

SETTORE 4 - GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Infrazioni edilizie e condoni

ORDINANZA n. 603 DEL 24/09/2021

OGGETTO: Ordinanza di demolizione opere abusive in Via San Colombano

IL DIRIGENTE

Premesso che con deliberazione n. 127 del 19.12.2018, il Consiglio Comunale ha assunto le proprie determinazioni in riferimento alle osservazioni e ai contributi tecnici, pervenuti a seguito della pubblicazione, in data 25.07.2018, dell'avviso di deposito dell'atto di adozione del Piano Operativo comunale, nell'ambito del procedimento di formazione di detto strumento urbanistico;

Vista l'Osservazione n° 62 del 20/09/2018 prot.n.47153 avente ad oggetto la richiesta di variazione di classificazione di un manufatto posto in Via San Colombano, da "Volume Secondario" (VS) a Edificio di Classe 8;

Precisato che detto manufatto, realizzato abusivamente, risulta condonato come "annesso agricolo" a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. (...omissis...), rilasciata al sig. (...omissis...);

Preso atto che l'osservazione n. 62/2018 è stata ritenuta non meritevole di accoglimento dal Consiglio Comunale che, nella propria controdeduzione, specifica quanto segue:

"trattasi di manufatto di origine abusiva (annesso agricolo di servizio alla casa colonica padronale) che, pur nell'attuale configurazione, risulta idoneo – sia per collocazione, che per caratteristiche morfo-tipologiche e dimensionali (altezza ml 2,30 nel punto più basso) – per soli usi accessori e non per utilizzo residenziale autonomo, non ravvisandosi in alcun modo nel medesimo i caratteri identificativi tipici degli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati (classe 8).

Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Piano Operativo adottato (V.S – Volume Secondario);

Preso atto altresì che il Consiglio Comunale, in ordine alla legittimità dell'attuale stato di fatto del manufatto di cui trattasi e all'attuale utilizzazione dello stesso - anche con riferimento a

quanto dichiarato in sede di osservazione e a quanto risultante negli atti abilitativi depositati presso l'Amministrazione Comunale - ha chiesto la trasmissione di copia dell'osservazione alla Polizia Municipale e all'Ufficio Infrazioni Edilizie per le verifiche del caso;

Vista la relazione del tecnico comunale - redatta in data 04.08.2021, a seguito del sopralluogo effettuato in data 25.05.2021 sul manufatto oggetto di osservazione, congiuntamente ad addetti dell'U.O. 6.1. Polizia Municipale - da cui emerge che detto immobile (catastralmente individuato al NCEU (...*omissis*...)) risulta in realtà già trasformato da annesso agricolo ad unità immobiliare ad uso civile abitazione, in contrasto con le previsioni del vigente strumento urbanistico;

Rilevato che nel corso del sopralluogo è stato accertato in particolare che *“il manufatto risulta dotato di tutte le predisposizioni impiantistiche (acqua/gas/luce e climatizzazione) e di un assetto distributivo funzionale idoneo all'utilizzo abitativo, come anche dimostrato dal quadro elettrico dove sono indicati fra l'altro i pulsanti per “lavanderia”, “lavastoviglie”, “piano cottura”, “forno”, “condizionatore” (vedasi foto n.11)”*;

Ritenute condivisibili le valutazioni del tecnico rilevatore secondo cui *“nel suo complesso - considerata anche la dotazione di infissi tipici di un'abitazione (persiane, finestre con vetrocamera) e la presenza di un bagno dotato di w.c, bidet, doccia, lavandino e termo arredo, della predisposizione per una canna fumaria a servizio della prevista cucina con relativo comignolo sulla copertura, nonché della predisposizione per l'allacciamento dei moduli di riscaldamento in ogni stanza - si può ritenere che il manufatto presenti tutte le caratteristiche per essere adibito ad abitazione e che pertanto l'osservazione al Piano Operativo sia stata formulata al solo scopo di creare i presupposti per una possibile legittimazione ex post di una già avvenuta trasformazione di tipo abitativo, non consentita dallo strumento urbanistico”*;

Evidenziato che l'assetto attuale dell'unità immobiliare è stato raggiunto attraverso una serie di interventi edilizi succedutisi nel tempo, mediante il deposito di varie pratiche edilizie che, seppur prive di profili di contrasto, se valutate singolarmente, rivelano tuttavia, alla luce degli accertamenti recenti, una artificiosa suddivisione degli interventi evidentemente finalizzata alla progressiva trasformazione dell'annesso agricolo in civile abitazione, con lo scopo di aggirare per gradi i divieti imposti dallo strumento urbanistico;

Precisato, a conferma di quanto sopra, che la trasformazione è iniziata nel 2008 con il deposito della DIA prot. n. 51630, avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento completo del tetto e degli intonaci sia interni che esterni del manufatto con tinteggiatura del medesimo, seguita poi dal deposito di un'ulteriore D.I.A. nel 2010 (prot. n. 12210) per la realizzazione di un servizio igienico e da una successiva SCIA in variante (prot. n. 42106 del 2012), volta a legittimare la realizzazione in corso d'opera dei lavori relativi alla installazione di un cappotto termico, con alcune modifiche di prospetto, quali la riduzione della porta d'ingresso e la realizzazione di finestre, per terminare, nel 2013, con una comunicazione di inizio lavori prot. n. 8326 (non costituente titolo abilitativo) finalizzata ad una diversa distribuzione interna degli spazi, mediante tramezzature, che hanno determinato la suddivisione dell'unico vano preesistente in tre distinti locali (ciascuno dotato di finestra) definiti negli elaborati *“deposito”* o *“magazzino”*, ma chiaramente preordinati ad un uso abitativo dell'immobile, come poi è stato confermato in sede di sopralluogo dall'esistenza di dotazioni impiantistiche e di finiture tipiche proprie di un'abitazione;

