



CITTA' DI MANFREDONIA
Settore Urbanistica ed Edilizia
Servizio Abusivismo Condono Demolizioni

Prot. n. 15904/1995
Prot. n. 44180/2004
Prot. n. 31640/2007

Dir. Di segreteria € 80,00
Bolla n. ccp 63 del 29-01-2025

Lì,

N. /S

**TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE
AI SENSI DELL'ART. 39, LEGGE 724 DEL 23-12-1994
AI SENSI DELL'ART. 32, LEGGE 326 DEL 23-11-2003
AI SENSI DELL'ART. 40 C. 6 LEGGE 47 DEL 28-02-1985
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

IL DIRIGENTE

Vista la domanda prodotta in data 31-03-1995 prot. n. 15904, dal Sig. BERTOLO Alessandro, [REDACTED] nella qualità di Amministratore della soc. ZANZIBAR srl, con sede in loc. Ippocampo al km. 10-805 della SS N. 159 delle Saline [REDACTED], relativamente allo stabilimento balneare Lido Azzurro' loc. Ippocampo, prima distinto in catasto al Foglio 109 P.IIa 65 di questo Comune, intesa ad ottenere il mantenimento in sanatoria di alcune opere edilizie, eseguite in assenza di titolo, consistenti:

- nella modifica della distribuzione interna dei locali posti al piano terra dell'ala di destra del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione delle pareti divisorie originarie e nella realizzazione di piccoli vani wc finestrati;
- nell'ampliamento della superficie coperta del primo piano mediante lo spostamento di ml. 1,10 della parete esterna in mattoni forati da cm 8 prospiciente il mare, con un aumento della superficie di mq. 14,88
- nella modifica della distribuzione interna dei locali posti al piano terra alla destra del fabbricato;

Periodo dell'abuso 1992 - tipologia dichiarata 1 e 7, tipologia effettiva 1 e 7, ultimata come previsto dall'art. 39 della legge 724 del 23/12/1994, entro il 31/12/1993;

Vista la domanda prodotta in data 06-12-2004 prot. n. 44180, dall'arch. ZAGARIA Ignazio, [REDACTED], quale tecnico incaricato in nome e per conto della Sig.ra PECE Antonella, [REDACTED] legale rappresentante della ditta "PIANETA Mare sas di PECE Antonella, relativamente allo stabilimento balneare Lido Azzurro' loc. Ippocampo, prima distinto in catasto al Foglio 109 P.IIa 65 sub. 2 e 4 di questo Comune, intesa ad ottenere il mantenimento in sanatoria di alcune opere edilizie, eseguite in assenza di titolo, consistenti:

- nella variazione della destinazione d'uso di parte dello stabilimento balneare "lido Azzurro" che sono stati trasformati da stabilimento balneare, in ambienti destinati a vani dormitorio completi di bagno per una superficie di mq. 120,35 mq;
- manufatto tipo bungalow di forma circolare (raggio di m. 2,35) avente altezza interna di m. di mt. 3,00; - non oggetto del presente titolo abilitativo -
- variazione della destinazione d'uso realizzata al primo piano per una superficie coperta di mq. 97,50;

Periodo dell'abuso prima del 31-03-2003 - tipologia dichiarata 5, tipologia effettiva 5, ultimata come previsto dall'art. 32 della legge 326 del 23/11/2003, entro il 31/03/2003;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta:

- Relazione descrittiva delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo in sanatoria corredata di documentazione fotografica ed elaborati grafici;

- Visura catastale f. 109 p.lla 1180 (ex p.lla 65) sub. 9;
- dichiarazione delle opere, con firma autenticata, con cui il Sig. BERTOLO Alessandro, amministratore unico della soc. ZANZIBAR, in relazione alla domanda di condono edilizio del 31-03-1995 prot. n. 15904, ha dichiarato che le opere sono state realizzate nel 1992 ed ha descritto le opere che si intendevano sanare ed è evidente, dai grafici allegati, che il locale in questione al piano terra era in precedenza adibito locali a servizio del ristorante ed ha subito modifiche interne;
- dichiarazione delle opere, con firma autenticata, con cui l'arch. ZAGARIA Ignazio, tecnico incaricato dalla Sig.ra PECE Antonella PECE Antonella, legale rappresentante della ditta " PIANETA Mare sas di PECE Antonella, in relazione alla domanda di condono edilizio del 6-12-2004, prot. 44180, ha dichiarato che le opere sono state realizzate nel 2003 e consistono, come si evince dai grafici, nel parziale frazionamento dell'immobile, dalla maggiore consistenza dei servizi, con cambio della destinazione d'uso con opere ad abitazione con lievi modifiche interne e prospettiche;

Preso atto che;

