



COMUNE di SABAUDIA

Provincia di Latina

SETTORE Urbanistica Edilizia Privata - Residenziale Pubblica -
Condomo Edilizio - Anti Abusivismo

Prot. Gen.le n° 324 del 15 FEB. 2016

DETERMINAZIONE DEL SETTORE N° 01 del 15/02/2016

Oggetto: Emissione dei provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 30 del D.P.R. 380/01, per il compendio immobiliare Sito in **Via Biancamano - Foglio 100 mappali . 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 (ora mappale 1103)**. Conclusione del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. avviato con nota del 09.11.2015 prot. 28535;

IL CAPO SETTORE

Premesso che:

In data 14.12.2004 acquisita al prot. n. 29991 veniva presentata istanza di permesso di costruire dai Sig.ri Roviello Angelina, nata a Sabaudia il 27/07/1956, residente in Sabaudia Via P. Biancamano, C.F.- RVL NLN 56L67 H647W e Soc. S. Lorenzo s.r.l. con residenza in Sabaudia, Corso V. Emanuele III° n. 136, P.I.- 02169580590, per la realizzazione di un compendio immobiliare plurifamiliare in Via P. Biancamano (foglio 100, mappali 115, 213, 214, 1062, 50, 124);

In data 28.01.2005, con Det. N° B0152 veniva rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art 146 del D. Leg.vo 42/04, per la realizzazione di "Edificio Plurifamiliare previa demolizione dei manufatti esistenti".

In data 07.03.2005 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 213 protocollato al n. 1988 del 06.04.2005, per la realizzazione dell'intervento di cui sopra;

In data 05.04.2005 acquisita al prot. n. 7931 veniva presentata istanza di voltura di permesso di costruire 213/2005 dai Sig.ri Roviello Angelina, nata a Sabaudia il 27/07/1956, residente in Sabaudia Via P. Biancamano, C.F.- RVL NLN 56L67 H647W e Soc. S. Lorenzo s.r.l. con residenza in Sabaudia, Corso V. Emanuele III° n. 136, P.I.- 02169580590, alla sola Soc. S. Lorenzo s.r.l. con residenza in Sabaudia, Corso V. Emanuele III° n. 136, P.I.- 02169580590. Con atto prot. 2464 del 04/05/2005 veniva rilasciata la richiesta voltura.

In data 18.04.2005 veniva acquisito al prot. n. 9006 la comunicazione di inizio lavori del P.d.C. 213/2005;

In data 04.07.2006 prot. 3520/UT, si procedeva alla presa d'atto di Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, rilasciata alla Soc. San Lorenzo s.r.l. per varianti in corso d'opera al P.d.C. n° 213 del 07/03/2005, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nel maggiore spessore delle muratura di tamponatura.

In data 04.07.2006 veniva acquisito al prot. n. 16460 la comunicazione di fine lavori del P.d.C. 213/2005 e successiva D.I.A. del 19.06.2006;

In data 10.07.2006 veniva acquisito al prot. n. 16881, la richiesta di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, per il compendio immobiliare realizzato;

Con nota del 02.11.2012 acquisito al prot. n. 30198 del 08.11.2012, l'Amministratrice della Soc. S.Lorenzo s.r.l. chiedeva il rilascio del certificato di agibilità a norma di legge visto il tempo trascorso anche in riferimento al silenzio-assenso, sollecitando quindi la precedente richiesta prot. 16881/2006. In allegato al sollecito venivano presentate diverse dichiarazioni asseverate, fra le quali la dichiarazione asseverata ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, dell'Amministratrice della Soc. S.Lorenzo s.r.l., sotto la propria responsabilità, della conformità delle opere al progetto approvato nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

In data 24.01.2013 veniva rilasciato il certificato di agibilità n. 1766 secondo l'art. 24 DPR 380/2001, ai soli fini della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;

In data 26.11.2013 prot. n. 29503, veniva presentata dal Sig. Piccotti Aldo richiesta di N.O. ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 per la realizzazione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la parte dell'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 100, mappale 1103 sub 12.

In data 05.05.2014 prot. 10140, il sig. Piccotti Aldo presentava la D.I.A. ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 380/01, per la trasformazione di una finestra in portafinestra, diversa distribuzione degli spazi esterni e pavimentazione esterna. Alla D.I.A., risultava allegata la relazione di conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, a firma del tecnico incaricato.

L'Ufficio venuto a conoscenza dell'esistenza di un procedimento penale in corso riguardante il P.d.C. 213/2005, con note prot. 3267 del 12/02/2015 e prot.4016 del 19/02/2015, chiedeva all'Ufficio Legale del Comune copia delle sentenze n. 99/11 del Tribunale Ordinario di Latina, N. 3103/2012 della Corte di Appello di Roma-Seconda sez. Penale, N. 3212/2015 della Corte di Cassazione Sez. III Penale;

Preso atto delle sentenze che sono state consegnate all'Ufficio con note prot. 4241 del 24/02/2015 e prot.4918 del 03/03/2015;

Considerato che, lo scrivente con ordine di servizio prot. 5655 del 12.03.2015 chiedeva all'Ufficio antiabusivismo ed edilizia privata, indipendentemente dalle statuizioni del giudice penale, di attivare una autonomo accertamento dello stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, secondo il titolo IV del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., inerente il permesso di costruire n. 213/2005;

1) Preso atto che in data 11.09.2015 con prot. 22102, veniva trasmessa dai tecnici incaricati la relazione tecnica avente ad oggetto " *Relazione tecnica a seguito di sopralluogo sull'immobile di cui al Permesso di Costruire n. 213 del 07/03/2005 ed atti conseguenziali*"; Visto che al punto 2 (rubricato) della relazione prot. 22102/2015 veniva accertato quanto segue:

" **2. Accertamento della procedura prodromica al rilascio del P.d.C. n. 213/05**

• **Osservazione 257 - Anelli Guglielmo**

L'osservazione n° 257 del 23.10.1972 (**All. 1**) presentata dal Sig. Anelli Guglielmo, riguardava l'area prospiciente Via Biancamano, la stessa risulta graficizzata nei grafici di correzione, adeguati alle determinazioni della Giunta Comunale n. 50 del 11.10.73;

Tale osservazione veniva accolta parzialmente dalla DGR n. 3729 del 02.08.1977 di approvazione del P.R.G., nei limiti di cui al punto 3) dell'osservazione;

• **Osservazione 268 - Cardinali e altri**

L'osservazione n° 268 del 23/10/72 presentata dal Signor CARDINALI Sergio ed altri riguardavano unicamente due lotti posizionati su Via Biancamano frontalmente all'innesto di Via Caterattino come evidenziato nell'allegato grafico dell'osservazione stessa (All. 2), limitrofi alle particelle n. 50, 124 e 1062. La stessa risulta graficizzata nei grafici di correzione, adeguati alle determinazioni della Giunta Comunale n. 50 del 11.10.73;

Tale osservazione veniva accolta parzialmente dalla DGR n. 3729 del 02.08.1977 di approvazione del P.R.G., nei limiti delle controdeduzioni comunali di cui alla Giunta Comunale n. 50 del 11.10.73, rubricato ".... La Commissione Urbanistica ritiene di accertare le osservazioni per la validità dei motivi esposti secondo la relativa planimetria". (vedi grafici di correzione TAV. 1 - lettera B e TAV. 2 - lettere I-N1-N2)." (All. 3 e 5) senza alcun riferimento alla modifica o estensione ai lotti diversamente conformati;

- La Giunta Regionale, accoglieva le osservazioni n. 257 e 268, potendo concordare con le controdeduzioni comunali ed in assenza di modifiche programmatiche delle linee del PRG, senza la necessità di ripubblicazione;(All. 18);

- Successivamente con deliberazione di C.C. n. 63 del 3.06.1982 avente ad oggetto "Interpretazione autentica di osservazioni accolte in sede di approvazione di P.R.G.", gli effetti dell'osservazione n. 268 venivano estesi ai lotti limitrofi insistenti su Via Biancamano e precisamente ai lotti individuati dal n. 2 al n. 8 della lottizzazione, rubricato " accolta nel senso di completare i residui lotti secondo la disciplina in atto all'epoca delle licenze edilizie concesse e cioè con l'indice di 1,5 mc/mq. e numero tre piani massimo, ex art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 all'interno del centro abitato, limitatamente ai lotti residui numerati nella predetta lottizzazione dai n. 2 all'8 compresi";

- La deliberazione di C.C. n. 63 del 3.06.1982 è intervenuta dopo l'approvazione del P.R.G. da parte della Regione, e con l'estensione degli effetti della osservazione 268 ai lotti limitrofi di fatto ha comportato un aumento del carico urbanistico, pertanto la stessa per conservare validità, doveva necessariamente essere conforme alle prescrizioni conformative del P.R.G. come approvato dalla Regione.

- Il Comune di Sabaudia con deliberazione di Consiglio Comunale n. 171 del 21.11.1989, avente ad oggetto " Adeguamento elaborati PRG alle osservazioni accolte- Presa d'atto" procedeva alla presa d'atto della graficizzazione di alcune precisazioni di riporto sulle tavole di P.R.G., delle modificazioni intervenute a seguito dell'accettazione parziale o totale, di alcune osservazioni presentate, ed oggetto di presa d'atto del Consiglio Comunale del 18.03.1985 n. 127. Nella TAV. 4 allegata alla deliberazione citata n. 171/1989, risulta confermato il raccordo stradale su Via Biancamano insistente sulle particelle 50, 124 e 1062 mentre per la restante area in oggetto risulta applicata la sopra citata deliberazione di C.C. n. 63 del 3.06.1982; (All. 19)

- Il P.P.E. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 253 del 24/09/1980 (All. 20) e riadottato a seguito dei trascorsi 10 anni (art. 16 L. 1150/42) prevedeva in tale area le destinazioni parte a "verde pubblico" e parte a "viabilità", pertanto secondo quanto stabilito dall'art. 17 della L. 1150/42 che recita "Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso" nella parte in cui esso è rimasto inattuato, sono decaduti i vincoli espropriativi. Le particelle n. 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 del foglio 100 risultano interessate dall'innesto stradale con Via Biancamano e con destinazione d'uso parte a "Viabilità" e parte a "Aree Pubbliche a Verde".(All. 21);

- A seguito della perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 25 della L. 457/1978 effettuata con D.C.C. 16 del 20.02.2004, il Consiglio Comunale con atto n. 22 del 05.04.2004 (All. 9), adottava il Piano di Recupero Urbano - Contratto di quartiere II denominato "Il Futuro recupera il passato" e da tale data operavano le norme di salvaguardia. Successivamente con Deliberazione Commissariale n° 22/cc del 17/04/2007 (All. 10) si prendeva atto della decadenza della perimetrazione della zona di recupero alla data del 08.03.2007, ribadendo che su tale area restano vigenti ed operative solo le normative dettate dal PRG e dal PPE del Centro Urbano, in quanto ai sensi dell'art. 36 della L.R. 38/99 e del comma 3 art. 12 del D.P.R. 380/2001 sono decadute anche le norme di salvaguardia.

Visto inoltre che al punto 4. (rubricato) della relazione prot. 22102/2015, si accertavano le seguenti violazioni edilizie:

"Violazioni Edilizie Rilevate.

- Il nulla osta rilasciato dalla Regione Lazio in data 25.01.2005, ai sensi dell'art. 146, comma 2, d.lgs 42/2004, si è fondato sull'erroneo presupposto che le zone indicate fossero qualificabili come residenziali Ib, e non come destinate da P.R.G. a:
 - parte a "Verde Privato Vincolato" normata dall'art. 22 delle N.T.A.;
 - parte a "Verde Pubblico" normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
 - parte a "Viabilità";e non come destinate da P.P.E. a:
 - parte a "Verde Pubblico" normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
 - parte a "Viabilità";
- Il p.d.c. n° 213/2005 risulta essere stato rilasciato in contrasto con la Tav. 5 del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3729 del 2/8/1977 (All. 22), la quale prevede per l'area di proprietà della Sig. a Roviello Angelina contraddistinta al catasto terreni Fg. 100 particelle 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 la destinazione di:
 - parte a "Verde Privato Vincolato" normata dall'art. 22 delle N.T.A.;
 - parte a "Verde Pubblico" normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
 - parte a "Viabilità";e risulta essere stato rilasciato in contrasto con il P.P.E. del Centro Urbano approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 253 del 24/09/1980 (art. 17 della L. 1150/42) (All. 23), il quale prevede per l'area (Fg. 100 particelle 50, 115, 124, 213, 214 e 1062) oggetto di intervento le seguenti destinazioni:
 - parte a "Verde Pubblico" normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
 - parte a "Viabilità";

Per quanto sopra riportato, si accerta che l'immobile realizzato sull'area (Fg. 100 particelle 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 della superficie di mq 2121, sito in Via Biancamano a Sabaudia, costituito da n. 12 unità immobiliari distribuiti su tre livelli (interrato, terra e primo) per un totale di mc 2820,01 e da piscina pertinenziale, risulta essere stato realizzato in assenza di una valida autorizzazione paesaggistica (art. 146 d.lgs 42/04) ed in contrasto con la pianificazione vigente all'epoca del rilascio del P.d.C. 213/2005, come peraltro accertato anche dal procedimento penale conclusosi con le sentenze N° 99/2011 del Tribunale di Latina - Sez. Penale, N° 3101/2012 della Corte di Appello di Roma - Sez. 2^a Penale e da ultimo con sentenza N° 3212/2015 della Corte di Cassazione - Sez. 3 Penale.

Pertanto, a seguito di quanto accertato l'Ufficio provvederà all'avvio del procedimento per le applicazioni delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/01.

Si allega documentazione fotografica riportante lo stato dei luoghi (All. 24)"

2) Vista la sentenza n. 99/2011 del Tribunale di Latina che a pag 31 rileva (rubricato):

"Il permesso di Costruire n. 213/05 deve dunque ritenersi illegittimamente rilasciato in quanto in contrasto, rispetto alle particelle 50 e 124, con le previsioni di PRU, ancora vigenti al momento del rilascio, e del PRG, cui successivamente la potestà edificatoria doveva conformarsi rispetto alla intervenuta decadenza dello stesso.

Illegittimità derivata ad indotta dall'illegittima rettifica della Tavola 5 realizzata dall'Arch. Ranieri nel 2004 - tecnico incaricato di un pubblico servizio - a seguito ed in funzione della richiesta di certificato di destinazione urbanistica in favore di Roviello Angelina, annullato due volte, fino alla sua redazione finale coincidente con la delibera di presa d'atto del Comune di Sabaudia delle modifiche di grafico (entrambi gli atti portano la data dell'8/09/2004).

Illegittimità che già in via autonoma comporta la sussistenza del reato di cui all'art. 44, comma 1, lett. c), DPR 380/01, stante l'assenza di vocazione edificatoria delle particelle 50 e 124 diversamente destinate a viabilità.

a pag 32 3° capoverso (rubricato) :

"Sicché la sussistenza del Reato prescinde dalla disapplicazione dell'atto amministrativo atteso che la conformità della costruzione e della concessione alla normazione urbanistica è elemento costitutivo dei reati ipotizzati, stante la individuazione del parametro di legalità urbanistica ed edilizia quale ulteriore elemento protetto dalle norme in questione (cfr Cass. III Sez. penale, n. 907/07).

a pag 33 ultimo capoverso :

" Peraltro, stante la capacità assorbente di cui all'art. 44 lett c), il richiamo contestuale all'art. 181 cit, non poteva che giustificarsi razionalmente in funzione del vincolo specifico ricadente sull'area, comportante l'applicazione dell'autonoma fattispecie delittuosa di cui all' art. 181, comma 1bis, lett. a) D.Lgs 42/04, in relazione alla L. 1497/39omissis.....";

3) Preso atto che con la sentenza n. 6354/2011 la Corte di Appello di Roma Seconda Sezione Penale, in parziale riforma della sentenza del Tribunale ordinario n. 99/2011, alcuni imputati venivano assolti mentre si dichiarava (rubricato) ".....di non doversi procedere nei confronti di Giananneschi Maria Domenica in ordine alla contravvenzione ascrivibile di cui agli artt. 44

lett. c) D.P.R. 380/2001 e art. 181 co. 1 D.Lvo 2004/42 per essere la stessa estinta per intervenuta prescrizione.

.....omissis.....

Revoca l'ordine di demolizione del manufattoomissis.....".

- 4) Preso atto della Sentenza della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015, sul ricorso presentato dalla Sig.a Maria Ginanneschi, che nelle considerazioni di diritto rileva (rubricato) " il ricorso è infondato

Il vaglio di legittimità, a cui è stata sottoposta l'impugnata pronuncia, consente di rilevare la logicità e la correttezza dell'argomentazione motivazionale, adottata dal decidente, nel ritenere concretizzato il reato ex art. 44 lett. C, D.P.R. 380/01, contestato alla Ginanneschi.

In estrema sintesi con il motivo di annullamento si censura, sostanzialmente, la gravata decisione rilevando la contraddittorietà e la illogicità del discorso giustificativo, svolto dal giudice di merito, laddove prima ritiene la insussistenza dei reati di abuso di ufficio e di falso, propedeutici a supportare la illiceità del permesso di costruire, mandando assolti i pubblici ufficiali e il tecnico comunale, e, poi, riconosce la responsabilità della Ginanneschi per il reato contravvenzionale, la cui concretizzazione non avrebbe potuto ravvisarsi una volta esclusi i predetti delitti.

La censura mossa non merita accoglimento.

Osservasi che il permesso di costruire n. 213/05, come rilevato dal giudice di merito (sentenza tribunale pag. 31) è da ritenere illegittimo, perchè in contrasto, rispetto alla part. 50, con le previsioni del PRU, ancora vigenti al momento del rilascio, e del PRG, stante l'assenza di vocazione edificatoria della predetta particella, diversamente destinata a verde pubblico e viabilità.

La illegittimità del titolo abilitativo è derivata ed indotta dalla illegittima rettifica della Tavola 5, realizzata dall'Arch. Ranieri nel 2004, a seguito ed in funzione della richiesta di certificato di destinazione urbanistica, avanzata da Angelina Roviello, originaria proprietaria del terreno in questione, di poi trasferito alla S. Lorenzo srl, società della quale la Ginanneschi era amministratore Unico.

.....omissis.....

In questa prospettiva, nella ipotesi di realizzazione di opere di trasformazione del territorio in violazione dell'anzidetto parametro di legalità urbanistica ed edilizia, il giudice non deve concludere per la mancanza di illiceità penale solo perchè sia stato rilasciato il permesso di costruire: questo, infatti, nel suo contenuto, nonchè per le caratteristiche strutturali e formali dell'atto, non è idoneo a definire esaurientemente lo statuto urbanistico ed edilizio dell'opera edificanda, senza rinviare al quadro delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Nella questione in esame il decidente ha con nettezza ravvisato che l'opera in questione è stata realizzata in zona destinata a verde pubblico e viabilità, quindi, in evidente contrasto con i predetti strumenti urbanistici, in vigore in territorio nel comune di Sabaudia.

Priva di pregio, pertanto, è da ritenere la tesi difensiva, secondo la quale la riconosciuta insussistenza da parte del decidente dei reati di abuso di ufficio e di falso (non ritenuti concretizzati per mancanza dell'elemento soggettivo), avrebbe dovuto determinare, come logica e diretta conseguenza, il venir meno della violazione contravvenzionale: a detta conclusione, infatti, osta la accertata illegittimità dell'opera, per i motivi ut supra evidenziati, -elemento, questo, cristallizzante il reato ex art. 44 lettera c DPR 380/01-, sulla quale la ritenuta esclusione dei predetti delitti nessun effetto può determinare.

Correttamente, quindi, la Corte territoriale ha dichiarato non doversi procedere nei confronti della Ginanneschi in ordine alla violazione edilizia contestatale per essere la stessa estinta per prescrizione, non essendo ravvisabile la sussistenza di elementi tali da potere rendere una pronuncia assolutoria ex art. 129, co. 2, cod. proc. pen.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali. così deciso in Roma il 16/10/2014".

- 5) Preso atto della operata disapplicazione dell'atto amministrativo (permesso di costruire 213/05) operata incidentalmente dal giudice ordinario per esigenze di diritto oggettivo, atteso che lo stesso è affetto da gravi patologie macroscopiche così come accertato dalla sentenza della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015, alla quale, ai sensi dell'art. 4 comma 2 delle Legge 20 marzo n.1865, n. 2248. all.E (Legge sul contenzioso amministrativo), le competenti autorità amministrative, si conformeranno al giudicato dei Tribunali in quanto riguarda il caso deciso.

- 6) Considerato che il compendio immobiliare, per quanto sopra accertato, è stato realizzato

sull'area (Fig. 100 particelle 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 della superficie di mq 2121, sito in Via Biancamano a Sabaudia, ed è costituito da n. 12 unità immobiliari indipendenti con giardino esclusivo, distribuiti su tre livelli (interrato, terra e primo) con tipologia edilizia a schiera, per un totale di mc 2820,01 e da piscina condominiale. Il compendio risulta essere stato realizzato in contrasto con la pianificazione vigente (P.R.G., P.P.E., P.R.U.) all'epoca del rilascio del P.d.C. 213/2005 ed in assenza di una valida autorizzazione paesaggistica (art. 146 d.lgs 42/04), quindi:

Risulta in contrasto con la Tav. 5 del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3729 del 2/8/1977 che prevede per l'area in oggetto la destinazione di:

- parte a "Verde Privato Vincolato" normata dall'art. 22 delle N.T.A.;
- parte a "Verde Pubblico" normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
- parte a "Viabilità";

In contrasto con il P.P.E. del Centro Urbano approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 253 del 24/09/1980 (art. 17 della L. 1150/42) che prevede per l'area in oggetto le seguenti destinazioni:

- parte a "Verde Pubblico" normata dall'art. 19 delle N.T.A.;
- parte a "Viabilità";

In contrasto con i vincoli gravanti sull'area:

- Parco Nazionale del Circeo R.D. 285/1934 e DPR 04.04.2005;
- Vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi della ex Legge 1497/39 imposto con Decreti Ministeriali 07/03/1956 e 20/07/1967 normato dal Decreto Legislativo 42/04;
- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 6040015 Parco Nazionale del Circeo.

7) Accertato che la posizione del lotto riguardante il P.d.C. 213/2005, risulta interessato dalla previsione pianificatoria del P.R.G. e del P.P.E. di un adeguato e funzionale innesto stradale di Via Biancamano con Via Carlo Alberto, il quale connette la zona compresa fra Via Biancamano e Via Carlo Alberto, densamente abitata (aree 167), nonché i servizi pubblici esistenti (Scuola, Centri Sportivi di quartiere). Tale innesto stradale, previsto con quattro corsie, costituisce il funzionale innesto tra la prevista strada di P.R.G. a due corsie separate e la strada di accesso principale alla città (Via Biancamano), esso costituisce il necessario completamento della viabilità cittadina della parte sud-est della città;

Considerato che la realizzazione dell'immobile in contrasto con gli atti di pianificazione (P.R.G. approvato con D.G.R. 3729/1977, P.P.E. del Centro Urbano approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 253 del 24/09/1980, con le previsioni del PRU adottato con D.C.C. n. 22/2004 ancora vigenti al momento del rilascio, ed in assenza di una valida autorizzazione paesaggistica (art. 146 d.lgs 42/04)), ha comportato un notevole aumento del carico urbanistico della zona tale da richiedere un adeguamento degli standards previsti dal D.M. 1444/1968, incidendo negativamente sulle opere di urbanizzazione ed in particolare sulla viabilità come prevista dallo stesso P.R.G., quindi conferendo un diverso assetto ad una porzione di esso, ponendo in essere un'attività finalizzata ed idonea a snaturare la programmazione dell'uso del territorio stesso quale delineata dallo strumento urbanistico generale;

8) Preso atto, che a seguito dell'autonoma istruttoria di questa Amministrazione Comunale in ordine ai fatti ed alla situazione giuridica del compendio immobiliare in questione, è stato accertato che la violazione urbanistica-edilizia rientra nella fattispecie della lottizzazione abusiva materiale prevista dall'art. 30 comma 1 e seguenti del D.P.R. 380/2001;

Ritenuto doveroso, ai sensi dell'art. 4 comma 2 delle Legge 20 marzo n.1865, n. 2248. all.E, conformarsi alla decisione del giudice ordinario (sentenza n° 3212/2015) passata in giudicato che ha ritenuto illegittimo il p.d.c. 213/2005, e per le motivazioni sopra citate, procedere anche all'annullamento del permesso di costruire n. 213/2005, del conseguente

certificato di agibilità n. 1766/2013 e della D.I.A. del 05.05.2014 prot. 10140;

- 9) In data 09.11.2015 con nota prot. 28535, è stato dato avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., per l'emissione dei provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/01, per il compendio immobiliare Sito in **Via Biancamano - Foglio 100 sub. 50, 115, 124, 213, 214 e 1062**. Annullamento permesso di costruire n° 213/2005 e della presa d'atto di Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 - prot. 3520/2006, e del certificato di agibilità n. 1766/2013;

In data 20.11.2015 con nota prot. 30071, lo Studio Legale Sanino, unitamente agli interessati, trasmetteva la risposta alla nota prot. 28535/2015 con sei osservazioni ed allegati;

In data 02.12.2015 con prot. 31435, perveniva l'atto di citazione presso il Tribunale Civile di Latina, ai sottoscritti responsabile del procedimento e capo settore urbanistica- edilizia privata, oltre che al Comune di Sabaudia.

Visto l'Art. 1, comma 41, della Legge 190/2012 che ha introdotto l'Art. 6-bis nella Legge 241/1990, rubricato "*Conflitto di interessi*". La disposizione stabilisce che "*Il responsabile del procedimento e i titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale devono astenersi in caso di conflitto di interessi, segnalando ogni situazione di conflitto, anche potenziale*".

Il responsabile del procedimento ed il capo settore urbanistica edilizia privata, con note prot. 32135/2015, prot. 32926/2015, 1615/2016, segnalavano al Dirigente Affari Territoriali ed al Segretario Comunale, di esaminare le circostanze che si erano determinate a seguito dell'atto di citazione e di valutare se ciò realizzava un'ipotesi di conflitto di interessi o incompatibilità idoneo a ledere l'espletamento dell'attività amministrativa;

Considerato che con deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 29 gennaio 2016, immediatamente esecutiva, è stato approvato il PTPC 2016-2018, il cui art. 6 punto B2 parte I) prevede "omissis..... Per l'Area Tecnica è richiesto il visto del dirigente", e per la parte II) prevede "omissis.... Attestazione nel corpo del provvedimento da parte del responsabile del procedimento (istruttore) e responsabile dell'atto (dirigente/responsabile di settore) circa l'assenza di conflitto di interessi ex art.6 bis della Legge 241/1990 come introdotto dalla Legge 190/2012;"

Considerato che non sussiste, alla data di avvio del procedimento prot. 28535/2015 alcuna causa di incompatibilità o conflitto di interessi, fra il responsabile del procedimento, il capo settore urbanistica edilizia privata, ed i destinatari del provvedimento conclusivo dello stesso;

- 10) Atteso che sussiste l'obbligo della conclusione del procedimento di cui all'art. 2 della L. 241/1990 e s.m.i. , l'ufficio proseguiva il procedimento con le valutazioni delle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 10 della L. 241/90, con la nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, esprimendo per ognuna di esse le dovute valutazioni di merito, come nei punti **(da 11 a 19)** sotto riportati.

Preliminarmente si rappresenta che ai fini della conclusione dei procedimenti amministrativi, la legge non prevede l'assistenza dell'Ufficio legale quale condizione necessaria per la legittimità degli atti, che gli Uffici della P.A. nell'ambito della loro competenza emettono.

- 11) **punto a)** della nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

Si rappresenta che la Sentenza passata in giudicato della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015, sul ricorso presentato dalla Sig.a Maria Ginanneschi (stralcio riportato al **punto 4**) , ha ritenuto illegittimo il p.d.c. 213/2005 e concretizzato il reato ex art. 44 lett. C, D.P.R. 380/01 in quanto posti in essere all'esito di condotte costituenti illecito penale accertato con sentenza definitiva, pertanto è dovere dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 4 comma 2 delle Legge 20 marzo n.1865, n. 2248. all.E, conformarsi alla decisione del giudice ordinario (sentenza n° 3212/2015) e quindi ha proceduto ad

autonomo accertamento della violazione urbanistica-edilizia (**punto 1**), con conseguente avvio del procedimento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 30 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e per l'annullamento del permesso di costruire n. 213/2005, del conseguente certificato di agibilità n. 1766/2013 e della D.I.A. del 05.05.2014 prot. 10140; A seguito della Sentenza passata in giudicato della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015, la verifica dell'istruttoria del p.d.c. 213/2005, ha comportato necessariamente tempi adeguati alla complessità dell'iter amministrativo svolto, e comunque inferiore a 12 mesi dal deposito di detta sentenza.

Si rappresenta che comunque l'art. 21-nonies, comma 2-bis della l. 241/90 come modificato dalla L. 07.08.2015 n. 124, stabilisce che " *2-bis. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. (2) "*

Dall'autonoma verifica istruttoria del p.d.c. 213/2005 eseguita dall'Ufficio (**punto 1**), è conseguito l'atto prot. 28535/2015 di avvio del procedimento per l'applicazione del provvedimento sanzionatorio dell'accertata violazione edilizia nella fattispecie della lottizzazione abusiva materiale, prevista dall'art. 30 comma 1 e seguenti del D.P.R. 380/2001, nonché l'annullamento degli atti edilizi interessati;

L'annullamento di titoli edilizi sopra citati, rappresenta un aspetto secondario del provvedimento teso a perseguire gli illeciti urbanistici, in quanto l'accertata violazione edilizia che rientra nella fattispecie della lottizzazione abusiva materiale prevista dall'art. 30 comma 1 e seguenti del D.P.R. 380/2001 si è concretizzata indipendentemente dall'esistenza degli stessi titoli.

In tal senso la giurisprudenza amministrativa ha affermato (TAR Lombardia-Milano, Sez. II, Sentenza 04.06.2015 n. 1312) " *E invero, secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza, la lottizzazione abusiva si configura attraverso la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in violazione delle prescrizioni espresse dagli strumenti urbanistici e delle leggi, anche mediante l'esecuzione di opere autorizzate (Cass. pen. Sez. III, 26.06.2009 n. 26586; v. anche id., 24.09.2013, n. 41479)(TAR Lombardia-Milano, Sez. II, Sentenza 04.06.2015 n. 1312);*

Così come affermato anche dalla sentenza del Consiglio di Stato (C.dS. Sez. V , N. 02711/2014 REG:PROV:COLL: e N. 01433/REG.RIC.)

"Risulta pertanto del tutto irrilevante, ai fini della legittimità del provvedimento amministrativo adottato in esecuzione del giudicato penale :

- a) ogni ulteriore, eventuale ed ultroneo apprezzamento svolto dall'amministrazione comunale procedente in ordine alla residenzialità, o meno, dell'immobile confiscato;
- b) la circostanza che il titolo edilizio sulla cui base è stato realizzato l'edificio appreso risulti ad oggi formalmente efficace; se è vero, infatti, che in tema di lottizzazione abusiva il rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nella zona interessata dai nuovi insediamenti non rende lecita un'attività che tale non è, ed il cui accertamento è istituzionalmente riservato all'autorità giudiziaria (così Cass. Pen., Sez. III, 21 aprile 1989 n. 6160), il reato di cui trattasi è configurabile anche in presenza del provvedimento d'assenso della P.A., nel caso in cui quest'ultimo contrasti con gli strumenti urbanistici vigenti, e il relativo accertamento giudiziale prescinde da qualunque giudizio sul titolo edilizio senza necessità di operare alcuna disapplicazione di tale provvedimento amministrativo, a' sensi dell'art. 5 della L. 20 marzo 1865, n. 2248 all. E., (cfr. al riguardo, ad es., Cass. pen., Sez. III, 11 giugno 2008 n. 37274)"

La Suprema Corte di Cassazione - Sezioni Unite con la sentenza n. 5115 del 8 febbraio 2002 ha ribadito che :

- il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia per il difetto di autorizzazione sia per il contrasto della stessa con le prescrizioni degli strumenti urbanistici; sicché non può obiettarsi la non prospettabilità del reato laddove esista un piano di lottizzazione approvato ma possa per contro affermarsi la contrarietà dello stesso agli strumenti urbanistici sovraordinati

(Cassazione, sez. III, 16.11.1995);

- i soggetti che predispongono un piano di lottizzazione, i titolari di concessione edilizia, i committenti ed i costruttori, hanno l'obbligo di controllare la conformità dell'intera lottizzazione e/o delle singole opere alla normativa urbanistica ed alle previsioni di pianificazione, perchè l'interesse protetto dalla legge 47/1985 non è soltanto quello di assicurare che la modifica del territorio avvenga sotto il controllo della pubblica amministrazione ma è altresì quello di garantire che tale sviluppo si verifichi in piena aderenza al programmato assetto urbanistico (vedi Cassazione, sez. III, 17.03.1987)";

La stessa Sentenza passata in giudicato della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015, afferma che " In questa prospettiva, nella ipotesi di realizzazione di opere di trasformazione del territorio in violazione dell'anzidetto parametro di legalità urbanistica ed edilizia, il giudice non deve concludere per la mancanza di illiceità penale solo perchè sia stato rilasciato il permesso di costruire: questo, infatti, nel suo contenuto, nonchè per le caratteristiche strutturali e formali dell'atto, non è idoneo a definire esaurientemente lo statuto urbanistico ed edilizio dell'opera edificanda, senza rinviare al quadro delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Nella questione in esame il decidente ha con nettezza ravvisato che l'opera in questione è stata realizzata in zona destinata a verde pubblico e viabilità, quindi, in evidente contrasto con i predetti strumenti urbanistici, in vigore nel territorio del Comune di Sabaudia".

Si rappresenta che il P.d.C. 213/2005, come accertato dalla relazione dell'ufficio antiabusivismo prot. 22102/2015, ha accertato che l'immobile realizzato sull'area (Fg. 100 particelle 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 della superficie di mq 2121, sito in Via Biancamano a Sabaudia, costituito da n. 12 unità immobiliari distribuiti su tre livelli (interrato, terra e primo) per un totale di mc 2820,01 e da piscina pertinenziale, risulta essere stato realizzato in assenza di una valida autorizzazione paesaggistica [art. 146 d.lgs 42/04] ed in contrasto con la pianificazione vigente all'epoca del rilascio del P.d.C. 213/2005, come peraltro accertato anche dal procedimento penale conclusosi con le sentenze N° 99/2011 del Tribunale di Latina - Sez. Penale, N° 3101/2012 della Corte di Appello di Roma - Sez. 2^a Penale e da ultimo con sentenza N° 3212/2015 della Corte di Cassazione - Sez. 3 Penale.

L'assenza di una valida autorizzazione paesaggistica, determina la necessità di tutelare l'interesse pubblico del valore del paesaggio (bene avente rilevanza costituzionale ai sensi dell'art. 9 della Costituzione), a fronte di un abuso paesistico non certo trascurabile, quale la creazione di n. 12 unità immobiliari distribuiti su tre livelli (interrato, terra e primo) per un totale di mc 2820,01, da piscina pertinenziale e da percorsi pedonali con viabilità interna, implicante un notevole aumento del carico urbanistico, all'interno di un 'area particolarmente tutelata in quanto su detta area gravano i seguenti vincoli:

- Parco Nazionale del Circeo R.D. 285/1934 e DPR 04.04.2005;
- Vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi della ex Legge 1497/39 imposto con Decreti Ministeriali 07/03/1956 e 20/07/1967 normato dal Decreto Legislativo 42/04;
- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 6040015 Parco Nazionale del Circeo.

Il consolidato orientamento giurisprudenziale, sull'annullamento d'ufficio di titoli ad edificare a fronte della necessità di tutela dell'interesse paesistico, afferma che:<< L'interesse del privato al mantenimento del titolo edilizio, anche se incolpevole e consolidato, perde, tuttavia, di rilevanza e diviene irrimediabilmente recessivo rispetto all'interesse pubblico, laddove il potere di autotutela incida su una concessione edilizia relativa ad un'area soggetta a vincolo paesaggistico, che comporti penetranti limitazioni alle possibilità di edificazione>> (così TAR Sardegna, sez. II, 03.07.2014, n. 549, oltre a Consiglio di Stato, sez. IV, 27.11.2010, n. 8291; TAR Basilicata, 20.12.2014, n. 871 e TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 06.06.2012, n. 2668).

Nell'avvio del procedimento prot. 28535/2015 inviato agli interessati, viene evidenziato l'interesse pubblico **(come riportato al punto 7)** perseguito con l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e con l'annullamento dei titoli edilizi.

Si ritiene utile, inoltre, richiamare la consolidata giurisprudenza, la quale afferma che " la lottizzazione, a differenza dall'abuso singolo, è infatti tale da implicare ex sé un negativo impatto urbanistico, l'annullamento d'ufficio di una concessione in sanatoria illegittima non necessita di un'espressa e specifica motivazione sul pubblico interesse, consistendo questo nell'interesse della collettività al rispetto della disciplina urbanistica.

L'insuscettibilità legale di una lottizzazione materiale spontanea di essere oggetto della sanatoria è dunque una delle tipiche ipotesi nelle quali il richiamo all'interesse pubblico alla tutela della pianificazione ed al ripristino della legalità, è di per sé sufficiente per rendere legittimo l'esercizio del potere di autotutela. In linea generale, tenendo conto dei valori espressi dall'art. 97 cost., l'esercizio dei poteri amministrativi di annullamento in autotutela di precedenti statuizioni illegittime non ha affatto natura eccezionale, in quanto la p.a. ha il potere - dovere di emanare l'atto di annullamento, anche al solo fine di evitare che si consolidino situazioni di fatto illegalmente costituite, qualora siano veri e propri esempi di diseducazione civile (arg. ex Consiglio Stato sez. V 24.02.1996 n. 232).

Proprio in relazione all'ampiezza delle valutazioni discrezionali affidate all'organo è stato osservato che è legittimo il comportamento dell'Amministrazione che, seppure tardivamente, emendi la propria precedente condotta, conformando la propria azione al rispetto concreto della legge. Ciò perché l'art. 21-nonies L. 07.08.1990 n. 241 non fissa un termine ultimo oltre il quale l'esercizio dell'attività di autotutela risulti illegittima, lasciando all'Amministrazione la valutazione della ragionevolezza in ordine alla tempistica della vicenda (cfr. Consiglio di Stato sez. VI 27.02.2012 n. 1081).

L'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (e in precedenza all'art. 18 L. 47/1985) costruisce la lottizzazione abusiva come un illecito permanente ed insanabile, al fine manifesto:

- di garantire un'ordinata pianificazione urbanistica,
- di salvaguardare il corretto sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standard compatibili con la finanza pubblica e con il vivere civile;
- di assicurare un effettivo controllo da parte del Comune titolare della funzione di pianificazione al fine di (cfr. Consiglio di Stato sez. IV 07.06.2012 n. 3381)."

Le costruzioni abusive -o come qui sanate in virtù di titoli non conformi alla vigente normativa urbanistico-edilizia- costituiscono un illecito di tipo permanente a fronte del quale non vale la buona fede del privato dovendosi ritenersi che sia "in re ipsa" la sussistenza del pubblico interesse al ripristino dello stato della legalità violata (cfr. Consiglio di Stato sez. IV 23.02.2012 n. 1041).

Pertanto l'osservazione di cui al punto a) della nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

12) punto b) della nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

Si rappresenta che l'art. 3 della L. 241/1990 prevede l'obbligo di motivazione del provvedimento amministrativo, e che gli atti siano indicati e resi disponibili.

Nell'avvio del procedimento prot. 28535/2015, sono indicate le motivazioni con i presupposti di fatto e di diritto, che hanno determinato la decisione dell'amministrazione all'emissione dei provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001 con annullamento degli atti, in relazione alle risultanze dell'autonoma istruttoria condotta per la verifica del p.d.c. 213/2015;

In calce al suddetto avvio del procedimento, risulta chiaramente indicato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 4 e 5 della L. 241/90 (Geom. G. Rizzo), a cui chiedere informazioni in merito al procedimento.

Ad oggi non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di accesso agli atti da parte degli interessati, onde poter esercitare tale diritto sancito dall'art. 22 e seguenti della L. 241/90, al fine di poter visionare ed estrarre copia della documentazione in possesso dell'Amministrazione.

Pertanto l'osservazione di cui al punto b) della nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

13) punto c) della nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

Si rappresenta quanto segue:

Con note prot. 4241 del 24/02/2015 e prot.4918 del 03/03/2015, sono state consegnate all'Ufficio le sentenze n. 99/11 del Tribunale Ordinario di Latina, N. 3103/2012 della Corte di Appello di Roma-Seconda sez. Penale, N. 3212/2015 della Corte di Cassazione Sez. III Penale.

In ottemperanza al principio stabilito dall'art. 4 comma 2 delle Legge 20 marzo n.1865, n. 2248. all.E, secondo cui le autorità amministrative si conformeranno al giudicato dei Tribunali in quanto riguarda il caso deciso, l'Amministrazione Comunale si è conformata alla decisione del giudice ordinario (sentenza n° 3212/2015) passata in giudicato che ha

ritenuto illegittimo il p.d.c. 213/2005, attivando una propria autonoma istruttoria che ha portato all'accertamento della violazione edilizia, che rientra nella fattispecie della lottizzazione abusiva materiale prevista dall'art. 30 comma 1 e seguenti del D.P.R. 380/2001;

L'istruttoria condotta (come da relazione prot. 22102/2015) rilevava il contrasto del p.d.c. 213/2005 con le norme degli atti di pianificazione e vincoli vigenti sull'area, determinando una situazione in punto di fatto e di diritto - che ricade nella potestà amministrativa sanzionatoria dell'Amministrazione Comunale stessa, in quanto, l'accertata violazione edilizia rientra nella fattispecie della lottizzazione abusiva materiale prevista dall'art. 30 comma 1 e seguenti del D.P.R. 380/2001;

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione di cui al punto c) della nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

14) Osservazione n° 1 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

Riguardo alla lamentata applicazione dell'art. 21-nonies della L. 241/1990, si richiama integralmente quanto riportato al punto **11)** della presente;

Inoltre, l'osservazione n°1 lamenta la mancata disamina da parte del Comune degli atti indicati ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) della stessa, per stabilire la legittimità o meno del permesso di costruire n° 213/2005;

L'Amministrazione Comunale, come già sopra citato, ha eseguito una autonoma istruttoria tecnica-amministrativa per l'accertamento della procedura prodromica al rilascio del P.d.C. n. 213/2005, esaminando tutti gli atti in proprio possesso, dalla quale è stato accertato la violazione degli atti di pianificazione e dei vincoli gravanti sull'area, come riportato ampiamente nella relazione tecnica dell'Ufficio prot. 22102/2015, i cui stralci sono sopra riportati al **punto 1).**

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione n. 1 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

15) Osservazione n° 2 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

Si richiama integralmente quanto riportato dal punto 11) al punto 14) della presente.

Inoltre si precisa che come accertato dalla relazione tecnica dell'Ufficio prot. 22102/2015, la deliberazione di C.C. n. 63 del 3.06.1982 è intervenuta dopo l'approvazione del P.R.G. da parte della Regione, e con l'estensione degli effetti della osservazione 268 ai lotti limitrofi di fatto ha comportato un aumento del carico urbanistico, pertanto la stessa per conservare validità, doveva necessariamente essere conforme alle prescrizioni conformative del P.R.G. come approvato dalla Regione.

La deliberazione di C.C. n. 42 del 08/09/2004 è anch'essa intervenuta dopo l'approvazione del P.R.G. da parte della Regione, e con l'estensione degli effetti della osservazione 268 alle particelle di proprietà della Sig.a Angelina Roviello (Fig. 100 particelle 50, 115, 124, 213, 214 e 1062) tramite la rettifica della TAV 5 di P.R.G., di fatto ha comportato un aumento del carico urbanistico ed una variante alla viabilità del P.R.G., pertanto la stessa per conservare validità, doveva necessariamente essere conforme alle prescrizioni conformative del P.R.G. come approvato dalla Regione.

La stessa Sentenza passata in giudicato della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015, afferma che " *Osservasi che il permesso di costruire n. 213/2005, come rilevato dal giudice di merito (sent. Tribunale pag. 31) è da ritenere illegittimo, perchè in contrasto, rispetto alla part. 50, con le previsioni del PRU, ancora vigenti al momento del rilascio, e del PRG, state l'assenza di vocazione edificatoria della predetta particella, diversamente destinata a verde pubblico e viabilità*"

La pag. 31 della sentenza n. 99/2011 del Tribunale di Latina, afferma che " *L'assunto presuppone l'attribuzione illegittima di un effetto "variante" ad una procedura adottata dal Comune di Sabaudia in via semplificata sul presupposto di una congruità di piano, e l'eliminazione di ogni capacità normativa\operativa allo strumento urbanistico approvato, con misure di salvaguardia in atto (ora per allora).*"

Il permesso di costruire n. 213\05 deve dunque ritenersi illegittimamente rilasciato in quanto in contrasto, rispetto alle particelle 50 e 124, con le previsioni di PRU, ancora vigenti al momento del rilascio, e del PRG, cui successivamente la potestà edificatoria doveva conformarsi rispetto alla intervenuta decadenza dello stesso.

Illegittimità derivata ed indotta dall'illegitima rettifica della Tavola 5 realizzata dall'Arch. Ranieri nel 2004 - tecnico incaricato di un pubblico servizio - a seguito ed in funzione della richiesta di certificato di destinazione urbanistica in favore di Roviello Angelina, annullato due volte, fino alla redazione finale coincidente con la delibera di presa d'atto del Comune di Sabaudia delle modifiche di grafico (entrambi gli atti portano la data dell'8\9\04)."

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione n. 2 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

16) Osservazione n° 3 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

L'osservazione in parte ripropone quanto già osservato con le precedenti, per questo si richiamano integralmente quanto riportato dal punto 1 al punto 8, e le valutazioni espresse sulle precedenti osservazioni riportate dal punto 11 al punto 15;

Riguardo invece al presupposto della conformità urbanistica derivante dal rilascio del certificato di agibilità del 24.01.2013 n. 1766, si precisa che tale certificato è stato rilasciato sulla base dell'accertamento dei soli requisiti sicurezza-igienico-sanitari, come previsto dall'art. 24, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - rubricato " **Art. 24 (L) - Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente."

In tal senso la giurisprudenza ha affermato " Il permesso di costruire ed il certificato di agibilità, sono collegati a presupposti diversi e danno vita a conseguenze non sovrapponibili. Il certificato di agibilità ha, infatti, la funzione di accertare che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti (come espressamente recita l'art. 24 del Testo unico dell'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), mentre il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche è oggetto della specifica funzione del titolo edilizio. Corollario di tali premesse - come affermato dal Consiglio di Stato, Sez. V sentenza del 13.3.2014, n. 1220 -"

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione n. 3 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

17) Osservazione n° 4 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

L'osservazione in parte ripropone quanto già osservato con le precedenti, per questo si richiamano integralmente le valutazioni riportate al punto 16;

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione n. 4 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

18) Osservazione n° 5 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

L'osservazione in parte ripropone quanto già osservato con le precedenti, per questo si richiamano integralmente le valutazioni riportate dal punto 1 al punto 8, e le valutazioni espresse sulle precedenti osservazioni riportate dal punto 11 al punto 16;

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione n. 5 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

19) Osservazione n° 6 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015;

L'osservazione in parte ripropone quanto già osservato con le precedenti, per questo si richiamano integralmente le valutazioni riportate dal punto 1 al punto 8, e le valutazioni espresse sulle precedenti osservazioni riportate dal punto 11 al punto 16;

Per le valutazioni sopra dedotte, l'osservazione n. 6 allegata alla nota dello Studio Legale Sanino prot. 30071/2015, non può essere accolta;

Ritenuto che a seguito dell'autonoma istruttoria di questa Amministrazione Comunale in ordine ai fatti ed alla situazione giuridica del compendio immobiliare in questione, peraltro già oggetto di giudicato come da definitiva sentenza n° 3212/2015, si è determinata una situazione in punto di fatto e di diritto - che ricade nella potestà amministrativa sanzionatoria dell'Amministrazione Comunale stessa, in quanto, l'accertata violazione edilizia rientra nella fattispecie della lottizzazione abusiva materiale prevista dall'art. 30 comma 1 e seguenti del D.P.R. 380/2001(rubricato):

"Capo II - Sanzioni

Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

.....omissis.....

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. "

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto l'art. 23 della L.R. n. 15/2008;

Visto l'art. 107 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la Determinazione n. 79 del 28.04.2015 del Dirigente Area 3 - Affari Tecnici Territoriali;

Visto l'art. 181 e seguenti del D.Lgs 42/2004;

Visto R.D. 285/1934 e DPR 04.04.2005;

Visto lo Statuto del Comune di Sabaudia;

Visto il P.R.G. approvato con D.G.R. 3729/1977;

Visto il P.P.E. del Centro Urbano approvato con D.C.C. n° 253 del 24/09/1980;

Vista la D.C.C. n. 22/2004 di adozione del PRU;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G di Sabaudia;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

Vista la Legge 241/90 e s.m.i.;

Visto l'art. 5, ed art. 4 comma 2 delle Legge 20 marzo n.1865, n. 2248. all.E (Legge sul contenzioso amministrativo);

Preso atto della Sentenza della Corte di Cass. Pen., Sez. III, N. 3212/2015;

Determina

- a) Di disporre ai sensi dell'art. 30, comma 7 del DPR n. 380/2001, la sospensione nonché l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e la trascrizione a tal fine nei registri immobiliari.
- b) Di dare atto, altresì che, secondo quanto previsto dall'art. 30, comma 8, del DPR n. 380/2001, trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del presente provvedimento, le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare sito in Via Biancamano Foglio 100 mapp. 50, 115, 124, 213, 214 e 1062 (ora foglio 100 mapp. 1103), di proprietà dei Sigg. BERARDI Francesco, nato a Roma il 28/07/1966, (censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 4 e 15), CAGNAZZO Erika, nata a Roma il 20/10/1074, (censita in

NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 5 e 16), CESTRA Roberta, nata a Latina il 07/05/1950, (censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 6 e 18), DI SIENA Giuseppina, (compr. unità censita NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 2, 3, 13 e 14), PALMIERO Arianna, nata a Roma il 28/06/1970, (compr. unità censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 2, 3, 13 e 14), PALMIERO Filippo, nato a Roma il 26/03/1973, (compr. unità censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 2, 3, 13 e 14), ENECHES Luca, nato a Latina il 10/07/1984, (censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 1), GILIBERTI Anna, nata a Napoli il 01/03/1943, (censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 11), PICCOTTI Aldo, nato a Gubbio il 29/04/1953, (censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 12), Soc. S. LORENZO s.r.l. con sede in Roma Ple Clodio, n° 12 int.33, (censite in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 7, 8, 9, 17, 19, 21), STATI Stefano, nato a Roma il 22/09/1987, (censita in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 10 e 20), BERARDI Francesco, CAGNAZZO Erika, CESTRA Roberta, DI SIENA Giuseppina, GILIBERTI Anna, PALMIERO Arianna, PALMIERO Filippo, PICCOTTI Aldo, S. LORENZO s.r.l., STATI Stefano (compr. unità censite in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 22), saranno acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune;

- c) Di annullare il permesso di costruire n. 213/2005, della presa d'atto di Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 - prot. 3520/2006, del certificato di agibilità n. 1766/2013 e della D.I.A. del 05.05.2014 prot. 10140;
- d) Di notificare la presente determinazione ai sigg.:
- BERARDI Francesco, nato a Roma il 28/07/1966, residente in Sabaudia, Via Principe Biancamano, 38, (propr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 4 e 15);
 - CAGNAZZO Erika, nata a Roma il 20/10/1974, residente in Sabaudia, Via Principe Biancamano, (propr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 5 e 16);
 - CESTRA Roberta, nata a Latina il 07/05/1950, residente in Sabaudia, Via Principe Biancamano, 38, (propr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 6 e 18);
 - DI SIENA Giuseppina, nata a Marigliano, il 23/07/1938, residente in Roma, Via Pietro Aretino, 63, (compr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 2, 3, 13 e 14);
 - PALMIERO Arianna, nata a Roma il 28/06/1970, residente in Roma, Via Olindo Guerrini, 21, (compr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 2, 3, 13 e 14);
 - PALMIERO Filippo, nato a Roma il 26/03/1973, residente in Via Olindo Guerrini, 21, (compr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 2, 3, 13 e 14);
 - ENECHES Luca, nato a Latina il 10/07/1984, residente in Sabaudia, Via Principe Biancamano n° 21, (propr. unità individuata in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 1);
 - GILIBERTI Anna, nata a Napoli il 01/03/1943, residente in Roma, Via Andrea Solario, 95, (propr. unità individuata in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 11);
 - PICCOTTI Aldo, nato a Gubbio il 29/04/1953, residente in Sabaudia, Via Principe Biancamano, 38/2, (propr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 12);
 - Soc. S. LORENZO s.r.l. con sede in Roma Ple Clodio, n° 12 int.33, (propr. unità individuate in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 7, 8, 9, 17, 19, 21);
 - STATI Stefano, nato a Roma il 22/09/1987, residente in Roma, Via Cina 450, scala A, (propr. unità individuata in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 10 e 20);
 - BERARDI Francesco, CAGNAZZO Erika, CESTRA Roberta, DI SIENA Giuseppina, GILIBERTI Anna, PALMIERO Arianna, PALMIERO Filippo, PICCOTTI Aldo, S. LORENZO s.r.l., STATI Stefano (compr. unità individuata in NCEU al foglio 100 mapp. 1103 sub. 22);
- e) Di notificare il presente provvedimento al :
- Capo Settore Finanziario - Patrimonio, al fine della sua trascrizione nei registri immobiliari;
 - Ministero dell'Ambiente- Direttore Generale, Servizio Conservazione della Natura;
 - Direttore dell'Ente Parco Nazionale del Circeo;
 - Comando di Polizia Locale del Comune di Sabaudia;
- f) Di trasmettere il presente atto:
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Beni Architettonici e il Paesistico del Lazio;
 - Regione Lazio - Dipartimento del Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area D2 2B 11 100 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza ;

- Soprintendenza per i BB.AA.AA. del Lazio;
 - Segretario Generale del Comune di Sabaudia anche in qualità di Responsabile della prevenzione e corruzione del Comune di Sabaudia;
 - Al Settore Pianificazione ed Urbanistica Partecipata del Comune di Sabaudia, per quanto di competenza;
 - Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Latina per opportuna conoscenza e per quanto di competenza;
 - Regione Carabinieri di Sabaudia;
 - Guardia di Finanza di Sabaudia;
- g) Avverte inoltre, che ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e dell'articolo 21 della Legge 6 dicembre 1971 n. 1034 (così come modificato ed integrato dalla legge 205/2000), contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, ovvero, in alternativa, il ricorso straordinario al Capo dello Stato (D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199), rispettivamente entro 60 giorni o 120 giorni dal ricevimento della presente.

Il Responsabile del Procedimento

Sezione Antiabusivismo

F.to : Geom. Giovanni Rizzo

Il Capo Settore Urbanistica Edilizia Privata

F.to : Dott. Arch. Claudio LEONE

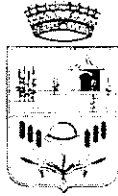
Art. 6 lettera b2 del P.T.P.C.

VISTO: Il Dirigente Affari Territoriali

F.to : Dr. Ing. Vincenzo D'Arcangelo

PAGINA VUOTA

PAGINA VUOTA



COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

SI ATTESTA CHE

La presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

15 FEB. 2016

Sabaudia, _____

Il Messo Comunale

F.to:

Messo Comunale
Dell'Uomo Franco

Il Segretario Comunale

F.to:

Dott. Fabio Minotti

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Sabaudia, li 15 FEB. 2016

Il Responsabile del Settore
Dott. Arch. Claudio Leone