



**COMUNE DI FICCARAZZI**  
**PROVINCIA DI PALERMO**  
**SETTORE III - TECNICO**

**INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE N. 10 DEL 17/07/2023**  
**(Ai sensi dell'articolo 31 comma 2 D.P.R. 380/2001)**

**DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

\*\*\*\*\*

**Premesso:**

- che a seguito di delega d'indagine (ex art. 370 c.p.p.), relativa al P.P. n. 3805/2022, in data 06/04/2023 tecnici comunali effettuavano un sopralluogo presso le particelle 1361 del foglio di mappa terreni n. 3, ove si sono rilevate difformità in materia di urbanistica, come meglio dettagliate in seguito;
- che i proprietari e i responsabili delle opere realizzate abusivamente sono i signori:
  - ✓ [...]
  - ✓ [...]

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE III - TECNICO**

**Atteso** di non versare in ipotesi di conflitto di interessi, nemmeno potenziale, proprio o dei soggetti indicati dall'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990.

**Vista** la Determina Sindacale n. 28 del 24/12/2019, con la quale è stato nominato il dipendente ing. Salvatore Cecchini Responsabile del Settore III - Tecnico con attribuzione delle funzioni direttive, di cui all'articolo 107 del D.lgs n. 267/2000.

**Vista** la Determina del Responsabile del III Settore Tecnico n. 8 del 20/01/2020, con la quale si assegnava all'arch. Ferdinando Realmuto la Responsabilità del Procedimento dell'Area Abusivismo.

**Richiamato** l'art. 107, comma 3, lett. g) del TUEL (Decreto legislativo n. 267/2000) che ha attribuito ai dirigenti comunali la competenza ad emanare "tutti i provvedimenti di sospensione lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione di repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

**Richiamata** l'ingiunzione di demolizione n. 10/2020, con la quale s'intimava la sola demolizione della chiusura parziale del terrazzo dell'edificio, dei ricorrenti, munito di regolare concessione edilizia in sanatoria n. 594 del 03/06/2003.

**Specificato** che detto avvio del procedimento amministrativo, per la repressione di opere realizzate abusivamente, è stato inoltrato dopo verifiche effettuate dall'esterno, poiché, il signor [...] ha sempre negato l'accesso ai luoghi e permettere, così, una verifica dello stato di fatto più veritiera possibile.

**Vista** la relazione di sopralluogo del 06/04/2023, protocollata in data 28/04/2023 con n. 8151; redatta dal personale dell'ufficio tecnico a seguito di verifica condotta sul sito (resa possibile tramite l'accesso permesso dalla figlia del signor [...]), dalla quale si evince, sul predetto

immobile censito in catasto nel foglio n. 3 con la particella 1361, sub 4-5, che:

1. quanto rilevato sul terrazzo non rientra nella casistica di opera costruita con struttura precaria, ma di ampliamento volumetrico e di superficie utile (mediante anche l'abbattimento del muro perimetrale), con consequenziale cambio di destinazione d'uso incrementando lo spazio della cucina;
2. la sopraelevazione del tetto (realizzato a falde inclinate con travi lignee, tavolato e completato con coppi in cotto), ha superato la misura dell'altezza autorizzata, determinando, così, una difformità dal Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo e dalla c.e. rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi il 17/07/2007, con numero 956.

**Rilevato** che la particella sulla quale sono state realizzate le opere è tipizzata "Zona E1 - verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico, ove, altresì, la stessa, ricade in area soggetta: al Vincolo Sismico essendo zona classificata di II categoria, pertanto, soggetta alla norma di cui all'articolo 17 (e seguenti) della legge n. 64/1974 e s.m.i., inoltre, la particella è sottoposta al vincolo paesaggistico, giurto D.Lgs. n. 42/2004 (m. 300 dalla battaglia).

**Constatato** che le opere realizzate non risultano conformi alle norme urbanistiche previste dallo strumento urbanistico vigente per le zone E1, in quanto difformi dal titolo autorizzativo.

**Considerato** che le opere in contestazione, stante la loro consistenza, debbano essere valutate come "interventi di nuova costruzione", riconducibili alla definizione di cui all'art. 3, lettera e) del D.P.R. n. 380/2001, in quanto costituiscono inconfutabilmente nuovi organismi edili, caratterizzati da un proprio impatto volumetrico e ambientale e, dunque, capaci a determinare una trasformazione permanente urbanistica-edilizia ed ambientale del territorio.

**Rilevato** che pertanto le stesse sono soggette al regime di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia dall'art. 5 della L.R. n. 16/2016.

**Considerato** che le motivazioni sopra riportate indicano i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per emettere l'ordinanza di demolizione.

