

SETTORE 4 - GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio U.O. 4.1 Edilizia Privata

ORDINANZA n. 784 DEL 25/10/2023

OGGETTO: SCIA 1111/2023 – Divieto di esecuzione degli interventi

IL DIRIGENTE

Vista la SCIA presentata dall'arch. Meoni Luca, in nome e per conto dell'avente titolo, sig. Galletti Simone – legale rappresentante della Emmegi immobiliare S.r.l., in data **04/10/2023**, prot. n. **29881** (repertorio **SCIA n. 1111/2023**), per *“Progetto per la costruzione di un edificio residenziale per n°5 appartamenti ed annessi garages e cantine previa demolizione dell'edificio esistente con incremento volumetrico aggiuntivo”*, da eseguirsi nell'immobile posto in Via Pisana n. 396;

Rilevato che:

- trattasi di intervento di demolizione e contestuale ricostruzione di edificio esistente, con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, e con incremento della volumetria complessiva;
- l'intervento oggetto di segnalazione prevede il contestuale incremento dell'altezza dell'edificio ricostruito rispetto a quella dell'edificio demolito;

Dato atto che, secondo quanto asseverato dal tecnico al punto 1) dell'allegato H *Relazione di asseverazione*, le opere in progetto sarebbero riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), punto 2) della L.R. 65/2014, nell'ambito dei quali la fattispecie normativa consente di reputare ascrivibile alla mera ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con contestuali incrementi volumetrici qualora questi ultimi siano *“espressamente previsti dalla legislazione vigente o degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica [...] anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'art. 123”*;

Considerato che l'intervento:

- non risulta associabile ad una norma legislativa o pianificatoria *“espressa-*

mente prevista” al fine di derubricarne la qualificazione da sostituzione edilizia di cui all’art. 134, comma 1, lett. I) della L.R. 65/2014 a mera ristrutturazione edilizia ricostruttiva; in particolare, con riferimento alla disciplina pianificatoria, per gli ampliamenti ammessi dal P.O. vigente ai sensi dell’art. 103, c. 4, lett. a) è previsto alcunché in merito alla categoria di intervento – e, conseguentemente, al titolo necessario per l’intervento stesso – né, peraltro, il quadro pianificatorio associa l’ampliamento in questione a particolari finalità di rigenerazione urbana di aree connotate da degrado socio-economico; a tale riguardo si evidenzia, peraltro, che il piano operativo comunale non individua all’interno del territorio Comunale alcuna area di rigenerazione urbana da destinare agli interventi cui all’art. 125 della L.R. 65/2014 e che l’intervento, in ogni caso, non pare connotarsi come preordinato a superare o rimuovere particolari condizioni di degrado urbano. Per quanto sopra l’intervento stesso non può essere realizzato mediante SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all’art. 134, comma 2, della L.R. 65/2014 bensì, essendo riconducibile a quanto disciplinato dall’art. 134, comma 1, lett. I) della L.R. 65/2014, è soggetto esclusivamente a permesso di costruire;

- risulta in contrasto con le disposizioni di cui all’art. 8, punto 2), del Decreto Interministeriale 1444/1968 che stabilisce *l’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti*. Infatti, così come disposto dall’art. 18 del d.p.g.r. 39/R/2018 si definisce *“altezza dell’edificio” (HMax) l’altezza massima tra quelle dei vari fronti* e considerata la definizione di *“altezza del fronte”* di cui all’art. 17, l’intervento proposto supera i limiti stabiliti dalla norma sopracitata. Nello specifico infatti, dagli elaborati progettuali allegati alla segnalazione, si evince che l’altezza degli edifici preesistenti presa in considerazione quale parametro comparativo, risulta quella corrispondente al colmo della copertura, e pertanto incompatibile con i disposti del sopracitato art. 17 del d.p.g.r. 39/R/2018;

Dato atto che la segnalazione SCIA 111/2023, non è pertanto da ritenersi titolo idoneo all’esecuzione dell’intervento di sostituzione edilizia proposto, e che l’intervento comporta violazione dell’art. 9, punto 2) della L. 1444/1968;

