



COMUNE DI ALIA
(Città metropolitana di Palermo)
Via Regina Elena n.1 – 90021 – Alia (PA) – Telefono: 091-8210911
protocolloalia.it

ORIGINALE

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 29 DEL 13-11-2025

OGGETTO: INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE E ALLA RIMESSA IN PRISTINO AI SENSI DELL'ART. 31 DEL D.P.R. N. 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, CONTESTUALE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA DELLA SCA DI AGIBILITÀ, RELATIVA ALLE OPERE ABUSIVE REALIZZATE SULL'IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO DI MAPPA N. 500, PARTICELLA N. 2642 SUB 1 E 2, SITO IN VIA UGO FOSCOLO N. 5 E VIA PILE N. 10 DEL COMUNE DI ALIA, DI CUI RISULTANO PROPRIETARI MARRETTA SALVATORE, MARRETTA ROSA E MARRETTA CARMELO.

INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE E CONTESTUALE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA SCA
(ai sensi dell'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001)

PREMESSO CHE:

- con Avviso di Avvio del Procedimento prot. n. 6898 del 16 maggio 2024, è stata formalmente avviata la procedura di repressione di violazione edilizia e di emissione di provvedimento sanzionatorio nei confronti dei Sig.ri Marretta Salvatore, Marretta Rosa e Marretta Carmelo;
- tale avviso è stato notificato ai destinatari nelle seguenti date:
 - Marretta Salvatore in data 16 maggio 2024;
 - Marretta Rosa in data 05 giugno 2024;
 - Marretta Carmelo in data 01 luglio 2024;
- con nota protocollo numero 7478 del 27 maggio 2025 l'Avv. Maria Pia Pagano, nell'interesse dei Sig.ri Marretta, ha formulato osservazioni in merito all'Avviso di Avvio del Procedimento;
- non sono state presentate osservazioni integrative o memorie da parte degli interessati oltre quelle già formulate dall'Avvocato Pagano.

VISTA la relazione istruttoria e la proposta di ordinanza prot. n. 16730 del 12 novembre 2025, redatta dal Geom. Antonino Gibiino, Responsabile del Servizio Urbanistica e Responsabile U.O.R.A.E. ex art. 1, comma 1, L.R. n. 17/1994.

CONSIDERATO CHE:

1. Dalle verifiche degli atti d'ufficio e della documentazione allegata alla pratica edilizia n. 168/2024 (prot. n. 16021) relativa all'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 500, particella n. 2642 sub 1 e 2, sono state accertate le seguenti opere eseguite in **assenza del Permesso di Costruire** e delle prescritte autorizzazioni del Genio Civile di Palermo:
 - **Realizzazione della bucatura destinata a porta d'ingresso per un locale commerciale**, non conforme ai profili architettonici esistenti dalla Tavola 20 del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.A. n. 1583/1988, e in ogni caso priva di titolo edilizio. Tale bucatura, pur esistente nel 1994, non è mai stata oggetto di un permesso di costruire.
 - **Frazionamento dell'unità immobiliare e variazione della destinazione d'uso**, atti non autorizzati da

alcun titolo edilizio, che hanno portato alla variazione catastale del 16 aprile 2014 (pratica n. PA0136627). L'appropriazione indebita di una numerazione civica è elemento sintomatico di tale alterazione.

2. Tali opere configurano violazione dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (interventi eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire) e/o l'art. 33 del medesimo d.P.R., come recepito in Sicilia dall'art. 14 della legge regionale n. 16/2016.

3. L'immobile ricade in area soggetta a vincolo sismico e a vincolo P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Sicilia, Il aggiornamento, approvato con D.P. Reg. n. 317 del 21 ottobre 2014, oltre che alle prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

4. È stata presentata una **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA di Agibilità)** prot. n. 18909 in data 4 dicembre 2024 per l'immobile in questione, asseverata dall'Architetto Gaetano Mangione.

5. È stata realizzata una rampa di accesso PER DISABILI al locale commerciale sul marciapiede pubblico.

RITENUTO INOPPONIBILI LE SEGUENTI OSSERVAZIONI:

· In merito alla presunta legittimità della bucatura e all'autorizzazione del 1994:

- Si conferma che la bucatura era esistente nel 1994, da un'accurata verifica, non risulta essere stato rilasciato, né antecedentemente né successivamente, a tale data alcun titolo edilizio o autorizzazione che abbia legittimato la realizzazione o l'eventuale allargamento di tale bucatura sulla facciata dell'edificio.

