



COMUNE DI BELPASSO
PROVINCIA DI CATANIA

Ordinanza n° 88 del 29/06/2018

Ufficio proponente: 04° SETTORE SERVIZI AL PATRIMONIO ECOLOGIA AMBIENTE

OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI - (ex art. 31, comma 2°) D.P.R. n. 380/01 come recepito dalla L.R. n° 16/16 e ss.mm.ii. - in AGRO di Belpasso, "C/da Agnelleria" - Fg. 72, P.lle 30, 284 e 285 Zona "E" verde agricolo di PRG.Ditta: "LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA - Società Agricola.Complesso Ricettivo "Agricampeggio"

DIRIGENTE IV SETTORE

DIRIGENTE IV SETTORE

SERVIZI : PATRIMONIO - ABUSIVISMO EDILIZIO - ECOLOGIA e AMBIENTE

Premesso

che la ditta "LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola, proprietaria di un lotto di terreno agricolo in agro di Belpasso distinto in catasto al foglio 72, particelle 30, 284 e 285, ricadente in Zona omogenea "E" (Verde Agricolo) del Vigente P.R.G., ha avanzato per lo stesso, richiesta tendente a ottenere i provvedimenti di autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie confluiti in due Concessioni Edilizie una prima C.E. avente n. 40/2015 e una successiva C.E. in variante avente n. 26/2016, entrambe concorrenti alla realizzazione di un Complesso Ricettivo per "Agricampeggio" sito in agro di Belpasso Contrada Agnelleria.

Richiamata

la comunicazione di Notizia di Reato del Corpo Forestale Nucleo Operativo Reg.le di Catania, Pos. VI[^] 1/5-Prot. 137P.G. - CNR nr. 21/17, Prot. gen. 44110 del 30/11/2017 e Prot. n. 6/Abus. del 22/12/2017, con la quale sono stati accertati illeciti edilizi e ambientali posti in essere, rispettivamente, in assenza di atti concessori e/o autorizzatori, nell'area sita in agro di Belpasso, in "C/da Agnelleria", meglio in catasto distinta al Fog. 72, Mappali 30, 284 e 285, e regolamentati dal vigente PRG in prescrizione di vincoli nella Zona Territoriale "E" Verde Agricolo, da parte della ditta "LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola con sede a Paternò, Via Pasubio n. 11 – ditta titolare della proprietà del costruendo Complesso Ricettivo "Agricampeggio" .

Dato atto:

- che le violazioni in materia ambientale contestate con il citato Verbale n. 137/PG, nel quale é accertato in uno sia la sussistenza di illeciti urbanistico-edilizi sia la sussistenza di illeciti ambientali che sono stati fatti oggetto di specifico e autonomo procedimento amministrativo costituito dall'Ordinanza Dirigenziale n. 33 del 21.02.2018, resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 192, co. 3[^], dlgs n. 152/06 che in quanto gravata di ricorso al TARS di CT é stata assolta, dal collegio decidente dei presunti imputati vizi che secondo parte avversa ne inficiavano sia il merito sia la legittimità, ma che lo stesso Tribunale adito con propria decisione n. 1302/2018 ne ha riconosciuto sia la legittimità sia la validità nel merito, per come ampiamente argomentato nella parte motiva della stessa Sentenza n. 1302/18.
- quì, espulse le questioni procedurali e procedimentali degli illeciti ambientali, accertati dagli AG del Corpo Forestale e riportati nel Verbale n. 137/PG_2017, perché autonomi e altresì regolamentati da speciale

normativa novellata nel T.U.A. (dlgs 152/06 e ss.mm.ii.), restano oggetto del presente provvedimento dirimenti la questione degli Abusi Edilizi accertati sempre dagli AG e riportati nel più volte citato Verbale n. 137/PG perché ritenuti presuntivamente posti in essere in violazione e difformità dalle CC.EE. n. 40/30.03.2015 e successiva variante n. 26/30.03.2016 rilasciate dall'A.C. ;

- che nel merito delle contestazioni mosse in materia di Abusivismo Edilizio, gli A.G., nel proprio Verbale di contestazione avente prot. 137/PG, forniscono la descrizione delle opere che presuntivamente “hanno rilevanza di illecito penale ed in quanto tali restano assorbiti nella sfera degli **illeciti edilizi** perché posti in essere in assenza di C.E. e/o in difformità dalle CC.EE. n. 40/2015 e n. 26/2016, e che così recita per come integralmente riportato: << **Piano Interrato** – *Aumento della superficie coperta (calpestabile) prevista in progetto in quanto l'area occupata dalla vasca di riserva idrica, così come approvata, è stata di fatto annessa alla superficie del piano interrato, destinato in progetto a locale di sgombero, ed impegna una superficie complessiva di circa 330,00 mq. Lo stato dei lavori, anche se di fatto risultano in corso di esecuzione, lasciano presupporre un utilizzo diverso da quello previsto in progetto, stante che sono state realizzate delle tramezzature interne e delle controsoffittature.*

*Inoltre sono stati previsti dei servizi igienici nonché la realizzazione di opere di rifinitura e di impiantistica che lasciano intravedere un utilizzo diverso da quello di progetto e comunque a servizio della struttura ricettiva. **Container modulari** – in corrispondenza delle aree di sosta previste in progetto, sono stati realizzati n. 14 container modulari delle dimensioni di mt 6,00 x 3,00 con tetto ad una falda e manto di tegole, altezza alla gronda di mt 2,50, ed al colmo di mt 2,80 circa. Ciascun container si presenta completo e rifinito ad uso civile (abitativo) poiché arredato e servito di n.c., doccia televisione e impianti elettrico, idrico e di climatizzazione. Tali moduli, risultano collocati in modo stabile su piattaforme in c.l.s. e sono stati realizzati in assenza della prescritta concessione edilizia. Tutti i 14 container modulari sono stati posti sotto sequestro penale. **Piano Terra** – sul lato est dell'edificio è stata realizzata una tettoia con struttura in acciaio e manto di termo-copertura, dalla superficie di complessiva di circa 180,00 mt con altezza alla gronda di mt 3,10 ed al colmo di mt 3,75 circa. **Piano Primo** – la copertura dei locali a piano terra, prevista in progetto a "capanna" con tetto a due falde e sottotetto non accessibile, di fatto risulta raggiungibile mediante un corpo scala esterno in acciaio, ed è attualmente utilizzata ai fini abitativi poiché completa e rifinita in ogni sua parte. Da misurazioni effettuate è stato riscontrato un aumento di volumetria in quanto sia l'altezza alla gronda che quella al colmo risultano innalzate di circa 80,00 cm, risultando di conseguenza l'altezza massima al colmo di circa mt.3,80>>.*

Ritenuto

che la sussistenza delle CC.EE. concernenti la realizzazione di un Complesso Ricettivo “Agricampeggio” sito in Contrada Agnelleria nei lotti distinti catastalmente nel Fog. 72 mappali 30, 284 e 285 in Z.T.O. “E” “Verde Agricolo” di PRG in quanto progetto assistito da atto concessorio ancorché fatto oggetto di accertamento di PG e successiva cnr debba essere preceduto da una procedura che consenta l'instaurarsi del contraddittorio ai fini della valutazione degli illeciti edilizi da parte dell'A.C. Il 2° Servizio Abusivismo Edilizio del IV Settore ha provveduto a dare “Avviso di Avvio di Procedimento Amministrativo, concorrente alla emissione di Ordine di Demolizione delle Opere Abusivamente Edificate di cui al Verbale n. 137/PG_2017, operato mediante notifica a mezzo messi notificatori avente prot. 5359/2018, Progressivo n. 02/18 dell'8/02/2018, come da relata di notifica ai resp.li dell'abuso avvenuta in data 9 febbraio 2018.