Ritenuto pertanto che l'intervento abusivo nel suo complesso sia da considerarsi un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (da magazzino agricolo a residenza) realizzato con opere (impianti e finiture) in assenza della SCIA prescritta dall'art. 135, comma, 1 lettera e-bis), della L.R. 65/2014;

Rilevato che detto mutamento di destinazione d'uso si pone in contrasto con l'art. 109 delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo, che per i manufatti classificati come "Volume secondario" (VS) non consente forme di utilizzazione di uso primario comportanti permanenza continuativa di persone;

Ritenuto pertanto che l'intervento abusivo di cui sopra sia da assoggettarsi alle sanzioni di cui all'art. 200, comma 3, della L.R.65/2014;

Verificato, inoltre, che il resede di pertinenza del manufatto di cui trattasi risulta interessato da una pavimentazione che copre una superficie di circa 97,15 mq, non legittimata da alcun titolo edilizio, fatta eccezione per il marciapiede rappresentato nella SCIA prot. n. 42106 del 2012;

Precisato che la porzione di pavimentazione esterna realizzata senza titolo si pone altresì in contrasto con l'art. 13 delle Norme per l'Attuazione del P.O., il quale impone il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile (SP) di pertinenza - come definita dalle vigenti norme regionali - pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (SF), limite questo non rispettato secondo i calcoli contenuti nella relazione del tecnico comunale del 04.08.2021;

Ritenuto pertanto di applicare la sanzione demolitoria e ripristinatoria prevista dall'art. 200, comma 3, della L.R. 65/2014 anche alla porzione di pavimentazione (non coperta dalla SCIA prot. n. 42106 del 2012) realizzata senza titolo e in contrasto con la strumentazione urbanistica comunale;

Visto l'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

Visto l'art. 200 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Visto l'art. 107, comma 3, lettera g), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

ORDINA

a (...*omissis*...) in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di accertamento:

- 1) ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 200, comma 3, della L.R. 65/2014 e s.m.i., **il ripristino, a propria cura e spese, della natura accessoria del manufatto (volume secondario) posto in Via San Colombano (catastalmente individuato al foglio (...*omissis*...)), attraverso la rimozione di tutti gli elementi (dotazioni impiantistiche, finiture, elementi di arredo), non compatibili o, comunque, eccedenti le dotazioni strettamente necessarie per un utilizzo del medesimo come annesso agricolo non destinato alla permanenza continuativa di**

persone, entro 90 (novanta) giorni, a decorrere dalla data di notifica del presente atto;

A tal fine si precisa che **le opere di demolizione / rimozione dovranno riguardare:**

- le tramezzature interne volte alla suddivisione interna dei locali (ad eccezione del locale bagno);
- tutti gli elementi di arredo nel bagno eccedenti la dotazione minima di un locale igienico a servizio di annesso agricolo (potranno essere mantenuti solo wc e lavandino e i rivestimenti alle pareti strettamente correlate ai servizi igienici mantenuti);
- gli impianti di riscaldamento e di condizionamento comprensivi dell'intero sviluppo delle tubazioni (in merito si chiede di predisporre nel corso dei lavori di demolizione apposita documentazione fotografica a dimostrazione degli interventi effettuati che l'Amministrazione si riserverà di verificare con appositi saggi);
- l'impianto elettrico eccedente la dotazione necessaria per un annesso agricolo (potrà essere mantenuta solo la porzione di impianto strettamente necessaria alle funzioni dell'annesso agricolo);
- i comignoli in copertura, ad eccezione di quello relativo alla colonna di sfiato del servizio igienico;

2) ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 200, comma 3, della L.R. 65/2014 e s.m.i., **la demolizione**, a propria cura e spese, della porzione di pavimentazione del resede del medesimo manufatto non legittimata da titolo edilizio **e il ripristino dello stato dei luoghi, entro 90 (novanta) giorni**, a decorrere dalla data di notifica del presente atto

3) di dare comunicazione dell'avvenuta ottemperanza alla presente ordinanza, nel termine perentorio di cui sopra, al Settore 4 "Governo del Territorio", Ufficio Infrastrutture Edilizie;

AVVERTE

4) che durante le operazioni di rimessa in pristino dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità, di cui saranno responsabili gli esecutori dell'operazione;

5) che l'accertamento della mancata ottemperanza ai punti 1) e 2) della presente ingiunzione, nel termine di cui sopra comporterà, salve le sanzioni penali del caso, l'esecuzione d'ufficio della presente ordinanza a cura del Comune con spese a carico dei responsabili dell'abuso, ai sensi dell'art. 200, comma 3, L.R. 65/2014 e s.m.i.;

6) che avverso la presente ordinanza è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. della Toscana secondo le modalità di cui al Decreto Legislativo 02.07.2010 n. 104 oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 o 120 giorni dalla notifica del presente atto;

DISPONE

7) la notifica del presente atto a:

- (...*omissis*...)

DISPONE ALTRESÌ

8) di comunicare l'avvenuta adozione della presente ordinanza alla Città Metropolitana di Firenze, Direzione Urbanistica e Ambiente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193, comma 6, Legge Regionale n. 65/2014, utilizzando i modelli allo scopo forniti dallo stesso Ente.

Dalla residenza Municipale, **24/09/2021**

IL DIRIGENTE

Arch. Lorenzo Paoli

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate