



## CITTÀ DI VITTORIA

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

Direzione Territorio e Patrimonio

Ordinanza del Dirigente n.9

Vittoria, lì \_\_\_\_\_

OGGETTO: ORDINANZA DI SOSPENSIONE DELLE OPERE E ACQUISIZIONE AI SENSI DELL'ART.30 COMMI 1,6,7, E 8 DEL T.U. 380/2001 E SS.MM.II, DELLA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA DELL'AREA IN C.DA S. R., SS.115, Km. \_\_\_\_ RICONOSCIUTA ESISTENTE PER GLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL CATASTO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI NEL FOGLIO \_\_, P.LLE

---

A MEZZO NOTIFICA

Alla Sig.ra A. F.  
Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_  
97019 Vittoria

Al Sig. D. P. M.  
Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_  
97019 Vittoria

Al Sig. G. D.  
Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_  
97013 Comiso

Al Sig. G. R.  
C.da S. R., S.S. \_\_\_\_, km. \_\_  
97019 Vittoria

Alla Sig.ra G.A. G.  
Via \_\_\_\_\_ Gela, n. \_\_\_\_  
97019 Vittoria

## IL DIRIGENTE

### VISTE:

- Le osservazioni pervenute a mezzo pec in data 3/09/2021 da parte dell'avv. G. F. F., in nome e per conto di A. F. e altri a seguito della Comunicazione di avvio del procedimento prot. Gen. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2021 ai sensi dell'art. 13-bis della L.r.7/2019 e degli artt.8 e 9 della L.r.10/91, debitamente notificata alle ditte in indirizzo, per la lottizzazione abusiva dell'area posta in C.da S. R., SS.\_\_\_\_, Km \_\_\_\_ negli immobili individuati al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati nel foglio \_\_\_\_, p.lle \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del DPR 380/2001 (già art.18, comma 8 della L.47/85), ai sensi degli artt.21 octies e 21 nonies della L.241/90 e ss.mm.ii. e dell'art.23, L.r.10/91;

### CONSIDERATO:

- che di seguito sono sinteticamente riportate le **osservazioni** rappresentate nella nota a firma avv. F. e le **controdeduzioni** puntuali di questo Ufficio.
  1. *Le contestazioni mosse dal Comune – proposte per ritenere configurabile la lottizzazione abusiva sui luoghi - “sono quasi tutte oggetto di diversi giudizi attualmente pendenti dinnanzi al TAR Catania” e i rilievi mossi dall’Amministrazione sono tutti radicalmente infondati come affermato negli atti di giudizio. Nel merito le ditte e per esse il legale si richiama a tutte le difese svolte nei giudizi incardinati contro il Comune per rilevare e ribadire la correttezza dell’operato dei Sigg. A., D. P.e G. e per contestare la legittimità dell’operato dell’ente.*
    - 1.1 **La comunicazione di avvio del procedimento per la lottizzazione abusiva dell'area posta in C.da S. R., SS.115, Km \_\_\_\_ prot.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2021, intende contestare (ai sensi dell'art. 30, c. 1, 6, 7 e 8 del DPR n.380/2001) alle ditte in indirizzo la trasformazione urbanistica di una porzione del territorio agricolo, peraltro gravata da vincoli di inedificabilità assoluta derivanti dalla sua adiacenza alla linea ferrata e alla SS.\_\_\_\_, che è stata perpetrata attraverso un intervento unitario illegittimamente realizzato in violazione della legge e dello strumento urbanistico vigente. Tale contestazione comunale trascende la consistenza delle singole opere (peraltro tutte abusive) di cui si compone l'intervento lottizzatorio realizzato laddove non è contemperata dal PRG vigente alcuna pianificazione attuativa trattandosi di Z.T.O. "E" agricola, e non riguarda nello specifico opere ed immobili e procedimenti che sono invece oggetto dell'autonoma attività repressiva da parte di questa P.A.. L'area di cui trattasi è stata complessivamente manomessa con una serie di opere di trasformazione urbanistica, costituendo un intervento sul territorio ben più rilevante ed incisivo, per ampiezza e vastità, livello di compromissione della capacità programmatoria e pianificatoria comunale e impatto negativo sulla conservazione e mantenimento dei valori agricoli, paesistici ed ambientali di quanto non siano le distinte costruzioni insistenti nell'area, tutte peraltro**

realizzate senza titolo autorizzativo (circa n. 30), ben più numerose di quelle alle quali il legale si richiama nell'osservazione e sulle quali sono state presentate difese in giudizio contro singoli provvedimenti repressivi promossi da questo Comune.

2. *Nel provvedimento comunale è richiamata la nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/2021 con la quale la ditta A. F. ha trasmesso "Frazionamento ai fini dell'adozione degli adempimenti consequenziali" per le aree e gli immobili acquisiti dal Comune di Vittoria con atto prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_...". Nelle osservazioni si afferma che tale atto nasce dalla volontà di cooperare con l'Amministrazione "al precipuo scopo di contemperare l'interesse pubblico e l'interesse privato" essendo la p.lla \_\_\_\_\_ e quota indivisa della p.lla \_\_\_\_\_, acquisite al patrimonio comunale in assenza del preventivo frazionamento dovuto per legge. Si afferma inoltre che la ditta ha predisposto il frazionamento come da schema allegato alla nota di trascrizione del \_\_\_\_\_, Reg. \_\_\_\_\_, Reg. Pert. \_\_\_\_\_ che prevedeva una parte acquisita dall'Amministrazione Comunale e una parte nella disponibilità di A. F., la quale ha già sottoscritto con il sig. G. D. -figlio del Sig. G. R. dalla quale la stessa si è separata consensualmente- un atto denominato "Vendita con patto di riservato dominio", rogato in Notaio \_\_\_\_\_ di Vittoria, rep. \_\_\_\_\_-, fasc. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. In quest'atto, nel quale il suddetto \_\_\_\_\_ si è obbligato a saldare i debiti della ditta A., la vendita è stata effettuata con riserva di proprietà fino al saldo totale del prezzo. Tuttavia, essendo la part.lla \_\_\_\_\_ ancora indivisa, la restante parte non può essere trasferita al sig. G. D. in assenza del dovuto frazionamento.*

*La ditta A., dopo la separazione da G. R., ha trasferito a D. M. (marito) un fabbricato ad uso abitativo e terreno di pertinenza con indicazione delle particelle catastali relative facenti parte del complesso urbanistico ed edilizio contestato dal Comune.*

*Nel seguito del punto 2) delle osservazioni, viene esplicitato il contenuto dell'atto denominato "Vendita con Patto di Riservato Dominio" laddove si elencano gli immobili trasferiti a G. D..*