- L'autorizzazione Sindacale del 6 settembre 1994 (prot. n. 9625) ha riguardato esclusivamente la modifica della destinazione d'uso e l'autorizzazione all'agibilità dei locali nella loro configurazione esistente, **senza sanare o autorizzare opere edilizie**. Pertanto, la bucatura è da considerarsi un'opera abusiva originaria, in quanto priva del necessario titolo edilizio di costruzione o modifica.

· In merito al frazionamento e alla variazione catastale 2014:

- La variazione catastale del 2014 non è titolo edilizio, si è tentato di regolarizzare una situazione interna ed esterna (frazionamento) mai autorizzata urbanisticamente. Il fatto che il Comune abbia riscosso tasse sul classamento aggiornato non ha effetto sanante sull'abuso edilizio, che rimane un illecito permanente.

· In merito all'invocazione del "legittimo affidamento" e alla documentazione di provenienza:

- L'ordine di demolizione è un atto dovuto e vincolato, rispetto al quale non è configurabile un legittimo affidamento del privato alla conservazione di una situazione di illegalità (Consiglio di Stato, Sez. VI, sent. n. 2501/2019 e s.m.i.).

- Tale affidamento risulta ulteriormente infondato, in quanto è stato rilevato che nell'atto di compravendita del 23 agosto 2007, Notaio Pulpino, Rep. n. 13621, il bene viene trasferito con la destinazione d'uso di "civile abitazione", utilizzata accedendo alle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa", a discapito dell'Autorizzazione al cambio d'uso a destinazione commerciale del 1994; Condotta che, oltre a costituire un presupposto per l'accertamento di violazioni tributarie, esclude in radice la possibilità di invocare il legittimo affidamento sulla regolarità dell'immobile in capo agli acquirenti, i quali hanno accettato una palese discordanza tra lo stato di fatto (uso commerciale) e lo stato di diritto/fiscale (civile abitazione).

- Si prende atto che gli attuali proprietari Sig.ri Marretta hanno acquisito la proprietà per successione nel 2017, con la variazione catastale del 2014 già effettuata. Tuttavia, il principio di illegalità permanente dell'abuso edilizio comporta che l'ordine di demolizione sia rivolto all'attuale proprietario, che succede nel bene con tutti gli oneri e le illegalità che su di esso insistono.

· In merito alla dichiarazione di inefficacia dell'Agibilità:

- L'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 subordina l'Agibilità alla sussistenza delle condizioni di conformità dell'opera al progetto e alle norme. L'accertamento dell'esecuzione di opere abusive in assenza di Permesso di Costruire inficia irrimediabilmente la condizione di legittimità edilizia.

- Pertanto, la SCA di Agibilità prot. n. 18909 del 4 dicembre 2024 non può mantenere efficacia giuridica, venendo meno i suoi presupposti essenziali.

- Con Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA di Agibilità) prot. n. 18909 del 4 dicembre 2024, l'Architetto Gaetano Mangione ha asseverato la sussistenza delle condizioni di sicurezza e conformità dell'opera, inclusa la legittimità urbanistica.

- Tuttavia, l'istruttoria redatta da questo Ufficio ha accertato la non veridicità di tale asseverazione, infatti l'immobile presenta opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire (bucatura abusiva e frazionamento), configurandosi quale abuso edilizio.

- Tale condotta integra la violazione dell'art. 29, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 (responsabilità del professionista) e del decreto legislativo n. 222/2016, il quale impone che l'asseverazione attesti la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici. La falsità ideologica dell'asseverazione è presupposto necessario per dichiarare l'inefficacia immediata della SCA di Agibilità.

VISTI:

- IL d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni.

- La Legge Regionale Siciliana 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e successive modificazioni ed integrazioni.

- IL decreto legislativo n. 285/1992 (Codice della Strada) e il Regolamento Comunale per l'Occupazione di Suolo Pubblico.

- IL Piano Regolatore Generale del Comune di Alia (DD. AA. 301/1985 e DD. AA. 143/1991).