Richiamata

la relazione di sopralluogo esperita in data 22.02.2018 da personale del IV Settore 2° Servizio Abusivismo Edilizio in uno a personale del locale comando di P.M., avente prot. 7483/2018 che accerta <<... Nell'area distinta in catasto al Foglio 72, mappali 30 – 284, di cui al citato verbale del Corpo Forestale di Catania, in proprietà della Società Agricola “LGF s.a.s. DI LAURA COSENTINO & C. SOCIETA' AGRICOLA” avente sede a Paternò, risultano essere stati realizzati diversi corpi di fabbrica, ed in particolare: un fabbricato principale, disposto su due elevazioni fuori terra segnatamente Piano Terra con ampia tettoia, e da un piano interrato; oltre n. 14 container modulari ad uso abitativo, accertati in assenza di titolo abilitativo.>> Altresì il sopralluogo risulta corredato da copiosa documentazione fotografica che descrive e disegna nel complesso, nella consistenza, nella localizzazione e nella definizione sia funzionale che di stato di fatto tutto quanto è stato realizzato nell'area oggetto delle CC.EE. n. 40/30.03.2015 e successiva variante n. 26/30.03.2016.

Dato atto

che la Relazione di Sopralluogo, esperita a seguito e successivamente all'Avviso di Avvio di Procedimento Amministrativo per come sopra dettagliato e che dalla stessa si è avuto esito positivo sulla presuntiva realizzazione di interventi edilizi posti in essere sia in assenza di concessione edilizia “in quanto realizzati in totale difformità dalla

stessa sia in variante essenziale” così come ampiamente documentato nelle ritrazioni fotografiche realizzate dal personale intervenuto .

Ritenuto e considerato

che a seguito del sopralluogo e delle risultanze che dallo stesso sono emerse é stato necessario redigere specifica apposta Relazione Istruttoria d'Ufficio – 2° Servizio Abusivismo Edilizio, avente Prot. 16810 del 09/05/2018, la quale previa disamina di quanto accertato prima dalla PG e successivamente in sede di sopralluogo dall'A.C. relativa alle opere edilizie e agli interventi realizzati - così come descritti e come riportato nelle sedici pagine di cui si compone la stessa, nelle quali é articolata la valutazione degli interventi posti in essere – nonché accertati e descritti nel verbale n. 137/PG_2017 e nella relazione di sopralluogo prot. 7483/2018 anche tenuto conto degli elaborati progettuali assentiti (acquisiti d'ufficio) posti a corredo delle CC.EE. rilasciate, che in definitiva accerta l'esecuzione di opere ed interventi edilizi abusivi posti in essere in assenza di valido titolo abilitativo perché edificate in totale difformità, nelle aree e luoghi siti in agro di Belpasso, "C/da Agnelleria", Fog. 72, P.lle 30 – 284 - 285, zona "E" (Verde Agricolo), di proprietà della ditta **"LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola** con sede a "Paternò, Via Pasubio n. 11 – (proprietaria) – dimorante a Belpasso "C/da Agnelleria, S.P. 15, n.7.

Dato atto

che la ditta **"LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola**, con specifica richiesta prot. 12737 del 6.04.2018 ha avanzato e ottenuto l'accesso agli atti prospettato dalla propria assistenza legale che ha esperito ritualmente la visione del fascicolo ritenendo soddisfattiva consultazione.

Ritenuti

ineludibili il principio del contraddittorio come cardine della tutela della situazione giuridica del cittadino nei confronti della p.a. nel corso del procedimento amministrativo e quello della semplificazione amministrativa del procedimento "fortemente" tutelato dalla L. 241/90 che impongono al Responsabile del Procedimento l'obbligo di assicurare la partecipazione mediante il deposito di memorie, documenti e audizioni personali a controparte privata che obbligano la P.A. a valutare, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento, le prospettazioni utili a indirizzare in un senso o nell'altro le ragioni pretese.

Dato atto

che in ossequio ai principi testé richiamati, la Relazione Istruttoria datata 9.05.2018 avente prot. 16810/18 é stata notificata in data 11 maggio 2018 a mezzo messo notificatore, alla ditta **"LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola**, in quanto proprietaria dei lotti di terreno oggetto di accertamento di opere abusive, site in agro di Belpasso in catasto al foglio 72, particelle 30, 284 e 285, la quale riporta con dovizia di graficazioni partitamente le criticità riscontrate e gli illeciti edilizi accertati che conducono a definire le opere eseguite in assenza di C.E. ancorché realizzate in totale difformità dalle CC.EE. n. 40/2015 e n. 26/2016.

Preso atto

che il TARS di CT con propria decisione n. 1302 del 21.06.2018 ha accolto in parte il ricorso proposto dalla **"LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola** avverso la Determina Dirigenziale del VII Settore Urbanistica che disponeva l'annullamento della C.E. in Variante n. 26/2016 e che nella parte motiva - punto 2 - così si esprime <<... i container rinvenuti non possono qualificarsi come strutture precarie, non essendo destinati ad esigenze meramente temporanee. Ciò in quanto il manufatto in questione non risulta in concreto deputato a un uso per fini contingenti, ma protratto nel tempo. >> A sostegno il collegio decidente fa richiamo della norma per come novellata dall'art. 3, co. 1[^], lett. e.5 del dpr 380/01 e nei limiti della interpretazione consegnata dal giudice delle leggi con propria decisione - Sentenza n. 189/2015 – nella quale resta sancito il principio << il principio per cui ogni trasformazione permanente del territorio necessita di titolo abilitativo e ciò anche ove si tratti di strutture mobili allorché esse non abbiano carattere *precario concetto già espresso nella sentenza n. 278 del 2010.* >>. Sentenza questa ultima che chiarisce altresì che <<“[i]l *discrimine tra necessità o meno di titolo abilitativo è dato dal duplice elemento: precarietà oggettiva dell'intervento, in base alle tipologie dei materiali utilizzati, e precarietà funzionale, in quanto caratterizzata dalla temporaneità dello stesso*>>. La sentenza 1302 continua riportando il contenuto della decisione della C.C. n. 278/2010 che così espone e dispone <<u tali premesse, è stata allora dichiarata l'illegittimità costituzionale di una norma statale che escludeva che le installazioni ed i rimessaggi di mezzi mobili di pernottamento (campers, roulotte, case mobili ed altro), anche se collocati permanentemente, per l'esercizio dell'attività, entro il perimetro di strutture turistico-ricettive regolarmente autorizzate, fossero attività rilevanti sul piano urbanistico ed edilizio, escludendo la necessità

di conseguire apposito titolo abilitativo per la loro realizzazione, in considerazione del mero dato della precarietà strutturale del manufatto”>>.

Appare in tutta la sua evidenza che parte del contenuto della Relazione Istruttoria datata 9.05.2018 trova avallo e conferma nella superiore motivazione resa dal TAR di CT per il ricorso avverso l'annullamento della C.E. n. 26/2016 configurata da una procedura autonoma/indipendente avulsa dal procedimento di Abusivismo Edilizio custodito dal IV Settore che come nelle righe che precedono ha determinato un procedimento amministrativo del tutto estraneo al procedimento curato dal VII Settore per altri aspetti di diritto oltre che amministrativi.

Ritenuto

ai fini della più agevole lettura e conoscenza dei fatti contestati concorrenti alla definizione e materializzazione sia degli illeciti edilizi sia delle opere abusivamente realizzate in totale difformità dalle CC.EE. n. 40/2015 e n. 26/2016 rilasciate, riportare per stralci la Relazione Istruttoria così consegnando anche una disamina delle opere oggetto di contestata abusività e susseguente ma contestuale Ordine demolitorio.

Specificatamente il progetto di cui alla C.E. n. 40/15, consta di:

- **Piano Interrato** - costituito da un unico locale a forma di L, totalmente interrato dai tre lati Nord-Est e Sud, destinato a locale di sgombero. Nella C.E. in variante n. 26/16, il piano interrato viene ampliato nella pianta prevedendo la realizzazione di un locale destinato a riserva idrica, realizzando così una pianta quasi rettangolare di 18,60 x 18,06 mt, mantenendo invariata l'altezza di interpiano pari a mt 2,90. Nel rapporto della Forestale n. 137/PG-2017, il piano interrato viene descritto come unico ambiente, della superficie di circa 330,00 mq, in quanto è stata accorpata la superficie del locale riserva idrica al locale di sgombero, materializzando un aumento della superficie coperta. Altresì in detto piano interrato risultano in corso di esecuzione opere ed interventi finalizzati alla divisione in diversi ambienti, parte per docce e servizi igienici ambo i sessi, parte per allocare la vasca per idromassaggio, sauna e spazio benessere, oltre alla realizzazione di impianti sottotraccia, controsoffittatura e climatizzazione dei vari ambienti. Pertanto, gli interventi modificativi dello stato progettuale degli spazi interni dei locali realizzati al Piano Interrato ancorché non producente un aumento di superficie occupata, perché trattasi di volumi e superfici in uno spazio del tutto interrato su tre lati; tuttavia realizzano delle superfici non residenziali da adibirsi ad attività commerciale/ricettiva non computate in progetto e inizialmente destinate a locale riserva idrica e locale di sgombero. L'analisi attenta delle *caratteristiche dello spazio benessere posto a disposizione delle attività della struttura*, in modo da distribuire le aree e i percorsi all'interno dei locali a seconda delle singole funzionalità, in modo che il centro risulti fruibile liberamente dai clienti della struttura, anche nell'ipotesi di uno spazio fitness.

