



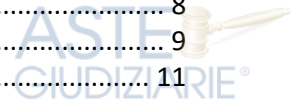
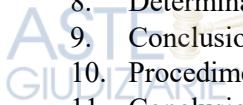
Spett.le AVV. GIUSEPPE PICCOLO
COMMISSARIO LIQUIDATORE
SOC. COOP. EDILIZIA IN L.C.A.
"LE QUATTRO STAGIONI"

Oggetto: Relazione sulla situazione urbanistica e sismica della "Palazzina D" del complesso edilizio della Società Cooperativa "Le Quattro Stagioni".



Sommario

Table with 2 columns: Item number and Page number. Items include: Localizzazione dell'edificio e dati catastali (2), Procedimento urbanistico dell'immobile (2), Conteggi planivolumetrici del progetto assentito (5), Oneri concessori del progetto assentito (6), Rilievo dello stato di fatto (8), Valutazione urbanistica dello stato di fatto (8), Sanabilità urbanistica dell'immobile (9), 7.1 Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 (11), 7.2 Verifica dei requisiti degli alloggi previsti dalle L.R. n° 79/75 e L.R n° 25/97 (14), 7.3 Verifica dei requisiti previsti dalla convenzione (15), 7.4 Verifica dei requisiti relativi all'alienazione del diritto di superficie (16), 7.5 Richiesta di cessione a titolo gratuito dell'area in diritto di superficie (17), 8. Determinazione degli oneri concessori (17), 9. Conclusioni sulla sanabilità urbanistica dell'immobile (18), 10. Procedimento sismico dell'immobile (19), 11. Conclusioni sulla sanabilità sismica dell'immobile (20), 12. Conclusioni (20), 13. Allegati (21).





1. Localizzazione dell'edificio e dati catastali

La palazzina "D" del complesso edilizio della Società Cooperativa "Le Quattro Stagioni" è ubicata nel Comune di Riposto tra le vie Carmelo Salice e Raffaele Leone ed è individuata al catasto urbano al foglio n° 3 part. n° 652 sub 1,2 e 3, beni comuni non censibili e al foglio n° 3 part. n° 652 sub 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15, in corso di costruzione.

La ditta catastale intestataria è la C&C società cooperativa edilizia con sede in riposto C.F. 04504610876 per la proprietà superficaria, mentre è il Comune di Riposto per la proprietà dell'area di sedime dell'estensione di 994,00 mq.

2. Procedimento urbanistico dell'immobile

Il procedimento urbanistico della palazzina "D" è iniziato con la richiesta di concessione edilizia del 07/04/1992 prot. n° 6674 presentata dalla sig.ra Grassi Maria Elena n.q. di presidente pro tempore della "Cooperativa Le Quattro Stagioni".

A seguito di tale richiesta il progetto acquisisce in data 01/06/1992 il riferimento del Tecnico Comunale, in data 10/06/1992 il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario e in data 01/07/1992 verb. n° 12 il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

Nel frattempo, con D.A. Territorio ed Ambiente n° 241 del 15/04/1993 è stato approvato il Piano Regolatore Generale con annesse prescrizioni esecutive del Comune di Riposto.

Successivamente, in data 14/04/2000, il Sig. Mandarro Girardo, n.q. di presidente pro tempore della "Cooperativa Le Quattro Stagioni", presenta una nuova richiesta di concessione acquisita nel protocollo del Comune di Riposto al n° 9149.

In data 21/06/2000, la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Culturali di Catania emetteva il nulla osta n° 3611 a condizione: *1) che il corpo scala non superi in altezza la linea di gronda e che la copertura non abbia interruzioni e che copra l'intero edificio; 2) gli intonaci siano del tipo tradizionale, 3) gli spazi esterni siano piantumati con alberi di alto e medio fusto e prato.*

In data 24/07/2000, il Comune di Riposto, riunificate le due richieste di concessione sopra riportate e acquisiti ulteriori atti, documenti e dichiarazioni, emetteva la concessione edilizia n° 920161.



Ancorché nel dispositivo della Concessione edilizia n° 920161 è riportato il nulla osta n° 3611 della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Culturali di Catania, gli elaborati grafici allegati non risultano conformi alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza.

In data 17/03/2004 prot. n° 5444, è stata presentata al Comune di Riposto una richiesta di variante alla C.E. 920161 del 27/04/2000, consistente nella modifica della copertura a tetto e del vano ascensore al fine di recepire le condizioni impartite dalla soprintendenza nel nulla osta n° 3611 del 21/06/2000 nei documenti progettuali.

Nell'immediatezza dell'istanza il Comune di Riposto non ha provveduto ad evadere tale richiesta.

A seguito di due perquisizioni compiute dai militari della Guardia di Finanza nell'ambito delle indagini disposte nel Procedimento penale n° 1403/06 avvenuti in data 25/02/2006 e 28/03/2006, sono stati rilevati le seguenti difformità al titolo abilitativo:

- 1) presenza di un piano sotto interrato;
- 2) accorpamento dei due appartamenti siti alla terza ed ultima elevazione fuori terra;
- 3) eliminazione del corridoio divisorio dei due appartamenti siti alla seconda elevazione fuori terra, con aumento della superficie utile degli appartamenti;
- 4) garage n° 1 e 2 adibiti ad uso ufficio.

In data 31/08/2006 prot. n° 14658 il Sig. Mandarro Girardo, n.q. di presidente pro tempore della Cooperativa edilizia "Le Quattro Stagioni", presenta al Comune di Riposto un progetto di variante alla C.E. n° 920161 del 27/04/2000.

