



**Città di Manfredonia**

Provincia di Foggia

**SETTORE VI - URBANISTICA E SVILUPPO  
SOSTENIBILE  
6.3 EDILIZIA PRIVATA E SUE**

**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE**

N. 297 del 22/02/2024

**Oggetto: SCIA PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D'USO SENZA OPERE ALL'INTERNO DELLA  
STESSA CATEGORIA FUNZIONALE DA D2 A D4, IN  
STRUTTURA SANITARIA DEL 12/01/2023.  
ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA EX ART. 21-  
NONIES L.N. 241/1990 E DI NON CONFORMAZIONE  
SCIA EDILIZIA. PROVVEDI**

Il giorno 22/02/2024 in Manfredonia e nel Palazzo di Città;

Il Dirigente del **SETTORE VI - URBANISTICA E SVILUPPO SOSTENIBILE**  
**Giuseppe Di Tullo** ha adottato la seguente determinazione.

**OGGETTO: SCIA PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE DA D2 A D4, IN STRUTTURA SANITARIA DEL 12/01/2023. ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA EX ART. 21-NONIES L.N. 241/1990 E DI NON CONFORMAZIONE SCIA EDILIZIA. PROVVEDI**

## IL DIRIGENTE

Premesso che:

- a seguito di presentazione di SCIA edilizia del 12.01.2023 questo Ufficio disponeva la sospensione dei lavori giuste note prot.6751 del 09.02.2023 e prot. 8220 del 17.2.2023 richiedendo documentazione integrativa;
- la società coop. Metropolis produceva integrazioni documentali in data 14.2.2023; 17.2023 e 23.2.2023;
- con nota dello Studio Legale Muscatiello – Prencipe, per conto del Comitato Montagna costituito da cittadini residenti nelle Frazioni di San Salvatore, Tomaiuolo e Ruggiano, del 14/09/2023, acquisita al prot. comunale n.43103/2023 del 14/09/2023, veniva sollecitato l'esercizio di poteri di verifica "*circa l'esistenza di dichiarazioni mendaci nelle fasi dell'iter amministrativo*";
- con nota a firma dell'avv. Francesco Follieri per conto della San Francesco Cerignola s.r.l., dell'11.10.2023, acquisita al prot. comunale n. 48048 del 12.10.2023, veniva sollecitato l'esercizio dei poteri di vigilanza urbanistico edilizia in relazione alla SCIA prot. 1505 del 12.1.2023;
- i predetti atti di invito costituiscono espressione del potere spettante ai terzi di sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione, ai sensi dell'art. 19, commi 4 e 6-ter l. n. 241/1990 anche con riferimento alla SCIA Edilizia;
- in tali casi "*anche per l'intima connessione di tale potere col più generale dovere di vigilanza che incombe al Comune sull'attività edilizia ai fini dell'ordinato assetto del territorio, a fronte di un'istanza di intervento ai sensi dell'articolo 19, comma 4, l'Amministrazione ha il dovere di rispondere, essendo la sua discrezionalità limitata solo alla verifica della sussistenza o meno dei presupposti di cui all'articolo 21-nonies (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 13 febbraio 2017, n. 611; id., sez. VI, 3 novembre 2016, n. 4610); (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 11 marzo 2022 n. 1737)*;
- a seguito di verifica sulle dichiarazioni contenute nella SCIA prot. n. 1505 del 12.1.2023 ed allegata Relazione di asseverazione anche alla luce della documentazione integrativa prodotta dalla soc. coop. Metropolis in data 23/01/2023, questo Ufficio ha comunicato con nota prot n. 7157 del 09/02/2024, l'avvio del procedimento di annullamento in autotutela della Scia prot. n. 1505 del 12.1.2023 in quanto affetta da dichiarazioni erronee ed incomplete circa il regime giuridico applicabile all'intervento edilizio di cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile destinato ad albergo sulla scorta dei seguenti motivi:
  - *erroneità della qualificazione dell'intervento oggetto di Scia avente ad oggetto "cambio di destinazione d'uso senza opere all'interno della stessa categoria funzionale da D2 a D4", in quanto:*
    - non è riconducibile alla definizione di "*manutenzione straordinaria (pesante) di cui all'art. 3 comma 1, lett. b) d.P.R. 380/2001*" che non comprende gli interventi di mutamento della destinazione d'uso;
    - comporta un *mutamento d'uso urbanisticamente rilevante* stante il passaggio tra diverse categorie funzionali previste dall'art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001, configurandosi erroneo il riferimento contenuto nella Scia alla "*stessa categoria funzionale da D2 a D4*" che rappresenta la categoria catastale (non già "funzionale") dell'immobile che non rileva sul piano urbanistico;
  - *incompatibilità urbanistica della nuova destinazione d'uso (CRAP), riconducibile all'erogazione di servizi socio assistenziali, con la destinazione urbanistica dell'area su cui ricade l'immobile oggetto di Concessione Edilizia n. 49 del 05.03.1980, rilasciata previo "Nulla Osta" della Regione Puglia protocollo n. 1251 del 28.02.1980 per la realizzazione di un albergo, e precisamente:*
    - suoli censiti in catasto terreni del Comune di Manfredonia al Foglio 2 p.lle 25, 26, 316 (ex 116/b) et 317 (ex 116/b), oggetto di variante al superato Programma di Fabbricazione, con le deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 744, 971 et 155, rispettivamente del 15.11.1978,

