



AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

PROT. N. 3499 DEL 20-3-2023

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 12 del 18-3-2023

(e contestuale preavviso di sanzione di € 20.000,00 per mancata demolizione)

PREMESSO

- che, ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. , quest'Ufficio ha emesso l'ordinanza di demolizione n. 36 del 22-11-2022 delle opere abusive realizzate in contrada Bottazzi di Acì Bonaccorsi nei confronti del responsabile dell'abuso sig. OROFINO Claudio [REDACTED] e dei [REDACTED] e dei [REDACTED] sigg.ri GIUFFRIDA Mario Agatino, Rosanda e Paolo;
- che l'ordinanza n. 36, in caso di accertato inadempimento ha previsto l'acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile di questo Comune dell'area di sedime;
- che con ricorso al TAR Catania del 23-01-2023 il sig. OROFINO ha eccepito diverse illegittimità dell'ordinanza n. 36 sostenendo tra le altre cose la violazione della legge sul procedimento amministrativo per carenza di partecipazione del privato, che la realizzazione delle opere in contestazione sarebbe avvenuta previa regolare presentazione di SCIA (Segnalazione certificata di attività), che l'ordinanza violerebbe la speciale disciplina di tutela delle attività del terzo settore (art. 71, comma 1, D. Lgs. 117/2017), che in ogni caso le opere abusive realizzate sarebbero da inquadrarsi come "edilizia libera" e infine che la prevista applicazione della sanzione ex art. 31, comma 4-bis, del DPR 380/01, di € 20.000,00 sarebbe sproporzionata e senza criterio;
- che con ricorso al TAR Catania del 13-2-2023 i proprietari sigg.ri GIUFFRIDA hanno eccepito una sola illegittimità dell'ordinanza n. 36, ossia la prevista acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune dell'area di sedime nel caso di accertata inottemperanza alla demolizione, stante che i medesimi proprietari hanno dichiarato di non aver autorizzato le opere contestate (di esserne estranei), anzi di averne denunciato più volte l'abusiva realizzazione (v. segnalazioni in atti a partire dall'ottobre 2019 e l'esposto prot. n. 10742 del 09-9-2022) e, in ultimo, di aver diffidato il responsabile dell'abuso alla demolizione dei manufatti (v. diffida in atti prot. n. 1782 del 10-2-2023) e, dal punto di vista civilistico, che provvederanno a richiedere la risoluzione del contratto di affitto presso le sedi opportune;

CONSIDERATO

- che le ragioni contenute nel ricorso al TAR del sig. OROFINO non si ritengono meritevoli di condivisione per le motivazioni che saranno nel seguito esplicitate;
- che le ragioni contenute nel ricorso al TAR dei sigg.ri GIUFFRIDA sono, invece, condivisibili per le motivazioni che saranno nel seguito esplicitate;

RITENUTO

- di dover odiernamente procedere, per quanto esposto nei superiori "considerata", a un riesame in autotutela dell'ordinanza n. 36 del 22-11-2022, ribadendo nel preambolo del presente provvedimento le ragioni che conducono a ritenere abusive le opere in oggetto (quindi ancora meritevoli della presente ingiunzione a demolire) ed esplicitando altresì le controdeduzioni di quest'Ufficio alle eccezioni di illegittimità contenute nei predetti ricorsi;

DATO ATTO

- che l'art. 107, comma 3, lett. g), del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. ha attribuito ai dirigenti comunali, o soggetti incaricati di funzioni dirigenziali, la competenza ad emanare *“tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale”*;

- che a seguito di esposto per abusivismo edilizio da parte dei proprietari sigg.ri GIUFFFRIDA, assunto al ns. prot. n. 10742 del 09-09-2022, si sono inoltrate tre formali comunicazioni (prot. n. 10999 del 15-9-2022, prot. n. 11264 del 22-9-2022 e prot. n. 12230 del 13-10-2022) a tutti gli interessati (proprietari e affittuari) per preannunciare gli accertamenti tecnici e le misurazioni nelle mattinate del 22-9-2022, 06-10-2022 e 20-10-2022, e in tali date è stata rilevata, presso questa via Bottazzi n. 15 (contrada omonima), la costruzione di diverse opere edili (v. descrizione di seguito riportata) ove si esercita un'attività sportiva;

