



Città di Villa San Giovanni

Città Metropolitana di Reggio di Calabria

ORIGINALE COPIA

SETTORE PATRIMONIO - SUAP - PIAN. TERRITORIALE

Determina R.G. n. 159 del 19-03-2021

R.I. n. 15 del 19-03-2021

Oggetto:

PROVVEDIMENTO DI ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA DEL PARERE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEL PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001 RILASCIATO CON PROT. 19809 DEL 25/06/2019 DAL PRECEDENTE RESPONSABILE SETTORE TECNICO URBANISTICO, INERENTE Riduzione della superficie coperta e della volumetria, frazionamento e mutamento d'uso di un unità immobiliare, Villa San Giovanni, Viale Rocco Larussa, 217. Sezione B Foglio di mappa 2 Particella 41 418 439. Condominio La Panoramica I Lotto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Considerato il Decreto Sindacale n.21 del 31/12/2020, con il quale la scrivente è stata incaricata di titolare di Posizione Organizzativa fino al 30/06/2021, del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale;

Rilevato che con il medesimo provvedimento sono state conferite alla sottoscritta le funzioni di cui all'art. 107 del d.lgs. 267/2000 relativamente all'area di competenza;

Vista la Deliberazione di G.C. n. 94 del 20/06/2019, con la quale veniva deliberato il trasferimento delle competenze SUAP dal Settore Vigilanza al Settore Tecnico Urbanistico;

Richiamata la Delibera di G.C. n. 134 del 05/11/2020 Approvazione Struttura Organizzativa, che prevede in luogo del Settore Tecnico Urbanistico, il Settore Lavori Pubblici, Qualità Urbana ed Ambientale ed il Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale;

Dato atto che la scrivente, sta procedendo all'emanazione del seguente provvedimento, in quanto attuale Responsabile del Settore Patrimonio, SUAP, Pianificazione Territoriale, al quale spetta la competenza in materia di edilizia privata ed aspetti urbanistici legati alla tutela del territorio;

Atteso che, salvo situazioni di cui allo stato attuale non vi è a conoscenza, non sussistono situazioni di incompatibilità e/o conflitto di interesse, anche potenziale, previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento ed alla normativa anticorruzione, rispetto all'adozione del presente atto;

Dato atto che il presente provvedimento non assume rilevanza contabile;

Premesso che:

- In data 18/02/2019, prot.n.5109, il Settore Tecnico Urbanistico, ingiungeva alla ditta Santoro Marco, nella qualità di Amministratore del Condominio “La Panoramica-I° Lotto” sito in Villa San Giovanni (RC) Viale Rocca Larussa n.217 ordinanza di demolizione, *con riferimento a realizzazione di un immobile di 76 mq, avente sagoma irregolare ricavata all'interno di un piano seminterrato ed adibita a locale per riunioni condominiali, realizzata con muratura di mattoni, in corrispondenza della scala B*, in quanto in seguito a sopralluoghi eseguiti da tecnici comunali ed accertamenti degli atti esistenti all'ufficio, si riscontrava l'assenza di titoli edilizi legittimanti l'opera, in area sottoposta a vincolo-paesaggistico ambientale e sismico, intimando entro 90 giorni dalla data di emanazione dell'atto, il ripristino dello stato dei luoghi originario;
- la Ditta Santoro Marco, in qualità di Amministratore del Condominio “La Panoramica” sito in Villa San Giovanni (RC) Viale Rocca Larussa n.217, presentava istanza prot.n. 15120 in data 16/05/2019, con la quale richiedeva Permesso di Costruire in Sanatoria delle opere eseguite, consistenti in *Riduzione della superficie coperta e della volumetria, frazionamento e mutamento d'uso di una unità immobiliare*, in relazione a locali di circa 76 mq, posti al piano seminterrato della Scala B del Condominio “La Panoramica – 1° Lotto” sito in Villa San Giovanni (RC) Viale Rocca Larussa n.217, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, chiedendo pertanto accertamento di conformità urbanistica, con riferimento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta;
- **Vista** la dichiarazione della ditta, di avere titolarità esclusiva dell'intervento;
- **Vista** la dichiarazione della ditta, riportata nell'istanza (modulistica unificata), con la quale la stessa dichiarava che le opere eseguite sono state realizzate nell'anno 2012, in difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 15/70 del 08/05/1970 e la Concessione edilizia in variante n. 13/76 del 24.02.1976;
- **Vista** la dichiarazione del tecnico, riportata nella relazione tecnica di asseverazione (modulistica unificata), con la quale lo stesso dichiarava che l'intervento ricadeva tra quelli realizzati in assenza o in difformità di permesso di costruire, *conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della richiesta* (vedasi punto 1.8 dell'istanza prot.15120 del 16/05/2019);
- **Vista** la documentazione tecnico-progettuale relativa alle opere di cui in oggetto, trasmessa in n. 2 copie cartacee, con Prot. 15120 in data 16/05/2019 composta da:
 - E01 - Relazione architettonica – descrittiva;
 - E02 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - E03 - Stralcio aerofotogrammetrico ortofoto, P.R.G. e Catastale;
 - E04 - Planimetria Generale – Nulla Osta n. 13/1976;
 - E05 – Planimetria generale – Stato di fatto;
 - E06 – Planimetria generale – Sovrapposizione;
 - E07 – Piante e Prospetti come da nulla osta n. 13/76;
 - E08 – Piante e prospetti stato di fatto;
- **Visto** il P.R.G. approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983 ed il relativo regolamento edilizio;

