



Comune di Condofuri

Città Metropolitana di Reggio Calabria

23 ottobre 2025

OGGETTO: riunione del Commissario ad acta per l'esecuzione del giudicato nascente dalla Sentenza n. 563/2024 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria – Sezione staccata di Reggio Calabria- proposto da Nunziata Sottile contro Comune di Condofuri – nei confronti di Antonia Maria Assunta Rossetti.

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventitrè** del mese di **ottobre**, alle ore 10:00 e seguenti, previa convocazione tramite pec del 15.10.2025, presso la sede del Comune di Condofuri (RC), Via Madonna della Pace, alla presenza di:

- Sub Commissario prefettizio vicario dott.ssa Maria Laura Tortorella, per il Comune di Condofuri
- Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Condofuri, Ing. Sergio Nicodemo Marando coadiuvato dal Geom. Venerando Punturieri, incaricato della redazione del frazionamento delle aree in oggetto

IL COMMISSARIO AD ACTA

Arch. Giuseppe Vito Mezzatesta, Dirigente del Settore Edilizia della Città Metropolitana di Reggio Calabria (nonché Direttore del Dipartimento IV "Edilizia – Infrastrutture – Patrimonio dello stesso Ente), in forza dell'Ordinanza n. 00354/2025 pronunciata nella camera di consiglio del TAR Calabria – Sezione di Reggio Calabria, in data 07.05.2025 - sul ricorso proposto da Nunziata Sottile contro il Comune di Condofuri e nei confronti di Antonia Maria Assunta Rossetti per l'accertamento dell'inadempimento del Comune di Condofuri, nascente dalla Sentenza n. 563/2024 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria – Sezione staccata di Reggio Calabria affinché:

provveda, in luogo dell'Amministrazione, entro il termine di giorni sessanta decorrenti dalla comunicazione della stessa Ordinanza, a dare completa ed esatta esecuzione alla sentenza n. 563 del 9.9.2024, mediante atto espresso e con spese a carico del Comune di Condofuri.

Vista la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria – Sezione staccata di Reggio Calabria n. 563/2024, nella causa iscritta al n. reg. 0156/2024 sul ricorso proposto da Nunziata Sottile contro il Comune di Condofuri e nei confronti di Antonia Maria Assunta Rossetti,

con cui:

- dichiara l'illegittimità del silenzio tenuto dal Comune di Condofuri sull'istanza avanzata dalla ricorrente. In data 22.6.2023;
- condanna il Comune di Condofuri, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a provvedere in relazione alla medesima istanza, entro trenta giorni dalla notificazione della pronuncia;

Accertato che, alla data odierna, il Comune di Condofuri non ha ancora adottato alcun provvedimento a dare esecuzione al giudicato de quo, sebbene l'Ente abbia formalmente affidato, al Geom. Venerando Punturieri, i servizi tecnici (rilievo e proposta di frazionamento aree interessate all'oggetto), propedeutici e strumentali all'esecuzione della stessa sentenza;

Il Commissario ad Acta facendo riferimento alle evidenziazioni riportate nel Verbale n. 2 a firma dell'Avv. Orlando, parzialmente condivise per ciò che concerne alle seguenti e sintetiche determinazioni (che più dettagliatamente verranno esplicitate nella finale Delibera di approvazione della redigenda planimetria catastale), non condividendo quanto proposto con apposita planimetria (allegata alla presente) dall'Ing. Marando in ordine ad un paventato accorpamento di aree da acquisire:

- l'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/01 individua chiaramente quale oggetto dell'acquisizione "il bene e l'area di sedime", senza prevedere la possibilità di accorpamenti tra abusi diversi, magari ubicati come nel caso di specie molto lontani l'uno dall'altro;
- In merito all'area di sedime, lo stesso comma 3 dell'art. 31 stabilisce che l'atto di acquisizione al patrimonio comunale deve individuare il bene oggetto di acquisizione e la relativa area di sedime, nonché l'eventuale area ulteriore, nei limiti del decuplo della superficie abusiva, che può essere acquisita solo laddove tale area ulteriore risulti indispensabile per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive con riferimento alle norme urbanistiche vigenti";
- dalla visione della planimetria allegata all'ordinanza di demolizione emerge che le opere interessate dalla procedura di acquisizione, sono costituite, nella maggiore consistenza, da piattaforme in cemento di modeste dimensioni (circa 3 mq caduna) a servizio delle roulette sparse sull'intera particella 184, oltre alcune opere di maggiore consistenza costituita da manufatti in muratura ordinaria;
- sulla base delle previsioni del suddetto comma 3 dell'art. 31, l'acquisizione dei singoli abusi con l'aumento del decuplo dell'area, dovrebbe trovare ragione nella condizione di poter realizzare all'interno del lotto così conformato un nuovo intervento edilizio nel rispetto della normativa vigente nel comune di Condofuri;
- sotto il profilo delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente nel comune di Condofuri, è bene evidenziare che l'art. 43 delle NTA, che norma la tipologia edilizia attuabile nella zona in cui ricade la particella 184, impone che la trasformazione urbanistica debba avvenire obbligatoriamente mediante la redazione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) esteso ad un'area minima di 5.000 mq. sulla quale poi potranno essere previsti la realizzazione di singoli interventi edilizi compatibili con la particolare destinazione di piano (Attività Turistiche Recettive) escludendo così, a priori, l'intervento diretto su singoli lotti;
- dalla visione della planimetria posta a base delle eventuali acquisizioni, appare evidente come, anche a voler considerare legittima la procedura di accorpamento, nessuno dei sei lotti ha una superficie minima per poter ipotizzare un piano attuativo, né è ipotizzabile attraverso l'associazione di lotti discontinui.

CIO' PREMESSO

il sottoscritto Arch. Giuseppe Vito Mezzatesta, avendone titolo e legittimamente in base agli atti indicati nella superiore premessa, in pienazza dei poteri e competenze derivategli dalla Ordinanza n. 354/2025 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria - sezione staccata di Reggio Calabria, per dare esecuzione al giudicato a spese dell'Amministrazione inadempiente, con il presente, **dispone** al Comune di Condofuri, la redazione e presentazione di un finale elaborato catastale, riportante le sole aree di sedime (e, laddove presenti, anche i relativi immobili) al fine di consentire la acquisizione delle sole e predette aree (congiuntamente all'immobile laddove presente) senza ulteriore incremento di aree aggiuntive.

Altresì di delineare i percorsi necessari al raggiungimento di tutte le aree oggetto di acquisizione, eventualmente delimitandone catastalmente la superficie sulla quale dovrà essere posto un vincolo di servitù di passaggi ovvero predisporre servitù sull'intera particella catastale su cui ricadono le aree oggetto della presente.

La planimetria richiesta dovrà essere indifferibilmente trasmessa a questo Commissario assegnando quale termine ultimo il 03 novembre 2025 per l'invio alla pec del sottoscritto (giuseppegvito.mezzatesta@pec.cittametropolitana.rc.it).

Dispone, infine, che il presente verbale, a cura del Segretario comunale, venga pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Condofuri, nell'apposita sezione, ai fini della trasparenza dell'attività amministrativa e della pubblicità degli atti e notificato al Commissario prefettizio del Comune di Condofuri ed al Responsabile dell'Area tecnica Ing. Marando.

Si convocano, infine, le parti firmatarie del presente, per il mercoledì 05 novembre 2025 alle ore 10:00 e seguenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Sergio Nicodemo Marando

Il ~~Vice~~ Sub Commissario prefettizio ~~pro tempore~~
Dott.ssa Maria Grazia Surace ~~URS TORTORELLA~~

Maria Grazia Surace

II COMMISSARIO AD ACTA
Arch. Giuseppe Vito Mezzatesta

Giuseppe Vito Mezzatesta