In data 15/11/2006 il Comune di Riposto notificava al sig. Cervino Salvatore (nella qualità di cugino del Sig. Mandarro Girardo presidente pro tempore della Cooperativa edilizia "Le Quattro Stagioni") il provvedimento di rigetto datato 13/11/2006 relativo alla richiesta di variante del 31/08/2006 prot. n° 14658, per le motivazioni così riassunte: [all.1]

- 1) il progetto dell'immobile non rappresenta l'attuale sistemazione dei luoghi esterni e l'esatta consistenza strutturale dell'edificio;
- 2) le dimensioni degli alloggi sono in contrasto con le leggi regionali 79/75 e 95/77 e non trova applicazione l'art. 5 c.2 della L.R. 25/97;



Con il superiore diniego, il Comune di Riposto risponde indirettamente anche alla richiesta di variante del 17/03/2004 prot. n° 5444 il cui contenuto progettuale risulta sostanzialmente uguale a quello contenuto nella richiesta di variante presentata in data 31/08/2006 prot. n° 14658.

Successivamente la società cooperativa edilizia "C&C", (subentrata alla cooperativa "Le Quattro Stagioni") al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche dell'immobile ancora in essere, presenta le seguenti richieste di titoli abilitativi:

- 1) richiesta di autorizzazione in sanatoria prot. n° 19041 del 19/10/10 per i lavori eseguiti in assenza di concessione, attinenti alla realizzazione di un piano cantinato posto al di sotto del piano garage, in applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L.47 /85);
- 2) richiesta prot. n° 19042 del 19/10/10, in applicazione dell'art.9 della legge n. 122/89 (Legge Tognoli) ai fini della destinazione d'uso del piano cantinato posto al di sotto del piano garage per il quale, in pari data, era stata richiesta l'autorizzazione in sanatoria prot. n° 19041;
- 3) richiesta prot. n° 20064 del 04/11/10, in applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L.47 /85), di riesame del progetto di variante presentato in data 31/08/2006 prot. n° 14658 e rigettato dal Comune di Riposto con provvedimento di rigetto del 13/11/2006.

Tutte le superiori istanze sono state rigettate dal Comune di Riposto con nota prot. n° 22930 del 09/12/2010 per le motivazioni così riassunte: [all.2]

- 1) La richiesta in sanatoria in applicazione dell'art. 13 della Legge 47 /85 non può essere accolta in quanto il piano cantinato realizzato al di sotto del piano garage risulta essere in contrasto con l'art. 5, comma 2 della Legge Regionale n. 25 del 24 luglio 1997, che così recita: a) gli alloggi debbono possedere i requisiti previsti dalle leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95 e ss.mm.ii; b) gli immobili costruiti, ancorché non ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge e per quelli oggetto di recupero o ristrutturazione nonché per i relativi garage, sono tollerate, ma non coperte da mutuo, eccedenze sino al 20% del limite massimo di superficie utile consentita e di quella non residenziale ed una eccedenza sino al 5% per spazi destinati ad armadi a muro;
- 2) La richiesta di utilizzo del piano cantinato ad area a parcheggio in applicazione dell'art. 9 della Legge n° 122/89 (Legge Tognoli) non trova applicazione in quanto il piano cantinato non è sanabile;



- 3) Per la richiesta di riesame del progetto di variante presentato in data 31/08/2006 prot. n° 14658 si ribadisce il parere contrario espresso nel provvedimento di rigetto del 13/11/2006.

In data 29/11/2016 prot. n° 20873 il sig. Cervino Salvatore n.q. di amministratore unico della società cooperativa edilizia C&C ha presentato una CILA per interventi di edilizia libera, riguardanti la manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b del D.P.R. n°380/01 per la "realizzazione di pareti divisorie collocate al secondo piano del fabbricato al fine di delimitare i due appartamenti dal corpo scala e realizzazione di una parete divisoria al piano garage tra i garage 1 e 2"[All. 3].

Per tale intervento è stato dichiarato che l'ultimazione dei lavori è avvenuta il 05/12/2016 e che le opere realizzate sono conformi agli atti progettuali depositati.

3. Conteggi planivolumetrici del progetto assentito

Il progetto assentito è corredato di conteggi planivolumetrici nonché del calcolo delle superfici utili nette ai fini della verifica dei requisiti previsti dalle L.R. n° 79/75 e n° 95/77.

In particolare, la verifica degli standard urbanistici è la seguente:

Standard urbanistici di zona C.E. n° 92061 del 24/07/00

Distanza tra fabbricati	10,00	mt
Distanza dai confini	5,00	mt
Altezza massima degli edifici	11,00	mt
Piani fuori terra	3	n°
Rapporto di copertura	4,5/10	mq/mq
Densità fondiaria	3,50	mc/mq

Verifica standard urbanistici

Superficie occupata:

$$27,40 \times (15,00 - 1,60) - 18,20 \times 4,70 + 4,60 \times 1,60 \times 2 + 5,20 \times 0,70 = 299,98 \text{ mq}$$

$$\text{Altezza della costruzione:} = 10,60 \text{ mt}$$

$$\text{Volume impiegato:} \quad 299,98 \times 10,60 = 3179,79 \text{ mc}$$

$$\text{Superficie del lotto per 4 palazzine:} \quad 75,60 \times 50,00 = 3780,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie del lotto per una palazzina:} = 945,00 \text{ mq}$$

$$\text{Volume utilizzabile per ogni palazzina:} \quad 945,00 \times 3,5 = 3307,50 \text{ mc}$$

$$\text{Volume di progetto:} \approx 3180,00 \text{ mc}$$

$$\text{Rapporto di copertura:} \quad 299,98 / 945,00 = 0,3174392 < 0,45$$



Mentre la verifica dei requisiti previsti dalle L.R. n° 79/75 e n° 95/77, comune a tutti gli appartamenti, è la seguente:

Appartamento tipo C.E. n° 92061 del 24/07/00			
Locale	L1 [m]	L2 [m]	SUP. [mq]
V1	3,90	4,00	15,60
Pil.1	0,70	0,20	-0,14
V2	3,90	4,00	15,60
V3	3,45	4,00	13,80
V4	3,90	4,00	15,60
Pil.2	0,70	0,20	-0,14
K	3,90	5,60	21,84
W.C.	2,60	3,00	7,80
Scarichi	0,30	0,50	-0,15
LAV	1,90	3,00	5,70
RIP	1,90	3,00	5,70
CORR.	4,00	1,50	6,00
	2,60	1,00	2,60
Sommano			109,81

Armadio a muro	0,55	4,00	2,20
----------------	------	------	------

4. Oneri concessori del progetto assentito

Sulla base di quanto riportato nella C.E. n° 92061 del 24/07/00 nell'ambito delle zone soggette a prescrizioni esecutive, la concessione edilizia comporta la corresponsione degli oneri di cui all'art. 4 della L.R. n° 15 del 1991 che così recita:

“1. Con le prescrizioni esecutive di cui al comma 8 dell'articolo 3 deve essere indicato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. La concessione edilizia per costruzioni da realizzare nell'ambito delle aree oggetto delle prescrizioni esecutive comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con le predette prescrizioni in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977.



3. A scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nelle zone disciplinate dalle prescrizioni esecutive vanno soggette per il periodo di efficacia dei vincoli urbanistici ad espropriazione e vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune. Alla loro acquisizione sono destinate le somme a tal fine corrisposte all'atto del rilascio della concessione edilizia.”

Tali oneri dovevano essere determinati dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo e pertanto, il contributo degli oneri di concessione è stato determinato in via provvisoria per come segue:

- Oneri di urbanizzazione: £ 66.459.708
- Aree: £ 8.122.320
- Metano: £ 4.684.200
- Totale £ 79.266.228

In data 08/11/2005 prot. n° 22416 il Sig. Mandarro Girardo, n.q. di presidente pro tempore della Cooperativa edilizia “Le Quattro Stagioni” richiede al Comune di Riposto i conteggi degli oneri concessori di tutti gli alloggi sociali del piano di zona Mattarella sud. [all.4]

In particolare le palazzine oggetto di richiesta sono:

[A-B-C] – [D] – [E-F-G-H] – [I-L]

Con nota del 01/12/2005 il Comune di Riposto certifica che l’ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuto è di € 323.336,26 di cui € 21.288,80 già versate al comune per la realizzazione della rete metanifera.

Tale calcolo è stato determinato sulla base dei conteggi effettuati dall’Ufficio Tecnico nel seguente foglio di minuta.

Coop. LE4 TRASIORE	Aut. 0R
D(BE1) \$ 66.559.708	+ \$ 5.685.200
(I,L) \$ 106.335.533	+ 2.995.720
(A+B+C) \$ 199.329.125	+ 19.052.600
(E+F+G+H) \$ 212.621.068	+ 14.989.350
\$ 585.855.533	+ 41.220.860 = 626.066.293
\$ 302.047.46	+ € 21.288,80 = 323.336,26



Il foglio di minuta, ci permette di risalire agli oneri concessori pertinenti alla palazzina D.

Infatti, dal confronto tra i conteggi allegati alla C.E. n° 92061 del 24/07/00 con quelli riportati nel foglio di minuta si rileva che gli unici oneri versati dalla cooperativa “Le Quattro Stagioni” sono quelli relativi alla realizzazione della rete metanifera.

5. Rilievo dello stato di fatto

Il rilievo dello stato di fatto è quello rappresentato nelle tavv. A1-2-3-4.

La valutazione delle differenze ovvero delle varianti operate durante la realizzazione dell’edificio rispetto all’unico progetto assentito dalla C.E. n° 92061 del 24/07/00, può essere sintetizzata come segue:

1) Edificato fuori terra:

- a. Lievi differenze nelle dimensioni caratteristiche del contorno esterno dell’edificio;
- b. Diversa ubicazione e dimensione di alcuni infissi esterni (modifica di prospetto);
- c. Diversa distribuzione degli ambienti in tutte le tre elevazioni.

2) Edificato seminterrato adibito a garage e sottostante piano cantinato:

- a. Lievi differenze nelle dimensioni caratteristiche dei garage e dei camminamenti interni;
- b. Tutto il piano cantinato.

6. Valutazione urbanistica dello stato di fatto

La valutazione urbanistica del manufatto esistente, deve necessariamente passare attraverso l’attenta valutazione dei provvedimenti di rigetto delle varie istanze di sanatoria/regolarizzazione prodotte negli anni dalla proprietà dell’immobile oltre che alla pedissequa verifica degli standard urbanistici di zona.

I provvedimenti di rigetto sono principalmente quelli relativi alle istanze prodotte nel 2010, tendenti a:

- 1) regolarizzare e rendere fruibile il piano cantinato;
- 2) regolarizzare la diversa distribuzione degli ambienti negli appartamenti di tutte le tre elevazioni;



ma per completezza dell'analisi bisogna richiamare anche le istanze prodotte nel 2006 tendenti ad ottenere solamente la regolarizzazione della diversa distribuzione degli ambienti degli appartamenti di tutte le tre elevazioni, ma nei quali la commissione edilizia comunale rilevata la non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi in quanto gli elaborati grafici non contenevano il piano cantinato già realizzato.