*Infine, si richiama la donazione con Atto Rep. \_\_\_\_\_-, fasc. \_\_\_\_\_-, del \_\_\_\_- disposta dalla ditta A. F. nei confronti della figlia G. A. G. rilevando che comunque tutti i beni immobili trasferiti rientrano nella sfera familiare degli ex coniugi A. F. e G. R., per cui non si comprende come possa trattarsi di "negozi in frode di legge".*

- 2.1 L'osservazione 2. tratta e trasferisce una rappresentazione delle attività di compravendita e frazionamento delle aree per le quali è stata riconosciuta da questo Comune la fattispecie della lottizzazione abusiva. Tali affermazioni non sono condivisibili per diversi motivi:**

- a. **L'area corrispondente alle part.lle \_\_\_\_\_ e quota di \_\_\_\_\_ indivisa della \_\_\_\_\_, è stata da questa Amministrazione comunale correttamente acquisita ai sensi dell'art.31, c.3 del Testo Unico per l'Edilizia, il DPR 380/2001, essendo stata immessa al patrimonio comunale, insieme a due immobili**

ivi ricadenti, in misura inferiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Essa ha subito due variazioni catastali con nuova identificazione nel \_\_\_ (p.lla \_\_\_\_\_ e successivamente, ancora una volta del tutto impropriamente, con il frazionamento depositato il \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, in atti dell’Agenzia delle Entrate.

- b. Riguardo all’argomento dei trasferimenti di terreni e immobili operati dalla ditta A. F. nei confronti di altri soggetti (Frazionamento RG\_\_\_\_--, trasmesso con nota prot.\_\_\_\_ - del \_\_\_\_-; Preliminare di vendita in Notaio \_\_\_\_\_--Atto, Rep.\_\_\_\_, fasc.\_\_\_\_ del \_\_\_\_; Atto di compravendita in Notaio \_\_\_\_\_, Rep.\_\_\_\_, fasc. del \_\_\_\_; Atto in Notaio \_\_\_\_\_ denominato “Vendita con patto di riservato dominio”, Rep\_\_\_\_, fasc.\_\_\_\_ del \_\_\_\_) si ritiene che essi costituiscano il perseguimento, insieme ad altri atti pubblici collegati, della lottizzazione abusiva perpetrata, dato che in nessuno dei contenuti descrittivi, dispositivi ed affermativi è stata mai richiamata la reale situazione dei luoghi né lo stato di compromissione urbanistica del territorio interessato, né l’esistenza -del tutto priva di legittimità urbanistica ed edilizia- di un vasto insediamento commerciale e di urbanizzazioni e manufatti al servizio dell’autotrasporto laddove insiste una destinazione urbanistica vigente Z.T.O. “E” agricola e vincoli di inedificabilità assoluta per l’adiacenza della linea ferrata (mt.30) e la SS.115 (mt.30). Infatti, nonostante la classificazione catastale relativa a terreni ai quali è assegnata la qualità agricola, da un tempo assai precedente a quest’ultima fase di compravendita promossa dalla ditta A. F., le medesime erano occupate da costruzioni ed urbanizzazioni che ne hanno trasformato la natura dei suoli. I passaggi di proprietà tra soggetti, comunque non appartenenti allo stesso nucleo familiare, almeno al momento dei rogiti (G. D., figlio di R. e non della proprietaria A.F.; D. P. M., coniugato con A. F. solo dopo il rogito riguardante l’edificio abitativo e ed un’area circostante) hanno avuto lo scopo di creare situazioni di alterazione e falsificazione della realtà fattuale ma anche urbanistica ed amministrativa dei luoghi. L’area in questione non è un fondo rustico – essendo peraltro quasi totalmente pavimentata - come descritto dagli atti citati e come dichiarano gli attori che negoziano le compravendite sopra richiamate innanzi a Notai che accolgono come vere e senza verifiche le affermazioni riportate circa la natura e le caratteristiche degli immobili

trasferiti. Il “trasferimento materiale” dall’una agli altri (privo di natura giuridica, questo è il senso degli atti tra A. F. e G. R. e D.) vuole aggirare, in presenza di vincoli ipotecari, sequestri giudiziari e altro sui terreni e sugli immobili, l’impossibilità per la proprietà di attivare tentativi di ulteriore trasformazione, per affidare ai detentori materiali le iniziative edilizie in animo, comunque non conformi alla destinazione urbanistica di Z.T.O. “E” ed incompatibili con i vincoli di inedificabilità assoluta al contempo insistenti su queste aree.

3. *Il legale delle parti in indirizzo richiama l’istanza prot. \_\_\_\_ dell’ \_\_\_\_ e la successiva diffida e messa in mora della F.&F. srls, amministratore unico G. D., per l’ “Autorizzazione di un impianto di deposito carburanti da realizzarsi in C.da S. R., in Catasto foglio \_\_\_\_-, p.lla \_\_\_\_ sito nella SS 115 al Km \_\_\_\_ del Comune di Vittoria” a seguito del quale l’Amministrazione Comunale di Vittoria ha inviato con prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ “Comunicazione di avvio del procedimento per il diniego”. Nel merito, si afferma che il Deposito di cui si tratta è stato in passato già autorizzato, sicchè il Comune “inspiegabilmente ritiene di porre “nel calderone” della lottizzazione abusiva anche una questione non definita”. Si afferma nel prosieguo che le motivazioni contenute nel provvedimento di avviso di diniego non rispondono a verità in quanto il Sig. G. D. gode grazie ad un contratto di locazione, della disponibilità dell’area in questione. Inoltre si scrive che la medesima ditta G. D. avrebbe la detenzione ed il possesso dell’immobile e quindi la piena disponibilità giuridica dello stesso da una data precedente al sequestro preventivo del Tribunale di \_\_\_\_, in forza del contratto preliminare di vendita fatto per atto pubblico e trascritto (“il possesso materiale viene trasferito con oggi stesso”) ulteriormente ribadito nell’atto denominato “Vendita con riserva di proprietà” successivamente stipulato. Si ritiene da parte della ditta e per essa dal legale che scrive, che per l’autorizzazione in questione non occorre la titolarità del bene ma la mera libera disponibilità ed il godimento dello stesso.*
- 3.1 Non si condivide, avendo questa Amministrazione promosso le verifiche sugli atti pubblici riguardanti anche una specifica (p.lla \_\_\_\_) porzione anch’essa interessata da lottizzazione abusiva, quanto affermato dal legale che trasmette le osservazioni alla Comunicazione di avvio del Procedimento del \_\_\_\_.** Esso afferma che G. D., alla presentazione dell’istanza di autorizzazione dei lavori per la realizzazione di un Deposito Carburanti, godeva del “possesso materiale dell’area”. Nel richiamare quanto controdedotto al punto 2.1, anche l’area in questione è trasferita dalla parte venditrice gravata da ipoteche giudiziali e ipoteche legali ed è oggetto di Sequestro cautelare ex art.321 C.P.P. autorizzato dal Tribunale di \_\_\_\_, con conseguente trascrizione all’Erario dello Stato dei fabbricati e dei terreni elencati nel provvedimento giudiziario Reg. gen. \_\_\_\_ e Reg. part. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, che risulta ancor oggi

efficace. I vincoli presenti rilevano la mancanza di una effettiva disponibilità (sia materiale che giuridica) dei beni -e tra questi, quella della p.lla 12- da parte della ditta G. D., osservando da parte di questa P.A. che nell' istanza e nelle successive comunicazioni c'è la totale omissione delle informazioni circa il superamento della riserva di proprietà ovvero della attuale presenza di ipoteche, vincoli e Sequestro preventivo, tale da impedire di considerare possibile l'affidamento di un titolo edilizio autorizzativo da parte di questo Comune.