**Considerato**, altresì, che l'ordine di demolizione è atto dovuto in presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, rappresentando questo un'attività vincolata, priva di margini di discrezionalità, rientrante nell'esercizio dei poteri sanzionatori e di controllo del territorio, con l'eventualità della repressione degli abusi edilizi, previsti dagli articoli 27 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

**Richiamato** l'articolo 27, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, ad oggetto "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" che dispone: *"il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la corrispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi"*.

**Considerato** che l'articolo 31 del D.P.R. citato, ai commi 2 e seguenti prescrive:

*-1) il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3;*

*-2) se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita;*

*-3) l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente;*

-4) l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

**Dato atto** che il responsabile del competente ufficio comunale ha accertato l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, come risultante dalla relazione di sopralluogo del 28/04/2023, protocollo n. 8151.

**Ritenuto necessario**, al fine del conseguimento dell'effetto ablatorio della proprietà che si verifica *ope legis* all'inutile scadenza del termine fissato per ottemperare all'ingiunzione di demolizione, comunicare all'interessato che se non provvede alla demolizione nel termine di 90 giorni dalla notifica del provvedimento d'ingiunzione di demolizione, l'immobile è acquisito di diritto, gratuitamente, al patrimonio comunale unitamente all'area di sedime e all'ulteriore superficie determinata ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. numero 380/2001.

**Considerato** che le motivazioni sopra riportate indicano i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per emettere l'ordinanza di demolizione delle opere in argomento.

**Vista** la L. n. 47 del 28/02/1985.

**Vista** la L.R. n. 37 del 10/08/1985.

**Vista** la L.R. n. 26 del 15/05/86.

**Vista** la L.R. n. 34/96.

**Visto** il D.P.R. n. 380/2001.

**Vista** la L.R. n. 16/2016.

### **ORDINA E INGIUNGE AI SOTTO ELENCATI SIGNORI**

✓ [...]

✓ [...]

per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate quali parti integranti e sostanziali del presente atto amministrativo, di provvedere a propria cura e spese, alla demolizione e rimozione delle opere abusive in premessa indicate, ubicate in questo Comune nella Via [...], nonché al ripristino dello stato dei luoghi al progetto autorizzato, entro il termine perentorio di **giorni 90** (novanta) con effetto dalla data di notifica del presente atto.

- Realizzazione di chiusura con elementi lignei, posta al primo piano, determinando un ampliamento della superficie utile con il consequenziale aumento di volume, opera che ha prodotto il cambio di destinazione d'uso della veranda in spazio destinato a cucina per effetto dell'abbattimento del muro perimetrale del manufatto.
- Sopraelevazione della copertura a falde oltre le misure del progetto autorizzato, determinando una difformità alla c.e. n. 596/2007 ed alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

### **AVVISA**

- Che, ai sensi dell'art. 31, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001, decorso infruttuoso il termine suindicato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive verranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio di questa Amministrazione, tenendo conto che l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita da acquisire.
- Che, ai sensi dell'art. 31, comma 4 del predetto D.P.R., l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
- Che, l'art. 31 comma 4 bis, dispone che, l'autorità competente, constatata l'inottemperanza,

irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27 (aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di in edificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

- Che ai sensi del comma 5 del richiamato articolo, l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.
- Che il Comando di Polizia Municipale e chiunque altro spetti, sono incaricati di verificare l'esecuzione del presente provvedimento e di segnalarne tempestivamente, alla scadenza del termine prefissato, l'ottemperanza o meno.

### **INFORMA**

Che, ai sensi dell'articolo 3, comma 4 della legge n. 241, 1990, contro il presente provvedimento è ammesso nel termine di 60 giorni dalla notifica, ricorso al T.A.R. della Sicilia ed in via alternativa al C.G.A. o ricorso straordinario al Presidente della Regione entro 120 dalla data di notifica del presente provvedimento.

### **DISPONE**

che la presente ordinanza venga notificata ai proprietari, meglio generalizzati in premessa, del lotto di terreno ove ricadono le opere abusive, al Segretario Comunale per gli adempimenti previsti dall'articolo 31, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con le successive modifiche ed integrazioni e ai sotto elencati Enti, per seguito di loro competenza:

- Alla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Termini Imerese (Pa)
- Al Genio Civile di Palermo
- All'Ufficio Vigili Urbani di Ficarazzi (Pa)
- Alla Stazione dei Carabinieri di Ficarazzi (Pa)
- Alla Guardia di Finanza Compagnia di Bagheria (Pa)
- All'ENEL di Palermo
- All'AMAP di Palermo

Copia della presente Ordinanza venga pubblicata all'Albo Pretorio on-line sul sito web del Comune di Ficarazzi (Pa) e nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente di cui al D.lgs. n. 33/2013.

#### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

F.to Arch. Ferdinando Realmuto



**IL RESPONSABILE DEL  
SETTORE III - TECNICO**

F.to Ing. Salvatore Cecchini