In estrema sintesi, le motivazioni poste alla base dei provvedimenti di rigetto emessi dal Comune di Riposto sono:

- 1) La convenzione del 13/09/1993 rep. n° 145.658 stipulata tra la cooperativa "Le Quattro Stagioni" e il Comune di Riposto, nella quale il terreno per la realizzazione del programma sociale è stato assegnato *"con la specifica che gli alloggi dovevano essere realizzati secondo le norme dell'edilizia economica e popolare, cfr. art. 2 e 8 della convenzione..."*
- 2) La richiesta in sanatoria del piano cantinato realizzato al di sotto del piano garage, non può essere accolta in quanto risulta essere in contrasto con l'art. 5, comma 2 della L.R n° 25/97 e pertanto non può trovare applicazione nemmeno l'art. 9 della Legge n° 122/89 (Legge Tognoli); [All. 5]
- 3) La superficie netta dei vari appartamenti supera i limiti previsti dall'art. 1 comma 2 della L.R. n° 79/75;
- 4) Il progetto dell'immobile non rappresenta l'attuale sistemazione dei luoghi e l'esatta consistenza strutturale dell'edificio.

In altre parole, per il Comune di Riposto, le varianti al progetto assentito, non possono essere approvate in quanto l'immobile costruito, non è conforme alle leggi specifiche in materia di cooperative edilizie e di edilizia economica e popolare.

Nulla viene eccepito in termini di conformità agli standard urbanistici.

7. Sanabilità urbanistica dell'immobile

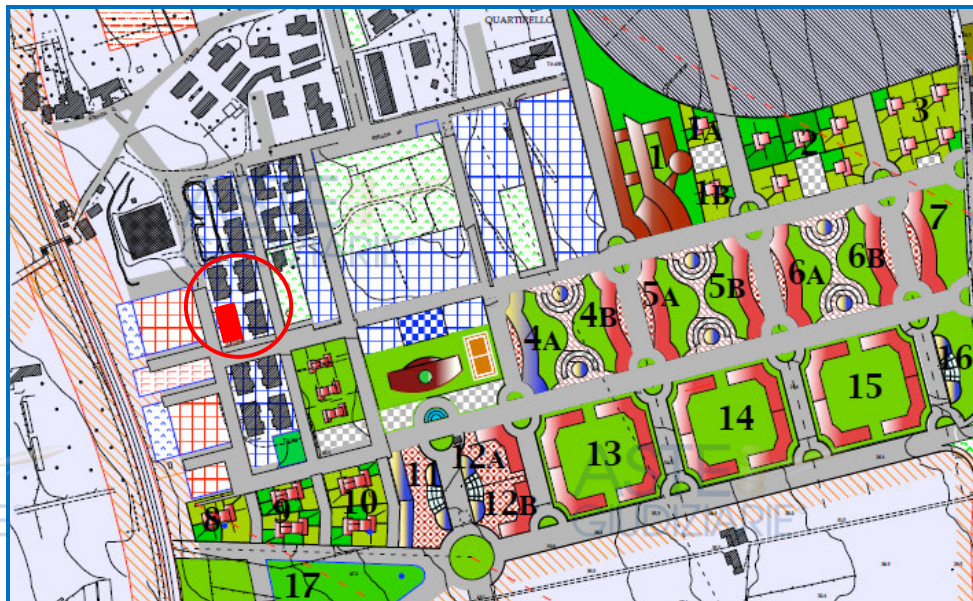
Premesso che lo scopo della presente relazione è quello di rendere commerciabile il bene anche ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. *"Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"* che al comma 5 prevede che *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste*



per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”, visti i numerosi pronunciamenti di diniego alle istanze presentate si è ritenuto opportuno effettuare un confronto con l’ufficio urbanistico del Comune di Riposto al fine di addivenire ad una soluzione condivisa di sanabilità dell’immobile.

Negli incontri avuti con il Dirigente dell’Area Urbanistica del Comune di Riposto, avvenuti in data 30/06/2025 e 14/07/2025, sono stati ancora una volta prelevati tutti i faldoni pertinenti il complesso immobiliare della Cooperativa “Le Quattro Stagioni” ed in particolare quelli riferiti alla palazzina D che ha visto il succedersi nella proprietà della seconda cooperativa edilizia “C&C”.

L’esame congiunto di tale documentazione ha permesso il confronto e la valutazione dei provvedimenti di rigetto emessi dal Comune nei confronti delle istanze di regolarizzazione/sanatoria presentate dai presidenti pro-tempore delle due cooperative nel 2006 e nel 2010 (di cui si è sopra riportato), mentre il confronto tra il rilievo dello stato di fatto e il progetto assentito dalla C.E. n° 920161 del 24/07/2000 ha permesso di definire le opere che alla luce dell’attuale normativa urbanistica e dei provvedimenti emessi dal Comune devono essere oggetto di sanatoria edilizia ovvero di sanatoria urbanistica qualora si riscontrassero difformità con le prescrizioni esecutive dell’area ex Ostello - Mattarella sud insistenti nell’area in questione sin dal PRG del Comune di Riposto del 1989.



Stralcio Tav.17 - P.R.G. del 2008 “Prescrizioni esecutive area ex OSTELLO – MATTARELLA SUD



Le conclusioni a cui si è addivenuti nei due incontri con il Dirigente dell'Area Urbanistica al fine di un positivo pronunciamento da parte del Comune sulla sanabilità del complesso immobiliare, possono essere così riassunti:

- 1) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii. mediante la presentazione una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria;
- 2) Verifica dei requisiti previsti dall'art. 1 comma 2 della L.R. n° 79/75 e dall'art. 5, comma 2 della L.R n° 25/97 del progetto di sanatoria;
- 3) Verifica dei requisiti previsti dalla convenzione in merito all'assegnazione dell'area;
- 4) Verifica dei requisiti relativi all'alienazione e valorizzazione dei beni comunali ai fini della cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;
- 5) Richiesta di cessione a titolo gratuito dell'area in diritto di superficie al Comune di Riposto in applicazione della L.R. n° 21 del 02/10/2020.

7.1 Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01

L'art. 36-bis del DPR 380/01 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (decreto salva casa) recita:

“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.....”