4. *Si osserva che il Comune, nel provvedimento riguardante la "Comunicazione di avvio del procedimento per la lottizzazione abusiva" richiama il Verbale di accertamento e tutti gli atti successivi e consequenziali relativi all'immobile abitativo a nome A. F. e G. R., per il quale i lavori effettivamente realizzati sarebbero "una copertura in struttura precaria, in legno e infissi a vetro apribili automaticamente (le cui pareti anch'esse sono in alluminio e vetri) e di una vasca per l'accumulo di acqua ad uso irriguo, che successivamente è stata utilizzata per vasca natatoria".*

**4.1 Come si è detto nella controdeduzione alla osservazione n.1, la contestazione per lottizzazione abusiva dell'area catastalmente individuata all'oggetto riguarda un intervento unitario posto in essere dalla ditta A. F. ed altri allo scopo di realizzare su una vasta area, delle dimensioni di circa mq 55.000, la trasformazione urbanistica di un'area con destinazione Z.T.O. "E" del vigente strumento urbanistico generale, gravata da vincoli di inedificabilità assoluta dovuti alla contestuale adiacenza della linea ferrata e della SS.115. I lavori in un immobile abitativo insistente nell'area, verbalizzati in corso d'opera, di cui si richiama la responsabilità in capo a G. R., sono descritti nel Verbale di accertamento della PM seguito al Sopralluogo congiunto dell'UTC (in contraddittorio con le ditte interessate presenti sui luoghi) dell'\_\_\_\_\_ e hanno successivamente causato il sequestro del cantiere e la convalida del provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria. Nello specifico, l'Ordinanza di demolizione delle opere edilizie abusivamente realizzate e di rimessa in pristino, non è stata ottemperata. Le attività comunali, che rispetteranno la valutazione del Tribunale Amministrativo, sono in corso e seguono quanto stabilito dalla normativa vigente sulla repressione dell'abusivismo edilizio.**

5. *Si osserva che, differentemente da quanto affermato dal Comune di Vittoria nella propria "Comunicazione di avvio del procedimento per la lottizzazione abusiva", la lottizzazione è la frammentazione di un terreno e la sua successiva o temporanea edificazione, che si effettua al fine di ricavarne porzioni individuali separate fra loro. Nel caso che occupa, si tratta differentemente di atti di compravendita e donazione "generati da vicissitudini familiari e, nello specifico, da una separazione familiare" per cui "i beni sono stati trasferiti a familiari conviventi*

*nell'ambito di rapporti familiari. Le superfici di terreno non sono state divise per la vendita di singoli lotti a persone estranee all'ex nucleo familiare e non possono essere considerati lotti dei vasti appezzamenti di terreno". Peraltro l'area è racchiusa da aree aventi destinazione urbanistica D1.1 e D2. Comunque, nella fattispecie non si ravvisano quelle attività propedeutiche alla trasformazione urbanistica non assentita del territorio e finalizzate ad uno scopo edificatorio non consentito dalla strumentazione urbanistica vigente, necessarie per configurare una lottizzazione urbanistica. Ancora, mai alla P.A. è stato sottratto il proprio potere di pianificazione attuativa tant'è che gli immobili asseritamente abusivi sono stati oggetto di singoli provvedimenti repressivi, ancora sub judice. Inoltre il Comune ha adottato diversi atti amministrativi, tra i quali il rilascio di regolari concessioni in sanatoria. Non vi sono i presupposti, individuati dalla legge oltre che dalla giurisprudenza amministrativa, per considerare sussistente una lottizzazione abusiva.*

**5.1 La fattispecie della lottizzazione abusiva dei terreni è descritta all'art.30, comma 1 del DPR n.380/2001, Testo Unico per l'Edilizia. Essa può concretizzarsi sia nella definizione e compimento di atti giuridici, come il frazionamento del terreno e la vendita dei lotti fabbricati, sia nella realizzazione di attività materiali come la costruzione di immobili, urbanizzazioni, delimitazioni di aree, tutte funzionali alla creazione di un nuovo insediamento urbano con la conseguente trasformazione urbanistica dell'area e limitazione del potere di programmazione della P.A.. La lottizzazione abusiva opera con atti e attività materiali un intervento offensivo del bene di primaria importanza costituito dal territorio, attività ben più incisiva, per ampiezza e vastità, di quanto non sia la singola costruzione realizzata in difformità o assenza di titolo abilitativo. L'area di che trattasi, come facilmente osservabile dalla consultazione degli elaborati grafici del PRG vigente, non è racchiusa da comparti aventi destinazione industriale e produttiva ma fa parte di un vasto comprensorio agricolo del territorio di Vittoria, urbanisticamente individuato e mantenuto nel tempo dai diversi strumenti urbanistici generali che si sono succeduti. La lottizzazione abusiva dei terreni di proprietà A. F. e altri è chiaramente riconoscibile a partire dal 2003 fino ad oggi, come ricostruito e reso evidente dalla documentazione tecnica, amministrativa, fotografica comunale e giudiziaria e l'intensa attività di compravendita e passaggio di proprietà realizzata negli ultimi anni ha lo scopo, secondo questa Amministrazione, di continuare a perpetrare le attività di trasformazione urbanistica del territorio, consolidandone l'uso illegale e non rispettoso della natura e delle caratteristiche naturali e ambientali affermate da PRG vigente. In quest'area, la pianificazione generale e la zonizzazione territoriale "E" non prevedono alcuna pianificazione attuativa che il tipo di trasformazione e costruzione di immobili ed urbanizzazioni operate, avrebbero necessitato. Pertanto la lottizzazione operata**

con copertura asfaltata di circa 40.000 mq, recinzioni in muratura, realizzazione di circa 30 immobili privi di qualunque tipo di autorizzazione edilizia, modificazione dell'assetto proprietario, urbanizzazioni primarie, modifica e aggiunzioni edilizie agli immobili nel tempo realizzati, uso commerciale e di parcheggio e manutenzione di autotreni in Z.T.O. "E" del PRG vigente, sono attività che caratterizzano un intervento unitario di lottizzazione abusiva dei terreni sia materiale che negoziale. Gli atti concessori di sanatoria adottati dal Comune sono stati annullati in autotutela per manifesta illegittimità poiché erroneamente rilasciati su immobili già di proprietà comunale per acquisizione al patrimonio indisponibile. Il carattere erroneo e privo di efficacia è chiaro anche agli attori degli atti negoziali di compravendita e al legale della ditta A. F. e altri che infine nelle Osservazioni inoltrate a mezzo pec in data 3/09/2021, anche richiamando la buona fede dell'iniziativa del frazionamento operato nel 2021, fa suoi i contenuti di detti documenti notarili: in essi è richiamata più volte la proprietà pubblica delle p.lle 14/b e 14/c (per 1/2 indiviso) e degli immobili ivi insistenti, che infatti non sono parte del passaggio di proprietà.

6. *Per quanto riguarda gli immobili di proprietà D. P. M. di cui al Mappale \_\_\_ sub \_\_\_, fabbricato di civile abitazione, è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13, L.47/85 con istanza prot. \_\_\_ del \_\_\_; tale richiesta prevedeva la demolizione di fabbricati edificati prima del 1967; nel computo la volumetria edificata non si è potuta dimostrare e pertanto l'immobile ha ricevuto "parere contrario" da parte della CEC nel 2011; in seguito a tale parere, la ditta A. ha presentato una nuova proposta che è stata accolta "favorevolmente a condizione"; nella proprietà si riscontrano altri immobili di carattere provvisorio e una piscina prevista nel progetto allegato all'istanza di sanatoria; una SCIA presentata con prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata rigettata dall'UTC.*

*Per tutti questi motivi sopra richiamati, si chiede di archiviare il procedimento avviato non sussistendo i presupposti per configurare una lottizzazione abusiva.*

- 6.1 Anche la vicenda edilizia riguardante il fabbricato a civile abitazione venduto dalla ditta A. F. a D. P. M., è oggetto di attività repressive da parte dell'UTC e costituisce, sebbene insistente nell'area interessata dalla contestazione della lottizzazione abusiva di cui alla Comunicazione dell'avvio di procedimento del \_\_\_\_\_, una vicenda autonoma che sta proseguendo il suo corso in conformità alla normativa vigente. L'istanza ex art.13, legge 47/85 presentata dalla ditta A. F., non è risultata possedere il necessario requisito della doppia conformità. Peraltro l'ulteriore parcellizzazione del lotto di riferimento iniziale, ne ha del tutto escluso la sanabilità. Oltre che per il fabbricato di 21 stanze, distinto in catasto al Fg. \_\_, part. \_sub \_\_\_, anche per le ulteriori costruzioni prive di titolo autorizzativo e pertanto abusive realizzate con i diversi immobili pertinenziali aggiunti anche recentemente, (peraltro con caratteri di**

stabilità per la presenza di numerosi elementi edilizi in c.a.), è stato emesso diniego definitivo prot. gen. \_\_\_ del \_\_\_\_/2021 dell'istanza di sanatoria ex art.13, L.47/85 e Ordinanza di demolizione n. \_ del \_\_\_\_/2021. In data \_\_\_\_/2021, con Prot. \_\_\_\_ è pervenuto Verbale di Inottemperanza del giorno \_\_\_\_/2021, giusta notifica alle ditte interessate del \_\_\_\_/2021.

**Tutto ciò premesso,**

**VISTE:**

- La Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.13-bis della L.r. 7/2019, degli artt.8 e 9 della L.R. 10/91, prot. \_\_\_ - del \_\_\_\_2021, **per la lottizzazione abusiva** dell'area posta in C.da S. R., SS. 115, Km \_\_\_\_ negli immobili individuati al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati nel foglio \_\_\_\_, p.lle \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del DPR 380/2001 (già art.18, comma 8 della L. 47/85), ai sensi degli artt.21 octies e 21 nonies della L.241/90 e ss.mm.ii. e dell'art.23, L.r.10/91, debitamente notificata a tutte le ditte in indirizzo;
- La "Comunicazione di avvio del procedimento prot. \_\_\_ - del \_\_\_\_, ai sensi dell'art.30 del DPR 380/2001 – Osservazioni", inviata via pec il 3/09/2021 dall'Avv. \_\_\_\_\_, legale delle Ditte A. F., G. R., G. D., D. P. M., G. A. G..

**CONSIDERATE:**

- le controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- la nota prot.20186 del 19/05/2021 con la quale la ditta **A. F.**, nata a \_\_\_ - il \_\_\_\_ e residente a Vittoria in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) ha trasmesso "Frazionamento ai fini dell'adozione degli adempimenti consequenziali" per le aree e gli immobili acquisiti da questo Comune con atto prot. \_\_\_ del \_\_\_\_, ricadenti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_, ex p.lla frazionata \_\_\_\_ nonché quota indivisa di ½ della p.lla \_\_\_\_ dalla quale trova accesso la precedente (complessivamente estese Ha 1.11.20) e successiva Nota di Trascrizione del \_\_\_\_, Reg. \_\_\_\_, Reg Part. \_\_\_\_, con la quale le suddette aree sono state iscritte al patrimonio comunale, successivamente depositando l'atto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa;
- l'istanza prot. 27915 del 08/07/2020 e la successiva diffida e messa in mora della F.&F. S.r.l.s., Amministratore Unico **G. D.**, nato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_ - e ivi residente in via \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), per l' "Autorizzazione di un impianto di deposito carburanti da realizzarsi in C.da S. R., in Catasto foglio \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ sito nella S.S.115 al Km \_\_\_\_-del Comune di Vittoria" a seguito del quale questo Ufficio ha inviato con prot.24560 del 21/06/21 "Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.13-bis della L.27/2019, degli artt.8 e 9 della L.R.10/91, per il diniego dell'istanza, ai sensi degli artt.21 octies e 21 nonies della L.241/90 e ss.mm.ii. e dell'art.23, L.r.10/91";
- il Verbale di Accertamento della P.M. del \_\_\_\_, prot. \_\_\_ P.M./Cat.35, con il quale è stata verificata l'inottemperanza all'Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino n. \_\_\_ del \_\_\_\_

disposta per i lavori in corso d'opera presso l'edificio abitativo, a nome **A. F. e G. R.**, insistente in Catasto Terreni e Fabbricati al foglio di mappa \_\_-, p.lle \_\_\_\_\_, per il quale era intervenuto Sequestro (art. 321, comma 3/bis c.p.p.) convalidato dall'Autorità Giudiziaria a seguito di Verbale prot. n. \_\_\_\_\_-/P.M. del 23.09.2020, Accertamento in violazione dell'art.27 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