28.12.1979 e 13.07.1984, integralmente recepita come da punto 3.3 della deliberazione della Giunta Regionale n° 8 del 22.01.1998, di approvazione definitiva del PRG, nel vigente Piano Regolatore Generale caratterizzate dalla seguente destinazione urbanistica:

- foglio n.2 particelle 25, 316 (ex 116/b) e 317 (ex 116/b), insediamento di tipo "turistico alberghiero":
- foglio n.2 particella 26; insediamento di "impianti sportivi a ciclo aperto" con vincolo di inedificabilità.

- omessa indicazione del regime vincolistico delle p.lle 25, 26, 316 (ex 116/b) e 317 (ex 116/b) del Foglio 2 che ricadono:

**Nella perimetrazione definitiva del Parco Nazionale del Gargano.**

**In area sottoposta a vincolo idrogeologico.**

**In zona sottoposta a vincolo: IBA - IMPORTANT BIRD AREA Promontorio del Gargano e Zone Umide della Capitanata - Intersezione completa pari al 100% dell'area.**

Pertanto, contrariamente a quanto dichiarato, l'efficacia della Scia è condizionata alla previa acquisizione degli atti di assenso degli Enti e/o Autorità preposti alla gestione dei vincoli;

- indicazione della data di inizio lavori del 16.12.2022, precedente alla presentazione della Scia prot. 1505 del 12.1.2023.  
Per tutti i rilievi sin qui evidenziati l'intervento oggetto di Scia prot. 1505 del 12.1.2023, successivamente integrata in data 14.2.2023, 17.2.2023 e 23.2.2023 non risulta conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e, in ogni caso, non può avere corso ai sensi dell'art. 22, co. 6 d.P.R. n. 380/2001 in quanto carente degli atti di assenso degli Enti e/o Autorità preposti alla gestione dei vincoli sopra evidenziati.

- Con nota in data 19.2.2023 la cooperativa Metropolis ha presentato osservazioni ai sensi dell'art. 10-bis l. n. 241/1990.

Le osservazioni non sono tuttavia idonee a superare le ragioni sulle quali è fondato il preavviso di annullamento in autotutela della Scia prot. 1505 del 12.1.2023 poiché sussistono nella specie i presupposti per l'applicazione dell'art. 21-nonies l. n. 241/1990 in quanto:

#### **I) Sulla tempestività dell'esercizio del potere di autotutela:**

L'art. 2 comma 4 del D.Lgs n. 222/2016 (c.d. decreto SCIA 2) prescrive che il termine per l'esercizio dei poteri previsti dall'art. 21-nonies l. n. 241/1990 "*decorre dalla data di scadenza del termine previsto dalla legge per l'esercizio del potere ordinario di verifica da parte dell'amministrazione competente. Resta fermo quanto stabilito dall'articolo 21, comma 1, della legge n. 241 del 1990*".

In giurisprudenza amministrativa è confermato il principio per cui la Scia "*perché possa produrre effetti giuridici deve, dunque, rispondere al modello tipizzato dal legislatore, occorrendo, pertanto, non soltanto che le attività in concreto avviate siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo della SCIA, ma anche che la segnalazione all'uopo presentata risulti veritiera e completa, essendo corredata dalla documentazione occorrente a porre l'Amministrazione in condizione di potere svolgere la successiva attività di verifica entro i termini all'uopo applicabili*" (C.d.S. Sez. VI, n. 2799 del 7.4.2021).

Conseguentemente nell'ipotesi in cui l'Amministrazione intervenga in autotutela ex art. 21-nonies L. 241/90, il termine per l'esercizio del potere decorre da quando tutti i documenti necessari sono entrati nella disponibilità dell'Amministrazione (cfr. C.d.S., Sez. I, n. 767 del 24.3.2021; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, n.3730 del 9.9.2020).