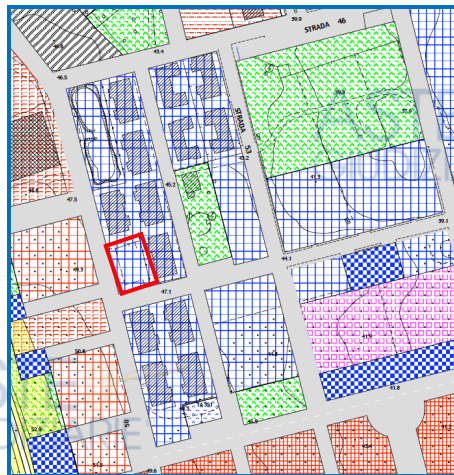
“4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati....”



La disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché quella vigente al momento della realizzazione dell'immobile può essere rappresentata dalla seguente tabella:

Standard urbanistici di zona attuali P.R.G. approvato con D.D. n° 943/2008 DRU	Standard urbanistici di zona al momento di realizzazione dell'opera P.R.G. approvato con D.A. Territorio e Ambiente n° 241/1993
Zona omogenea C4C	Zona soggetta a prescrizione esecutive
Distanza tra fabbricati 10,00 mt	Distanza tra fabbricati 10,00 mt
Distanza dai confini 5,00 mt	Distanza dai confini 5,00 mt
Altezza massima degli edifici 11,00 mt	Altezza massima degli edifici 11,00 mt
Piani fuori terra 3 n°	Piani fuori terra 3 n°
Rapporto di copertura 4,5/10 mq/mq	Rapporto di copertura 4,5/10 mq/mq
Densità fondiaria 3,50 mc/mq	Densità fondiaria 3,50 mc/mq
Zona soggetta a prescrizione esecutive contenute nel PRG del 1989	

dalla quale si rileva che gli standard urbanistici di zona nonché le prescrizioni esecutive non variano tra i due momenti oggetto di verifica.



Stralcio del P.R.G. del Comune di riposto

Come esplicitato nel § 5 "Rilievo dello stato di fatto", le variazioni che incidono sugli standard urbanistici sono:

- a. nell'edificato fuori terra, le lievi differenze nelle dimensioni caratteristiche del contorno esterno dell'edificio;
- b. nell'edificato entro terra sottostante il piano seminterrato adibito a garage, tutto il piano cantinato.



L'art. 21 del Regolamento edilizio del PRG del Comune di Riposto, "Ai fini del calcolo della densità fondiaria il volume dell'edificio è dato dalla somma dei volumi di ogni piano ottenuti moltiplicando la superficie netta aumentata, se positiva, della differenza tra la superficie lorda ed il doppio della superficie netta, computate a norma dei commi precedenti, per l'altezza del relativo piano al lordo dello spessore del solaio soprastante. Ai fini del calcolo di cui sopra si considera solamente la parte di costruzione realizzata al di sopra della linea di terra per come definito dall'art.20, comma 4°."

Pertanto ai fini della determinazione della densità fondiaria, non è computabile il volume del piano cantinato che risulta totalmente al di sotto della linea di terra corrispondente alla sistemazione delle aree esterne che delimitano per tre lati l'edificio e nel quarto lato è presente la rampa di accesso al piano garage.

Sulla base quindi dell'art. 21 del Regolamento edilizio, la verifica degli standard urbanistici rispetto al vigente PRG del Comune di Riposto è la seguente:

Verifica standard urbanistici

Superficie occupata			
$27,40 \times 15,07 - 4,10 + 10,01 + 4,08 \times 1,60 - (6,34 + 5,56 + 6,36) \times 4,68 + 5,56 \times 0,73 =$		302,42	mq
Altezza della costruzione		= 10,70	mt
Volume impiegato:	$302,42 \times 10,70 =$	3235,85	mc
Superficie del lotto:		= 935,00	mq
Volume utilizzabile	$935,00 \times 3,5 =$	3272,50	mc
Rapporto di copertura:	$302,42 / 935,00 =$	0,3234396	< 0,45

Per quanto riguarda il comma 4 dell'art. 36-bis del DPR 380/01 relativo all'autorizzazione paesaggistica, lo stato di fatto risulta essere conforme al nulla osta n° 3611 della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Culturali di Catania. [All.6]

Da quanto precede si rileva che ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01, l'immobile risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché quella vigente al momento della realizzazione e tale conclusione è stata condivisa dal Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Riposto.



7.2 Verifica dei requisiti degli alloggi previsti dalle L.R. n° 79/75 e L.R n° 25/97

Poiché la costruzione dell'immobile non è coperta da mutuo, le verifiche che s'intendono eseguire in questo paragrafo passano attraverso il contemporaneo soddisfacimento dei dettami previsti dalle L.R. n° 79/75 e L.R n° 25/97.

L'art. 1 comma 2 della L.R. n° 79/75 stabilisce che *“Gli alloggi devono avere un numero di vani utili non superiore a cinque e una superficie utile non superiore a metri quadrati 110 e possono essere integrati da locali da destinare ad attività artigianali, da assegnare ai soci che esercitano tale attività, nonché da locali destinati ad autorimessa aventi superficie non superiore a metri quadrati 25.”*

Mentre l'art, 5 comma 2 della L.R. 25/97 recita: *“Per gli immobili costruiti, ancorché non ultimati, alla data di entrata in vigore della presente legge e per quelli oggetto di recupero o ristrutturazione nonché per i relativi garage, sono tollerate, ma non coperte da mutuo, eccedenze sino al 20 per cento del limite massimo di superficie utile consentita e di quella non residenziale ed una eccedenza sino al 5 per cento per spazi destinati ad armadi a muro.”*

Pertanto nel nostro caso per la L.R. 25/97 sono consentite superfici utili fino a 132,00 mq, autorimesse fino a 30,00 mq e spazi destinati ad armadi a muro fino a 5.50 mq.

