



# COMUNE DI PONZA

Provincia di Latina

Piazza Carlo Pisacane, snc - 04027 Ponza (LT) – Tel.: 0771/80108 –

Fax: 0771/820568 – Pec: [ufficiosegreteriaponza@pec.it](mailto:ufficiosegreteriaponza@pec.it)

**SETTORE PIANIFICAZIONE E TERRITORIO**

**SERVIZIO URBANISTICA**

Prot.

## **ORDINANZA N. 11 del 22/04/2022**

**PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI PER ALTERAZIONI ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE,  
O IN TOTALE DIFFORMITA' DEL MEDESIMO O CON VARIAZIONI ESSENZIALI SU SUOLO DELLO STATO**

\*\*\*\*\*

**Articoli 27 - 31 - 35 – D.P.R. n. 380 del 06.07.2001**

**Art. 167 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

#### **Premesso che:**

- con nota prot. l'Ufficio S.U.A.P./Demanio Marittimo-Porti del Comune prot. 1820 del 22.02.2022 è stato comunicato l'avvio del procedimento ex 7 e segg. della legge 241/1990 finalizzata alla verifica delle condizioni di legittimità della struttura adibita a ristorante e somministrazione di alimenti e bevande realizzata sull'area di demanio marittimo di cui alla concessione n. PZ001 e PZ001bis di cui è titolare il sig. Cipolloni Settimio nato a Cingoli, (Macerata) il 16.11.1937 nonché al medesimo quale legale rappresentate della soc.tà La Kambusa srl (p.iva 03145460592);  
Detta nota veniva trasmessa al Sindaco, all'Ufficio Urbanistica, all'Ufficio Demanio Marittimo-Porti del Comune e al Comando Polizia Locale
- detto avvio di procedimento ha fatto seguito ad esposto di soggetto terzo con il quale sono state denunciate plurime irregolarità edilizie, e non, presenti nella citata struttura commerciale ed in particolare:
  - la realizzazione di opere stabili in muratura, sia all'interno che all'esterno della struttura;
  - la realizzazione di pavimentazioni stabili su basi cementizie ed impianti che ne connotano ulteriormente l'inamovibilità;
  - che la parte di area in concessione per la quale è prescritta la condizione di rimanere scoperta, allo stato attuale risulta essere coperta, chiusa ed inglobata per estensione nella sala ristorante, mantenendo la continuità di tutto il locale;
  - che risultano, all'intorno della struttura, numerosi accessi alla medesima senza alcuna autorizzazione, con occupazione e pregiudizio all'utilizzo delle aree demaniali circostanti;
  - che sul lato destro, guardando con spalle a mare, risulta uno sconfinamento della struttura con occupazione di aree al di fuori del perimetro dell'area in concessione;
  - la presenza di pannelli in amianto utilizzati sulla copertura
- con successiva nota prot. 1834 del 22.02.2022 il medesimo Ufficio SUAP/Demanio, ai fini della verifica della regolarità edilizia del manufatto realizzato sulla suddetta concessione, ha convocato un incontro con le seguenti autorità:
  - Capitaneria di porto di Gaeta;

- Ufficio Circondariale Marittimo di Ponza;
- Agenzia del Demanio – Direzione Regionale;
- Ministero Infrastrutture e Trasporti – Provv.to Reg.le OO.PP:
- Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e AA.PP: - Area Economia del Mare;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Ponza;
- Comando Polizia Locale

detta nota veniva altresì trasmessa per la conoscenza alla soc.tà La Kambusa srl - sig. Cipolloni Settimio;

- Risulta ulteriore esposto prodotto da terzi, in atti prot. 2737 del 18.03.2022, con il quale viene chiesto al competente R.d.P. delle autorizzazioni paesaggistiche la sussistenza in atti del titolo paesaggistico, ovvero l'esistenza di eventuali istanze di rinnovo del medesimo, ai fini della verifica di legittimità paesaggistica e propedeutica al rinnovo della concessione demaniale PZ001bis e PZ001.
- Con nota in atti prot. 215 del 01.03.2022 è pervenuta nota di riscontro da parte dello studio legale Toni De Simone, per conto del sig. Cipolloni Settimio, con la quale opponendosi a detta comunicazione e sostenendo la legittimità dello stato dei luoghi ha inviata l'Amministrazione Comunale ad agire in autotutela per l'annullamento della succitata nota;

