COMUNE DI MISILMERI
(Città metropolitana di Palermo)
AREA 4 – Urbanistica-Sue/Suap

www.comune.misilmeri.pa.it

tel 0918711322 PEC: urbanistica@pec.comune.misilmeri.pa.it

Allegato 1: Relazione sulla possibilità dell'utilizzo a fini pubblici del piano terra della costruzione abusiva sita in Portella di Mare tra le vie L17, L18 e Cristoforo Colombo s.n.c., su di un lotto identificato catastalmente foglio 5 particelle 1089, 1084 1085, 1087 e 1091, oggi al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1257 e al N.C.T. al foglio 5 particella 1083

In ragione della riunione avvenuta in data 28/07/2020, ed in merito all'indirizzo manifestato dalla Amministrazione Comunale circa la possibilità dell'utilizzo temporaneo dell'immobile in oggetto per sopperire al fabbisogno di aule scolastiche causato dalla emergenza da COVID19 si redige la presente relazione:

Premesso che:
nel merito ci si riferisce alla costruzione abusiva sita in Portella di Mare tra le vie L17, L18 e Cristoforo Colombo s.n.c., su di un lotto identificato catastalmente al foglio 5 particelle 1089, 1084 1085, 1087 e 1091, oggi al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1257 e al N.C.T. al foglio 5 particella 1083, realizzato senza titolo abilitativo da:

xxx xxx, nato a xxx il xxxx
xxx xxx , nata axxx il xxxx
entrambi residenti a xxxx

- per l'immobile in oggetto agli atti d'ufficio risulta quanto segue:

1. il fascicolo di repressione dell'abusivismo edilizio n° 836 a nome di xxxx, nato a xxxx e xxxx, nata a xxxx, entrambi residenti a xxxx;

2. il fascicolo di repressione dell'abusivismo edilizio n° 890 a nome di xxxxx, nato a xxxxx e xxxx, nata xxxx, entrambi residenti a xxxxxx;

3. l'ingiunzione n° 6 del 21/01/2003 a carico di xxx e xxx, meglio sopra generalizzati, per la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo consistenti in una struttura in c.a ad una elevazione fuori terra, avente superficie complessiva di mq 750 circa, composta da n° 33 pilastri, vano ascensore e solaio di copertura piana in latero-cemento su di un lotto di terreno compreso tra le vie L/17, L/18 e Cristoforo Colombo, esteso mq 1242 e identificato catastalmente al foglio 5 part.lle 1089, 1084, 1085, 1087 e 1091 oggi al N.C.E.U. foglio 5 particella 1257;

4. l'ingiunzione n° 10 del 25/02/2004 a carico di xxx e xxx , meglio sopra generalizzati, per la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo consistenti:
   a) nella sopraelevazioni del piano primo, secondo e terzo sul fabbricato ad una elevazione fuori terra già oggetto della ingiunzione di demolizione n° 6/2003,

realizzate con struttura in c.a solai e balconi in latero-cemento, tompagnate con mattoni tipo "poroton" ancora allo stato grezzo, prive di infissi, della superficie coperta stimata di mq 750 circa a piano e una volumetria complessiva di circa mc 7200;

b) nelle opere in c.a. sormontate da solaio in latero-cemento, ad una elevazione f.t. a copertura parziale dell''area sottomessa, rispetto al piano stradale di via Cristoforo Colombo e compresa tra il fabbricato principale e la stessa via;

c) rampa di scala in c.a. che collega il calpestio della copertura di cui sopra al calpestio del primo piano del fabbricato principale, coperta da una pensilina a soletta rampante realizzata anch'essa in c.a.;

il tutto su di un lotto di terreno compreso tra le vie L/17, L/18 e Cristoforo Colombo, esteso mq 1242 e identificato catastalmente al foglio 5 part.lle 1089, 1084, 1085, 1087 e 1091 oggi al N.C.E.U. foglio 5 particella 1257;

5. la Determinazione n° 15/A4 del 11/09/2017 di *"Diniego di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge L. 326/03 presentata con istanze: Prot. n. 35546 del 06/12/2004, Prot. n. 35547 del 06/12/2004, Prot. n. 35535 del 06/12/2004, Prot. n. 35523 del 06/12/2004, Prot. n. 35524 del 06/12/2004, Prot. n. 35525 del 06/12/2004, Prot. n. 35526 del 06/12/2004, Prot. n. 35527 del 06/12/2004, Prot. n. 35528 del 06/12/2004, Prot. n. 35529 del 06/12/2004, Prot. n. 35530 del 06/12/2004, Prot. n. 35531 del 06/12/2004, Prot. n. 35536 del 06/12/2004, Prot. n. 35537 del 06/12/2004, Prot. n. 35538 del 06/12/2004, Prot. n. 35539 del 06/12/2004, Prot. n. 35541 del 06/12/2004, Prot. n. 35542 del 06/12/2004, Prot. n. 35543 del 06/12/2004, Prot. n. 35544 del 06/12/2004, Prot. n. 35545 del 06/12/2004";*

6. il rapporto della Polizia Municipale prot. 3767 del 01/02/2018, dal quale risulta che le ditte in argomento non hanno ottemperato alla demolizione delle opere abusive di cui all'ingiunzione di demolizione n° 10 del 25/02/2004 ed al ripristino dello stato dei luoghi;
7. l'accertamento di inottemperanza prot. n° 5857 del 07/03/2018 alla ingiunzione di demolizione n° 6 del 21/01/2003;
8. l'accertamento di inottemperanza prot. n° 5862 del 07/03/2018 alla ingiunzione di demolizione n° 10 del 24/02/2004;
9. la nota prot. n° 7023 del 23/02/2018, regolarmente notificata alle ditte in argomento, con la quale è stata trasmessa la comunicazione della immissione in possesso della costruzione abusiva e aree pertinenziali site in Misilmeri, via L/17, foglio 5 part.lle 1089, 1084, 1085, 1087 e 1091, oggi al N.C.E.U. foglio 5 particella 1257;
10. il Verbale del 19/03/2018 con il quale le opere abusive in argomento sono state immesse nel possesso del Comune di Misilmeri;
11. **la nota di trascrizione, registro generale n° 12828, registro particolare 9989, presentazione n° 33 del 05/04/2018 con la quale le opere abusive in argomento sono state trascritte al patrimonio comunale dell'Ente;**

1. I dati inerenti il fabbricato

Con le istanze di condono ex L. 326/03 più sopra richiamate i due responsabili dell'abuso intendevano sanare l'immobile di 4 piani fuori terra che è stato oggetto delle ingiunzioni di demolizione n° 6 del 21/01/2003 e n° 10 del 25/02/2004.

Per tale immobile è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Palermo il Certificato di idoneità sismica con nota prot. n° 3966 del 09/05/2007, agli atti di questo Ufficio.

Tuttavia in data 22 Febbraio 2018 con apposito sopralluogo effettuato congiuntamente al Corpo di Polizia Locale e a personale dell'Arma dei Carabinieri nucleo operativo della locale Compagnia CC di Misilmeri, si è constatata la avvenuta realizzazione delle seguenti ulteriori opere:

- Una quinta elevazione fuori terra, sul fabbricato preesistente a quattro elevazioni fuori terra già oggetto delle ingiunzioni di demolizione n° 6/2003 e n° 10/2004. Tale quinta elevazione è il frutto della chiusura con blochetti di poroton del volume compreso tra il preesistente lastrico solare e la copertura in acciaio precedentemente realizzata su autorizzazione del 13/12/2005 del Giudice Dott. R. Riggio a protezione dell'ultimo solaio dell'immobile. Detta chiusura di volume non è ricompresa entro le opere di cui al Certificato di idoneità sismica più sopra richiamato.

- nell'immobile, dalla seconda alla quinta elevazioni fuori terra, erano in corso lavori di definizione interna del fabbricato (tramezzatura dell'immobile, realizzazione degli impianti idrici ed elettrici, controsoffittatura, intonacatura dei muri, ecc.).

Allo stato attuale quindi l'immobile è costituito da una prima elevazione fuori terra adibita a magazzino, definita in ogni sua parte di mq 750 mq circa e dai piani fuori terra dal secondo al quinto allo stato grezzo ma già predisposti per ospitare delle civili abitazioni.

2. Vincoli

L'immobile ricade in Z.T.O. *E1 – Verde agricolo normale* del vigente P.R.G. Nel merito si evidenzia che:
- l'immobile non ricade entro vincoli di inedificabilità assoluta;
- l'immobile non ricade entro aree di rischio del vigente P.A.I.;
- non sono presenti aree di protezione speciale quali S.I.C. e Z.P.S. che interessano l'immobile ed il lotto in cui esso ricade;
- l'unico vincolo esistente è il vincolo sismico (zona sismica di II categoria) giusto DM 10/03/1969

3. Considerazioni sulla possibilità di utilizzo temporaneo del piano terra dell'immobile per fini pubblici/scolastici

Considerato che:
- nella parte di territorio comunale ove è ubicata l'opera abusiva in questione, allo stato attuale, non risultano programmate dall'Amministrazione comunale attività di interesse o di pubblica utilità;
- ai sensi dell'art. 31 comma 5° del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., l'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Responsabile del Settore, 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 e ambientali;
- l'opera abusiva è sita pienamente in ambito urbano;
- il grande locale a piano terra si presenta rifinito nelle pavimentazioni, negli intonaci e negli impianti;

Alla luce dei dati fin qui evidenziati si ritiene, pertanto, che non ricorrano ostacoli di natura urbanistica, ambientale e afferenti all'assetto idrogeologico al mantenimento al patrimonio del manufatto in questione, evidenziando che ogni utilizzo futuro dovrà comportare da parte dell'Area 5 *LL.PP. e manutenzioni* l'attivazione di ogni e qualsivoglia iniziativa necessaria all'utilizzo e all'adeguamento dell'immobile, sia sotto il profilo igienico sanitario che della sicurezza in generale.

Il Funzionario Responsabile dell'Area 4 Urbanistica
f.to Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

Appendice
REPERTORIO FOTOGRAFICO

l'immobile in oggetto, contrassegnato dal n° 890 del fascicolo di repressione