- che a conclusione degli accertamenti tecnici è stata redatta la relazione prot. n. 13088 del 03-11-2022;

- che l'area su cui sono state realizzate le opere in questione risulta censita in catasto terreni al foglio 5 particelle 707, 762, 764, 766, 767, 824 e 931, all'interno della Zona Territoriale Omogenea (ex art. 2 del D.M. 1444/68) di verde agricolo, zona “E” del vigente Piano Regolatore Generale -PRG-;

- che proprietari dell'area di sedime delle opere suddette sono i sigg.ri GIUFFFRIDA Mario Agatino [REDACTED] GIUFFFRIDA Paolo [REDACTED] e GIUFFFRIDA Rosanda [REDACTED]

- che, da una ricerca d'archivio condotta presso quest'Ufficio Urbanistica, risultano i seguenti titoli edilizi:

- una concessione edilizia in sanatoria in data 07-3-2012, prot. n. 3012 (condono edilizio di cui all'art. 39 della L. 724/94) per l'opera abusiva (in zona agricola del PRG) consistente nella realizzazione di tre corpi di fabbrica –stalla, deposito e deposito attrezzi– per attività sportiva, in Aci Bonaccorsi, via Bottazzi sn, in catasto urbano al foglio 5 part.ile 928, 929 e 930;

- una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA), in data 12-4-2012, al prot. n. 4787, con allegato un progetto di massima di svariate opere di edilizia sportiva da eseguire nel terreno agricolo di contrada Bottazzi;

- una comunicazione d'inizio lavori (CIL), in data 05-3-2014, al prot. n. 2203, relativa alla realizzazione di ulteriori tre campi da tennis con sistema d'illuminazione e una struttura (definita “precaria”) in acciaio zincato, composta da pilastri costituiti da scatolari da 100x100x2 mm, di altezza variabile tra 2,80 e 2,60 m, e travi costituite da scatolari da 100x40x2 mm;

- che i predetti titoli edilizi (concessione in sanatoria, SCIA e CIL) si ritengono comunque inidonei per la deruralizzazione di un fondo agricolo ricadente in zona “E - agricola” del PRG e soprattutto per variare la destinazione urbanistica di un'ampia area (estesa oltre 16.000 mq) senza una preventiva approvazione regionale di una variante urbanistica;

-che le opere oggetto della presente ordinanza di demolizione per la maggior parte non risultano incluse tra i titoli edilizi suddetti né in alcun altro titolo, né le stesse risultano censite in catasto, con intestazione al responsabile dell'abuso sig. OROFINO Claudio [REDACTED] e nemmeno con intestazione ai proprietari del terreno di sedime sigg.ri GIUFFFRIDA Mario Agatino, GIUFFFRIDA Paolo e GIUFFFRIDA Rosanda;

- che, per maggior precisione, si puntualizza che opere di cui alle lett. **A, B, C, D, F, G e H** dell'elenco a margine del presente provvedimento sono state realizzate senza titolo abilitativo edilizio mentre l'opera di cui alla lett. **E** è stata eseguita previa comunicazione d'inizio lavori (CIL del 2014)

da parte della ditta “I Campetti” qualificandola impropriamente come “struttura precaria” (qualifica non condivisibile date le modalità costruttive del manufatto -muratura, pavimentazione, impianto elettrico sottotraccia, di illuminazione e antifurto- oltre all’utilizzo, già denunciato dagli esponenti, come punto relax/ristoro, con all’interno vari arredi -sedie, scrivania, divano, poltrona, ecc.)¹ ;
- che il soggetto responsabile è stato individuato nel sig. OROFINO Claudio [REDACTED]

- che le predette opere, essendo prive di valido titolo edilizio abilitativo, sono tali da far configurare la fattispecie di cui all’art. 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire), trattandosi di opere che determinano nel complesso una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio con durevole modifica dello stato dei luoghi, in quanto dirette a soddisfare esigenze non precarie o temporanee sotto il profilo funzionale;

DATO ATTO ALTRESÌ

- che, ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990 e L.R. 7/2019 e ss.mm.ii. e copiosa giurisprudenza di merito, questa Amministrazione non è obbligata a trasmettere agli interessati una previa comunicazione di avvio procedimento di emanazione di ordinanza di demolizione stante che l’esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce attività vincolata della P.A. con la conseguenza che i relativi provvedimenti (ordinanza di demolizione, ecc.), costituiscono atti vincolati;