- La legge regionale 15 marzo 1963, n.16 "Ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana".
- La legge 8 giugno 1990, n.142 "Ordinamento delle autonomie locali", come recepita dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n.48 "Provvedimenti in tema di autonomie locali."
- Il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.
- La legge regionale 23 dicembre 2000, n.30 "Norme sull'ordinamento degli enti locali".
- Lo Statuto comunale vigente e il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.138 del 29 agosto 2011.
- Le leggi e gli atti amministrativi citati in premessa.

DATO ATTO CHE:

- Con deliberazione della Giunta municipale n. 36 del 14 aprile 2022, sono stati approvati la Riorganizzazione della macrostruttura organizzativa dell'Ente e il funzionigramma anno 2022.
- Con determinazione sindacale n. 297 del 9 maggio 2022, sono stati nominati i Responsabili di posizione organizzativa, e al contempo è stato affidato al Segretario il Servizio Urbanistica Abusivismo Servizi a Rete.
- Con determinazione sindacale n. 727 del 31 ottobre 2023 è stato conferito incarico all'Ing. Angelo Castiglione quale responsabile di posizione organizzativa del Settore 3 "Infrastrutture Territorio Ambiente".
- Con deliberazione della Giunta municipale n. 151 del 26 settembre 2025 è stata rimodulata la struttura organizzativa dell'Ente, accorpando il servizio "Urbanistica, Abusivismo e Servizi a Rete" al Settore 3 "Infrastrutture Territorio Ambiente", di cui è Responsabile l'Ing. Angelo Castiglione.
- Con determinazione dirigenziale del settore 3 registro generale n. 909 del 25 ottobre 2025 è stato nominato Responsabile del "Servizio Urbanistica Abusivismo Servizi a Rete" il Geom. Antonino Gibiino.
- Il Comune di Alia, con deliberazione del Consiglio comunale n. 96 del 17 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, ha approvato la rimodulazione del piano di riequilibrio finanziario pluriennale (PRFP) 2022-2026.
- La presente ingiunzione è regolare sotto il profilo tecnico, ai sensi dell'art. 147-bis del decreto legislativo n. 267/2000.
- In applicazione della Sezione-PIAO Piano triennale 2025-2027 di prevenzione della corruzione e dell'illegalità, approvato con deliberazione della Giunta municipale n.11 del 29 gennaio 2025, con la sottoscrizione del presente atto, il Responsabile del procedimento e il Segretario dichiarano, ciascuno nei propri confronti, che non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, in relazione all'oggetto della presente deliberazione.

RITENUTO che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ingiungere la demolizione delle opere di cui in premessa e il ripristino dello stato dei luoghi, nonché per dichiarare l'inefficacia della SCA di Agibilità;

P R O P O N E

Di ordinare e ingiungere **AI SIG.RI MARRETTA SALVATORE, MARRETTA ROSA e MARRETTA CARMELO**, proprietari dell'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 500, particella n. 2642 sub 1 e 2, di provvedere:

A) Alla demolizione e ripristino delle seguenti opere abusive:

1. La bucatura realizzata e destinata a porta d'ingresso per un locale commerciale, in quanto opera abusiva priva di titolo edilizio.
2. Le opere edilizie connesse al frazionamento non autorizzato dell'unità immobiliare e alla variazione di destinazione d'uso, con ripristino della configurazione planimetrica originaria e della destinazione d'uso legittima.
3. Alla rimozione della rampa di accesso realizzata sul marciapiede e al conseguente ripristino della sede stradale pubblica e del marciapiede nello stato originario.

Tutte le suddette opere di demolizione e ripristino dovranno essere eseguite entro il termine perentorio di novanta (90) giorni decorrenti dalla data di notifica della presente

DISPONE ALTRESÌ'

1. LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA DI AGIBILITÀ) N. 18909 del 4 dicembre 2024, relativa all'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 500, particella n. 2642 sub 1 e 2. Tale inefficacia decorre dalla data di presentazione della stessa, stante il venir meno dei presupposti di legittimità edilizia dell'intervento.

