivamente comportato un aumento di superficie destinata a civile abitazione di circa mq. 15 e circa mc. 50, mentre i portici nei prospetti del p.t., sul lato sud di circa mq. 70 e sul lato nord di mq. 37, sono stati attuati con pilastri in mattoni sormontati da strutture in legno e copertura a tegole.

Al piano primo, ove nell'elaborato integrativo era previsto un bagno sul lato nord, era stato invece realizzato un vano utile; la veranda in alluminio preverniciato e vetri, posta nella proiezione della soprastante mantovana, risulta destinata a lavanderia ed occupa una superficie di mq. 3,60.

Al piano sottotetto figura soppresso il preesistente terrazzo e risultano collocate finestre a tetto tipo velux.

Nell'area esterna del lotto, il manufatto accessorio posto sul confine sud-ovest si compone di un corpo in muratura di mq. 21 e mc. 60 destinato a ripostiglio con attiguo w.c. ed una tettoia di circa mq. 6 con annesso barbecue; mentre quello sul confine nord-ovest è costituito da un locale vasche in muratura di circa mq. 24 e mc. 67, una adiacente tettoia in legno e tegole poggiate su pilastri in mattoni di circa mq. 40 destinata a ricovero di autoveicoli ed una retrostante pensilina di mq. 8 deputata al riparo di un cane.

Il complesso di detti illeciti, sulla base dei rilevamenti aerofotogrammetrici acquisiti da << Google Earth >>, confermati anche dalle dichiarazioni rese a verbale, si presume intercorrente tra l'anno 2007 ed il 2011 ed imputabile al sig. Fantozzi Gaetano, al tempo usufruttuario.

Il tutto insistente nell'immobile sito in questa via Isernia n°13 - 15, le cui unità immobiliari a piano terra e primo sono riportate in catasto fabbricati al foglio 2 particella 676 rispettivamente sub. 6 e sub. 3 e, mentre gli ulteriori abusi in parte al foglio 2 particella 676 ed in parte su area in catasto terreni al foglio 2 particella 475, 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 IT040076011690000062720685, 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.

- 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.

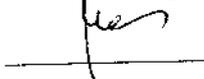
DISPONE

- 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'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette, 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 Tim.
- 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 termine soprasseduto dall'avvenuta notifica ai responsabili.
- 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.

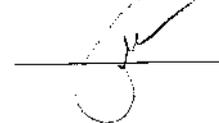
San Giovanni La Punta, li

- 4 SET. 2018

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. M. Calvagno)



IL FUNZIONARIO DIRIGENTE
(Dott. M. Maccarrone)



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____, Messo Notificatore, del Comune di San Giovanni la Punta, ho notificato _____ il _____ presente _____ atto _____ al Sig. _____ in _____ n. _____ consegnandone copia a mani a _____

San Giovanni la Punta, li _____

Il Messo Notificatore