- che le opere di che trattasi devono qualificarsi «nuova costruzione» di cui all’art. 3, lett. e.1) del DPR 380/2001 (non si tratta di opere di “edilizia libera” stante la natura e le vaste dimensioni delle opere) la cui realizzazione è avvenuta, in assenza di titolo abilitativo edilizio, incompatibilmente con la connotazione rurale dell’area di sedime ricadente in zona “E - agricola” del PRG;

CONDIVISE le ragioni del ricorso al TAR dei GIUFFRIDA, messe in chiaro da costante giurisprudenza (Consiglio di Stato, sezione VI, sent. 4 sett. 2015, n. 4125; TAR Palermo, sezione III, sent. 6 dic. 2022, n. 3522; TAR Firenze, sezione III, sent. 29 mar. 2022, n. 418; ecc.), secondo cui il proprietario che dimostri la completa estraneità al compimento delle opere abusive o che, essendone venuto a conoscenza, si sia poi adoperato per ripristinare lo stato dei luoghi, non può essere destinatario della sanzione acquisitiva (acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell’area di sedime sulla quale insiste l’opera abusiva) in caso di mancata demolizione;

RITENUTE, per tutto quanto sopra esposto, non condivisibili le ragioni del ricorso al TAR del sig. OROFINO in considerazione, tra l’altro, del fatto che la speciale disciplina di tutela delle attività del

(1) *Le normative urbanistiche sulle strutture precarie, e la copiosa giurisprudenza, escludono la precarietà laddove si riscontri la variazione della destinazione d'uso originaria della superficie modificata, laddove le strutture non siano realizzate in modo da essere suscettibili di facile rimozione, laddove vi siano opere in muratura e/o non smontabili, impianti sottotraccia, coibentazioni, ecc. .*

Oltretutto, per le dimensioni e la natura costruttiva, il manufatto doveva esser progettato strutturalmente ed esser munito di autorizzazione sismica o deposito del progetto al Genio Civile di Catania, giusto DPR 380/2001 e successivo DDG n. 344 del 19 maggio 2020, conseguente al Decreto del MIT del 30 aprile 2020 riguardante la normativa sismica.

terzo settore (v. art. 71, comma 1, D. Lgs. 117/2017, richiamato nel ricorso al TAR dell'OROFINO) non abilita la costruzione di opere abusive in terreno agricolo, com'è avvenuto nel caso di specie;

RITENUTO, per quanto sin qui esposto, previo annullamento in autotutela dell'ordinanza n. 36 del 22-11-2022, di dover ingiungere, ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. la demolizione e rimozione delle opere abusive indicate in premessa ed il ripristino originario dei luoghi agricoli;

Visto il PRG e le NTA;

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

Vista la L.R. 16/2016 e s.m.i.;

Visto l'art. 109 - comma 2 - del Decreto Legislativo n. 267/2000 e richiamati i provvedimenti sindacali di attribuzione di funzioni dirigenziali;

DISPONE

l'annullamento in autotutela dell'ordinanza di demolizione n. 36 del 22-11-2022 e contestualmente

INGIUNGE

per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento,

al sig. OROFINO Claudio

di provvedere, a propria cura e spese, alla **demolizione e rimozione delle opere abusive** di seguito indicate, ed al ripristino originario dei luoghi agricoli, in questo Comune di Aci Bonaccorsi (CT), in via Bottazzi n. 15 (contrada omonima), **entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta)** con effetto dalla data di notifica del presente atto.