#### **RILEVATO CHE:**

- le attività edilizie in essere ricadono tutte in una vasta area, posta tra la SS.115 e la linea ferrata in uso, ricadente nel P.R.G. approvato con Decreto A.R.T.A. n.1151 del 16/10/2003 e vigente nel territorio comunale di Vittoria in massima parte nella Zona Territoriale Omogenea "E" prevalentemente destinata agli usi agricoli, disciplinata all'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte in Z.T.O. "D1.1", destinata ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, disciplinata all'art.37 bis delle norme urbanistiche vigenti. L'area in questione ricade anche nella Z.T.O. "G2", Zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale e nella Z.T.O. "G3", Zone sottoposte a vincolo di protezione della linea ferroviaria;
- la medesima area possedeva la stessa destinazione di Z.T.O. "E" e in minima parte di Z.T.O. "D" anche nel precedente strumento urbanistico generale, approvato con Decreto A.R.T.A. n.1347 del 29/10/1988 per il territorio comunale di Vittoria;
- si tratta di un vasto appezzamento di terreno individuato al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati nel foglio \_\_, p.lle \_\_\_\_\_ di proprietà A. F. ( nata a \_\_\_\_\_ residente in Vittoria, via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_), D. P. M. (nato a \_\_\_\_\_, residente in Vittoria, via \_\_\_\_\_) e G. A. G. ( nata a Ragusa \_\_\_\_\_ residente in Vittoria, via \_\_\_\_\_) per il quale a partire dal **2000 fino ad oggi è stata perpetrata la lottizzazione abusiva attraverso:**
  - o **il progressivo ampliamento della superficie originariamente interessata dalla costruzione di 2 immobili abusivi, trasformando l'area in un insediamento produttivo-commerciale, con la presenza di circa 20 immobili e attrezzature, da un punto di vista edilizio totalmente illegale;**
  - o **il permanente processo di variazione catastale dei terreni, con il ripetuto trasferimento di proprietà tra soggetti differenti attraverso la stipula di atti di compravendita e senza alcuna considerazione e/o valutazione di tutte le opere abusive insistenti nell'area;**
  - o **l'urbanizzazione di vaste aree agricole con copertura asfaltata in conglomerato bituminoso di quasi tutta la zona destinata a insediamento produttivo (circa 40.000 mq);**
  - o **la costruzione di immobili e opere di urbanizzazione tutte realizzate senza alcun titolo abilitativo e prevalentemente in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta (linea ferrata e Strada Statale);**

- **la realizzazione di opere edilizie tutte finalizzate a modificare l'assetto vegetale e la natura agricola dell'area, compromettendo in tal modo il drenaggio dei terreni e la loro potenzialità produttiva al servizio dell'agricoltura.**

**VISTO E RICHIAMATO CHE:**

- con Verbale di Ispezione dell'\_\_\_\_/2020 è stato effettuato da personale della Polizia Municipale e tecnici del Comune di Vittoria, sopralluogo negli immobili che trovano accesso dalla S.S.115, al Km. \_\_\_\_ di proprietà A. F. e D. P. M. Le verifiche, effettuate in contraddittorio con la presenza delle ditte proprietarie che hanno firmato accettandolo il testo del Verbale, hanno riguardato inizialmente un immobile abitativo, per il quale l'istruttoria comunale dell'istanza di condono edilizio ha dato luogo a diniego e emissione della Ordinanza di demolizione di tutte le opere abusivamente costruite e i numerosi altri immobili edilizi realizzati in un'area sistemata a giardino nella quale insiste anche una piscina in muratura la cui definizione risulta, al momento del sopralluogo, in corso d'opera. Fuori dall'area di pertinenza della villa, tutta circonscritta da muro di recinzione alto 2.50 mt. non autorizzato, è osservato un lotto non autorizzato, sistemato in terra battuta e acciottolato e recintato, di circa 1200 mq., destinato allo stazionamento di motrici ed autoarticolati, alcuni dei quali sono presenti nell'area così sistemata il giorno 8/09/2020. Durante il sopralluogo, D. P. M. afferma di avere acquistato la villa e alcune aree pertinenziali, con atto di compravendita da A. F., successivamente diventata sua coniuge;
- con medesimo Verbale di Ispezione dell'\_\_\_\_, controfirmato dai presenti, il personale comunale ha effettuato sopralluogo in contraddittorio nell'area adiacente a quella precedentemente descritta, che si presenta tutta asfaltata, con numerosi edifici destinati ad attività di carico e scarico merci, officina per autoarticolati (che in numero rilevante sono parcheggiati nell'area), uffici e anche con residenza. Si osservano spazi destinati ad uffici che risultano da modifiche ed ampliamento edilizio anche all'interno del grande immobile commerciale posto in posizione antistante l'ingresso dell'insediamento. Nella parte più estrema dell'area, di residua estensione, sono presenti sia in strutture coperte che in area recintata all'aperto, cavalli ed altri animali vivi. Nel corso del sopralluogo sono rilevati lavori in corso d'opera nell'edificio residenziale posto subito a destra dell'ingresso dalla S.S.115, che consistono in un ampliamento e nella totale variazione dell'immobile già esistente, con consistente aumento della sua originaria superficie utile. Presenti al sopralluogo sono **G. R.**, nato a il \_\_\_\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_-), residente nell'immobile residenziale e che si dichiara responsabile dei lavori abusivi in corso, e **G. D.**, nato a \_\_\_\_\_, ivi residente in Via \_\_\_\_\_, n.\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), che si dichiara proprietario dell'intera area e legale rappresentante del\_\_\_\_. (C. S. A., P.IVA \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo Trasportatori RG/\_\_\_\_\_) e che dichiara avere sede legale nell'area oggetto del sopralluogo;