Con esplicito riferimento alle tavole del rilievo dello stato di progetto, si riportano i conteggi delle superfici nette dei vari appartamenti nonché dei locali destinati ad autorimessa:

Appartamento Piano Rialzato lato Sx - Sub 4		Appartamento Piano Rialzato lato Dx - Sub 5		Appartamento Piano 1° lato Sx - Sub 6		Appartamento Piano 1° lato Dx - Sub 7		Appartamento Piano 2° lato Sx - Sub 8		Appartamento Piano 2° lato Dx - Sub 9	
Locale	SUP. [mq]	Locale	SUP. [mq]	Locale	SUP. [mq]	Locale	SUP. [mq]	Locale	SUP. [mq]	Locale	SUP. [mq]
V1	15,68	V1	20,26	V1	15,64	V1	19,47	V1	15,64	V1	17,43
V2	16,64	V2	17,38	V2	16,02	V2	17,38	V2	16,02	V2	14,46
V3	34,15	V3	38,81	V3	22,18	V3	43,50	V3	16,73	V3	34,71
K	25,77	K	15,99	V4	10,15	K	15,99	V4	10,15	V4	9,12
Lav.	4,84	WC 1	5,59	K	24,67	WC 1	5,59	K	24,67	K	25,34
Rip.	4,84	WC 2	7,90	WC 1	6,55	WC 2	8,69	WC 1	6,55	WC	6,22
WC	6,55	Corr.	3,80	CORR.	5,80	Corr.	3,80	WC 1	5,12	Corr.	2,72
Corr.	5,74	Sommano	109,73	WC 2	5,12	Sommano	114,42	Corr.	5,80	Sommano	110,00
Sommano	114,21			Anti Bagno	3,06			Anti Bagno	3,06		
		Arm. Muro 1	3,00	R	6,16	Arm. Muro 1	3,00	R	6,16	Arm. Muro	1,85
		Arm. Muro 2	1,55	Sommano	115,35	Arm. Muro 2	1,55	Sommano	109,90		
				Arm. Muro	2,14			Arm. Muro	2,13		

Locale	Sub	SUP. [mq]
garage in fondo sx	10	17,50
garage centro sx	11	16,18
garage primo sx	12	15,30
garage primo dx	13	15,08
garage centro dx	14	15,93
garage in fondo dx	15	17,23



Nella presente verifica il locale interrato sottostante il piano garage, non è stato computato nel calcolo delle superfici non residenziali in ossequio ai provvedimenti di rigetto eseguiti dal Comune di Riposto e in considerazione del fatto che nella presente disamina sulla sanabilità dell'opera nonché nell'eventuale progetto di sanatoria, è previsto che tale locale, accessibile dal vano ascensore e da un varco posto nella parete di sud-ovest, serva esclusivamente come locale tecnico per gli interventi di manutenzione straordinaria utili alla realizzazione degli interventi di adeguamento sismico dell'intero immobile.

7.3 Verifica dei requisiti previsti dalla convenzione

Nell'esame congiunto eseguito con l'ufficio urbanistica è stato rilevato che la convenzione del 13/09/1993 rubricata al n° 145658 del repertorio, concedeva alla cooperativa "Le Quattro Stagioni" in diritto di superficie:

- a) l'area di circa 3.780,00 mq per alloggi e pertinenze;
- b) l'area di circa 1.197,00, per strada di accesso.

All'art. 5 della convenzione, la cooperativa in oggetto è stata delegata per conto del Comune ad eseguire l'espropriazione anticipando l'indennità relativa all'acquisizione dei terreni.

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie è stato determinato nell'art. 6 *"in misura pari al costo di acquisizione dell'area residenziale oggetto della presente convenzione, incrementato del contributo per gli oneri di urbanizzazione....."*.

Nello stesso articolo *"La società cooperativa potrà, a domanda, obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione sulla base di un progetto che la stessa deve presentare al comune a scomputo della somma dovuta a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione, salvo il diritto del comune al conguaglio."* ed ancora *"A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, la società cooperativa rilascerà al Comune fidejussione assicurativa per l'importo che sarà determinato dalla ripartizione tecnica."* ed infine *"Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della società cooperativa....."*.



All'art. 8 la convenzione stabilisce il rispetto delle disposizioni normative urbanistiche relative all'area assegnata nonché la tipologia degli appartamenti che devono avere carattere economico-popolare in conformità alle norme vigenti in materia.

Dallo studio della documentazione in atti al Comune, la verifica dei requisiti previsti dalla convenzione è così riassunta:

- a) la cooperativa ha eseguito l'espropriazione di tutte le aree anticipando l'indennità relativa all'acquisizione dei terreni;
- b) la cooperativa non ha eseguito le opere di urbanizzazioni dell'area per motivi vari da addebitarsi soprattutto nella diversa formulazione riportata nella convenzione e nella concessione edilizia in merito al soggetto (Cooperativa o Amministrazione comunale) che doveva predisporre il progetto delle opere di urbanizzazione;
- c) la realizzazione del complesso edilizio non ha rispettato le disposizioni normative urbanistiche relative all'area assegnata e nemmeno gli standard abitativi economico-popolari degli appartamenti.

7.4 Verifica dei requisiti relativi all'alienazione del diritto di superficie

Con determinazione n° VI/DM/23 del 28/06/2017 il Comune di Riposto ha stabilito il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni comunali e ha aggiornato i corrispettivi di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie alle cooperative edilizie compresa la cooperativa "Le Quattro Stagioni".