Opere abusive:

A. area rettangolare di dimensioni complessive pari a circa 35,20 m x 37,70 m al cui interno vi sono n. 3 campi di beach volley (dimensioni di circa 35,20 m x 19,30 m) realizzati con sabbia gialla posizionata entro una delimitazione perimetrale di un cordolo-muretto in calcestruzzo (o cemento armato) di altezza variabile, partendo da 0 m sino a un max di 0,80 m; in contiguità ai campi di beach volley vi è un'area (dimensioni di circa 35,20 m x 18,40 m) sempre posizionata entro la delimitazione perimetrale del predetto cordolo-muretto e sistemata con una pavimentazione in prato artificiale e sottofondo sottostante;

B. tettoia aperta in legno, con dimensioni in pianta di circa 16,20 m x 9,15 m, altezza max di circa 5,40 m e altezza minima di 2,40 m circa; costituita da n. 11 pilastri in legno (dimensioni 160 x 160 mm), copertura con struttura portante in travi di legno e pavimentazione in prato artificiale e sottofondo/fondazione sottostante (nota bene: lungo parte del perimetro in pianta vi è un muretto, dell'altezza massima di 0,75 m, rivestito in pietra vulcanica)²;

C. motore (generatore d'aria) di dimensioni circa 0,80 x 1,80 m (altezza circa 2,00 m), posizionato su una base di calcestruzzo (massetto), utilizzabile per azionare un pallone pressostatico.

D. manufatto edilizio seminterrato (vano) a un solo livello, con pareti perimetrali in muratura, di dimensioni in pianta pari a circa 4,00 m x 9,00 m, adibito a ripostiglio, munito di finestre e porta d'ingresso (con la creazione di un'entrata a tendina in vetro-ferro di dimensioni circa 2,00 x 3,00 m), con un solaio orizzontale strutturale come lastrico solare (accessibile mediante scaletta in ferro con n. 5 alzate) ove sono presenti due ombrelloni e vari sedie;

² Oltretutto, per le dimensioni e la natura costruttiva, il manufatto doveva esser progettato strutturalmente ed esser munito di autorizzazione sismica o deposito del progetto al Genio Civile di Catania, giusto DPR 380/2001 e successivo DDG n. 344 del 19 maggio 2020, conseguente al Decreto del MIT del 30 aprile 2020 riguardante la normativa sismica.

E. manufatto edilizio ad una sola elevazione fuori terra (dimensioni di circa 5,00 m x 7,00 m ed altezza interna di circa 2,50 m, di cui una porzione estesa circa 5,00 m x 2,00 m è aperta su tre lati a mò di veranda); nota bene: si tratta di un vano che ha le pareti perimetrali (parte bassa) in muratura di conci in calcestruzzo (alta circa 1,00 m), dello spessore di circa 20 cm, con presumibile sottostante fondazione (la muratura è rivestita all'interno in legno parquet), e sopra tale muratura le pareti perimetrali sono in alluminio pre-verniciato e vetro; la struttura portante di elevazione è in ferro scatolare: vi sono n. 6 pilastri e n. 4 travetti perimetrali di sezione quadrata (dimensioni 100 x 100 x 2 mm) oltre a n. 3 travetti (correnti) di sezione rettangolare (dimensioni 100 x 40 x 2 mm). La copertura è realizzata con una termo-copertura, mentre la pavimentazione (su massetto di calcestruzzo) è in legno parquet (laminato) all'interno del vano, ed in grès porcellanato nella veranda. Il manufatto è munito dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, di illuminazione e antifurto;

F. struttura idonea al riparo degli atleti dalla pioggia, ad una elevazione fuori terra, di dimensioni in pianta di circa 8,00 x 4,10 m ed altezza circa 2,50, ubicata nella zona nord del fondo (in contiguità alla parete di confine nord con altra proprietà). La struttura portante di elevazione è in ferro scatolare (pilastri verticali, travetti orizzontali perimetrali e correnti) di sezione rettangolare (dimensioni 40 x 100 mm). La copertura è realizzata con una termo-copertura RAL mentre la pavimentazione è massetto di calcestruzzo. Due pareti verticali in plastica sono di tipo scorrevole (a sali – scendi), un'altra parete è fissa in alluminio preverniciato e contiene due porte dello stesso materiale e infine l'ultima parete è costituita dal muro di confine;

G. struttura per ricovero vasche di riserva, pompe di sollevamento d'acqua e utensili vari, ad una elevazione fuori terra, di dimensioni in pianta di circa 6,10 x 2,80 m ed altezza circa 2,50, ubicata nella zona nord del fondo (in contiguità alla parete di confine nord con altra proprietà). La struttura portante di elevazione è in ferro scatolare (pilastri verticali, travetti orizzontali perimetrali e correnti) di sezione quadrata (dimensioni 50 x 50 mm). La copertura è realizzata con una termo-copertura RAL mentre la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo. Due pareti verticali (incomplete) sono in parte di plastica, un'altra parete è con rete di ferro elettrosaldata e infine l'ultima parete è costituita dal muro di confine;

H. area rettangolare (dimensioni pari a circa 9,70 m x 25,90 m) in terra battuta al cui interno vi sono n. 2 tavoli per svolgere il Teqball (sport basato sul calcio praticato sopra un tavolo da ping-pong curvo).