- Della dichiarazione resa in data 25-03-2024 dell'ing. Salvatore Camporeale che ha dichiarato che la situazione attuale è conforme a quella dichiarata nella istanza di condono edilizio prot. 44180/2004 e alle situazioni pregresse e che la successiva istanza di condono del 13-07-2007 presentata ai sensi dell'art. 40 c. 6 legge 47 del 28-02-1985, non ha comportato alcun aumento volumetrico;
- l'unità immobiliare oggetto del presente provvedimento fa parte di un complesso immobiliare realizzato antecedente al 1967, realizzato con licenza edilizia n. 77 del 21-04-1966;
- in data 19-09-1986 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.108 e l'immobile oggetto del presente provvedimento era assentito e costituito da due locali di cui uno adibito a monolocale abitativo dormitorio ed un locale adibito ad ufficio;
- la domanda di condono prot. 15904/1995 proponeva di sanare piccole modifiche interne e prospettiche ;
- che la domanda di condono prot. 44180/2004 propone di sanare il parziale frazionamento dalla maggiore consistenza dei servizi, con cambio della destinazione d'uso ad abitazione con opere con modifiche interne e prospettiche;
- con pronunciamento del Tribunale di Foggia, nel procedimento di Vendita Fallimentare del 3-04-2007 n. 807, trascritto a Foggia l'11-04-2007 ai nn. 9091/6417 l'intero plesso immobiliare veniva trasferito alla Società PIANETA MARE sas di Antonella PECE;

Si da atto che in data 13 luglio 2007 prot. 31640 La Sig. PECE Antonella, quale amministratrice della soc. " PIANETA MARE SAS" ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge 47 del 28-02-1985 che consente la possibilità di presentare istanza di condono edilizio anche oltre i termini della legge a condizione che " *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*," Tale richiesta di condono edilizio comprende:

- a) Ampliamento del portico piano terra e veranda al primo piano ala nord;
- b) Variazione dei prospetti ed ampliamento dei locali a piano terra ala nord;
- c) Ampliamento del ballatoio posto al primo piano dell'ala nord;
- d) Realizzazione di corpo di fabbrica a pianta rettangolare in muratura ad uso deposito posto al piano terra davanti al corpo centrale;

Precisa che tale istanza di condono edilizio coinvolge l'unità di cui trattasi ma non modifica le superfici le cubature e i prospetti;

Vista la nota del 11-04-2024 prot. 16984 con cui la sig.ra LITURRI Anna, [REDACTED], quale attuale proprietario di un immobile al piano terra facente parte del plesso immobiliare di cui alle citate istanze di condono chiedeva la definizione della pratica limitatamente all'immobile di proprietà distinto in catasto al f. 109 p.lla 1180 sub. 9 e integrava la seguente documentazione: Tavole architettoniche, Relazione tecnica, Doc fotografica, atto di acquisito successione , visura storica catastale e planimetria catastale;

Visto l'atto di compravendita notaio MARCO PEPE del 10-09-2008 rep. 7383 racc. 5467 reg.to a Cerignola il 11-09-2008 n.3679/1T trascritto a Foggia il 12-09-2009, con cui la Sig.ra LITURRI Anna, [REDACTED] ha acquistato l'immobile a piano terra sito in loc. Ippocampo in catasto al F. 109 p.lla 1180 sub. 9 (ex p.lla 65);

Preso atto che dalla verifica delle istanze di condono edilizio prot. n. 15904 del 31-03-1995 presentata dalla ditta soc. ZANZIBAR srl. e della istanza di condono edilizio prot. n. 44180 del 6-12-2004, l'immobile di proprietà della Sig.ra DI NOIA Rosaria, sito al piano primo distinto in catasto al f. 109 p.la 1180 sub. 9, è stato oggetto di cambio della destinazione ad abitazione nonché lievi modifiche interne prospettiche

Vista la perizia giurata in data 4 marzo 2025 reg. al n.ro 120/25 dall'ing. Salvatore Camporeale con cui ha giurato e dichiarato che l'intervento realizzato presso l'immobile della Sig.ra LITURRI Anna, se pur ricadente nella fascia dei 250 mt dal mare, non si applica il disposto dell'art. 32 della legge 47/1985 così come sostituito dall'art. 32, comma 43, legge 326/2003 e pertanto non è richiesto il parere paesaggistico ambientale ai sensi del decreto legislativo 152/2006, ai sensi e per gli effetti dell'art. 142 comma 2 lettera b) che così recita:

"2 le disposizioni di cui al comma 1 lettera a), b), c), d), e), g), h), l) e m) non si applica alle aree che alla data del 6-09-1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2-04-1968 n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2-4-1968 n. 1444 come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Preso atto che con delibera dell'Autorità di Bacino, n. 25 del 15-12-2004, veniva adottato il Piano dell'Autorità di Bacino, da cui emerge che l'immobile in questione ricade in area sottoposta al vincolo dell'Autorità di Bacino;