- **Piano Terra** - Le opere edilizie realizzate al piano terra non sono state fatte oggetto di contestazione con stretto riferimento al fabbricato assentito con le due concessioni edilizie (**C.E. n. 40/2015 e successiva variante C.E. n. 26/2016**) stante che l'ipotesi progettuale della Variante risulta rispettata in quanto nessuna variazione è stata posta in essere. Mentre è stata accertata la realizzazione di una tettoia di mq 180,00 circa, a copertura di un'ampia terrazza sul lato Est del fabbricato principale, non prevista in nessuna delle due CC.EE. per questo dichiarata abusiva e contestata dagli A.G. nel rapporto 137/PG-2017. Detta tettoia avente struttura portante in acciaio (Pilastri e Travi in Profilato scatolare infisse e collegati definitivamente al piano di calpestio senza soluzione di continuità), con tetto ad una falda realizzato con termo-copertura con altezza alla gronda di mt. 3,10 e altezza al colmo di mt 3,75 ed una superficie di oltre 150,00 mq. La stessa risultata essere sprovvista di permesso di costruire, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del dpr 380/01 per come recepito in Sicilia con l.r. n. 16/2016 e s.m.i., necessario per opere di similare consistenza asservite ad insediamenti produttivi ai quali è ascrivibile l'insediamento turistico ricettivo in questione. Oltretutto essendo di dimensioni significativamente consistenti rispetto alla superficie del fabbricato cui è subordinato quale accessorio, sia pure perché nell'ambito degli insediamenti produttivi gli elementi di siffatta natura concorrono a definire la Superficie non Residenziale accessoria utile alla verifica del parametro urbanistico quale superficie occupata dall'insediamento produttivo.

Pertanto, il suddetto intervento, comportando un aumento di oltre il 10% della superficie coperta, costituisce a norma dell'art. 4 L.Reg. Sicilia n. 37/1985 variazione essenziale del progetto approvato, per questo sanzionabile ex art. 7 l. n. 47/85 oggi trasfuso nell'art. 32 del T.U. dell'edilizia con l'ingiunzione di demolizione.

- **Piano Primo** - Le opere in progetto sia nell'originaria C.E. sia nella successiva C.E. variante edilizia non prevedono alcuna realizzazione di sottotetti. Il progetto originario contempla la realizzazione di copertura a

capanna (tetto a due falde) e sottotetto non accessibile per come da progetto planimetrie piano terra. Il piano sottotetto allo stato, secondo quanto accertato dalla P.G è risultato essere servito da una scala esterna in acciaio, a due rampe. Altresì è stato accertato un utilizzo abitativo del sottotetto, dichiarando che i locali sono completamente rifiniti in ogni loro parte. Risultano modificate pure le linee di colmo e di gronda di 0,80 mt; maggiorazione che comporta un'altezza massima alla linea di colmo di 3,80 mt. Per cui anche questo piano mansarda, non risultando essere contemplato nella originaria C.E. né nella variante successivamente approvata è da sanzionare ai sensi e per gli effetti dell'ex art. 7 l. n. 47/85 oggi trasfuso nell'art. 31 del T.U. dell'edilizia con l'ingiunzione di demolizione.

Conteiner modulari - Le opere previste in progetto con riferimento alla originaria C.E. 40/15 sono del tutto diverse delle opere previste in progetto di variante assentito con la C.E. n. 26/2016.

Con la C.E. n. 40/15, in regime ex art. 36 l.r. 71/78, viene autorizzata la realizzazione di un Agricampeggio in lotto di terreno avente l'estensione complessiva di mq 17.134,00 costituito da tre particelle catastali distinte nel Foglio 72 con i mappali 30, 284 e 285. Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente (Mappale 285) e la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni rispettivamente un Piano Terra e un Piano Interrato sui tre lati. Il piano interrato, avente forma ad elle (L) è destinato per la sua intera superficie a locale di sgombero mentre il Piano Terra destinato alla ristorazione occupa una superficie di mq. 169,04 e si compone di una ampia sala ristorazione, un locale cucina, un locale deposito prodotti agricoli, una dispensa, spogliatoi comuni e due locali wc e doccia per operai distinti per genere oltre i wc uomo e donna per gli ospiti tutti opportunamente disimpegnati. La copertura è realizzata con tetto a capanna a due falde est-ovest con sottotetto inaccessibile. La volumetria complessivamente assentita è di mc 507,12 tutta costituita dal fabbricato destinato alla ristorazione meglio appena descritto. Il progetto prevede altresì la realizzazione di n. 6 piazzuole di sosta per Camper e un area a Parcheggio per complessivi 400,00 mq.

Il complesso risulta altresì servito da viabilità interna posta al servizio delle aree diversificate per destinazione d'uso.

Con la Concessione Edilizia n. 26/16 in variante - rilasciata in regime ex art. 36 l.r. 71/78 – viene proposta la realizzazione “sempre” di un Agricampeggio ma diversamente organizzato nella ricettività. Mentre viene mantenuto inalterato il fabbricato dedicato alla ristorazione limitatamente al P.T. per il piano interrato è previsto l'ampliamento mediante un locale vasca cd “Riserva Idrica” avente un ingombro in pianta di 9,24 (mt) x 9,03 (mt) caratterizzato dall'essere pilastro anziché con struttura muraria perimetrale in c.a.o. per realizzare una vasca - di fatto mai realizzata come accertato in corso di sopralluogo.

Altresì è previsto che il sottotetto sia ispezionabile mediante una scala interna retrattile e viene ipotizzata cambiata la struttura portante che in variante è in c.a.o. anziché a struttura lignea come nell'originaria C.E. n. 40/15.

Al piano terra il progetto di variante prevede la realizzazione di un'ampia terrazza soprastante il locale di sgombero e il locale riserva idrica avente un ingombro di 9,24 (mt) x 18,06 (mt) pari a mq 166,87. Superficie non computata nell'atto concessorio ai fini della verifica dei parametri urbanistici assentibili trattandosi di insediamenti produttivi il cui **Indice Rc** è il Rapporto di Copertura, misurato in Superficie occupata (mq)/Superficie fondiaria lotto (mq).

Superficie a terrazza che in corso di sopralluogo è risultata essere interamente coperta da struttura a tetto ad una falda stabilmente infissa al suolo.

Relativamente al contesto in cui è inserita e progettata la struttura e segnatamente nell'elaborato “Piante e Prospetti Variante C.E.26/2016” descrittivo dell'insieme delle opere in progetto è dato verificare la previsione progettuale di una piscina anche descritta in apposita relazione, di un'area a parcheggio di mq 3.500,00: la previsione progettuale della piscina con ampi spazi pertinenziali e accessori, in progetto è allocata nell'area destinata nell'originaria C.E. a spazi di sosta per accoglienza Camper; la piscina avente forma a L ad angolo ottuso (a 120°) si compone di due rami trapezoidali uguali e speculari, aventi le seguenti dimensioni in pianta: base maggiore 13,42 mt; base minore 8,47 mt; altezza 9,24 mt; per una superficie occupata complessiva escluso i camminamenti di mq 202,26 (così ottenuta 101,13*2) mentre è realizzata per mq 244,50; i camminamenti accessori alla piscina da previsione realizzano una superficie complessiva di mq 513,00 mentre risultano realizzati mq 1.350,00; spazio esterno concorrente a determinare la superficie occupata destinata all'attività ricettiva.

La previsione progettuale descrive in prossimità del fabbricato destinato alla ristorazione numero 21 spazi di sosta (piazzuole) di cui non è data alcuna descrizione sia nella grafica sia nelle relazioni di accompagnamento al

progetto quali le relazioni tecniche ancorché interessanti una estensione d'area - significativa - di circa 1.500,00 mq.