Nella specie, a seguito di presentazione di SCIA edilizia del 12.01.2023 questo Ufficio ha disposto la sospensione dei lavori giusta note prot. 6751 del 09.02.2023 e prot. 8220 del 17.2.2023 richiedendo documentazione integrativa.

La società coop. Metropolis ha prodotto integrazioni documentali in data 14.2.2023; 17.2.2023 e 23.2.2023.

Pertanto il termine per l'esercizio dei poteri previsti dall'art. 21-nonies l. n. 241/1990 decorre da tale ultima data, rivelandosi quindi erroneo il presupposto temporale indicato nelle osservazioni della Coop. Metropolis in cui si assume quale *dies a quo* la data di presentazione della SCIA.

In ogni caso, nella specie, l'Amministrazione è tenuta ad agire anche oltre la scadenza del termine annuale previsto dall'art. 21nonies l. n. 241/1990 avendo accertato che la Scia risulta affetta da dichiarazioni erronee e non veritiere in ordine: alla esatta qualificazione giuridica dell'intervento di mutamento di destinazione d'uso; alla non veritiera asseverazione circa la conformità urbanistica dell'intervento; alla inesatta rappresentazione del regime vincolistico esistente.

Ciò è sufficiente comunque a ritenere applicabile l'art. 21-nonies co. 2-bis l. n. 241/1990 non occorrendo l'accertamento con sentenza penale passata in giudicato dell'esistenza di un reato mendacio.

## **II) Sull'esistenza dei presupposti per l'esercizio del potere di autotutela**

Non è condivisibile l'affermazione secondo cui l'Amministrazione non avrebbe qualificato correttamente il regime urbanistico edilizio applicabile alla C.R.A.P. dedicate ai pazienti autori di reato ad elevata complessità.

Tali strutture, infatti, risultano definite dal R.R. n. 14/2018 che così dispone all'art. 1: *“La Comunità riabilitativa assistenziale psichiatrica dedicata ai pazienti autori di reato ad elevata complessità con copertura assistenziale per 24h giornaliera, accoglie persone con disturbi mentali, assoggettate a misure di sicurezza non detentive, che necessitano di interventi terapeutici ad alta intensità riabilitativa di lungo periodo a causa della persistenza di condizioni psicopatologiche gravi e con valutazione di rischio alto o moderato di comportamenti violenti”.*

Non v'è dubbio che tale tipologia di struttura rientri ai sensi dell'art. 5, co. 1, della Legge regionale n.9/2017 (recante *“Nuova disciplina in materia di autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio, all'accreditamento istituzionale e accordi contrattuali delle strutture sanitarie e socio-sanitarie pubbliche e private”*) tra le strutture socio-sanitarie soggette al rilascio di Autorizzazione la realizzazione di in quanto rientranti tra le *“ 1.2.6. strutture sanitarie e socio-sanitarie per soggetti con problemi psichiatrici”.*

Presupposto per il rilascio dell'autorizzazione ex art. 7 L.R. 9/2017 è la *“conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia”*, vigente sul territorio ove la struttura è ubicata.

Dal complesso delle norme richiamate si deve ritenere che le C.R.A.P. possono essere insediate in zone territoriali compatibili con la funzione socio-sanitaria e/o assistenziale ciò che non può ritenersi verificato nel caso di specie, non sussistendo la conformità urbanistica della realizzazione della CRAP potenziata con riferimento sia all'attuale destinazione urbanistica dell'area (zona turistico-alberghiero), sia alla destinazione d'uso dell'edificio (albergo);

A fronte della accertata incompatibilità urbanistica del cambio di destinazione d'uso oggetto di Scia, nessun rilievo assume la circostanza che lo stesso non comporterebbe aumento di carico urbanistico.

A parte che l'assunto (comunque inconferente) non è stato dimostrato, l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 è stato richiamato al fine di marcare la differenza rispetto all'erroneo riferimento contenuto nella Scia n. 1505/2923 alle categorie catastali “D2” e “D4” che nulla hanno a che vedere con le categorie funzionali contemplate dalla predetta norma, nell'ambito della quale quella di cui alla lettera *“a-bis) turistico-ricettiva”* è funzionalmente autonoma e non consente l'insediamento di strutture destinate all'erogazione di servizi sanitari sulla base del D.M. 1444/1968;

Ciò implica che l'intervento non è riconducibile al regime della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co. 1, lett. b), come affermato nella Scia prot. 1505 del 12.1.2021.