Con nota del 26-06-2020 prot. n. 24962 il Dirigente del Settore Urbanistica reggente (ing. DI TULLO) trasmetteva "nota di chiarimento" della Commissione Locale Integrata per il Paesaggio e la VAS" con la quale chiariva che non era necessario acquisire il parere, trattandosi di interventi eseguiti prima dell'imposizione del vincolo;

Visto che per la sanatoria prot. 15904/95 il Sig. BERTOLO Alessandro, proprietario dell'epoca della struttura ha determinato in £ 2.800.000 (in lire) la somma da corrispondere ai fini dell'oblazione e che tale somma, è stata versata con bolle nn. 49 e 244 del 31-12-1994;

Visto che per la sanatoria prot. 15904/95 il Sig. BERTOLO Alessandro, proprietario nel 1995 della struttura, ha determinato in £ 660.200 la somma da corrispondere ai fini degli oneri concessori e che tale somma, è stata versata con bolla n. 216 del 30-03-1995;

Visto che per la sanatoria prot. 44180/2003 la Sig.ra PECE Antonella, proprietaria nel 2004 della struttura ha determinato in € 1.700,00 la somma da corrispondere ai fini dell'oblazione e che tale somma, è stata versata con bolla n. 181 del 6-12-2004;

Visto che per la sanatoria prot. 44180/2003 la Sig.ra PECE Antonella, proprietaria nel 2004 della struttura, ha determinato in £ 6340,95 la somma da corrispondere ai fini degli oneri concessori e che tale somma, è stata versata con bolle nn. 180, 1 e 712, del 06-12-2004, 31-05-2005 e del 26-09-2005 ;

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;

Visto l'art. 35 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e ss.mm.ii;

Visto l'art. 39 della legge 23 novembre 1994 n. 724 e ss.mm.ii;

Visto l'art. 32 della legge 24 novembre 2003 n. 326 e ss.mm.ii;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

RILASCIA

Alla Sig.ra LITURRI Anna, sopra generalizzata, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile sito loc. Ippocampo edificio piano terra, distinto in catasto al Foglio 109 P.la 1180 sub. 9(ex p.la 65), di questo Comune, ai sensi dell'art. 40 comma 6 legge 47 del 28-02-1985, ai della legge 724 del 23-12-1993 ed ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n. 326 e ss.mm.ii;

IN SANATORIA

Il titolo abilitativo per le opere edilizie abusive consistenti nel cambio della destinazione d'uso da vani tecnici a servizio dello ristorante dello stabilimento balneare ad abitazione, modifiche interne e prospettiche, così come descritto nella relazione tecnica e grafici di progetto, a firma dell'ing. Salvatore CAMPOREALE, dei quali si rilascia copia debitamente vistata.

IL PRESENTE TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA È LIMITATO ESCLUSIVAMENTE ALL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA SIG.RA DI NOIA ROSARIA DISTINTO IN CATASTO AL F. 109 P.LLA 1180 SUB. 9. VENGONO ESCLUSI DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO ALTRI IMMOBILI E PORZIONI DI IMMOBILI CHE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, E PRECISA INDIVIDUAZIONE DELL'UNITÀ NEL CONTESTO DEL PLESSO IMMOBILIARE, COMPAIONO NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI

SI AVVERTE CHE IL MANUFATTO OGGETTO DI SANATORIA ATTUALMENTE RICADE IN AREA SOGGETTA A RISCHIO INONDAZIONE PER LA PRESENZA DI VINCOLO IDRAULICO DI MEDIA PERICOLOSITÀ IDRAULICA INTRODotta CON DELIBERAZIONE DELLA A. DI B. N. 39/2005;

Il presente provvedimento fa salve le determinazioni di carattere penale. Il rilascio del titolo abilitativo non vincola il comune in ordine ai lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, etc.), in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE A.I
URBANISTICA ED EDILIZIA
(Dott. Ing. Lucio BARBARO)

Si precisa che:

1. I diritti di terzi si intendono salvi, riservati e rispettati;

2. Non possono essere eseguiti lavori di modifica di opere sanate senza il preventivo rilascio di regolare Permesso di Costruire;

3. A seguito del rilascio del presente titolo abilitativo in sanatoria, dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità. La domanda di agibilità/abitabilità dovrà essere presentata ad avvenuto completamento delle opere necessarie per rendere funzionale l'unità immobiliare, da eseguirsi previa comunicazione e rilascio di eventuali titoli abilitativi;

Piazza del Popolo ,8 -71043 Manfredonia (FG) – Tel. -39 0884 519288 fax 0884 519293
www.comune.manfredonia.fg.it protocollo@comunemanfredonia.legalmail.it