Nel corso di sopralluogo gli A.G hanno accertato la realizzazione di 14 unità container modulari delle dimensioni di mt 6,00*3,00, con tetto a spiovere ad una falda con altezza alla gronda di mt 2,50 e al colmo di mt 2,80, posti nell'area adiacente il fabbricato destinato alla ristorazione - lato Ovest – presuntivamente corrispondenti alla previsione progettuale. La documentazione fotografica prodotta in corso di sopralluogo consente di documentare le condizioni di fatto delle strutture container contestate. Ciascun Container risulta essere, posto a circa 0,50 mt da terra, completo e rifinito per uso abitativo poiché arredato con letti e servito da servizi igienico-sanitari, perché provvisti di wc, piatto doccia, bidet, televisione e impianti elettrico ed idrico, e di climatizzazione. Tutti i 14 container risultano serviti da collegamenti ad un impianto trattamento reflui mediante condotta esterna in tubi in polietilene corrugato corrente nei retrocontainer.

Il sistema smaltimento reflui non è risultato essere completo e in ogni caso quello da progetto risulta essere del tutto insufficiente perché dimensionato per numero 8 abitanti equivalenti. Infatti ad ipotizzare secondo le linee guida 1AE per ogni tre ospiti su 21 container in progetto si determinano $42/3 = 14$ AE; mentre in riferimento alla sala risto-razione avente la superficie di mq 72,00 si determinano 48 utenti (1,5 mq persone) con 1AE per ogni tre persone/ utenze, per cui si ottengono 16 AE. Quindi l'impianto fognario deve essere dimensionato per almeno 16 AE.

Le verifiche d'ufficio hanno consentito di accertare che, sia la C.E. n. 40/2015 che la successiva variante C.E. n. 26/2016 concernono la realizzazione di una struttura ricettiva per attività di "Agricampeggio", mentre l'elaborato cd "Relazione Tecnica Integrativa" – composto da una pagina – descrive le attività se saranno prestate dalla realizzanda struttura. La relazione fa richiamo alla l.r. n. 25/1994 in quanto norma di riferimento per l'agriturismo in Sicilia.

Nella relazione il progettista fa menzione di sette specifiche attività che saranno attivate nell'insediamento destinato ad agriturismo e segnatamente :

- a) verrà svolta attraverso l'utilizzazione dell'azienda agricola esistente, in rapporto di connessione e complementarietà con le attività di coltivazione del fondo, che rimangono comunque quelle principali;
- b) l'offerta di ospitalità avverrà in appositi spazi aperti nell'ambito dell'azienda;
- c) verrà svolta la somministrazione per la consumazione sul posto e/o la vendita di pasti costituiti da cibi e bevande, comprese quelle alcoliche e superalcoliche, provenienti in prevalenza dall'utilizzazione dei prodotti aziendali e/o tipici della zona, considerando altresì come produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno;
- d) l'attività di somministrazione di pasti sul posto verrà esercitata congiuntamente all'attività di ospitalità prima richiamata;
- e) verrà svolta attività di vendita diretta di prodotti agricoli ed artigianali provenienti dall'azienda ed anche lavorati al di fuori di essa;
- f) verrà svolta l'organizzazione di attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante l'utilizzazione delle strutture aziendali ed in collegamento con l'attività produttiva svolta.

Lo stesso tecnico dichiara altresì che le superiori attività non costituiscono distrazione della destinazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati .

Di fatto la descrizione delle attività descritte in progetto e riportate ai punti lett. a), b),c),d), e), f), altro non indicano che le attività novellate dall'art. 2, co. 2^a della legge regionale n. 25/94. Mentre nulla riferisce la relazione né altra qualsiasi dichiarazione della ditta titolare dell'istanza sui contenuti prescrittivi dettati dall'art. 4 della stessa l.r. 25/94 che così recita <<co. 1° Chi intende esercitare attività agrituristiche presenta richiesta di nulla osta all'Ispettorato Provinciale Agrario (I.P.A.) competente per territorio, corredata da una relazione contenente:

- a) la descrizione dell'azienda, delle sue caratteristiche, dei fabbricati e dell'attività di produzione agricola ivi esercitata;
- b) una descrizione dettagliata delle attività agrituristiche che si intendono esercitare e delle loro modalità di esercizio;
- c) una relazione descrittiva degli eventuali interventi edilizi;

d) le planimetrie dei locali da adibire all'attività con l'ubicazione dei vani destinati all'attività stessa e con i dati relativi al numero delle camere e dei posti letto.

I successivi artt. 5 e 6, si occupano dell'Autorizzazione che l'A.C. è chiamata a rilasciare quale autorità competente per consentire lo svolgimento dell'attività di agriturismo. -

Nella visura camerale della LGF SAS di Cariola Maria Carmela & C. società agricola costituita in data 18/01/2013 risulta inattiva, mentre nessun edificio esistente è dedicato all'attività di Agriturismo.

Le regole per lo svolgimento dell'attività agrituristica sono dettate dalla legge-quadro dello Stato, Legge n. 96 del 20 febbraio 2006 (L. 580/93) trasfusa nella l.r. n. 10/2010. Se le leggi regionali hanno l'obiettivo di entrare nel dettaglio, specificando e regolando aspetti come la classificazione degli agriturismi, il numero massimo di ospiti e così via, la legge-quadro dello Stato definisce l'attività di agriturismo stabilendone le caratteristiche fondamentali. Segnatamente per attività *Agrituristiche* si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli [...] anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, **attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.**

In particolar modo la "disciplina dell'Agriturismo" prevede, all'art.3 comma 3 che i locali utilizzati ad uso agriturismo siano assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali.

Richiamando la norma di settore dettata dalla legge regionale 10/2010 che innova in parte la disciplina previgente degli agriturismo di cui alla l.r. 14/92, appare significativo riprendere l'aspetto concorrente all'intervento edilizio dettato dall'art. 2, che segnatamente così recita al **co. 3**^<<Rientrano fra le attività agrituristiche:**a)** l'ospitalità in alloggi o in spazi l'ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori (agricampeggio); (...).>>

Nello specifico possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo ancorché non esistente e tutti *gli edifici utilizzati per attività agrituristica mantengono la loro destinazione d'uso ai fini agricoli.*

Il successivo art. 3 cc. 1^ e 3^, l.r. 10/2010, tuttavia così arrestano la norma di settore << art. 3 – Locali per Attività Agrituristiche **co. 1.** Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche gli edifici o parti di essi catastati, non diruti totalmente. Tali edifici, anche oggetto di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché regolarmente assentiti, devono essere già esistenti nel fondo a servizio dell'azienda agricola da almeno trentasei mesi al momento della richiesta del rilascio del certificato di abilitazione di cui all'articolo 7, comma 1.L'ampliamento della volumetria esistente è consentito, fermo restando quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, esclusivamente per volumi tecnici e servizi igienici di limitata dimensione nonché, per le fattispecie previste dall'articolo 23 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, agli imprenditori agricoli.

L'ospitalità in spazi aperti per campeggiatori può essere effettuata anche in strutture prefabbricate in legno, o altro materiale a ridotto impatto ambientale e paesaggistico. (...) **co. 3.** Ai locali e alle pertinenze utilizzate ad uso agriturismo si applica quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3 della legge 20 febbraio 2006, n. 96 e successive modifiche ed integrazioni.

Si manifesta in tutta la sua completezza e palese evidenza che quanto realizzato nella struttura oggetto di accertamento di proprietà della ditta LGF SAS assistita dalle CC.EE. nn. 40/2015 e successiva variante 26/2016 è posto in essere in totale difformità sia della originaria Concessione Edilizia sia dalla Concessione in variante e in "elusione" della normativa specifica di settore.