- provvedere alla demolizione delle opere di cui sopra ed al ripristino dello stato dei luoghi, entro il termine di 90 gg (novanta) dalla data di notifica della presente, con l'avvertenza che, in caso d'inottemperanza, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di

opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art.31, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con avviso che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 4- bis, del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, nel caso di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, verrà irrogata la sanzione amministrativa pari ad euro 20.000,00 (ventimila/00) trattandosi di opere realizzate su area di cui all'art. 27, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, assoggettata a tutela.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
RESPONSABILE DEL SERVIZIO U.O.R.A.E.
Geom. Antonino GIBIINO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

VISTO la determinazione sindacale n. 727 del 31 ottobre 2023 di conferimento incarico all'ing. Angelo Castiglione quale responsabile di posizione organizzativa del Settore 3 "Infrastrutture Territorio Ambiente";

VISTA la superiore proposta;

DATO ATTO della sua regolarità tecnica;

RITENUTA la stessa meritevole di approvazione;

TUTTO ciò premesso e considerato;

INGIUNGE

AI SIG.RI MARRETTA SALVATORE, MARRETTA ROSA e MARRETTA CARMELO, meglio identificati agli atti dell'ufficio, proprietari dell'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 500, particella n. 2642 sub 1 e 2, di provvedere:

A) Alla demolizione delle seguenti opere abusive e alla rimessa in pristino dei luoghi:

1. La bucatura realizzata e destinata a porta d'ingresso per un locale commerciale, in quanto opera abusiva priva di titolo edilizio.

2. Le opere edilizie connesse al frazionamento non autorizzato dell'unità immobiliare e alla variazione di destinazione d'uso, con ripristino della configurazione planimetrica originaria e della destinazione d'uso legittima.

3. Alla rimozione della rampa di accesso realizzata sul marciapiede e al conseguente ripristino della sede stradale pubblica e del marciapiede nello stato originario.

Tutte le suddette opere di demolizione e ripristino dovranno essere eseguite entro il termine perentorio di **novanta (90) giorni** decorrenti dalla data di notifica della presente ordinanza.

DISPONE ALTRESI'

LA DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA DI AGIBILITÀ) N. 18909 del 4 dicembre 2024, relativa all'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n. 500, particella n. 2642 sub 1 e 2. Tale inefficacia decorre dalla data di presentazione della stessa, stante il venir meno dei presupposti di legittimità edilizia dell'intervento

AVVERTE CHE:

- **In caso di inottemperanza** all'ordine di demolizione e ripristino entro il termine di 90 giorni, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Nel caso di accertamento dell'inottemperanza, verrà irrogata la **sanzione amministrativa pecuniaria pari ad euro 20.000,00 (ventimila/00)**, trattandosi di opere realizzate su area di cui all'art. 27, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, assoggettata a tutela.

DISPONE INOLTRE:

A) Adempimenti a carico degli ingiunti in caso di ottemperanza:

- Prima dell'esecuzione delle opere, dovrà essere comunicato a questo Ufficio la data di inizio dei lavori, i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa incaricata (con DURC), e la documentazione relativa alla sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008).

B) Pubblicità e Comunicazioni:

- Copia della presente ordinanza verrà notificata ai soggetti sopra identificati e pubblicata all'Albo Pretorio.
- Copia della presente ordinanza verrà trasmessa, oltre agli enti già elencati, anche:
 - Al Sindaco
 - Al responsabile del SUAP
 - Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Termini Imerese;
 - Al Consiglio dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo;
 - All'Ufficio del Genio Civile di Palermo.
 - All'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.
 - Alla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo.
 - All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo (Ufficio del Territorio e Ufficio Legale), per la verifica delle rendite catastali e delle agevolazioni fiscali connesse al trasferimento immobiliare del 2007.
 - Alla Guardia di Finanza - Comando Provinciale di Palermo, per le verifiche di propria competenza;
 - All'Ufficio Tributi del Comune di Alia, per le verifiche relative all'applicazione dell'IMU/TARI.
 - Al Comando di Polizia Municipale, per la verifica dell'osservanza della stessa segnalazione, alla scadenza del termine prefissato, l'ottemperanza o meno.
 - Al Comando dei Carabinieri – Stazione di Alia.

COMUNICA ALTRESI':

-che ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, il presente provvedimento è impugnabile con ricorso giurisdizionale avanti il TAR, entro il termine di sessanta (60) gg. decorrenti dalla notifica o comunque dalla piena conoscenza del presente atto, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Regione entro centoventi (120) gg. decorrenti dal medesimo termine.

-che il responsabile del procedimento di cui all'art.5 della legge regionale n.7/2019 viene individuato nel responsabile del servizio geom. Antonino Gibiino istruttore tecnico cat. C;

-che il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio.

Alia, 12 novembre 2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3
Incaricato di funzioni dirigenziali
Ing. Angelo CASTIGLIONE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.