



CITTÀ DI MANFREDONIA
Sesto Settore Urbanistica e SUE
Servizio Vigilanza e Abusivismo Edilizio

Riferimento pratica:
Comunicazione violazione
Comando di Polizia Locale
n. 32822/2023

Reg. Ord. n. **33**/2003

DIFFIDA A DEMOLIRE
DI OPERE ABUSIVE SU UN AREA DEMANIALE
IL DIRIGENTE

Visto il rapporto del Comando di Polizia Locale dell'8-07-2023, acquisito al protocollo comunale al n. 32822 in data 10-07-2023, con il quale in relazione al disposto dell'art. 27, quarto comma, del DPR 380/01 e s.m.e i., venivano accertate in località Siponto del Comune di Manfredonia, Foglio 40 p.lla 92-93 e 94, in assenza di permesso di costruire le seguenti opere:

- 1) Trasformazione del tetto a falda, del secondo livello, in tetto piano della casa poderale;
- 2) Chiusura della loggia piano terra della casa poderale e scala a chiocciola in ferro che dal primo piano porta al terrazzo di copertura;
- 3) Manufatto verso est di mq. 50 (mt. 7,42 x mt. 6,53) ed alto mt. 2,76 nella parte retrostante il podere n. 20, adibito ad abitazione, con struttura portante in muratura di tufo e solaio in latero cemento armato;
- 4) Ampliamento del deposito preesistente, lato sud, di mq. 69,50 (da mt. 97,50 a mt. 167,00), con struttura portante in muratura di tufo e copertura fatiscente in ondulina (presumibilmente in cemento amianto) sorretta da elementi strutturali (travi) parte in legno e parte in acciaio;
- 5) Manufatto in muratura, lato sud, di mq. 59,00 circa (mt 8,65 x mt. 6,80) alto mt. 2,68 e mt. 2,30, suddiviso in due parti, con struttura portante in muratura di tufo e con copertura fatiscente in ondulina (presumibilmente in cemento amianto) sorretta da elementi strutturali (travi) in legno, per il quale è stato già redatto verbale di violazione edilizia n. 730/1976 ed è stata emessa diffida a demolire;
- 6) Manufatto, verso sud, in aderenza al manufatto di cui al punto 4, adibito a deposito, della superficie lorda di mq. 12,00 (m. 2,71 x m. 4,35) alto mt. 2,50, con copertura fatiscente in ondulina in lamiera zincata sorretta da elementi strutturali in legno;
- 7) Tratti di recinzione in ampliamento a quella di cui alla Licenza edilizia n. 106/1975;

Preso atto che:

- ✓ dagli atti del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Regione Puglia di Bari il podere n.20 del Consorzio di Bonifica di Siponto, sulla base della relazione del perito demaniale Franco Mastromarco del 28-02-1978, è stato occupato dal 1954 dalla Sig.ra D'URSO Vincenza nata a ...Omissis.... il ...Omissis..... Successivamente è stato occupato dal Sig. MASTROPASQUA Angelo nato a ...Omissis.... il ...Omissis..., come da istanza del 18-04-1978 e del 20-05-1978.
- ✓ Con Licenza Edilizia n. 106 del 7-11-1975 intestata a MASTROPASQUA Angelo nato a ...Omissis.... il ...Omissis..., si assentiva la demolizione di un solaio in latero cemento di un manufatto in aderenza al podere 20. Nello stato di fatto venivano rappresentati, in aderenza al podere n. 20, oltre quello oggetto di intervento altri due manufatti: di cui uno adibito a deposito di mq. 30,00 verso nord ed uno di mq. 97,50 verso sud;
- ✓ In data 9-12-1976 veniva contestato al Sig. MASTROPASQUA Angelo dal Comando Dei Vigili Urbani, verbale di violazione edilizia n. 730/1976, per l'avvenuta realizzazione in assenza di titolo di un manufatto di mt 8,40 x mt. 6,40 verso il lato sud;

- ✓ In data 7-1-1977 risulta emessa a carico del Sig. MATROPASQUA Angelo diffida n. 3 notificata il 19-01-1977;
- ✓ In data 16-4-1977, il Comando dei Vigili Urbani a seguito di verifiche comunicava che il podere n.20 era composto da 4 appartamenti occupati da 4 nuclei familiari diversi:
 - 1) CARELLA PAOLO nato a ...Omissis.... il ...Omissis....;
MASTROPASQUA Grazia nata a ...Omissis.... il ...Omissis....;
 - 2) SCISTRI Pasquale nato a ...Omissis.... il ...Omissis....;
CAVITTI Teresa nata a ...Omissis.... il ...Omissis....;
 - 3) DI ROBERTO Filippo nato a ...Omissis.... il ...Omissis....;
VETRANO Rita - DI ROBERTO Fabrizio;
 - 4) TIRELLI Vincenzo con moglie e figlio
- ✓ In data 31 marzo 1980 Il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Regione Puglia di Bari ha certificato che il podere n. 20 del Consorzio per la Bonifica della Capitanata di Foggia polder Siponto risultava occupato dal Sig. ROTICE Antonio nato a ...Omissis.... il ...Omissis....Tale occupazione avveniva a seguito di formale istanza fatta in data 18-01-1980 dal Sig. MASTROPASQUA Angelo che ha ceduto il possesso del Podere n. 20 al Sig. ROTICE Antonio;
- ✓ Con richiesta del 24-11-2016 acquisita al prot. 44306, gli Eredi ROTICE, Francesca, Maria Antonia Sipontina, Michele, Giuseppina e Giovanni chiedevano *“la legittimità di tutti i corpi di fabbrica presenti sulle p.lle 92-93-94 del Foglio 40”* alla Regione Puglia Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana Servizio Urbanistica Ufficio *“Osservatorio Abusivismo e Contenzioso”* (Usi Civici) e per conoscenza al Dirigente del 7 Settore *“Urbanistica ed Edilizia - Comune di Manfredonia”*;
- ✓ Con nota pec del 24.05.2017 prot. 3710, acquisita al protocollo comunale n. 18673 del 25.05.2017, l'Ufficio Usi Civici di Bari, invitava questo Comune a notificare in merito alla legittimità di tutti i corpi di fabbrica presenti sulle p.lle 92-93-94 del Foglio 40, al fine di poter dare seguito alla richiesta di legittimazione presentata dagli eredi del sig. Rotice Antonio;
- ✓ Con nota pec del 27.02.2018, acquisita in pari data al prot. com.le n. 7609, l'ing. Michele Prencipe, in qualità di delegato del sig. Giovanni Rotice, procuratore speciale degli eredi di Antonio Rotice, ha trasmesso una relazione tecnico-illustrativa, unitamente a diversi elaborati planimetrici, atti a definire la legittimità dei corpi di fabbrica presenti sulle particelle in oggetto;
- ✓ Con nota del 16 marzo 2018 prot. 9864 questo Servizio riscontrando la nota prot. 3710 del 24-05-2017 della Regione Puglia Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana Servizio Urbanistica Ufficio *“Osservatorio Abusivismo e Contenzioso”* (Usi Civici) comunicava che:

“Dall'esame degli atti d'Ufficio e di quanto trasmesso dal richiedente si osserva quanto segue: La situazione agli atti dell'Ente, risalente all'anno 1975, assentita con licenza edilizia n. 106/1975 fa riferimento al podere n. 20 ed in aderenza a due manufatti adibiti a deposito uno di mq. 30,00 verso nord e uno di mq. 97,50 verso sud, pertanto i manufatti preesistenti a quella data sono quelli di cui alla prima citata licenza edilizia;

Dal confronto della situazione acclarata con la licenza edilizia n. 106/1975 e lo stato di fatto si evidenziano le seguenti opere in assenza di titolo edilizio:

 1. Realizzazione di un manufatto di mt. 8,40 x mt. 6,40 verso il lato sud per il quale è stato già redatto verbale di violazione edilizia n. 730/1976 ed è stata emessa diffida a demolire;
 2. Realizzazione di altro piccolo manufatto, in aderenza a quello già verbalizzato, verso sud;
 3. Realizzazione di un manufatto nella parte retrostante il podere n. 20 verso est,
 4. Realizzazione dell'ampliamento del deposito preesistente lato sud;
 5. Realizzazione della chiusura della loggia del podere n. 20;
 6. Trasformazione del tetto a falda in tetto piano;