**Visto:**

- La nota prot. 2942 in data 23.03.2022 con la quale l'arch. Paolo Camilletti nq di responsabile dei procedimenti attinenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche afferma, in merito alla struttura di che trattasi, l'insussistenza di istanze paesaggistiche espresse ai sensi del D.lgs 42/04 finalizzate ad autorizzare nuove realizzazioni o rinnovi di autorizzazioni già rilasciate e l'inesistenza di istanze di sanatoria paesaggistica di strutture esistenti; con la medesima nota invita la Soprintendenza ai fornire chiarimenti circa l'efficacia del parere prot. 1532 del 20.01.1990.
- La nota del Ministero Beni e Attività Culturali prot. 2921 del 08.03.2017 il cui inequivocabile contenuto chiarisce:
  - Che le opere realizzate non rispondono al criterio di facile rimozione, pertanto difformi da quanto autorizzato;
  - Che le opere realizzate sono abusive anche per carenza dell'autorizzane paesaggistica in quanto quella precedentemente rilasciata , limitata nel tempo, è venuta meno negli effetti in quanto scaduta alla data del 31.12.1993;
  - Che pertanto, quanto realizzato sull'area demaniale deve ritenersi abusivamente realizzato.
- ulteriore nota della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio prot. 545-P del 16.01.2020 con la quale, diversamente da quanto precedentemente espresso dalla medesima, si sostiene la validità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata con prot. 1532 del 20.01.1990 volta alle opere precarie con la limitazione dell'esistenza alla scadenza della concessione demaniale che essere il 31.12.1993, atteso che le concessioni demaniali sono state prorogate.
- la nota dell'Agenzia del Demanio in atti prot. 2861 del 22.03.2022 corredata da allegati , con la quale nell'evidenziare talune condizioni, conclude invitando il Comune, quale Ente oggettivamente responsabile, *“ad intraprendere tutte le azioni di tutela degli interessi pubblici avviando la procedura di sgombero e messa in pristino dello stato dei luoghi e a tutela degli interessi erariali anche al fine di interrompere eventuali termini prescrizionali, a determinare e riscuotere le somme dovute a titolo di indennizzo fino alla data di messa in pristino dello stato dei luoghi”*.
- L'accertamento tecnico in atti prot. 3828 del 07.04.2022 redatto ausiliario tecnico di P.G. appositamente incaricato dal quale si evidenzia:
  - che i manufatti sono solamente in minima parte rispondenti a caratteri di precarietà e in generale caratterizzati da degrado;
  - muretti perimetrali in blocchetti di laterizio legati con malta cementizia rivestiti all'esterno da pannelli in legno;

- estese strutture a telaio in legno utilizzate per fissaggio di pannelli di partizione in legno, travi di ferro dove sono ancorati infissi a copertura con orditura in legno e lastre di eternit per la maggior parte della copertura;
- ancoraggi delle suddette strutture lignee alle pareti in muratura del fabbricato con incastri realizzati impiegando calcestruzzo di cemento, inerti e laterizi;
- montaggio di ulteriori elementi metallici a telaio per insegne commerciali sulle coperture;
- che i manufatti sono caratterizzati da eterogeneità di materiali incompatibili con la definizione di facole amovibilità;
- che le soluzioni tecnologiche non rientrano tra quelle tipiche del cosiddetto “cantiere a secco” che consente rapide operazioni di installazione e disinstallazione; la loro permanenza negli anni contraddice con il carattere di temporaneità e stagionalità e pertanto si configurano come abusi edilizi;
- non risultano certificazioni di agibilità della struttura né attestazioni, o collaudi, atti a dimostrare l’idoneità strutturale delle opere;
- che per quanto rilevato ritiene non legittima la struttura sotto diversi profili.