La L.R. n° 21 del 02/10/2020 "Norme in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie e di cooperative di auto-recupero" prevede:

- art. 2 "Cessione delle aree alle cooperative edilizie" - "1. I comuni, a richiesta dei soggetti interessati, ai sensi della legge 23 dicembre 1998, n. 448, cedono in proprietà le aree concesse in diritto di superficie a cooperative edilizie a proprietà divisa o a cooperative edilizie a proprietà indivisa che, ai sensi e per gli effetti della legge regionale 30 aprile 1991, n. 9, hanno proceduto alla modifica statutaria per la cessione in proprietà degli alloggi. 2. In caso di scioglimento della cooperativa o di passaggio di proprietà di singoli



appartamenti, la richiesta di cui al comma 1 può essere avanzata anche dal singolo proprietario di alloggio.”

- art. 3 “Cessione a titolo gratuito” - “1. La cessione in proprietà avviene senza alcun onere per gli appartamenti costruiti da cooperative che abbiano provveduto, in forza della convenzione stipulata con il comune ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ad effettuare direttamente le attività di esproprio e a corrispondere direttamente alla proprietà espropriata l'intera indennità prevista dal decreto di esproprio o quella maggiore indennità derivante da accordi bonariamente intervenuti per evitare contenziosi giudiziari o si siano accollate il maggiore onere espropriativo stabilito da sentenze passate in giudicato.”

- Art. 4 “Cessione a titolo oneroso” – “1. La cessione in proprietà è a titolo oneroso per le cooperative che hanno avuto concessa l'area in diritto di superficie alle più favorevoli condizioni economiche, rispetto alla cessione in proprietà, previste dall'art. 35, comma 12, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni. 2. Nei casi di cui al comma 1, la cessione in proprietà delle aree avviene previo pagamento di una somma pari alla differenza tra i costi di concessione in diritto di superficie e i costi di cessione in proprietà gravanti sulle cooperative alla data di stipula della convenzione. L'importo di cui al precedente periodo è rivalutato sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dalla data di pagamento del costo di concessione dell'area sino alla data di richiesta di cessione in proprietà della stessa.”

Sulla base della documentazione ricevuta, si ritiene che l'immobile possieda i requisiti relativi alla cessione in proprietà a titolo gratuito dell'area di sedime e di pertinenza.

7.5 Richiesta di cessione a titolo gratuito dell'area in diritto di superficie

Per quanto sopra si ritiene opportuno effettuare in uno alla presentazione della regolarizzazione urbanistica dell'immobile la richiesta di cessione a titolo gratuito dell'area in diritto di superficie.

8. Determinazione degli oneri concessori

Rilevato che dall'esame congiunto con l'Ufficio Urbanistica è emerso che gli oneri concessori riguardanti l'acquisizione delle aree e la realizzazione della rete metano sono state versate dalla



cooperativa, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e/o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato:

- 1) alla rideterminazione degli oneri concessori computati tenendo conto di quelli non versati per la C.E. n° 920161 del 24/07/2000 ammontanti a £ 66.459.708 (€ 34.323,58) a seguito della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 2) alla determinazione degli oneri concessori nascenti dal procedimento di sanatoria.
- 3) alla determinazione dell'oblazione.

Sulla base della documentazione sin qui acquisita gli oneri di cui al punto 1 ammontano ad € 34.323,58.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016, poiché l'intervento in oggetto non rientra nei casi previsti nei commi 5 e 6, gli oneri nascenti dal procedimento di sanatoria sono pari a € 0.00, salvo diversa interpretazione e prassi dell'UTC del Comune di Riposto.

Mentre per quanto riguarda la determinazione dell'oblazione, in applicazione del comma 5 dell'art. 36-bis del DPR 380/01, è parere degli scriventi che per la fattispecie in esame, ricorrendo il caso che l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, si applica il secondo paragrafo del comma 5b che prevede che l'oblazione abbia una *“misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro”*.

Vista l'entità dell'immobile l'oblazione può essere stabilita in € 5.164,00.

Per quanto sopra l'ammontare complessivo degli oneri concessori e dell'oblazione ammonta ad € 39.487,58.

9. Conclusioni sulla sanabilità urbanistica dell'immobile

Da quanto precede, nell'ipotesi che il progetto di sanatoria preveda che il piano interrato serva esclusivamente come locale tecnico per gli interventi di manutenzione straordinaria utili alla realizzazione degli interventi di adeguamento sismico dell'intero manufatto edilizio, l'immobile così come rilevato nello stato di fatto possiede i requisiti urbanistici richiesti dal PRG nonché quelli relativi alle prescrizioni previste dalle L.R. n° 79/75 e L.R. n° 25/97.



Tale proposta di sanatoria è stata condivisa dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Riposto negli incontri del 30/06/2025 e 14/07/2025, sia per gli aspetti urbanistici (anche quelli legati alle prescrizioni esecutive) che a quelli relativi al pagamento degli oneri concessori derivanti dal progetto approvato nel 2000 e quelli derivanti dall'oblazione connessa alla richiesta di sanatoria.

10. Procedimento sismico dell'immobile

I primi calcoli strutturali sono stati depositati dalla cooperativa "Le Quattro Stagioni" presso il Genio Civile di Catania ai sensi della legge 64/74 e 1086/71 il 25/11/1998 prot. n° 29452 pos. 47594 ancor prima dell'ottenimento della concessione edilizia che è avvenuto il 24/07/2000.

Tale riferimento è stato acquisito a seguito dell'accesso agli atti avvenuto al Comune di Riposto ma la documentazione corrispondente non è stata possibile acquisirla durante l'accesso agli atti presso il Genio Civile di Catania in quanto la "pos. 47549 non è stata rintracciabile" così come comunicatoci dal Genio Civile di Catania con PEC del 12/05/2025.

Successivamente in data 28/12/2010 prot. n° 42186 pos. n° 101708, la cooperativa edilizia C&C a.r.l. deposita i calcoli di sanatoria ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003.

A seguito di tale deposito il Genio Civile di Catania riscontra tutta una serie adempimenti legati al procedimento penale connesso alla violazione sulla normativa sismica e richiede tutta una serie di documentazione tecnica. [all. 7]

La documentazione allegata a tale deposito, messa a disposizione degli scriventi durante l'accesso agli atti, consta dei tabulati di calcolo e del progetto architettonico.

In data 12/12/2016 prot n° 237962 pos. n°101708, la società cooperativa edilizia "C&C" sulla base di un nuovo progetto di adeguamento strutturale, ha richiesto al Genio Civile di Catania la sanabilità ex art. 100 del DPR 380/2001 delle opere realizzate in difformità al nulla osta del 25/11/1998 prot. n° 29452 o della successiva variante del 28/12/2010 prot. n°42186.

Il Genio Civile di Catania, dopo aver acquisito il competente parere del Dipartimento Regionale Tecnico della Regione Sicilia, in data 10/01/2018 prot. n° 5028 [all. 8], comunica alla Società Cooperativa Edilizia C&C che la pratica presa in esame "*presenta i presupposti per l'attivazione della procedura ai sensi dell'art. 25 della legge 64/74 (art. 100 del DPR 380/2001)*" e invita la ditta richiedente a "*prendere atto delle considerazioni e conseguenti adempimenti in merito alla*



nota n° 222403 del 10/11/2017 del Dipartimento Regionale Tecnico e a trasmettere a quest'Ufficio in doppia copia gli elaborati necessari per il completamento dell'istruttoria."

Le considerazioni e gli adempimenti richiesti dal Dipartimento Regionale Tecnico riguardano principalmente:

1. l'excurus del procedimento penale iscritto al geom. Cervino Salvatore (n.q. proprietario e committente) per gli accertati reati di violazione della normativa antisismica nell'esecuzione dei lavori;
2. la produzione degli atti afferenti al procedimento amministrativo per l'inosservanza della normativa antisismica;
3. la doppia conformità anche sotto l'aspetto della normativa antisismica con riferimento al decreto ministeriale attuativo vigente al momento dell'abuso e a quello vigente al momento in cui il competente ufficio è venuto a conoscenza della violazione.

La documentazione allegata a tale deposito, messa a disposizione degli scriventi durante l'accesso agli atti, consta della relazione tecnica, dello studio geologico e del progetto architettonico e delle prove sui materiali.

Da ulteriori indagini esperiti presso lo studio del progettista strutturale si sono potuti visionare anche gli esecutivi strutturali e i modelli di calcolo sviluppati per l'adeguamento sismico dell'intero manufatto che hanno condotto il professionista al convincimento della sanabilità strutturale dell'opera.

11. Conclusioni sulla sanabilità sismica dell'immobile

Nessuno dei due procedimenti di sanatoria sismica presentati dalla cooperativa edilizia C&C all'Ufficio del Genio Civile di Catania sono stati completati nel suo iter procedimentale per mancanza di integrazione documenti.

Ciò nonostante alla luce del parere reso dal Dipartimento Regionale Tecnico con la nota n° 222403 del 10/11/2017, si ritiene che l'immobile possa avere i requisiti per la sanabilità ex art. 100 del DPR 380/2001.

12. Conclusioni



Sulla base delle superiori argomentazioni e dai positivi riscontri avuti con il Dirigente dell'area Urbanistica del Comune di Riposto, si ritiene che la proposizione al Comune di Riposto di un Permesso di Costruire/SCIA in sanatoria, possa rivelarsi l'unica strada percorribile al fine di sanare l'intero immobile e al fine di definire gli oneri concessori e di oblazione connessi alla pratica e necessari alla definitiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Acquisita la possibilità di sanare urbanisticamente l'immobile, tenendo conto anche del secondo comma dell'art. 36-bis che recita *"In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo"*, la procedura di vendita dell'immobile può prevedere la commerciabilità del bene ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

In considerazione del fatto che la sanabilità dell'immobile comporta significativi interventi di adeguamento della struttura esistente oltre agli interventi di manutenzione straordinaria legati alla vetustà dell'immobile, la presente relazione è stata redatta nell'ipotesi che l'intero complesso immobiliare sia sottoposto al mercato di vendita nell'interezza del manufatto ovvero a corpo.

13. Allegati:

- All. 1 Rigoetto variante
- All. 2 Diniego Comune Riposto
- All. 3 Cila anno 2016 e fine lavori
- All. 4 Richiesta conteggi oneri concessori anno 2016
- All. 5 Relazione tecnica per applicazione legge Tognoli
- All. 6 Nulla osta Soprintendenza
- All. 7 Risposta Genio Civile ex art 110
- All. 8 Lettera Genio Civile ex art. 100
- Tav. A0 Inquadramento generale
- Tavv. A1-2-3-4 Rilievo dello stato di fatto
- Tavv. B1-2-3-4 Progetto dello stato futuro
 - ✓ Richiesta di Permesso di Costruire
 - ✓ Richiesta di cessione a titolo gratuito dell'area in diritto di superficie

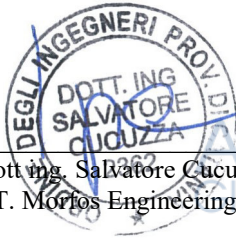


MORFOS
ENGINEERING s.r.l.

mail: morfos.eng@gmail.com
pec: morfos.eng@pec.it
tel.: 0933 1888078
mob.: 3334467670-3290758354



Grammichele li 29/10/2025



dott. ing. Salvatore Cucuzza
D.T. Morfos Engineering s.r.l.



dott. arch. Pippo Gianformaggio
A.U. Morfos Engineering s.r.l.