A chiarimento e sostegno interviene la disposizione novellata nel successivo **art. 4** della stessa normativa di settore costituita dalla l.r. 10/2010, titolato "*Criteria e limiti dell'attività agrituristica*" che così recita <<**co. 1.** Le attività agrituristiche devono essere esercitate in rapporto di connessione con l'attività agricola che, in ogni caso, deve rimanere prevalente. Si considerano agricole anche le forme di utilizzo dei terreni per le quali è prevista una compensazione finanziaria da parte dell'Unione europea, nell'ambito della Politica agricola comune(P.A.C.), fermo restando l'obbligo della sussistenza dell'impresa agricola. (...) **co. 3.** L'attività di ospitalità deve essere dimensionata in coerenza con le tipologie dei **fabbricati aziendali esistenti** ed essere contenuta entro limiti compatibili con un'offerta di servizi, differenziati da quelli di tipo turistico-alberghieri, che siano espressione delle autentiche connotazioni rurali degli ambiti territoriali interessati. (...) L'attività di somministrazione di pasti e bevande all'interno dell'azienda agrituristica, è ammessa nei limiti determinati anche dalla disponibilità della materia prima agricola aziendale, salvaguardando in ogni caso le caratteristiche di un'offerta di qualità, rivolta preferibilmente agli ospiti che soggiornano in azienda, nel rispetto dei requisiti

igienico – sanitari.>> In quest'ottica appare sovradimensionata la superficie dedicata a parcheggio per mq 3.500,00.

Anche in questo caso la normativa viene totalmente trasgredita e le opere come meglio tutte descritte ai punti precedenti risultano essere poste in essere in totale difformità dalle concessioni edilizie rilasciate nn. 40/15 e 26/16 nonché poste in essere in elusione della normativa di settore regolante gli agriturismo.

Il progetto attua condizioni surrettizie stante che nessuna attività agricola è improntata per attuare il disposto dell'art. 2 co. 2 che così recita <<Ai fini della valutazione sulla prevalenza dell'attività agricola, è considerato il rapporto fra il tempo di lavoro necessario per lo svolgimento della stessa e quello complessivamente assorbito dalle attività agrituristiche>>. Le aree che di fatto sono asservite alla struttura ricettiva come è dato apparire sia dall'ispezione del progetto sia dai risultati scaturiti dagli accertamenti in loco documentati nelle numerose riprese fotografiche concorrono a individuare l'inammissibile dell'intervento realizzato come agriturismo in assenza di una attività esistente; in assenza di fabbricati rurali e destinati all'attività agricola esistenti; mentre realizzano una **Struttura Ricettiva** estranea all'attività agricola – non riscontrata nel corso del sopralluogo esperito congiuntamente alla PG - costituita da un unico corpo di fabbrica organizzato su tre livelli di piano nei quali sono allocate le strutture di servizio di ristorazione, di relax e ospitalità notturna: il piano terra si distribuisce in sala ristorazione, cucine, servizi igienici per utenze e addetti, spogliatoi addetti; il piano interrato in corso di costruzione è organizzato per ospitare il centro per attività di benessere e relax; il piano mansardato rifinito negli interni è realizzato in tutte le sue parti per dare servizio abitativo e segnatamente adibito al soggiorno diurno notturno dei componenti familiari dei titolari. Il tutto per come ampiamente e diffusamente descritto e documentato nelle superiori righe fornendo riferimento giustificato mediante ampio richiamo della documentazione fotografica che supporta il sopralluogo effettuato in uno alla PG.

Le strutture di servizio quali la piscina e gli spazi di servizio aventi una superficie complessiva di mq 1.500,00 circa unitamente agli spazi destinati ai 14 container destinati alla ospitalità diurna e notturna che interessano e occupano una superficie complessiva di circa mq 1.500,00 si assommano alla superficie destinata in progetto a parcheggio per una estensione pari a mq 3.500,00. Cosicché nel complesso le aree dedicate alla ricettività agriturbistica nel complesso computano una superficie non inferiore a mq 10.000,00. In effetti la planimetria di progetto - corografia 1:200 –indica le aree dedicate alla ricettività per l'intera superficie della particella 284 di superficie pari a mq 7.100,00, catastalmente suddivisa per coltura per mq 3.029,00 ad uliveto e per mq 4.071,00 ad Agrumeto; mentre indica parzialmente impiegate alla ricettività - aree a parcheggio mq 3.500,00 e area parco piscina per mq. 1.500,00 cui aggiungere mq 500,00 per viabilità interna – per la grande parte delle aree della particella 30 di superficie pari a mq 10.044,00, catastalmente risulta suddivisa per coltura per mq 3.029,00 ad uliveto e per mq 6.586,00 ad Agrumeto.

Conseguentemente la realizzazione della struttura ricettiva per come accertato e documentato, rispetto a quella assentita con le CC.EE. nn. 40/15 e 26/16 risulta posta in essere in difformità totale ancorché con varianti essenziali. Le diverse difformità accertate in regime di art. 32 dpr 380/01 così come s.m. dall'art. 12 della l.r. n. 16/2016, nel rigoroso rispetto dell'elencazione dallo stesso prescritta indicando le singole condizioni effettivamente riscontrate e accertate d'ufficio testè più ampiamente descritte, pesate e valutate. - **Art. 12, co. 1[^], lett. a)**, mutamento della destinazione d'uso: sia dei locali posti al piano interrato predisposti nel complesso delle finiture e rifiniture con impianti di servizio, divisioni interne, servizi igienici e spogliatoi, impianti per attività di relax, finestre e porta esterna sul prospetto non interrato; sia dei locali posti al Piano sottotetto, predisposti nel complesso delle finiture e rifiniture con impianti sottotraccia, elettrico, idrico, provvisto di aperture a finestrate e aperture con porta su terrazzino nonché realizzando specifica scala esterna a due rampe in linea a servizio esclusivo dei locali creati; **Art. 12, co. 1[^], lett. b)**, aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20%: per l'intero piano sottotetto del fabbricato destinato alla ristorazione è stato operato un innalzamento della linea di colmo e di gronda di 0,80 mt destinando altresì a scopo abitativo il locale originariamente destinato a sottotetto inaccessibile, realizzando così il recupero volumetrico dell'intero volume sotteso dalla struttura di copertura maggiorando il valore del volume inizialmente assentito pari a mc 507,12 di mc 405,70 - volume così ottenuto per prodotto dei valori altezza media e superficie occupata $\{(3,80+0,80)*1/2\}*169,03$ – quindi con un incremento pari all'80%; **Art. 12, co. 1[^], lett. c)**, un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10%: è stata aumentata la superficie interna dell'intero immobile per effetto del cambio d'uso di tuttollo spazio interno del Piano Interrato mutando la destinazione da superfici per locale di Sgombero e Riserva Idrica – locali tecnici – a locali i cui ambienti sono