- a seguito di quanto osservato e riportato nel Verbale di Ispezione dell' \_\_\_\_/2020, è stata avviata un'approfondita verifica urbanistica e tecnico-amministrativa degli atti presenti presso il Comune di Vittoria (Direzione Territorio e Patrimonio, Direzione Economico Finanziaria-SUAP e Polizia Municipale) e sono stati anche effettuati riscontri, controlli incrociati e ricerche presso uffici pubblici ed enti territorialmente preposti all'autorizzazione delle attività commerciali in essere nel sito;
- è stato possibile ricostruire l'evoluzione edilizia dell'insediamento commerciale sin da un primo fotogramma visionabile sul sito Google Earth, datato 27/10/2000, dal quale è osservabile il territorio agricolo nel quale n.2 immobili realizzati senza il prescritto titolo edilizio, poi acquisiti al patrimonio dal Comune di Vittoria, erano inseriti in una porzione di superficie asfaltata della misura di circa 3.400 mq, sulla quale si trovavano infatti all'epoca: un manufatto di circa 500 mq con caratteristiche edilizie di magazzino e di un edificio di circa 100 mq;
- dalla consultazione dei fotogrammi aerei temporalmente successivi, può osservarsi la continua urbanizzazione dell'originario insediamento, con l'estensione sempre maggiore delle parti costruite e degli immobili che sono osservabili al servizio dell'autotrasporto, misurabili nel fotogramma del 20/06/2019 in una superficie complessivamente estesa circa 52.000 mq, prevalentemente asfaltata e destinata a finalità urbanistiche non conformi con la Z.T.O. "E", avendo potuto verificare che la porzione di terreno destinata a Z.T.O D1.1, di proprietà Auteri Febronia è utilizzata come pertinenza sistemata a giardino dell'abitazione e in misura residua come parcheggio di autotreni;
- dalle verifiche catastali compiute dagli Uffici emerge l'utilizzo con mezzi, opere ed immobili del tutto privi di titolo abilitativo, di terreni non risultanti nella proprietà delle ditte A. F. e D. P. M. e/o affini, investiti dalla lottizzazione abusiva dei suoli contestata (p.lle \_\_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_ del Catasto Terreni), sebbene posti ai margini dell'area urbanizzata ed oggi utilizzati per il ricovero di animali;
- tra il 2003 e il 2021 sono stati realizzati atti notarili – presenti e richiamati nei provvedimenti repressivi comunali dell'abusivismo edilizio- di acquisizione di aree agricole adiacenti agli immobili originariamente realizzati e poi acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e atti notatili di trasferimento di proprietà, sulle cui aree sono state nel tempo costruite, senza titolo, opere ed immobili non conformi alla destinazione agricola dei terreni, e comunque insistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario ad inedificabilità assoluta:
  - o Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_\_ di Comiso del \_\_\_\_\_, Rep. N. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_\_;
  - o Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_\_ di Comiso del \_\_\_\_\_, Rep. N. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_\_;

- Atto di compravendita in **Notaio** di Comiso del \_\_\_\_ Rep. N.\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_\_;
  - Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_ di Vittoria del\_\_\_\_, Rep. N.\_\_\_\_-, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_ con il n.\_\_\_\_;
  - Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_-- di Vittoria del \_\_\_\_, Rep. N.\_\_\_\_--, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il \_\_\_\_\_ con il n.\_\_\_\_-;
  - Atto di Compravendita in **Notaio** \_\_\_\_\_- di Caltagirone del \_\_\_\_, Rep.\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_ con il n.\_\_\_\_;
  - Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_\_- di Caltagirone del \_\_\_\_\_, Rep. N.\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 5/03/2010 con il n.\_\_\_\_;
  - Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_ di Vittoria del \_\_\_\_-, Rep. N. \_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 14/07/2010 con il n.\_\_\_\_;
  - Atto di compravendita in **Notaio** \_\_\_\_\_ di Vittoria del \_\_\_\_/**2012**, Rep. N. \_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_ - con il n.\_\_\_\_-e n.\_\_\_\_-;
  - Atto di permuta e costituzione di servitù in **Notaio** \_\_\_\_\_ di Vittoria del \_\_\_\_/**2013**, Rep N.\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_/2013 con il N.\_\_\_\_ e N.\_\_\_\_;
  - Preliminare di Vendita in **Notaio** \_\_\_\_ di Vittoria del \_\_\_\_/**2016**, Rep. N.\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_/2016 con il N.\_\_\_\_;
  - Atto di Donazione in **Notaio** \_\_\_\_ del \_\_\_\_/**2017**, Rep.\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_/2017 n.\_\_\_\_;
- in particolare si pone l'attenzione tra i tanti, ai seguenti ulteriori atti notarili, nei quali sono riportate dichiarazioni certamente non veritiere:
- Atto di compravendita in **N. B.**, con studio in \_\_\_\_\_ al Viale \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, Rep. N.\_\_\_\_, Raccolta N.\_\_\_\_, stipulato il giorno 13 ottobre 2016 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_ con il N.\_\_\_\_ tra **A. F.**, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ e **D. P. M.**, nato a \_\_\_\_\_(C.F. -----), nel quale all'art.5 la parte venditrice afferma che "consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 che il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca antecedente il 1/09/1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi in assenza di licenza, autorizzazione o concessione", nonostante che per il medesimo fabbricato censito al catasto dei fabbricati del Comune di Vittoria al foglio\_\_\_\_, p.lla\_\_\_\_, sub\_\_\_\_, zona censuaria\_\_\_\_, C.da S. R. SNC, Piano T-1, categoria A/7, classe 2, vani ventuno, rendita Euro 1.952,21, con Prot. Gen. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ fosse stata presentata dalla stessa A. F. istanza di sanatoria ex art.13, L.47/85 per edificazione

abusiva dell'intero complesso residenziale, peraltro non presente né in alcun modo riconoscibile nelle foto aeree fino al 2004;

- Atto denominato “ Vendita con patto di riservato dominio” in **Notaio** \_\_\_\_\_, **del** \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_\_/2017 con il N. \_\_\_\_\_) nel quale le ditte **A. F. e G. R.** (titolare di un preliminare di vendita Rep. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il \_\_\_\_\_ con il N. \_\_\_\_\_) individuano in **G. D.** il soggetto al quale trasferire solo nominalmente aree catastalmente riportate nel testo e ricadenti nell'area, con riserva di proprietà a favore delle parti venditrici essendo le aree gravate da più ipoteche giudiziali che ne impediscono il reale trasferimento; in tale presunto atto non è presente alcun richiamo all'Atto cautelare di sequestro preventivo disposto dal GIP del Tribunale di \_\_\_\_\_, con Decreto n. \_\_\_\_\_ emesso in data \_\_\_\_\_ - e re-iscritto in data \_\_\_\_\_ per mero errore riguardante la trascrizione di una particella catastale, per aree ed immobili tutti compresi e ricadenti tra quelli trasferiti con riserva di proprietà; infine non è compiuta alcuna verifica di conformità urbanistica dal Notaio \_\_\_\_\_ - che redige il Patto per l'area che è occupata da immobili tutti privi di autorizzazione o titolo abilitativo;

- Sono presenti agli atti d'ufficio frazionamenti della proprietà, tutta titolata ad **A. F.** come sopra identificata, che sono così elencati:

- n. \_\_\_\_\_
- n. \_\_\_\_\_;
- n. \_\_\_\_\_;
- n. \_\_\_\_\_;
- n. \_\_\_\_\_;

- Che tali frazionamenti, nella loro sequenza, hanno generato ulteriori parcellizzazioni dell'originaria conformazione dei terreni e ne hanno modificato il regime proprietario.