AVVISA

- che, in caso di accertata inottemperanza anche parziale alla presente ordinanza nel termine di 90 (novanta) giorni dalla notifica, si provvederà ad irrogare al sig. OROFINO Claudio, ai sensi dell'art. 31 comma 4-bis del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e del vigente Regolamento Comunale sanzionatorio approvato con delibera di Consiglio Comunale 29-11-2018, n. 34, anche la sanzione amministrativa pecuniaria di importo pari a 20.000 euro, dicansi euro ventimila/00; ³

- che, a seguito di inottemperanza alla demolizione, questo Comune provvederà per la demolizione delle opere abusive realizzate a spese del responsabile dell'abuso (sig. OROFINO Claudio, [REDACTED], come indicato dal DPR 380/01, salvo che con delibera consiliare non sia dichiarata l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;

³ L'importo di € 20.000,00 viene calcolato applicando l'art. 3 e 4, comma 2, del Regolamento comunale n. 34 del 2018. Trattasi di abusi assimilabili alla tipologia turistico-ricettiva ove è prevista una sanzione di € 20.000,00 oltre 500 mc di nuova costruzione.

La volumetria assimilabile per interpolazione alla tipologia turistico-ricettiva può desumersi dalle seguenti dimensioni:

A.	$(35,20\text{ m} * 37,70\text{ m}) * (0,00\text{ m} + 0,80\text{ m})/2$	=	mc 530,82
B.	$(16,20\text{ m} * 09,15\text{ m}) * (5,40\text{ m} + 2,40\text{ m})/2$	=	mc 578,09
C.	$(0,80\text{ m} * 01,80\text{ m}) * 2,00\text{ m}$	=	mc 2,88
D.	$(04,00\text{ m} * 09,00\text{ m}) * 2,60\text{ m}$	=	mc 93,60
E.	$(05,00\text{ m} * 07,00\text{ m}) * 2,50\text{ m}$	=	mc 87,50
F.	$(08,00\text{ m} * 04,10\text{ m}) * 2,50\text{ m}$	=	mc 82,00
G.	$(06,10\text{ m} * 02,80\text{ m}) * 2,50\text{ m}$	=	mc 42,70

Totale mc 1.417,59

INFORMA

- che, ai sensi della legge L. 7 agosto 1990, n. 241, e della L.R. 7/2019 e ss.mm.ii., il presente provvedimento è impugnabile con ricorso giurisdizionale avanti il TAR Sicilia entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla notifica o comunque dalla piena conoscenza del presente atto da parte dei destinatari ovvero con ricorso straordinario gerarchico entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine;
- che ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. , fino alla scadenza del termine di 90 giorni di cui sopra, il responsabile dell'abuso o attuale proprietario, potrà richiedere il permesso in sanatoria (accertamento di conformità) subordinatamente alla verifica puntuale della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dello stesso e sia al momento di presentazione della domanda;

DISPONE

- la presente ordinanza è notificata al responsabile dell'abuso sig. OROFINO Claudio (nella qualità di presidente, legale rappresentante, della società sportiva dilettantistica "*I Campetti s.r.l.* ") sopra meglio generalizzato;
- altresì la presente ordinanza è notificata ai proprietari dell'area di sedime sigg.ri GIUFFRIDA Mario Agatino, GIUFFRIDA Paolo e GIUFFRIDA Rosanda, sopra meglio generalizzati;
- l'Ufficio dei Vigili Urbani del Comune di Aci Bonaccorsi è incaricato per la verifica dell'ottemperanza (avvenuta demolizione dell'opera abusiva subito dopo la scadenza dei 90 giorni).

Aci Bonaccorsi, 18-3-2023

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
(dott. ing. *LIBIANO Rocco*)