## **RILEVATO:**

- 1) che a fronte della istanza all’epoca presentata dal sig. Cipolloni Settimio in data 23.02.1993 per la sanatoria (**accertamento di conformità**) della ricostruzione, a seguito di incendio, del locale adibito a ristorazione, la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, con nota prot. 1532 del 20.01.1990 esprimeva parere positivo alla sanatoria sul presupposto della “amovibilità della struttura” e in quanto essendo non perfettamente inserita nel contesto paesaggistico limitava la validità di tale “parere” fino alla scadenza della Concessione Demaniale.
- 2) che con successiva nota la Soprintendenza (anno 1994) ebbe chiedere la data di scadenza della Concessione Demaniale al fine di assumere “azioni di tutela ambientale”
- 3) che in data 26.07.1994 la Capitaneria di Porto di Gaeta concedeva il rinnovo della Concessione Demaniale relativamente a un’area di mq. 366,50 pe tenere una zona di mq. 207,50 per la sola posa di tavoli e sedie asserviti al retrostante ristorante la “Cambusa”.
- 4) che la Capitaneria di Porto di Gaeta, con nota rivolta al Comune (5 ott. 1994) rilevava, diversamente di quanto asserito nel progetto di sanatoria, la sussistenza di opere in muratura (un muro perimetrale in tufo sull’intero perimetro della struttura) denotanti la non amovibilità della struttura medesima.
- 5) che il Ministero dei Lavori Pubblici, nell’esprimere il proprio parere sulla sanatoria inerente il solo uso del bene demaniale, prescriveva la necessità di acquisire calcoli statici, il certificato di idoneità statica.
- 6) la nota dell’Ufficio tecnico comunale prot. 1613 del 02.03.2011 con la quale si ribadisce che la struttura essendo di non facile rimozione è realizzata in totale difformità di tutti i N.O. acquisiti, oltre quelli inesistenti;
- 7) che con documento prot. 1551 del 24.06.2016 , corredato da allegati, redatto dall’allora responsabile dell’Ufficio Demanio e Urbanistica del Comune di Ponza, rivolto a tutti gli Enti ed Autorità preposte, si riepilogano taluni passaggi ritenuti essenziali ai fini della collocazione della struttura nel perimetro delle diverse legittimità occorrenti per il permanere della struttura.

Detto documento sostanzialmente si conclude affermando:

- La natura di non facile rimozione della struttura;
- La presenza di una copertura in amianto che ne denota la non facile rimozione;
- La carenza di una legittima autorizzazione paesaggistica, per cui rimanda alle ulteriori verifiche in capo alla Soprintendenza per la definizione di tale aspetto.

Conseguentemente l’avvio delle procedure di decadenza della concessione demaniale.

## CONSIDERATO

**Che** il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. Lazio n. 2251 del 03.05.1983, classifica l'area in cui ricade il manufatto quale zona A1 (centro Storico) – “conservazione e risanamento” disciplinata dall'art. 17 delle NTA ove è prescritti che in assenza di Piano Attuativo (tutt'ora non ancora approvato) gli interventi ammissibili sono limitati alle sole opere di restauro e risanamento conservativo.

**Che** per quanto sopra l'istanza di sanatoria prodotta nell'anno 1993 (in vigore della disciplina del PRG) non poteva essere accolta favorevolmente trattandosi di nuova edificazione e la medesima, all'attualità, conseguentemente si presenta in contrasto con la disciplina urbanistica.

**Che** per quanto deducibile dai succitati interventi delle diverse autorità preposte alla tutela di determinati interessi pubblici e, da ultimo, dal verbale tecnico in atti prot. 3828 del 07.04.2022, il manufatto in trattazione è da considerarsi quale struttura permanente non amovibile in contrasto con la vigente disciplina urbanistica, sia al momento della sua edificazione che all'attualità;

**Che** il parere provvisorio allora espresso della Soprintendenza ai beni Paesaggistici prot. 1532 del 20.01.1990 (pur ammettendone la legittimità, ovvero l'efficacia) è decaduto alla scadenza della concessione demaniale allora avente scadenza 1993;

Che detto parere della Soprintendenza ai beni Paesaggistici, **trattandosi di mero Parere e non di Autorizzazione**, come allora disposta dall'art. 7 della legge 1497/1939 (ora art. 146 del D.Lgs 42/2004) non poteva esplicare alcun effetto ai fini dell'edificazione il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica era di competenza della Regione).

**Che Relativamente** alla nota del Ministero dei Lavori Pubblici prot. 7253 del 10.11.1994, per quanto è dato accertare, non risulta essere stato prodotto quanto fondamentalmente richiesto dal medesimo circa il deposito dei calcoli statici e del certificato di idoneità statica delle strutture;

**Che** la presenza di amianto, non risultano esecuzione di programmi di controllo e manutenzione, stante anche la sua posa in opera avvenuta da circa trent'anni.

**Che** risultano difformità rispetto a quanto a suo tempo approvato stante la diversa configurazione del manufatto rispetto alla concessione in sanatoria (rilasciata in termini di accertamento di conformità), e comunque quale struttura a carattere precario ed amovibile.