**CONSIDERATO che:**

- a seguito di “Richiesta di accertamenti tecnici inerenti le costruzioni site in C.da P. B. di pertinenza della ditta “T.T.” di cui titolare A. F. (...)” pervenuta con prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ da parte della Polizia di Stato, Sezione Polizia Stradale Ragusa all'Ordine di Esibizione di Atti e Documenti del \_\_\_\_\_/2009 a firma del Procuratore della Repubblica dott. C. P., è stata redatta dall'UTC-Settore Urbanistica apposita **“Relazione di sopralluogo”** prot. \_\_\_\_\_/URB del \_\_\_\_\_, cui sono allegati grafici, foto aeree e dettagliata descrizione tipologica e metrica dei luoghi e degli immobili esistenti, per l'area in C.da S. R. SS.115 Km \_\_\_\_\_ di proprietà A. F. come sopra identificata, che è stata minutamente descritta come complessivamente vasta mq.40.798,15, ricadente prevalentemente in

- zona Agricola del PRG vigente, di cui circa mq 6.750,00 interessati dalla Z.T.O. D1.1.. Sull'intera area, che è descritta come quasi totalmente asfaltata, risultano realizzati circa 20 immobili con destinazione mista, sia produttiva-commerciale che abitativa, le cui dimensioni e volumetria, caratteristiche costruttive e destinazione funzionale, sono riscontrabili nel documento comunale presente agli atti e trasmesso all'autorità giudiziaria;
- con nota prot. \_\_\_ /Gab. Del \_\_\_\_\_, il Sindaco pro tempore aveva inviato ai Settori competenti per le attività di verifica e repressione dell'abusivismo il "Verbale di contestazione a carico di G. R., titolare di azienda zootecnica in c.da P. B. all'interno della struttura denominata "T. T.", dove erano state riscontrate e sanzionate violazioni anche nella tenuta e ricovero di animali ed erano state riconosciute totali difformità alla vigente normativa urbanistica da parte della Polizia Stradale di Ragusa e del Servizio Veterinario dell'A.S.P. di Ragusa;
  - con **Nota prot. \_\_\_ - del \_\_\_ - e con Nota prot. \_\_\_ -/Urb del \_\_\_\_\_**, il Dirigente del Settore Territorio ed Urbanistica ing. A. A. confermava alla Polizia Stradale la natura sostanzialmente abusiva dell'intero insediamento, nel quale la gran parte degli immobili realizzati risultavano funzionali ad attività non coerenti con quanto "impropriamente" autorizzato e comunicava la necessità – per il proprio Ufficio – dell'avvio delle procedure di annullamento delle concessioni edilizie in sanatoria n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ nonché della repressione dell'abusivismo per tutti gli altri manufatti privi di titolo edilizio presenti sui luoghi;
  - l'intera area, compresi i manufatti edilizi in essa realizzati, è stata sottoposta a Sequestro preventivo da parte dell'Autorità Giudiziaria con Provvedimento del \_\_\_\_/2010, sgomberata e affidata in custodia giudiziaria fino al \_\_\_\_/2010, quando alla ditta A. F. è stato notificato il dissequestro del solo manufatto nel quale si svolgevano il carico e scarico delle merci;
  - il mantenimento e l'utilizzazione dell'intero insediamento per gli scopi commerciali e di servizio all'autotrazione è stato fino ad oggi mantenuto apportando agli immobili realizzati, tutti abusivi, modifiche, ampliamenti, aggiunzioni edilizie ed attività di trasformazione tutte prive di titolo autorizzativo;
  - per l'edificio abitativo con annessi immobili realizzati senza alcun titolo autorizzativo, di proprietà oggi di A.F. e D. P. M., tutti identificate al Catasto del Terreni al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia ex art.13, l.n.47/85 al foglio \_\_\_, p.lle nn. \_\_\_\_\_, è stato emesso con Prot. Gen. n. \_\_\_ - del \_\_\_ -- e debitamente notificato, DINIEGO Definitivo dell'istanza di sanatoria ex art.13, L.47/85, prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e della Proposta di adeguamento alle N.T.A. del PRG vigente prot. \_\_\_ del \_\_\_ - per la concessione edilizia in sanatoria presentata nel 2010. Per il medesimo edificio abitativo e per tutti gli immobili ricadenti nell'area di stretta pertinenza realizzati senza titolo abilitativo, è stata emessa e debitamente notificata Ordinanza di Demolizione n. \_\_\_ del \_\_\_-;

- con Provvedimento n. \_\_\_\_ - del \_\_\_\_-, sono state Annullate in autotutela le concessioni edilizie in sanatoria e condono edilizio rilasciate nei confronti di A. F. come sopra identificata, rispettivamente ai sensi dell'ex art.13, L.n. 47/85 con n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e ai sensi della L. n.326/2003 con n. \_\_\_\_ - del \_\_\_\_, per gli immobili insistenti nell'insediamento *de quo*, precedentemente acquisiti al Patrimonio indisponibile del Comune di Vittoria con atto prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e successivamente trascritti alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Ragusa con Nota di Trascrizione del \_\_\_\_, Reg. \_\_\_\_, Reg Part. \_\_\_\_;
- per gli immobili comunali è stata emessa Ordinanza di Sgombero n. \_ del \_\_\_\_, debitamente notificata ai soggetti interessati dal provvedimento di Annullamento descritto in precedenza e alle aziende produttive che attualmente utilizzano la struttura, come da Relazione di Servizio prot. \_\_\_\_ V.A.P. del \_\_\_\_ del Comando di Polizia Municipale;
- tutti gli altri atti, procedimenti e documentazione attestanti le condizioni dei luoghi, le destinazioni e le caratteristiche urbanistiche del sito, i vincoli di destinazione e quelli relativi alla presenza della linea ferroviaria e della Strada Statale e ogni altro elemento utile a valutare la non conformità delle opere realizzate dalla ditta A. F., come sopra identificata, in concorso con altri, che hanno trasformato l'area agricola Z.T.O. "E" del PRG vigente oggetto della presente comunicazione di avvio di procedimento.

**RITENUTO che:**

- **le attività edilizie e di trasformazione del territorio poste in essere dalla ditta A. F. in concorso con altri nell'area agricola come sopra catastalmente identificata, rientrano tra le fattispecie indicate e descritte al comma 1 dell'art. 30-Lottizzazione abusiva, del Testo Unico per l'Edilizia, il D.P.R. n.380/2001, essendo riconoscibili in sito opere realizzate e atti finalizzati nel tempo alla trasformazione urbanistica dei terreni nella disponibilità, in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale di Vittoria;**
- **gli atti di compravendita che sono stati stipulati tra A. F. e altri a partire dal 2001, sono stati finalizzati ad estendere proprietà di terreno adiacenti e limitrofe all'area originariamente ed illegalmente costruita, al solo fine di urbanizzare territorio agricolo con opere non conformi alla destinazione urbanistica, lottizzare abusivamente una vasta area del territorio operando con successive alienazioni di terreno ove erano stati realizzati nel tempo immobili ed opere senza alcun titolo autorizzativo, ampliare l'insediamento produttivo e commerciale;**
- **alla evidenza degli atti e dei rilievi, la lottizzazione abusiva che si intende contestare ad A. F. e altri, ai sensi dell'art.30, comma 1, del Testo Unico per l'Edilizia è sia di carattere materiale che negoziale poiché è stata perpetrata sia con attività materiali di trasformazione edilizia del territorio che con attività negoziali di vendita e frazionamento dei terreni, finalizzate alla realizzazione di più insediamenti, producendo nel complesso edilizio un'alterazione**

urbanistica, durevole nel tempo, di una estesa porzione di territorio profondamente stravolto e sottratto alla sua originaria natura e destinazione urbanistica di Z.T.O. E;