- **Considerato** che l'intervento, ricade nell'ambito di zonizzazione B, sottozona B2 del vigente strumento urbanistico comunale;
- **Considerato che** la Città di Villa San Giovanni, risulta ancora sprovvista del nuovo strumento urbanistico comunale, per il quale sono in corso le relative procedure di predisposizione, adozione ed approvazione;
- **Vista** la Legge Urbanistica Regionale n°19/2002 e ss.mm.ii e le disposizioni transitorie, contenute all'art.65 co.2, secondo le quali, *i Piani Regolatori Generali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti;*
- **Esaminate** le cartografie tematiche ufficiali e la perimetrazione dei vincoli del territorio comunale;
- **Visto** che l'intervento ricade in **zona vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale** ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004, giusta apposizione di D.M. 11/10/1967 G.U. n.275 del 03/11/1967 – Area panoramica costiera;
- **Tenuto conto** del D.Lgs. 42/2004 art. 167 comma 4 lett. a) (*per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*);
- **Visto** il QTRP, di cui agli artt. 17 e 25 della L.U.R., approvato con D.G.R. n°134 del 01/08/2016, adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 300 del 22 aprile 2013, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURC n°84 del 05/08/2016;
- **Vista** la Circolare n.222149 del 26/06/2018 del Dirigente Generale del Dipartimento n.11- Ambiente e Territorio della Regione Calabria;
- **Vista** l'istruttoria eseguita finalizzata esclusivamente alla verifica della pratica relativamente alla disciplina urbanistica ed edilizia, nazionale e regionale vigente;

Considerato che, agli atti dell'ufficio risulta presente la seguente documentazione:

- Nota prot.25879/2018 del 21/09/2018 prodotta dal Corpo Polizia Locale ed indirizzata al precedente Settore Tecnico Urbanistico, inerente l'accertamento di struttura composta da tre vani di cui un bagno, realizzata presumibilmente a chiusura di area condominiale, richiedendo accertamenti in merito al Settore Tecnico Urbanistico;
- Nota prot.26927/2018 del 02/10/2018, prodotta dal Corpo Polizia Locale ed indirizzata al precedente Settore Tecnico Urbanistico, di sollecito richiesta informazioni circa l'accertamento di struttura composta da tre vani di cui un bagno, realizzata presumibilmente a chiusura di area condominiale;
- Nota prot.28548/2018 del 16/10/2018, prodotta dal Corpo Polizia Locale ed indirizzata al precedente Settore Tecnico Urbanistico, di richiesta provvedimenti inibitori dei locali tecnici trasformati, con aumento di volumetria (*tramezzature*), *in assenza di cambio di destinazione d'uso e agibilità, in zona sottoposta a vincolo sismico e paesaggistico, e di ripristino dello stato dei luoghi;*
- Nota prot.26314/2018 del 26/09/2018, Richiesta atti e notizie, prodotta da alcuni condomini del Condominio "La Panoramica – I° Lotto);
- Nota prot.27887/2018 del 11/10/2018, Richiesta atti e notizie (rif. Condominio denominato "La Panoramica – I°Lotto), prodotta dal precedente Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico, dalla quale emerge l'assenza di atti urbanistici autorizzativi attinenti le opere attinenti a realizzazione di saletta condominiale;
- Nota prot.32510/2018 del 23/11/2018, Richiesta atti e solleciti, prodotta dal precedente Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico;
- Parere Urbanistico favorevole prot.n.19809 del 25/06/2019 rilasciato in merito ad Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi art.36 del D.P.R. 380/01, prot.n.15120 del 16/05/2019;

- Nota prot.26882 del 03/09/2019 prodotta dal precedente Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico, in cui si asseriva che alla data citata, nessun titolo edilizio in sanatoria era stato rilasciato;

Ritenuto, su segnalazione ricevuta da parte di alcuni condomini, di dover procedere con il riesame della pratica edilizia di cui in oggetto, con particolare riferimento al parere urbanistico favorevole, rilasciato dal precedente Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico, prot. 19809 del 25/06/2019;

Visto il parere/proposta di provvedimento redatto dall'ing. Salvatore OLIVADOTI con prot. 5188 del 25.02.2021, nel quale si dà atto che il parere urbanistico precedentemente rilasciato, risultava viziato in quanto asseriva la conformità urbanistica di volumetria aggiuntiva in area vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale, in palese difformità dalle prescrizioni del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii., art.167 comma 4 ,lett.a) , secondo cui la compatibilità paesaggistica, per interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e di titolo autorizzativo in area vincolata, può essere accertata ad esclusione di lavori *realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*;

Accertato che i lavori di cui alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot.n.15120 del 16/05/2019, comportano comunque un aumento di volumetria in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, non legittimato da alcuna disposizione legislativa e regolamentare;

Ritenuto di dover provvedere nel merito considerato che per ragioni di legittimità degli atti esaminati, ravvisando negli stessi, palesi violazioni delle normative vigenti, nonché eccesso di potere e ponderando primariamente l'interesse pubblico consistente:

- nella disciplina urbanistica del territorio opportunamente regolamentata;

Considerata, pertanto la ricorrenza di vizi di legittimità del provvedimento finale emesso (violazione di legge), nonché considerato rilevante e prevalente l'interesse pubblico da tutelare rispetto a quello della conservazione dell'atto emesso;

Rilevato che, ai sensi dell'art.21-octies, comma 2, non si procede a comunicazione di avvio del procedimento, in quanto, la natura del presente provvedimento ed il contenuto dello stesso, basandosi su accertamento di dati oggettivi ed inconfutabili e su applicazione degli stessi alle disposizioni di legge vigenti, non potrebbero essere diversi da quelli concretamente adottati, anche in seguito a ricevimento di osservazioni da parte del soggetto destinatario il presente provvedimento;

DATO ATTO che la sottoscritta, in qualità di Responsabile competente ad adottare il presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interessi con riferimento al procedimento di cui trattasi, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 50/2016, dell'art. 6 – bis della L. 241/1990 e s.m.i., dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 (Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici);

DATO ATTO che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

DATO ATTO della regolarità tecnica e della correttezza amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Tutto quanto innanzi premesso, evidenziato e considerato, la sottoscritta Responsabile del Settore, in virtù dei presupposti di fatto e di diritto sopra specificati e delle risultanze istruttorie;

Visti:

- L'art.21- octies e l'art.21- nonies della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;
- Il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- L'art.107 del D.Lgs.18 agosto 2000 n.267 e successive modificazioni, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (T.U.E.L.);

DETERMINA

1. **Di dichiarare** tutto quanto espresso in narrativa, che qui si intende integralmente riportato, parte integrante del presente provvedimento;
2. **Di annullare d'ufficio** in autotutela, per le motivazioni sopra riportate, il parere di conformità urbanistica rilasciato dall'Ing. Francesco MORABITO con protocollo n. 19809 del 25/06/2019, in autotutela, in quanto l'intervento dichiarato con istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. prot.n.15120 del 16/05/2019, ricade in **zona vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale** ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004, giusta opposizione di D.M. 11/10/1967 G.U. n.275 del 03/11/1967 – Area panoramica costiera e risulta in contrasto con quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 art. 167 comma 4 lett. a), in quanto comportando aumento di volumetria in area sottoposta a vincolo, risulta non suscettibile di rilascio di compatibilità paesaggistica da parte di ente preposto, secondo quanto stabilito da dispositivo legislativo;
3. **Di ritenere, pertanto, valida e producente i relativi effetti consequenziali**, Ordinanza di demolizione, emanata in data 18/02/2019, prot.5109;
4. **Di dare atto che la presente determinazione non assume rilevanza contabile;**
5. **Di porre** a disposizione della parte, tutti gli atti ed i provvedimenti richiamati nella presente determina, anche in modalità telematica, che saranno accessibili in seguito a semplice richiesta indirizzata alla sottoscritta, considerata l'emergenza epidemiologica da COVID-19, mediante appuntamento concordato, nel rispetto delle modalità previste dai DPCM in materia di misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale, da tenersi presso gli uffici del Settore Tecnico Urbanistico, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Marconi;
6. **Di individuare** ai sensi dell'art.3 della Legge n.241/90, quale Responsabile Unico del Procedimento l'Ing.Salvatore Olivadoti;
7. **Di avvertire** espressamente il destinatario del presente atto, che avverso il presente provvedimento, è possibile proporre ricorso giurisdizionale davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dal ricevimento dello stesso, ovvero in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni decorrenti dalla stessa data;
8. **Di disporre** che il presente atto sia notificato ai seguenti destinatari, per competenza e per conoscenza:
 - a. **Santoro Marco in qualità di amministratore pro-tempore Condominio la Panoramica I Lotto – Viale Rocco La Russa n. 217 Comune di Villa San Giovanni (RC);**
 - b. **Ing. Artino Antonio – Tecnico Incaricato - Studio Professionale in Via Nazionale n. 325 – 89018 Comune di Villa San Giovanni (RC);**
Pec: antonio.artino@ingpec.eu
 - c. **Spett.le Comandante Corpo Polizia Locale**
 - d. **Alla Guardia di Finanza di Villa San Giovanni;**
 - e. **Alla Stazione dei Carabinieri di Villa San Giovanni;**
 - f. **Al Commissariato di Polizia di Villa San Giovanni;**
 - g. **Alla Procura della Repubblica di Reggio Calabria;**
 - h. **Alla Città Metropolitana di Reggio Calabria.**
9. **Di disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio, del presente atto, per 15 giorni consecutivi.**

La presente determina, in ossequio al principio di trasparenza e fatto salvo quanto previsto dall'art.1, comma 32, della Legge 190/2012 e dal D. Lgs. 33/2013, è pubblicata, ai sensi dell'art.29 del D. Lgs. 50/2016, nel proprio sito web ai fini della generale conoscenza, nell'Apposita Sezione Amministrazione Trasparente ed all'Albo Pretorio.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Ing. Albanese Ida
(Sottoscritto con firma digitale)

PUBBLICAZIONE

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio di questo Comune e vi rimarrà fino al 03-04-2021.

LI, 19-03-2021.

IL RESP.LE DELLA PUBBLICAZIONE

F.to Giuseppe Retto
(Sottoscritto con firma digitale)