Richiamato l’art. 19, c. 3, della L. 241 del 1990 e s.m.i., che stabilisce che *“l’amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta (trenta per per le procedure edilizie) giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell’attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Qualora sia possibile conformare l’attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, l’amministrazione competente, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l’adozione di queste ultime [...]”*;

Dato atto che dalla SCIA. n. 1111 del 2023 risultano i seguenti soggetti interessati:

- segnalante l’intervento Sig. **Galletti Simone** in qualità di legale rappresentante della “Emmegi immobiliare S.r.l.”, (omissis);
- professionista incaricato della progettazione architettonica Arch. **Meoni Luca**, (omissis);

- professionista incaricato per la direzione dei lavori è l'Arch. **Meoni Martina**, (omissis)
- esecutore dei lavori è l'impresa "**Emmegi immobiliare S.r.l.**" - legale rappresentante Sig. Galletti Simone – (omissis)

Considerato pertanto che nel caso di specie trovi applicazione il richiamato art. 19, c. 3, primo periodo, della L. 241/1990 in quanto l'attività non risulta conformabile stante l'impossibilità di darne esecuzione tramite mera segnalazione certificata di inizio attività, ancorché alternativa al permesso di costruire;

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

Dato atto:

- che la responsabile del procedimento è la geom. Tiziana Bonciani;
- che il sottoscritto, in relazione al presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dall'art. 6 del DPR 62/2013 e dall'art. 7 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci, e che né la responsabile del procedimento né alcuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento hanno comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;

Vista la L. 241/1990, ed in particolare l'art. 19 della stessa;

Vista la L.R. 65/2014, ed in particolare l'art. 145 della stessa;

ORDINA

al segnalante l'intervento Sig. **Galletti Simone**, al progettista Arch. **Meoni Luca**, al Direttore dei Lavori Arch. **Meoni Martina** ed all'Impresa esecutrice **Emmegi immobiliare S.r.l.** ciascuno per quanto di propria competenza:

- 1) di non attuare le trasformazioni previste nella **SCIA n. 1111/2023** e di non proseguire gli interventi previsti dalla sopra citata segnalazione eventualmente già iniziati;
- 2) di procedere alla demolizione, a propria cura e spese, delle opere eventualmente già realizzate ed al ripristino dello stato dei luoghi, entro **30 (trenta)** giorni, decorrenti dalla data di notifica del presente atto, con l'avvertenza che durante le suindicate operazioni dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità, delle quali saranno comunque resi responsabili gli esecutori dell'operazione;
- 3) di dare comunicazione dell'avvenuta ottemperanza alla presente ordinanza, nei termini perentorio di cui sopra, al Settore 4 – Governo del Territorio – U.O. 4.1 Edilizia Privata;

AVVERTE

che le opere eventualmente realizzate, se non demolite nei termini previsti nella presente ordinanza, con il ripristino dello stato dei luoghi, saranno assoggettate al regime sanzionatorio di cui al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;

INFORMA

che avverso la presente ordinanza è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. della Toscana secondo le modalità di cui al D.Lgs. n. 104/2010, o la proposizione di ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971 rispettivamente entro il termine di 60 o 120 giorni dalla notifica del presente atto;

DISPONE

la notifica del presente atto ai soggetti di seguito indicati:

- professionista incaricato della progettazione architettonica Arch. **Meoni Luca**, (omissis);
- professionista incaricato della Direzione lavori Arch. **Meoni Martina**, (omissis);
- segnalante l'intervento Sig. **Galletti Simone** in qualità di legale rappresentante della "**Emmegi immobiliare S.r.l.**", (omissis), che ha eletto domicilio speciale per la presente pratica amministrativa presso l'indirizzo PEC del professionista incaricato della progettazione architettonica Arch. Meoni Luca;
- l'impresa esecutrice "**Emmegi immobiliare S.r.l.**" - legale rappresentante Sig. Galletti Simone – (omissis);

DISPONE ALTRESÌ

la trasmissione del presente atto:

- al Settore Polizia Municipale per le verifiche e gli adempimenti di competenza;
- all'ufficio infrazioni edilizie presso la U.O. 4.1 Edilizia Privata;

Responsabile del procedimento geom. Bonciani Tiziana (omissis)

Dalla residenza Municipale, **25/10/2023**

IL DIRIGENTE
Luca Nespolo

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