- le attività materiali poste in essere hanno riguardato la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali alle diverse tipologie di edifici ed immobili come strade di accesso e varchi carrabili sulla SS115 (anch'essi privi della necessaria autorizzazione da parte dell'ANAS competente e non conformi alla normativa di attuazione del PRG vigente); inoltre sono state realizzate recinzioni in muratura, alte anche 2,50m, lungo la SS.115 ed internamente all'insediamento, atte a separare le diverse aree urbanizzate e trasformate che sono state oggetto di passaggio di proprietà con gli atti di compravendita sopra richiamati;
- le caratteristiche obiettive dell'insediamento edilizio realizzato dalla ditta A. F. insieme ad altri, contrastano con la perdurante e storica destinazione urbanistica dell'area agricola e non avrebbero potuto essere realizzate attraverso piani urbanistici attuativi;
- il grado di urbanizzazione ed edificazione del territorio circostante non si presenta affatto completo né denso e pertanto l'intervento di cementificazione ed edificazione di questa vasta porzione di suolo agricolo non appare compatibile né conformabile con le destinazioni d'uso ed urbanistiche vigenti;
- il frazionamento e la vendita ed acquisizione reiterati dei terreni coinvolti nella lottizzazione abusiva hanno contribuito alla manomissione del territorio coinvolto dall'azione edificatoria, che è avvenuta priva di conformità urbanistica e realizzata senza alcun titolo edilizio o autorizzazione per la costruzione degli immobili presenti;
- la lottizzazione abusiva e l'edificazione delle aree come catastalmente identificate è stata realizzata in maniera unitaria dalla ditta A. F. e altri e trascende la consistenza delle singole opere, ancorché abusive, che la compongono avendo mutato la destinazione urbanistica dell'area ed interferendo con l'attività di pianificazione urbanistica, avendo oltretutto sacrificato con opere e attività edilizie, la possibilità di conservazione dei valori paesistici ed ambientali riconoscibili.

**VISTI:**

- l'art.30 co. 7 del T.U. 380/2001 e s.m.i. ai sensi del quale "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";

- il “Testo Unico degli Enti Locali” approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed in particolare l’art. 107 “Funzioni e responsabilità della dirigenza”, che al comma 2 stabilisce “Spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, non ricompresi espressamente dalla legge o dallo statuto tra le funzioni di indirizzo e controllo politico-amministrativo degli organi di governo dell'ente...”;

**Viste** le disposizioni di legge e regolamenti esistenti;

**Vista** la Legge Regione Siciliana 21 maggio 2019, n. 7

**Vista** la Legge Regione Siciliana 30 aprile 1991, n. 10

**Vista** la Legge 18 gennaio 1977, n. 10

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241

**Vista** la Legge Regione Siciliana 27 dicembre 1978, n. 71

**Vista** la Legge 28 febbraio 1985, n. 47

**Vista** la Legge Regione Siciliana 10 luglio 1985, n. 37

**Vista** la Legge 24 novembre 2003, n. 326

**Visto** il D.P.R. 21 giugno 2001, n. 380

**Vista** la Legge Regione Siciliana 10 agosto 2016, n. 16

**Vista** la Legge Regione Siciliana 29 luglio 2021, n. 19

**Vista** la Legge Regionale Siciliana 13 agosto 2021, n. 23

**Visto** l’ O.A.EE.LL.

## ORDINA

Per le motivazioni esposte in narrativa, qui da intendersi integralmente riportate e trascritte, ai sensi dell’art.30 c. 1, 6, 7 e 8 del D.P.R. n.380/2001, ai soggetti di seguito elencati:

**Sig.ra A. F.**

nata a \_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_

97019 Vittoria

**Sig. D. P. M.**

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_

97019 Vittoria

**Sig. G. D.**

nato a \_\_\_\_ (Rg.) il \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_

97013 Comiso

**Al Sig. G. R.**

nato a \_\_\_\_\_(Rg.) il \_\_\_\_\_

C.da S. R., SS.115, km. \_\_\_\_

97019 Vittoria

Alla Sig.ra G. A. G.  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_  
97019 Vittoria

**La sospensione delle opere e l'acquisizione della lottizzazione abusiva, con divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi e a tal fine la presente Ordinanza sarà trascritta nei Registri Immobiliari.**

## AVVERTE

Tutti i soggetti sopra identificati che, **ai sensi dell'art.30 comma 8, trascorsi 90 (novanta) giorni, le aree lottizzate site in C.da S. R., SS.115, Km \_\_\_\_\_**, identificate catastalmente al foglio di mappa \_\_, p.lle \_\_\_\_\_ meglio individuate nella planimetria con colore giallo che in stralcio catastale e nella foto aerea satellitare 2021 che si allegano alla presente, quale sua parte integrante e sostanziale, **saranno acquisite al patrimonio disponibile del Comune di Vittoria e sottoposte a demolizione.** Gli atti aventi per oggetto le particelle sopra identificate ed interessate dal presente provvedimento sono nulli e non possono essere stipulati né in forma pubblica né in forma privata e prima della intervenuta efficacia del presente provvedimento.

In caso di inottemperanza alla presente Ordinanza, si procederà alla denuncia dei trasgressori alla Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 650 c.p.

## DISPONE

Che il presente avvio del procedimento sia trasmesso a mezzo PEC, per le attività di competenza:

- SEGRETARIO COMUNALE
- DIRIGENTE POLIZIA MUNICIPALE
- COMMISSIONE STRAORDINARIA
- PREFETTO DI RAGUSA
- QUESTORE DI RAGUSA
- COMANDANTE PROVINCIALE DEI CARABINIERI
- COMANDANTE PROVINCIALE DELLA GUARDIA DI FINANZA
- PROCURATORE DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI RAGUSA
- ING.CAPO DELL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA
- COMANDANTE PROVINCIALE VV.F. RAGUSA
- ANAS
- RFI
- ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE
- CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI RAGUSA E MODICA e CATANIA

**La presente Ordinanza è pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio on line per un periodo di giorni 15.**

Avverso le determinazioni assunte con il presente provvedimento, è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale nel termine di 60 giorni dalla data di notifica dello stesso, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione nel termine di 120 giorni.

**Il Responsabile del Procedimento**  
**F.to arch. Emanuele Ciciarella**

**Il Dirigente**  
**F.to arch. Marcello Dimartino**