Inconferente, è infine il richiamo alla delibera di G.R. n. 1489 del 28.10.2022 con cui la regione Puglia ha solo stabilito istituire una nuova CRAP dedicata potenziata nella *“Provincia di Foggia”*, sul pacifico presupposto che la struttura sanitaria venga insediata previa verifica di conformità con gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

## **III) Sul regime vincolistico**

Non è condivisibile l'affermazione secondo cui l'Amministrazione non avrebbe compiutamente individuato il regime vincolistico presente sulla zona, essendo stato indicato che le aree ricadono:

Nella perimetrazione definitiva del Parco Nazionale del Gargano.

In area sottoposta a vincolo idrogeologico.

In zona sottoposta a vincolo: IBA - IMPORTANT BIRD AREA Promontorio del Gargano e Zone Umide della Capitanata - Intersezione completa pari al 100% dell'area.

In ogni caso, la mancanza di conformità urbanistico-edilizia del mutamento d'uso funzionale non consente l'avvio dell'istruttoria sotto l'aspetto paesaggistico.

Si prende atto, infine, che la data di inizio lavori antecedente alla presentazione della Scia è frutto di un refuso.

**IV) Comparazione interessi pubblici e privati coinvolti.**

L'annullamento d'ufficio ai sensi dell'art. 21-nonies l. n. 241/1990 può essere disposto "sussistendone le ragioni di interesse pubblico" e "tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati".

Nella specie sussiste certamente l'interesse pubblico a non consentire l'insediamento di una struttura socio-sanitaria in immobile destinato ad uso turistico-alberghiero, vieppiù riveniente da una variante puntuale al precedente Piano di Fabbricazione che qualificava l'area originariamente come agricola e che ha trovato unica giustificazione nel perseguimento della valorizzazione turistica della Località Montagna (deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 744, 971 et 155, rispettivamente del 15.11.1978, 28.12.1979 e 13.07.1984, integralmente recepite come da punto 3.3 della deliberazione della Giunta Regionale n° 8 del 22.01.1998, di approvazione definitiva del vigente PRG).

Sotto il profilo dell'interesse dei destinatari del provvedimento di autotutela si evidenzia che la SCIA prot. 1505 del 12.1.2023 in quanto affetta da tutti i vizi si qui evidenziati non è idonea a produrre un legittimo affidamento in capo alla cooperativa istante circa l'assentibilità del mutamento di destinazione d'uso.

Né risulta rilevante il perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla deliberazione di G.R. n. 1489 del 2002 che, come detto, si limita ad individuare la necessità di istituire una nuova CRAP nel territorio della "Provincia di Foggia", interesse quest'ultimo che può essere perseguito anche in ambito sovracomunale e comunque in struttura compatibile sotto il profilo urbanistico-edilizio con le prescrizioni del PRG vigente nel Comune di Manfredonia.

Per tutte le considerazioni sin qui svolte, rigettate le Osservazioni formulate dalla cooperativa Metropolis in data 19.2.2024;

Visto l'art. 21-nonies l. n. 241/1990;

Visto l'art. 19, l.n. 241/1990;

Visto l'art. 23-ter D.P.R. 380/2001;

Visto il vigente PRG;

Visto il R.R. n. 7/2002;

Vista la L.r. n. 9/2017;

Visto l'art. 107 T.U. Enti Locali;

**DETERMINA**

1. **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale,
1. **dichiarare nulla** la Scia prot. 1505 del 12.1.2023 in quanto affetta da dichiarazioni erronee ed incomplete circa il regime giuridico applicabile all'intervento edilizio di cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile destinato ad albergo, per le ragioni evidenziate nel preavviso di cui alla nota prot. 7157 del 09/02/2024.
2. **di dare atto** che il presente provvedimento annulla e sostituisce tutti precedenti atti in contrasto con il medesimo e produce effetti caducanti anche in relazione alla Segnalazione certificata di agibilità prot. n. 8096 del 17.12.2023 .

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Manfredonia. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:   
 Si preavvisa che avverso il presente provvedimento gli interessati possono proporre ricorso dinanzi al TAR Puglia iscritto in Bari il 22/02/2024 termine perentorio di 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni dal ricevimento del presente atto.

IL DIRIGENTE VI SETTORE a.i.  
f.to Ing. Giuseppe DI TULLO

#### PUBBLICAZIONE

Ricorrendone le condizioni, i dati relativi all'articolo 23 e successivi "Obblighi di pubblicazione dell'elenco dei soggetti beneficiari" del Decreto Lgs. n.33/2013 sono pubblicati 23/02/2024 nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito Internet istituzionale [www.comune.manfredonia.fg.it](http://www.comune.manfredonia.fg.it)

La presente determinazione viene pubblicata in data 23/02/2024 all'Albo Pretorio on – line del Comune di Manfredonia ed ivi rimarrà affissa per gg. 15 consecutivi.

**IL DIRIGENTE**  
Giuseppe Di Tullo