I manufatti in questione ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea E12 – Area Agricola soggetta a P.P.S.A. pertanto tutti gli interventi dovranno essere compatibili con il Piano Particolareggiato di Salvaguardia Ambientale, non ancora approvato, inoltre la zona in questione è gravata da usi civici, è sottoposta al vincolo archeologico ed al vincolo dell'Autorità di Bacino, PAI, pertanto tutti gli interventi di ampliamento sui fabbricati esistenti non sono conformi alle norme edilizie e pertanto non ammissibili, di conseguente le opere di cui ai punti 1,2,3,4 e 5 non sono conformi alle norme di piano, mentre per quanto riguarda il punto 6 è necessario uno studio approfondito, ai fini istruttori, sulla modifica della falda in tetto piano, previa acquisizione dei pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti;”
- ✓ *Nel verbale di violazione edilizia è stato individuato quale “attuale” occupatore il Sig. ROTICE Giovanni, sopra generalizzato, ed è stato individuato quale proprietario, dell'area di sedime delle opere abusive, il Comune di Manfredonia;*

Visto che l'intervento in questione è stato realizzato su un'area di proprietà comunale, nell'ambito della particella 92, 93 e 94 del foglio 40 del Comune di Manfredonia,

- **gravata da usi civici**, come disciplinati dalla L. n.1766/1927, dal R.D. n. 338/1928, e succ. m. e i.
- **soggetta a vincolo dell'Autorità di Bacino** istituito giusta deliberazione del Comitato istituzionale dell'AdBP n. 25 del 15/12/2004;
- soggetta al **vincolo Archeologico** con decreto del Ministero per i beni Culturali Ambientali del 27-04-1992;
- **zona omogenea E12-** area agricola soggetta a P.P.S.A. (Piano Particolareggiato di Salvaguardia Ambientale) ai sensi dell'art. 67, del vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di G.R. n. 8 del 22- 01- 1998 Pubb. sul BURP n. 21 del 27-02-1998 e sul G.U. n.ro 52 del 4-03-1998;

Constatato che:

- le opere abusive realizzate di cui ai punto 2,3,4,5,e 6: 1) sono in contrasto con le norme di Piano del PRG e le relative NTA - art. 67, trattandosi di una area inquadrata nell'area E12 - Area Agricola soggetta al Piano Particolareggiato di Salvaguardia Ambientale; 2) ricadono su area sottoposta al vincolo Archeologico istituito con decreto del Ministero per i beni Culturali Ambientali del 27-04-1992 e al vincolo imposto dall' Autorità di Bacino PAI con delibera Regione Puglia n. 39/2005, terreno gravato da usi civici; 3) ricadono su aree di proprietà del Comune di Manfredonia ed inoltre la ditta ROTICE Giovanni non è autorizzato da quest'Ente ad occupare il terreno;
- le opere abusive realizzate di cui ai punto 1 e 7 devono essere assoggettati, da parte dell'Ente, ad uno studio approfondito sulla compatibilità con le norme tecniche di attuazione e previa acquisizione dei pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Preso atto che le opere di cui ai punti 1 e 7 potrebbero essere assentibili si ritiene opportuno escludere questi dalla diffida a demolire "Trasformazione del tetto a falda, del secondo livello, in tetto piano della casa poderale; Tratti di recinzione in ampliamento a quella di cui alla Licenza edilizia n. 106/1975"

Considerato, tra l'altro, che le opere accertate di cui ai punti 2,3,4,5 e 6 non sono conformi alle normativa urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in quanto, come prima precisato, ricadono in un'area agricola soggetta a P.P.S.A, su area sottoposta al vincolo Archeologico e al vincolo imposto dall' Autorità di Bacino PAI con delibera Regione Puglia n. 39/2005, terreno gravato da usi civici;

Considerato che in data 18-01-1980, come innanzi detto, il Sig. MASTROPASQUA Angelo comunicava al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Regione Puglia di Bari di aver ceduto il possesso del podere n. 20 al Sig. ROTICE Antonio comprensivo, pertanto, di tutti i fabbricati compresi quelli eseguiti in assenza di titoli edilizi.

Ritenuto, pertanto, che il soggetto obbligato alla demolizione dei manufatti abusivi è l'occupatore attuale del podere n. 20, il Sig. ROTICE Giovanni (erede del de cuius ROTICE Antonio) che tra l'altro ha chiesto anche la legittimazione del podere stesso.

Rilevato che non sussistono, né in capo all'istruttore, né in capo al Dirigente cause di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis della legge n. 241/90 e ss.mm.ii e art. 1, comma 9, lett. e) della legge n. 190/2012, nonché condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35-bis del D.Lgs. n. 165/2001 e che risultano rispettate le disposizioni di cui al vigente piano triennale anticorruzione;

Ritenuto, pertanto, che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per disporre la DIFFIDA A DEMOLIRE di dette opere ed il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto le stesse risultano eseguite in assenza di permesso di costruire;

Visto l'art. 29 del DPR n. 380/01

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il DPR n. 380/2001 e s.m.i. ;

**DIFFIDA A DEMOLIRE
AI SENSI DEL DPR n. 380/01**

Il Sig. ROTICE Giovanni nato il ...Omissis... a ...Omissis... e residente a ...Omissis..., quale attuale occupatore e possessore del podere n. 20, a demolire **entro 90 giorni dalla data di notifica del presente provvedimento** senza pregiudizio delle sanzioni penali, delle seguenti opere:

- ✓ murature di chiusura della loggia piano terra della casa poderale e scala a chiocciola in ferro che dal primo piano porta al terrazzo di copertura;
- ✓ Manufatto verso est di mq. 50 (mt. 7,42 x mt. 6,53) ed alto mt. 2,76 nella parte retrostante il podere n. 20, adibito ad abitazione, con struttura portante in muratura di tufo e solaio in latero cemento armato;
- ✓ parte ampliata del deposito preesistente, lato sud, di mq. 69,50 (da mt. 97,50 a mt. 167,00), con struttura portante in muratura di tufo e copertura fatiscente in ondulina (presumibilmente in cemento amianto) sorretta da elementi strutturali (travi) parte in legno e parte in acciaio;
- ✓ Manufatto in muratura, lato sud, di mq. 59,00 circa (mt 8,65 x mt. 6,80) alto mt. 2,68 e mt. 2,30, suddiviso in due parti, con struttura portante in muratura di tufo e con copertura fatiscente in ondulina (presumibilmente in cemento amianto) sorretta da elementi strutturali (travi) in legno, per il quale è stato già redatto verbale di violazione edilizia n. 730/1976 ed è stata emessa diffida a demolire;
- ✓ Manufatto, verso sud, in aderenza al manufatto di cui al punto 4, adibito a deposito, della superficie lorda di mq. 12,00 (m. 2,71 x m. 4,35) alto mt. 2,50, con copertura fatiscente in ondulina in lamiera zincata sorretta da elementi strutturali in legno;

con l'avvertimento che in caso di inadempimento si procederà alla esecuzione d'ufficio dei lavori in argomento, mentre eventuali cose e/o animali non rimossi saranno depositati e/o ricoverati presso strutture convenzionate con obbligo di custodia e spese a carico del diffidato

La presente diffida è notificata all'interessato.

La presente si trasmette, altresì, per gli adempimenti di competenza:

- ▲ al Comando di Polizia Locale;
- ▲ all'Ufficio Demanio del Comune di Manfredonia;
- ▲ all'Autorità di Bacino della Puglia – Valenzano – Bari;
- ▲ alla Soprintendenza Archeologia

Gli Ufficiali di Polizia Giudiziaria e gli agenti della forza pubblica sono incaricati di osservare e di far osservare la presente diffida.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L. 7/8/1990, n. 241, contro il presente atto, i soggetti destinatari possono ricorrere nei modi di legge, presentando ricorso al T.A.R. Puglia o in alternativa al Capo dello Stato rispettivamente entro 60 (sessanta) giorni e entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica dell'atto medesimo.

Si comunica che

L'unità organizzativa competente è il Servizio "Vigilanza e Abusivismo Edilizio"

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Giuseppe DI TULLO

Informazioni relative alla pratica potranno essere richieste all'Ufficio Abusivismo – Sett. Urbanistica, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30, oppure telefonando al n. 0884-519288.

Manfredonia, 11 dicembre 2023

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL 6° SETTORE
dott. Ing. Giuseppe DI TULLO
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