## RITENUTO

Per quanto sopra:

- 1) il “parere” paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza con prot. 1532 del 20.01.1990 è decaduto alla data di validità della concessione demaniale allora concessa, ovvero in data 31.12.1993;
- 2) carenza dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 7 della L. 1497/1939 che doveva essere chiesta presso la Regione Lazio e rilasciata da quest'ultima (si veda circolare Ministero Beni Culturali 31.08.1985 n. 8 – applicazione L. 08.08.1985 n. 431);
- 2) la concessione della sanatoria edilizia (accertamento di conformità) giusto provvedimento dell'Assessore Delegato prot. 1967/93 del 29.12.1994 non poteva essere rilasciata per contrasto con la vigente disciplina urbanistica e per carenza dell'autorizzazione paesaggistica (il “parere” della Soprintendenza prot. 1532/1990, non efficace, era decaduto e non si era in possesso di provvedimento di autorizzazione di competenza regionale);
- 3) stante le plurime e conformi espressioni dei diversi enti partecipanti, il manufatto in parola non è da considerare di facile rimozione stante la presenza di stabili opere murarie e la difformità dal progetto assentito con il citato provvedimento;
- 4) sia perché trattasi di manufatto incidente sotto il profilo urbanistico (per non essere precario e di facile rimozione), sia perché stante il lungo tempo trascorso dalla sua edificazione che ne connota il venir meno della precarietà e la conseguente permanente trasformazione edilizia del sito, risulta in netto contrasto con la vigente disciplina urbanistica;
- 5) è presente una copertura in lastre ondulate di cemento-amianto, della quale non è dimostrata la legittimità l'idoneità alle vigenti disposizioni sanitarie;

- 6) la struttura, per quanto deducibile dagli atti, è priva di idonea documentazione riguardante la progettazione delle strutture portanti né risulta essere dotata di conforme certificazione di idoneità strutturale, peraltro tenuto conto che l'Isola di Ponza è dichiarata di interesse sismico.
- 7) che pertanto l'intera struttura rientra nelle fattispecie di cui all'art. 31 del DPR 380/01 ed in violazione dell'art. 35 del medesimo Decreto.
- 8) Che deve essere osservato, sia sotto il profilo edilizio e paesaggistico che il concetto di amovibilità di una struttura è connesso al soddisfacimento di esigenze temporanea e limitate nel tempo. Il venir meno del limite di temporaneità, indipendentemente dalla circostanza che la struttura sia, o meno, di facile rimozione, comporta una valutazione di conformità alla disciplina sia urbanistica che paesaggistica e, in specie, a quella inerente la concessione di aree del demanio dello Stato.
- Pertanto, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione in termini urbanistici, sotto il profilo paesaggistico il "parere provvisorio" espresso in origine dalla Soprintendenza, stabilendo un termine temporale di validità aveva preciso fondamento in ordine alla tutela del territorio e dei beni tutelati.

**Considerato** che l'area è assoggettata a particolari vincoli paesaggistici ed ambientali di cui :

- al D.M. 14.01.1954 nonché alla specifica disciplina di cui al vigente PTPR;;

**Rilevato** che l'area, secondo il vigente PRG ha destinazione zona A1 – "conservazione e risanamento" disciplinata dall'art. 17 delle NTA secondo cui le attività ivi ammissibili sono esclusivamente quelle attinenti la conservazione dell'esistente;

**Visto** che le opere di cui sopra, allo stato, risultano realizzate in assenza dei titoli abilitativi edilizi di cui al D.P.R. 380/01 s.m.i., nonché in assenza delle prescritte autorizzazioni come sopra elencate;

**Ritenuto** pertanto che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ordinare la remissione in pristino dello stato di luoghi;

**Visto** che nel caso in esame trovano applicazione gli artt. 31 e 35 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto trattasi di opere annoverabili nell'ambito degli interventi eseguiti suo suolo del Demanio dello Stato in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;

**Dato atto** che con nota prot. 1820 del 22.02.2022 è stato comunicato l'avvio del procedimento e che comunque non necessitano ulteriori comunicazioni trattandosi di misura sanzionatoria obbligatoria conseguente all'accertamento della sussistenza di abusi edilizi (cfr C.d.S. n. 6490/2021 – 4389/2019 – 2681/2017)

**Ritenuto** congruo di fissare il termine di **90 (novanta) giorni** per l'esecuzione dei lavori necessari a ripristinare la legalità;

**Visti e richiamati:**

- il T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. - Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" e nello specifico gli artt. 27 e seguenti;
- la Legge Regionale 11/08/2008, n. 15 recante "Vigilanza sull'attività Urbanistico-Edilizia";
- la Legge Regionale n. 38/2002;
- il T.U.E.L. di cui al D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- lo statuto dell'Ente;
- la Determina n.126 del 20/04/2022 con la quale il responsabile del servizio Urbanistica F.F. ha individuato la figura di supporto al Rup l'Arch. Donatello Cardarelli esperto in materia

