



Comune di Condofuri

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Commissario ad Acta - Sentenza del TAR Calabria Sezione di Reggio Calabria – Ordinanza n. 00354/2025

DELIBERAZIONE N.1 del 05 novembre 2025

OGGETTO: 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.

IL COMMISSARIO AD ACTA

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **cinque** del mese di **novembre** alle ore **11.40**, nella sede municipale del Comune di Condofuri (RC), l'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, con l'assistenza del Dott. Pietro Emilio, Segretario del Comune di Condofuri, collegato on line in video conferenza whatsapp, ha adottato il seguente provvedimento.

Premesso che:

- sul ricorso numero di registro generale 156 del 2024, proposto da Nunziata Sottile, contro il Comune di Condofuri, nei confronti di Antonia Maria Assunta Rossetti, per l'accertamento dell'inadempimento del Comune al dovere di dare corso al procedimento di cui all'art. 31, commi 3 e 4, 4-bis DPR 380/2011 in relazione all'ordinanza municipale 7 settembre 2017, n.57, avente ad oggetto "Realizzazione di una serie di manufatti in cemento armato e/o a struttura mista privi di titolo edilizio e ricadenti in parte su suolo demaniale marittimo e in parte su suolo privato; Ordinanza di demolizione opere abusive n. 57 del 07.09.2017 ai sensi degli artt. 31 e 35 del D.P.R. 380 del 2001 e ss. mm. e ii", rimasta ineseguita, e alla istanza trasmessa a mezzo PEC in data 22 giugno 2023, ore 22: 54 dalla Signora Nunziata Sottile; nonché per la condanna all'assunzione dei provvedimenti di cui al richiamato art. 31, DPR 380/2001, con contestuale istanza di nomina di Commissario ad acta per l'ipotesi del perdurante inadempimento, pronunciandosi definitivamente è stata emessa, dal TAR CALABRIA, Sezione di Reggio Calabria,

sentenza n. 563/2014, contro il Comune di Condofuri, con la quale è stata dichiarata l'illegittimità del silenzio tenuto dal Comune di Condofuri sull'istanza avanzata dalla ricorrente in data 22 giugno 2023 con conseguente accertamento dell'obbligo dell'amministrazione comunale di provvedere in relazione alla medesima istanza entro trenta giorni dalla notificazione (o, se antecedente, dalla comunicazione in via amministrativa) della stessa e, in considerazione del silenzio tenuto dal Comune di Condofuri sull'istanza avanzata dalla ricorrente in data 22 giugno 2023 lo ha condannato a provvedere in relazione alla medesima istanza, entro trenta giorni dalla notificazione (o, se antecedente, dalla comunicazione in via amministrativa) dalla data della pronuncia;

- con Ordinanza del TAR Calabria – Sezione di Reggio Calabria n° 96 del 7.2.2025 è stata disposta la revoca della precedente nomina di Commissario d Acta e, contestualmente è stato nominato il nuovo Commissario ad Acta individuato nel Dirigente del Settore Edilizia della Città Metropolitana di Reggio Calabria affinché si insedi e provveda in luogo dell'amministrazione a dare completa ed esatta esecuzione alla sentenza 563/2024 con spese a carico del Comune di Condofuri.

Considerato quanto segue:

- l'anno duemilaventicinque il giorno 23 del mese di giugno presso il Comune di Condofuri si recava il Commissario ad Acta delegato Arch. Giuseppe Vito Mezzatesta, per dare esecuzione alla sentenza di cui all'oggetto, alla presenza del Segretario comunale Dott. Pietro Emilio e del Sindaco *pro tempore* Dott. Filippo Paino;
- avendo accertato che, alla data del 23.6.2025, il Comune di Condofuri non aveva ancora adottato alcun provvedimento a dare esecuzione al giudicato de quo, sebbene l'Ente abbia rappresentato che *“sono state avviate, di recente, le procedure tecnico amministrative propedeutiche e strumentali all'esecuzione della stessa sentenza, ritenendo che tale avviata autonoma esecuzione costituisca un preciso dovere della PA e, altresì, rappresentando, a latere, che il ritardo sia riconducibile soprattutto all'onerosità del carico di lavoro del nuovo tecnico comunale insediatosi, soltanto, da alcuni mesi”*, si insedia formalmente nella qualità di Commissario *ad acta*, in pienezza dei poteri e competenze derivantegli 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 e, chiedendo al Segretario comunale Dott. Emilio, di mettere a sua disposizione ogni eventuale ed ulteriore documentazione in merito al procedimento in oggetto, unitamente ad una relazione esplicativa, in merito all'attività eventualmente posta in essere dal Comune di Condofuri a seguito della notificazione della Sentenza n. 563/2024, assegnando giorni dieci;
- nel seguito, veniva riconvocata apposita riunione per il 15 settembre 2025 durante la quale, alla presenza del Commissario prefettizio dott. Antonia Maria Grazia Surace, per il Comune di Condofuri, del 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 e dell'Avv. Luciano Orlando, per conto della Sig.ra Antonia Maria Assunta Rossetti, avendo accertato che, alla data del 15.9.2025, il Comune di Condofuri non aveva ancora adottato alcun provvedimento a dare esecuzione al giudicato de quo, sebbene l'Ente avesse 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, ha acquisito la seguente documentazione:

1. Ordinanza di demolizione n° 47 del 07.09.2017;

2. Stralcio PRG del Comune di Condofuri (2003) – Tav. P3 – Norme Tecniche di Attuazione – pagg. 21,22 e 23 ed allegati (quattro pagine in formato A3 delle aree interessate alla vertenza in oggetto, tra cui stralcio legenda zonizzazione urbanistica;

ed ha chiesto al Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Condofuri, Ing. Sergio Nicodemo Marando, di far completare il rilievo catastale delle aree oggetto della procedura in oggetto, con la proposta definitiva di individuazione puntuale delle superfici da acquisire, unitamente ad una relazione motivata ed esplicativa in merito, assegnando quale termine ultimo il 30 settembre 2025;

- di seguito, convocata ulteriore riunione per il 23 ottobre 2025, il Commissario ad Acta, evidenziato che
 - 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 costituite 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 potrà essere prevista 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.

ha disposto 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, al fine di delineare i percorsi necessari al raggiungimento di tutte le aree oggetto di acquisizione, eventualmente delimitare catastalmente la superficie sulla quale dovrà essere posto un vincolo di servitù di passaggio ovvero predisporre servitù sull'intera particella catastale su cui ricadono le aree oggetto della presente, assegnando quale termine ultimo il 03 novembre 2025.

Preso atto che:

- con Pec del 01.11.2025, il Geom. Venerando Punturieri, incaricato dal Comune di Condofuri della redazione degli elaborati catastali inerenti alla problematica in oggetto, ha puntualmente trasmesso quanto richiesto dal Commissario ad Acta con Verbale n° 3 del 23.10.2025.

Evidenziato pertanto che:

sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e dell'attività istruttoria espletata si ritiene che gli elaborati tecnici acquisiti forniscano sufficienti elementi tali da poter determinare, conclusivamente, il procedimento commissariale in atto;

in particolare, per quanto emerso nei suddetti elaborati si può determinare che:

- a) siano acquisite, definitivamente, al patrimonio del Comune di Condofuri tutte le aree così come indicate nell'elaborato allegato alla originaria Ordinanza di demolizione del Comune di Condofuri n. 57 del 07.09.2017, come anche individuate Parzialmente dal rilievo catastale nell'elaborato predisposto dal Geom. V. Punturieri ed allegato alla presente;
- b) vengano delimitate tutte dette aree, individuate attraverso la strumentazione topografica, con apposite recinzioni stabili a cura del Comune di Condofuri ed a spese della Sig.ra Antonia Maria Assunta Rossetti;
- c) venga prodotto finale frazionamento di dette aree, con gli immobili laddove presenti nell'area di sedime, volturando tutte queste in proprietà del Comune di Condofuri in virtù dell'acquisizione nascente dalla presente Deliberazione;
- d) venga inserita la servitù di passaggio, a favore del Comune di Condofuri, all'interno della particella catastale n° 184 foglio 65, necessaria per il raggiungimento di tutte le aree ed immobili di proprietà nascente dalla presente deliberazione;
- e) si provveda, al termine di dette attività, alla demolizione di tutti gli immobili insistenti nelle aree di sedime oggetto della presente acquisizione, a cura del Comune di Condofuri e con spese a carico della Sig.ra Rossetti ovvero a cura e spese della stessa sig.ra Rossetti sotto la supervisione continua del Comune di Condofuri.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Per l'espletamento degli adempimenti e l'adozione dei provvedimenti amministrativi indicati in motivazione della Sentenza 563/2024, emessa dal TAR Calabria – Sezione di Reggio Calabria,

DELIBERA

- **di ritenere** la premessa e gli atti ivi richiamati parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- **di acquisire**, al patrimonio del Comune di Condofuri, ai sensi e per gli effetti della Sentenza 563/2024 e dell'art. 31 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., tutte le aree così come indicate nell'elaborato allegato alla originaria Ordinanza di demolizione del Comune di Condofuri n. 57

del 07.09.2017, come anche individuate parzialmente dal rilievo catastale nell'elaborato predisposto dal Geom. V. Punturieri ed allegato alla presente;

- **di disporre che:**

- vengano delimitate tutte dette aree, di cui all'originaria Ordinanza, individuate attraverso la strumentazione topografica, con apposite recinzioni stabili a cura del Comune di Condofuri ed a spese della Sig.ra Antonia Maria Assunta Rossetti;
- venga prodotto finale frazionamento di dette aree, con i relativi immobili quando presenti nell'area di sedime, volturando tutte queste in proprietà del Comune di Condofuri in virtù dell'acquisizione nascente dalla presente Deliberazione;
- venga inserita la servitù di passaggio, a favore del Comune di Condofuri, all'interno della particella catastale n° 184 foglio 65, necessaria per il raggiungimento di tutte le aree ed immobili di proprietà;
- si provveda, al termine di dette attività, alla demolizione di tutti gli immobili insistenti nelle aree di sedime oggetto della presente acquisizione, a cura del Comune di Condofuri e con spese a carico della Sig.ra Rossetti ovvero a cura e spese della stessa sig.ra Rossetti sotto la supervisione continua del Comune di Condofuri;

- **di disporre, altresì, che:**

- la presente deliberazione immediatamente esecutiva sia pubblicata, nei termini di legge, all'Albo Pretorio on line del Comune di Condofuri;
- tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto siano pubblicati ed aggiornanti sul profilo del Comune di Condofuri, nella sezione Amministrazione trasparente;

- **di demandare**, al Segretario comunale ed al Responsabile dell'Area tecnica, per le rispettive competenze, gli adempimenti connessi alla esecuzione del presente provvedimento compresa la notifica a tutti i soggetti interessati alla stessa.

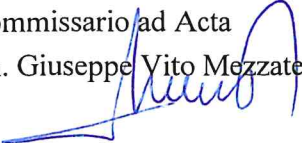
Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario comunale

 Dott. Pietro Emilio

Il Commissario ad Acta

Arch. Giuseppe Vito Mezzatesta



*Si attesta che il presente Atto è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune di
Condofuri (RC) il 05.11.2025*

*L'addetto alle pubblicazioni
F.to Dott.ssa Giuseppina Nicodemi*

*Il Segretario Comunale
Dott. Petro Emilio*