idonei al loro utilizzo a scopo lavorativo e di relax per una superficie complessivamente stimata pari a mq 319,68. Lo stesso art. 65 del dpr 380/01 al comma 2[^] prevede che quando ricorrano particolari condizioni tecniche può derogarsi su parere della ASL al divieto prescritto dal comma 1. Altresì il comma 3, dell'art. 65 del dpr 380/01 ammette su parere favorevole dell'organo di vigilanza l'uso lavorativo dei locali interrati se le lavorazioni non danno luogo ad emissioni di agenti nocivi, se sono rispettate le norme del D. Lgs 81/2008 e se sono assicurate le idonee condizioni di aerazione, illuminazione e microclima nonché di basso inquinamento acustico. **Art. 12, co. 1[^], lett. c)**, un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10%: è stata aumentata la superficie interna dell'intero immobile per effetto del cambio d'uso di tutto lo spazio interno del locale sottotetto mutando la destinazione da superficie per locale sottotetto inaccessibile - locale tecnico - a locale i cui ambienti sono idonei al loro utilizzo a scopo abitativo per una superficie complessivamente stimata pari a mq 319,68 tenuto conto che nel caso di soffitti ad altezza variabile, va considerata come altezza minima interna utile l'"altezza media ponderata", sottesa al soffitto, di ogni determinato ambiente e non un'altezza media generica, riferita a due o più ambienti stante che nella fattispecie è stato riscontrato che i locali mansardati sono strutturati in diversi ambienti abitativi e servizi. Per quanto si fa rimando all'art. 65 del dpr 380/01 testé citato facendo notare che tutti i locali: che non raggiungono il rapporto d'illuminazione naturale di 1/8 della superficie di calpestio, devono dotarsi d'idoneo impianto d'illuminazione artificiale nonché quelli che non raggiungono il rapporto di aerazione naturale di 1/8 della superficie di calpestio, dovranno essere dotati d'idoneo impianto di ventilazione e condizionamento; gli impianti in questione devono avere le caratteristiche fissate dal Regolamento Locale d'Igiene, dalle Norme Uni e dalle norme di buona tecnica per essere autorizzati dalla ASL. **Art. 12, co. 1[^], lett. c)**, un aumento dell'altezza del fabbricato maggiore del 10% conseguente all'innalzamento contestuale della linea di gronda di 0,80, che comporta di per sé un aumento sia di cubatura sia dell'altezza del fabbricato la prima per mc 135,23 ottenuta per prodotto delle dimensioni in pianta e maggiore altezza [(18,06*9,36)*0,80] la seconda per effetto dell'innalzamento da mt 3,00 della linea di gronda a mt 3,80 ottenendo una maggiorazione di h_{edificio} pari al 27% > 10%. Considerando l'aumento di altezza per effetto dell'innalzamento della linea di colmo, l'incremento per maggiore altezza è dato dal confronto tra l'originario valore $h_{\text{edificio}} = 3,00$ mt e l'altezza attuale del fabbricato computata secondo i rilievi scaturiti dal sopralluogo e cioè $h_{\text{ed.cioattuale}} = h_{\text{gronda}} + h_{\text{colmo}} = [(3,80 + 6,80) * 1/2] = 5,30$. Per cui l'incremento effettivo è di mt 2,30 che determina una variazione in altezza di 76,67% > 10%. **Art. 12, co. 1[^], lett. f)** violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica con riferimento alla tettoia realizzata lungo il prospetto antistante la sala ristorazione - che si è detto necessita di atto concessorio - stante che non è autorizzata ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 e 18 della legge 64/74 né risulta essere realizzata secondo i canoni delle strutture intelaiate "sismoresistenti" avendo accertata l'assenza - documentata nelle riprese fotografiche richiamate -; infatti l'orditura strutturale è solo nel senso longitudinale e non pure trasversale affidata solo ai longheroni di acciaio in copertura che non possono sopportare per loro natura gli sforzi orizzontali indotti dall'eventuale azione sismica per carico assiale di punta che porta a collasso l'asta di controvento in presenza di uno sforzo di compressione minore dello sforzo massimo cui l'elemento è capace di resistere. Ciò stante l'assenza di sistemi di controventamento verticali costituiti da sistemi reticolari inesistenti prescritti dalle vecchie NTA 2008 cui occorre riferirsi nella fattispecie.

La realizzazione del Piano Sottotetto il cui accesso è autonomo, avviene mediante la scala esterna, appositamente dedicata e realizzata - non prevista in progetto -. Quest'ultima condizione e l'incremento di altezza unitamente alla mutazione e cambio d'uso dei locali sottotetto a scopo abitativo, come descritti, concorrono nel loro insieme a materializzare l'aumento del numero dei piani del fabbricato assentito con le CC.EE. nn. 40/15 e 26/16 da uno a due elevazioni fuori terra oltre il piano interrato.

Il co. 2[^], dell'art. 12, l.r. 16/2016 dispone nello specifico che <<Le variazioni di cui alle lett. b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero di piani e delle unità abitative.>> Pertanto la realizzazione del Piano in più - Piano Mansardato - qualifica l'intervento tra quelli realizzati in assenza di Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire) al quale deve applicarsi il regime sanzionatorio previsto dall'art. 31 titolato "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".

Conclusioni e valutazioni sulla regolarità dei Container ad uso abitativo installati dedotti in Relazione.

Preliminarmente è da evidenziare che la normativa di riferimento più volte già richiamata l.r. n. 3/2010 che regola l'agriturismo ed è modificativa della l.r. n. 25/94, ha recepito la norma di principio, indirizzo e riferimento, costituita dalla legge n. 96/20.02.2006 la quale tra l'altro prescrive l'ammissibilità nella Aziende Agrituristiche di "preservare" appositi spazi per l'ospitalità in alloggi o in spazi di sosta di campeggiatori.

Nel corso della dialettica sviluppata nella presente relazione è stata data ampia rappresentazione sia della normativa di riferimento sia dei limiti in cui incorre il presente Insediamento Agrituristico che tale non è e ciò per i motivi che di seguito si dettagliano.

6.1 Gli spazi che si dedicano alla struttura ricettiva, nell'azienda Agrituristica occupano 3/4 circa della intera superficie di proprietà della stessa dell'Azienda, con l'ovvia impossibilità di mantenere a titolo principale l'attività agricola. Attività agricola che al momento del sopralluogo è risultata del tutto inesistente rispetto al presupposto della contestuale della stessa a quella destinata alla ricettività turistica. Quanto asserito è comprovato dalla planimetria generale di progetto costituita dal corografo in scala 1:200 già analizzata e posta a confronto con le computazioni delle aree riscontrate (parag. 5.3, pag. 10) stimate secondo il calcolo grafico e analitico ben oltre i 10.000,00 mq rispetto ai 17.000,00 mq circa disponibili nell'azienda.

Pertanto appare in tutta la sua evidenza che viene meno il rapporto di connessione e complementarità rispetto all'attività agricola che deve "comunque rimanere principale" così come prescritto dalla norma di settore l. n. 96/06 e l.r. n. 3/10 in quanto viene meno la subordinazione tra l'attività agrituristica e agricola (art. 4, co. 1[^], l.r. n. 3/2010).

La stessa giurisprudenza acclara che lo svolgimento di attività agrituristiche, strutturalmente intese come: servizi di alloggio e ospitalità in spazi aperti per i campeggiatori; degustazione prodotti; attività ricreative, sportive e culturali; somministrazione pasti e bevande; attività accessorie, piscina, corsi equitazione, e altro rispetto delle norme di cui alle citate leggi, non costituiscono distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Tuttavia non può essere considerata agrituristica un'attività di ricezione e di ospitalità svolta da un imprenditore che non può qualificarsi come agricola, ovvero che "non sia o non sia più" in rapporto di connessione e complementarità con l'attività agricola o, comunque, releggi quest'ultima in posizione del tutto secondaria. Principio questo espresso dalla Corte di Cassazione con la Sentenza n. 11685 dell'11 agosto 2015 che così recita <<... Il riconoscimento della qualità agrituristica dell'attività di "ricezione ed ospitalità" richiede la contemporanea sussistenza della qualifica di imprenditore agricolo da parte del soggetto che la esercita, dell'esistenza di un "rapporto di connessione e complementarità" con l'attività propriamente agricola e della permanenza della principalità di quest'ultima rispetto all'altra>>.

Principio che trova conferma nel successivo comma 3[^] della stessa l.r. n. 3/10 che così recita << L'attività di ospitalità deve essere dimensionata in coerenza con le tipologie dei fabbricati aziendali esistenti ed essere contenuta entro limiti compatibili con un'offerta di servizi, differenziati da quelli di tipo turistico-alberghieri, che siano espressione delle autentiche connotazioni rurali degli ambiti territoriali interessati.>>

6.2 La struttura in questione, che si prefigge di utilizzare le agevolazioni dettate dalle norme di riferimento le quali consentono di prestare nell'ambito delle Aziende agricole attività di ricezione e di somministrazione, "appare" irrispettosa della disposizione normativa contenuta e dettata specificatamente dall'art. 4, co. 5[^], della l.r. n. 3/2010 che così recita :co. 5[^]- *L'attività agricola si considera comunque prevalente, quando le attività di ricezione e di somministrazione di pasti e bevande interessino un numero non superiore a dieci ospiti e l'azienda disponga di almeno due ettari di superficie agricola utilizzata*, (Inciso omesso in quanto impugnato dal Commissario dello Stato ai sensi dell'art. 28 dello Statuto)>>

Di fatto la novella contenuta nel comma 3[^], che richiede una diretta coerenza tra ospitalità e tipologia dei fabbricati aziendali esistenti ai fini della caratterizzazione di una ospitalità espressione di autentiche connotazioni rurali degli ambiti territoriali e non certo turistico alberghiere, non trova nella prospettata realizzazione del progetto le condizioni prescritte nella considerazione che i supposti spazi all'aperto dedicati alla ricettività per numero di 21 per numero 14 sono occupati da container moduli abitativi della dimensione di 6,00 (mt) per 3,00 (mt) già sopra descritti.

I 14 moduli container (che comunque sono > di 7 unità 35%*21 spazi per sosta), – costituiti da monoblocchi abitativi prefabbricati coibentati, hanno struttura in acciaio zincato. Sono perimetrati da pannelli sandwich con microgregatura/poliuretano/microgregatura termoassorbenti, provvisti di finestra, porta e servizi igienici (foto P1380401.JPG)- destinati a fornire accoglienza, con moduli di 18,00 mq di superficie e una altezza alla gronda di mt 2,50 e la loro collocazione realizzata mediante appoggi al terreno con pilastri in acciaio scatolare quadro da 80*80*s/100*100*sa loro volta poggiati su basi costituite da plinti in conglomerato cementizio di 100*100*0,20 del tutto precari ancorché inadeguati secondo la normativa sismica (attesa la destinazione al soggiorno e pernottamento di persone) – allora esistente NTA 2008 - per alloggi abitativi, è stata realizzata in assenza di Concessione Edilizia (oggi permesso di Costruire art. 10 dpr 380/01) così come per altro acclarato dalla stessa Corte di Cassazione con la recentissima decisione costituita dalla Sentenza del 14 febbraio 2017 n. 6872 -che tenuto conto dell'attuale T.U.E., nel definire gli interventi di "nuova costruzione", per i quali è necessario il

permesso di costruire o altro titolo equipollente, individua – tra gli altri – i manufatti leggeri e le strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili e “**che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee** - statuisce che “*la oggettiva destinazione dell’opera che nasce per soddisfare bisogni non provvisori e la sua conseguente attitudine ad un uso non temporaneo, né contingente, è il criterio che la giurisprudenza di legittimità utilizza per distinguere l’opera assoggettabile a permesso di costruire da quella realizzabile liberamente, a prescindere dall’incorporamento al suolo o dai materiali utilizzati*”. Infatti la “**precarietà**” dell’opera, per la quale la legge non prevede l’obbligo del possesso del permesso di costruire(ex C.E.), richiede un uso specifico e temporalmente delimitato del bene e non ammette che lo stesso possa essere finalizzato al soddisfacimento di esigenze (non eccezionali e contingenti, ma) permanenti nel tempo. Non possono, pertanto, essere considerati manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati a un’utilizzazione perdurante nel tempo - *quale è nella fattispecie l’accoglienza nell’agriturismo* -, di talché l’alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante.

In definitiva sui 21 spazi per sosta per ospitalità non più di sette potevano essere occupati dalla stessa struttura e comunque i containers devono trovare nel permesso di costruire apposito atto autorizzatorio del tutto mancante per cui sono realizzati in assenza di concessione edilizia (oggi Permesso a Costruire).

6.3 L’impiantistica per rete idrica, impiantistica per illuminazione spazi esterni e impiantistica elettrettrica unità abitative contravvengono alle norme specifiche in materia. Tenuto:

6.3a) che il D.M. 37/2008 come modificato dal D.L. 112 del 25/06/2008 si applica a tutti gli impianti ex art. 1 del dm, imponendo l’obbligo di depositare il progetto al SUAP, per l’installazione, la trasformazione e l’ampliamento di tutti gli impianti nei casi elencati specificati dall’art. 5 co. 2, lett. da a) a g) e con le modalità prescritte ai ss. commi. Segnatamente :

- Impianti elettrici con potenza impegnata superiore a 6 kW;
- Impianti elettrici soggetti parzialmente a normative specifiche CEI (piscine ecc.);
- Impianti elettrici ad uso non abitativo in singole unità superiori ai 200 m2 Locale Interrato;
- Impianti antincendio in attività soggetta a CPI o con numero di idranti maggiore di 3 o con apparecchi di rilevamento maggiori di 9 (dpr 151/2011 – attività soggetta - punto 66 Elenco - capacità oltre 25 posti letto).

6.4 L’impianto fognario ancorché realizzato con condotte fuori terra ai fini di renderlo amovibile è del tutto fuori norma. Non è stato possibile riscontrare alcuna progettualità dell’impianto né vi sono sistemi impianti di differenziazione tra le acque reflue dell’attività di ristorazione provenienti dalle cucine e quelle prodotte dai servizi igienici. Ovviamente tale soluzione è la più indicata per ovviare al deposito e ristagno di solidi di natura fecale all’interno del degrassatore da impiantare ancorché inesistente nel trattamento dei reflui provenienti dalle cucine.

I valori del carico idraulico e organico delle acque di scarico dei servizi igienici vengono solitamente espressi in termini di abitanti equivalenti (AE), mediante valutazioni effettuate sulla base della normativa di settore forniti dalle norme regionali si stabilisce che per ristoranti e trattorie bisogna assumere 1 AE per ogni 3 posti serviti (massima capacità ricettiva delle sale da pranzo 1,20 mq per persona). L’inquinamento degli scarichi dei servizi igienici è quello tipico delle acque reflue domestiche.

Nell’ambito degli elaborati posti a corredo della pratica edilizia assentita con le due CC.EE. nn. 40/15 e 26/16 concernente la realizzazione di un “Agricampeggio” da sorgere in contrada Agnelleria agro di Belpasso non è dato rintracciare alcun elaborato che si occupa e descrive le attività ricettive della struttura sia con riferimento ai servizi prestati alle utenze sia per il numero di utenze ospitabili nella struttura.

DATO ATTO

dell’avvenuto avvio di procedimento, concernente l’emissione di Ordine di Demolizione operato con avviso prot. 5359/2018, Progressivo n. 02/18 dell’8/02/2018, notificato ai resp.li dell’abuso in data 09 febbraio 2018.

RITENUTO

- che in assenza di controdeduzioni risultano essere esaustivamente trattate e chiariti gli aspetti e gli elementi distintivi degli interventi edilizi abusivi anche con l’ausilio di riferimenti normativi, riprese fotografiche e richiami giurisprudenziali, nella succitata Relazione Istruttoria d’Ufficio avente prot. 12341/18” che come riportato appena sopra è stata notificata alla ditta mediante messo notificatore. Pertanto a seguito di attento esame operato per tutti i punti considerati, per i quali non è stato possibile acquisire innovazioni valutative utili a superare le contestazioni “mosse” con l’avviso di avvio di procedimento n° 5359/18, degli illeciti edilizi di procedimento di abusivismo avviato che non può non sfociare nell’ordine di demolizione, per tutte le motivazioni sin qui rese.

- che l’istruttoria è l’insieme degli atti e dei fatti giuridici e delle operazioni materiali attraverso i quali elementi fattuali ed elementi normativi vengono acquisiti al procedimento e valutati ai fini dell’adozione o meno del

provvedimento, senza che rilevi il fatto che tali apporti provengano dall'amministrazione precedente, dagli accertatori soggetti di altri enti (Forestale) e/o da altri comunque terzi;

- che tuttavia nonostante la possibilità per le parte di partecipare attivamente all'attività istruttoria, l'amministrazione, in persona del Responsabile del Procedimento, accerta d'ufficio i fatti e dispone il compimento degli atti necessari per l'adeguato e temperato svolgimento dell'istruttoria corredata di specifica motivazione della decisione di adottare l'ordine demolitorio delle opere realizzate abusivamente.

VISTA

la documentazione catastale, costituita da Visure, Mappe, acquisita a seguito di ispezioni telematiche all'Ag.zia del Territorio, da cui è dato constatare che il lotto distinto con mappali 30, 284 e 285, del foglio 72, del N.C.T., occupano un'area la cui estensione complessiva é di mq 17.134,00 costituito da tre particelle catastali distinte nel Foglio 72 con i mappali 30 (mq 3.458,00+6.586,00), 284 (mq 7.050,00) e 285 (mq 40,00 F3), in testa a LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola.

DATO ATTO

- che il Complesso Ricettivo "Agricampeggio" realizzato in totale diformità e con variazione essenziale dalle originarie CC.EE. occupa nei vari elementi e strutture edilizie di cui si compone un volume di 507,12 mc con un aumento dell'80% come accertato in relazione, mentre le superfici interessata dagli abusi risulta essere costituita dalle aree a parcheggio per mq 3.500,00; dall'area del parco piscina per mq. 1.500,00 cui aggiungere la superficie di mq 500,00 per la viabilità interna; la superficie conferente ai 21 container di superficie 6,00x3,00x21= mq 378,00 oltre le superfici di pertinenza stimabile in mq 1200,00 che interessano nel complesso la gran parte delle superfici o aree delle particelle 30 e 284 per una superficie pari a circa mq 10.044,00;

- che, per come statuito dall'art. 31, co. 3[^], D.P.R. 380/01, recepito dalla L.R. n°. 16/16 e ss. mm. ed ii., la superficie da acquisire riferita alle opere abusivamente realizzate e verbalizzate dalla P.M. con propria C.N.R. n. 21/17 è accertata e determinata in mq 17.000,00 circa, coincidente con l'intera superficie ascritta al catasto terreni, alle Part.lle 30, 284 e 285, del foglio 72, su cui insiste il Complesso Ricettivo "Agricampeggio" abusivamente realizzato di proprietà della ditta "LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA - Società Agricola con sede a Paternò, Via Pasubio n. 11 – (proprietaria) residente in Via Tripoli n. 67, Paternò.

VISTA la L.R. n. 37/85 e ss. mm. ed ii..

VISTO l'art. 15 della legge 28/01/1977, n. 10 e articoli 31 e ss. del dpr 380/01.

RICHIAMATO il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come recepito dalla L.R. N°. 16/16 e segnatamente dlgs n. 222/16.

VISTO segnatamente, l'art. 31 , c. 2, del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ed ii..

RICHIAMATI i cc.. 4-bis, 4-ter e 4-quater, dell'art. 31, del D.P.R. n. 380/2001 introdotti dal D.L. 12 settembre 2014, n 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164.

VISTO il vigente P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93, le Norme di Attuazione in esso contenute nonché il relativo Regolamento Edilizio.

VISTO l'art. 1 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17.

RICHIAMATE

- le determinazioni sindacali n. 61 del 23/07/2004, e n. 62 del 22/07/2010 con cui è stato istituito il servizio preposto alla repressione dell'abusivismo edilizio
- la deliberazione di G.M. n. 61 del 28.03.2018 di approvazione della Struttura Organizzativa dell'Ente fino al mandato del Sindaco;
- la determinazione Sindacale n. 12 del 14/06/2018 di conferma della P.O. per il IV Settore con la quale il capo dell'amministrazione comunale nomina il responsabile del IV Settore, Servizi, Patrimonio, Abusivismo Edilizio, Ecologia e Ambiente, e in uno attribuisce e conferisce allo stesso le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs 267/00, funzioni e responsabilità della dirigenza.

Dato atto

di non trovarsi in alcuna situazione di incompatibilità prevista dagli articoli 9 e 12 del D.Lgs n. 39/2013.

Richiamato

il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, segnatamente l'art. 2, co. 3°, gli artt. 6, 7, 14 e art. 17, co. 1°, DPR n° 62/2013.

Accertata la natura abusiva delle opere in quanto realizzate in assenza di Concessione Edilizia – oggi permesso di costruire – perché poste in essere in “*totale difformità e in variante essenziale*” dalle originarie Concessioni Edilizie rilasciate n. 40/15 e successiva variante n. 26/16, descritte nella Relazione d'Ufficio del 9/05/18, prot. 16810.

INGIUNGE

alla “**LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola** con sede a Paternò, Via Pasubio n. 11 – (*proprietaria*) con sede legale in Via Tripoli n. 67, Paternò

DI DEMOLIRE

entro e non oltre **90 gg** dalla notifica della presente ordinanza, le opere abusivamente poste in essere, realizzate in assenza di Concessione Edilizia – oggi permesso di costruire – perché poste in essere in “*totale difformità*” dalle originarie Concessioni Edilizie rilasciate, ossia CC.EE. n. 40/15 e successiva variante n. 26/16 e rispettive, e ripristinare a propria cura e spese lo stato dei luoghi riportandolo alle condizioni precedenti l'attività abusiva posta in essere.

AVVERTE

- *Che qualora non si sia provveduto alla demolizione delle opere realizzate abusivamente ed al ripristino dello stato dei luoghi secondo le modalità ed i termini sopraindicati, si provvederà, accertata ufficialmente l'inottemperanza al presente provvedimento, ai sensi dell'art.7 L.47/85, e ss.mm.ii all'acquisizione gratuita di diritto a favore del patrimonio del Comune di Belpasso, sia delle opere che dell'area di sedime;*
- *Che l'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nei termini prescritti dal provvedimento, previa notifica agli interessati, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei pubblici Registri Immobiliari;*
- *Che l'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi del co. 4-bis, dell'art. 31, D.P.R. n. 380/2001 introdotto dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164.*
- *Che qualora provveda il comune all'esecuzione della demolizione delle opere abusivamente poste in essere, per il pagamento dell'impresa appaltatrice dei lavori di demolizione, potrà emettersi “a carico dei responsabili dell'abuso e/o proprietari delle opere abusive”, ingiunzione ai sensi e per gli effetti del R.D. n° 639/1910 del 14/04/1910.*
- *Restano ferme le sanzioni penali previste dall'art.20 della Legge n. 47 del 28/02/1985 così come modificato dall'art. 47 del D.P.R. 380/2001, e come recepito dalla L.R. n° 16/16.*
- *Avverso al presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale, al TAR di Sicilia Sezione di Catania entro 60 gg. a far data dalla notifica del presente provvedimento o dalle presa piena conoscenza dello stesso per incompetenza, per eccesso di potere o per violazione di legge, ai sensi dell'art. 21 della legge 6 dicembre 1971, n° 1034 o in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana entro 120 gg a far data dalla notifica del presente provvedimento o dalle presa piena conoscenza dello stesso ai sensi e per gli effetti del D.P.R.S. n° 125 del 29.01.1982 .*
- *A norma degli artt. 5 e 6 della l.r. n° 10/91 del 30 aprile 1991 recante disposizioni “ in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi e ss.mm.ii. si rende noto che l'istruttore tecnico incaricato è il geom. Toscano Giuseppe ed il Resp.le del Procedimento è il Funzionario Direttivo in P.O. Ing. Alfio G. Nicosia c/o IV Settore – sede distaccata Via Italo Calvino n. 6 – Belpasso - Tel. 095 7051332 – 095 7051351 -*

PER L'OSSERVANZA ESECUZIONE

1) La presente ordinanza, a cura dell'ufficio comunale competente al servizio notifiche, sarà notificata ai soggetti sottoelencati:

- “**LGF s.a.s. & C. di CARIOLA MARIA CARMELA Società Agricola** con sede a Paternò, Via Pasubio n. 11 – (*proprietaria*) ed ivi residente in Via Tripoli n. 67;
- **X Settore - Comando di P.M. - Sede;**

2) Copia provvista dell'avvenuta notifica, come sopra riportata, sarà restituita al IV Settore.

PER COMPETENZA

3) La presente ordinanza, sarà inviata a cura di questo Settore Comunale, ai seguenti Uffici:

- **PROCURA DELLA REPUBBLICA** c/o il **Tribunale di Catania**, sez. distaccata di
Via F. Crispi, 15 - Indirizzo P.E.C.: prot.procura.catania@giustiziaccert.it;
- **Ufficio Prov.le del GENIO CIVILE di Catania**, per gli adempimenti di propria competenza
Indirizzo P.E.C.: geniocivile.ct@certmail.regione.sicilia.it;

- **CORPO FORESTALE - Nucleo Operativo Regionale** – Catania - Via Don Giacomo Alberione n. 4
Email: norct.corpoforestale@regione.sicilia.it
- **COMANDO DELL'ARMA DEI CARABINIERI - Sede distaccata di Belpasso** -
Tel 095812200 - Indirizzo P.E.C.: tct22586@pec.carabinieri.it;
- **VII Settore** - Urbanistica – Suap e Protezione Civile - Sede, *affinché sia annotata nelle certificazioni e negli atti amministrativi di competenza la presente Ordinanza*;
- **ACOSET S.P.A.** - Viale M. Rapisardi, 164 - 95123 Catania – Tel.: 095360133 –
Fax.: 095356032 - Indirizzo P.E.C.: acoset@pec.it;
- **ENEL Casella Postale 1100-85100 -Potenza** - Indirizzo P.E.C.: enelservizioelettrico@pec.enel.it;
- **ENEL Distribuzione S.p.A** - Zona di Catania - Casella Postale 5555 - 85100 – Potenza
Indirizzo P.E.C.: eneldistribuzione@pec.enel.it.

Copia del presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito web del Comune www.comune.belpasso.ct.it

BELPASSO, 29/06/2018

Dirigente IV Settore
nicosia alfio giovanni / ArubaPEC S.p.A.