

Comune di Scandicci

► Settore Edilizia e Urbanistica
Infrazioni Edilizie

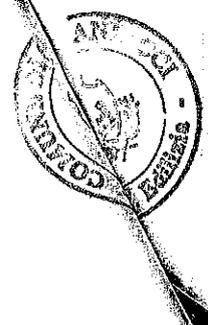
ABUSI – 4-2015

ORDINANZA N. 54

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA E URBANISTICA**

Premesso che:

- a seguito di segnalazione da parte dell'Ufficio per la Tutela del Territorio di Firenze effettuata nell'ambito di un controllo sul rispetto della normativa antisismica, il tecnico comunale, unitamente ad agenti addetti alla U.O. Edilizia del Settore Polizia Municipale, in data 09.06.2014 ha effettuato un sopralluogo in Via San Martino alla Palma 32/c, in area catastalmente identificata al foglio 13 part.IIa 694;
- Nel corso del sopralluogo il tecnico comunale ha rilevato la presenza in detta area di alcune opere, descritte ai punti 11.1 11.2 e 11.3 della sua relazione datata 21.01.2015 (agli atti del Servizio Infrazioni Edilizie), come segue:
 - “11.1. presenza di un manufatto di forma quadrata, delle dimensioni esterne di ml. 11,05 per ml. 11,32 (foto 1- 2-3-4), con copertura piana praticabile (foto 5-6). Le altezze esterne, intese come distanza tra la quota del terreno e la quota del piano di calpestio della copertura praticabile, sono variabili a causa del diverso andamento del piano di campagna nonché della pendenza della copertura stessa; esse comunque vanno indicativamente dai ml. 3,25 ai ml. 3,30.
All'interno del manufatto sono presenti varie partizioni in cartongesso che vanno a costituire una serie di vani alcuni dei quali presentano finiture di pregio come pavimentazioni, impianto di climatizzazione, predisposizione per alloggiamento faretti e sono privi di arredi (foto 7-8-9-10).
(..omissis).
Le altezze interne dei locali variano (ml. 2,40 e ml. 2,65), data la presenza di alcune controsoffittature, sempre in cartongesso.
All'interno del manufatto vi è la presenza di impianti idraulico ed elettrico.
Per quanto attiene alla tipologia costruttiva del manufatto viste le finiture, le pareti intonacate, gli infissi installati e l'impossibilità di eseguire operazioni di carotaggio, la sottoscritta non è in grado di accertare esclusivamente da un'analisi diretta sul luogo, la presenza certa di una struttura intelaiata in c.a.
Diversamente può dirsi per il muro di contenimento del terreno costituente lo scannafosso, posto sul retro del fabbricato, e la scala esterna di collegamento alla copertura, entrambi realizzati in cemento armato (foto 11-12).
Nel suo complesso il manufatto appare verosimilmente di recente costruzione.
 - 11.2. la presenza di una pavimentazione esterna che collega l'ingresso principale della proprietà (cancello) al manufatto di cui al punto precedente, compresa la parte di resede antistante il lato destro dell'edificio, costituita da elementi lapidei. (foto 13-14-15).



11.3 la presenza di due muri a retta d'ala, uno a destra e l'altro a sinistra del fabbricato principale, entrambi con funzione di contenimento del terreno retrostante e a delimitazione del resede inghiaiato del manufatto stesso. (foto 15-16)";

Dato atto che al fine di verificare la legittimità edilizia dei manufatti rilevati, il tecnico comunale ha visionato i titoli edilizi risultanti agli Atti dell'Amministrazione e, in considerazione dell'esposto pervenuto dall'ufficio Tecnico del Genio Civile, ha incrociato i dati delle pratiche edilizie trovate con quelli delle pratiche depositate presso l'Ufficio per la Tutela del Territorio di Firenze.

Rilevato che dall'istruttoria effettuata per individuare i titoli edilizi abilitativi dei manufatti sopra descritti, è emerso quanto segue:

- in data **28.03.1986** la sig.ra Raveggi Alda ha presentato al Comune di Scandicci **domanda di condono edilizio** ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. n. **2665/86**, avente ad oggetto, tra le altre opere, la realizzazione di un fabbricato ad uso autorimessa-lavanderia e ripostiglio-cantina, costruito sull'area di sedime di una ex concimaia, di superficie pari a mq. 106,32 (mod. minist. A/1). Detta costruzione, è così descritta in relazione tecnica: *"Il fabbricato risulta quasi totalmente interrato, realizzato con struttura mista: muratura in mattoni e calcestruzzo armato; quest'ultimo in particolare è stato utilizzato per le pareti totalmente interrate"*.