**Attesa** la competenza dello scrivente all'adozione del presente provvedimento;

## ORDINA

ai sensi degli artt. 31 e 35 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.,

- al sig. Settimio Cipolloni, nato a Cingoli (macerata) il 16.11.1937, residente in Ponza, via Banchina Tenente di Fazio, snc
- al sig. Cipolloni Settimio, per quanto di competenza in qualità di Legale rappresentate della società La Kambusa srls (p.iva 03145460592) con sede in Ponza (LT) – vi Banchina Nuova Tenente Di Fazio, pec: lakambusasrls@pec.it;

**di ripristinare, a propria cura e spese**, lo stato dei luoghi e le alterazioni abusivamente realizzate (in assenza dei titoli abilitativi) consistenti nell'intera struttura immobiliare sita in via Banchina Nuova sull'area di demanio marittimo giusta concessione demaniale n. PZ 001, come meglio individuata nella narrativa, che qui si intende integralmente richiamata, entro il termine di **90 (novanta) giorni** dalla data di notifica della presente.

### PREAVVISA

che, trascorso infruttuosamente il suddetto termine, previo accertamento dell'inottemperanza, le opere abusivamente eseguite saranno ripristinate d'ufficio a spese del responsabile dell'abuso, previa comminazione della sanzione pecuniaria amministrativa da determinarsi secondo le modalità indicate dalla L.R. n. 15/2008;

### DISPONE

- che la presente ordinanza sia notificata al responsabile dell'abuso come sopra generalizzato a mezzo del messo comunale o in altri modi di legge;
- che il Corpo di Polizia Locale verifichi l'ottemperanza della presente ordinanza;
- che la medesima venga trasmessa a:
  - Sindaco di Ponza– Sede
  - Segretario Generale – Sede
  - Corpo di Polizia Locale – Sede
  - Comune Ponza – servizio S.U.A,P, - SEDE
  - Comune di Ponza – Servizio Demanio Marittimo - SEDE
  - Stazione Carabinieri di Ponza - Pec: [tl28923@pec.carabinieri.it](mailto:tl28923@pec.carabinieri.it)
  - Procura della Repubblica c/o Tribunale di Cassino – Pec: [prot.procura.cassino@giustiziacert.it](mailto:prot.procura.cassino@giustiziacert.it);
  - Regione Lazio - Direzione Territorio – Area Vigilanza Urbanistico Edilizia e Contrasto all'Abusivismo – Pec : [vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it](mailto:vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it)
  - Agenzia Del Demanio – Lazio – pec: [dre.lazio@pce.agenziademanio.it](mailto:dre.lazio@pce.agenziademanio.it);
  - Provveditorato Interregionale per il Lazio, Abruzzo e Sardegna  
Uff.2 – tecnico amministrativo e OO.MM.  
Pec: [oop.lazio-uff2@pec.mit.gov.it](mailto:oop.lazio-uff2@pec.mit.gov.it)
  - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio  
Per le Province di Frosinone e Latina  
Pec: [mibac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it](mailto:mibac-sabap-lazio@mailcert.beniculturali.it);
  - Capitaneria di Porto di Gaeta  
Pec: [cp-gaeta@pec.mit.gov.it](mailto:cp-gaeta@pec.mit.gov.it)
  - Ufficio Circondariale Marittimo di Ponza  
Pec: [cp-ponza@pec.mit.gov.it](mailto:cp-ponza@pec.mit.gov.it);

## INFORMA

- che, ai sensi dell'art. 3, comma 4°, della Legge n. 241/1990, avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale, al TAR del Lazio entro 60 giorni (Legge 06/12/1971, n. 1034), ovvero, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni (DPR 24/11/1071, n. 1199), termini tutti decorrenti dal ricevimento del presente provvedimento;
- che la sola proposizione del ricorso non sospende il procedimento attivato con il presente provvedimento.

Dalla Residenza Municipale,

### Il Supporto al RUP

**Arch. Donatello Cardarelli**

Firmato digitalmente da

**Donatello Cardarelli**  
CN = Cardarelli  
Donatello  
O = Ordine  
Architetti di Latina  
C = IT



**Il Responsabile del Servizio FF.  
Segretario Generale  
Dr. Raffaele Allocca**

Firmato digitalmente da

**RAFFAELE ALLOCCA**

CN = RAFFAELE ALLOCCA  
C = IT