A detta domanda hanno fatto seguito il rilascio della **Autorizzazione a sanatoria ai soli fini ambientali n. 886 del 02.11.1989** e della **Concessione Edilizia in sanatoria n. 177 del 24.01.1991**, quest'ultima rilasciata per 'costruzione senza Concessione di un fabbricato seminterrato in muratura tradizionale ad uso rimessa, lavanderia, ripostiglio';

- In data 30.07.2007, prot. 31052, la sig.ra Raveggi Alda ha presentato, ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/05 e s.m.i., **Denuncia di Inizio Attività n. 686/07** per *"opere interne e di consolidamento di garage - lavanderia e locali accessori"*.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente al momento della presentazione della pratica edilizia, classificava il manufatto come *'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL)*, edifici sui quali erano consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Dall'esame degli elaborati di progetto emerge che l'intervento oggetto della citata DIA riguarda il manufatto originariamente legittimato con C.E in sanatoria 177/1991.

- In data 06.08.2007, prot. 32240, nell'ambito dell'intervento di recupero del garage-lavanderia, è stata presentata una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica **PA 717/07**, avente ad oggetto alcune aperture esterne, la realizzazione di uno scannafosso e la pavimentazione dell'area esterna intorno al fabbricato, cui ha fatto seguito il rilascio dell' **Autorizzazione Paesaggistica 162/07** con la condizione che *'la porta del garage, di dimensioni eccessive nella soluzione proposta, venga sostituita con due o tre aperture separate e di colorazione verde'*;

- In data 06.03.2008, prot. 9796, è stata presentata in variante alla DIA 686/07, **Denuncia di Inizio Attività n. 229/08**, avente ad oggetto le opere di cui al la pratica paesaggistica 717/07, e in data 02.08.2010 è stata depositata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/05 e s.m.i., per una lieve modifica interna;



Rilevato che, dalla relazione del tecnico comunale datata 21.01.2015 e redatta a seguito del sopra citato sopralluogo, emerge che il manufatto legittimato con C.E. in sanatoria n. 177 del 24.01.1991 non è stato interessato dalle opere di consolidamento descritte nella DIA 686/07 e nelle successive varianti, bensì è stato oggetto di demolizione e ricostruzione, intervento questo che ha originato il manufatto descritto nel punto 11.1 della medesima relazione.

Preso atto che il tecnico comunale perviene a tale conclusione anche a seguito della consultazione dei documenti inerenti detto manufatto (pratica 1333002 del 14.03.2008), depositati presso l'Ufficio per la Tutela del Territorio di Firenze, quali:

- elaborati progettuali,
- relazione generale allegata al progetto e certificato di collaudo dell'opera.

In detta documentazione l'intervento viene descritto come esecuzione di una nuova struttura in cemento armato e acciaio con rifacimento completo delle fondazioni, pilastri, travi e solai sia di fondazione che di copertura.

Vista altresì relazione tecnica e processo verbale di accertamento dell'Ufficio Tecnico per la Tutela del Territorio di Firenze inviato al Comune di Scandicci in data 5.12.2014 tramite PEC prot. n. 2014-54753-A, nel quale il funzionario tecnico, alla luce degli atti depositati presso il suo Ufficio, classifica l'intervento sul manufatto in esame (pratica 1333002 del 14.03.2008) come "*nuova costruzione in cemento armato*".

Considerato che dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo risulta che il manufatto oggetto di accertamento "*ha dimensioni in pianta pressoché identiche a quelle rappresentate negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 177/91, ma presenta un'altezza maggiore in conseguenza di una diversa quota d'imposta del solaio di copertura (omissis..), portando così ad una sagoma variata rispetto alla preesistente legittimata con Concessione Edilizia in sanatoria n. 177/91 (condono edilizio)*".

Rilevato che, relativamente all'innalzamento della quota del solaio di copertura, in data 14.4.2009 la proprietà ha depositato, unicamente presso gli uffici del Genio Civile, il progetto a variante prot. n. 99862, nel quale peraltro viene indicata un'altezza del manufatto diversa da quella rilevata in sede di sopralluogo.

Preso atto, pertanto, che l'intervento relativo al manufatto di cui al punto 11.1 della relazione tecnica comunale si è concretizzato in una demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma (derivante dall'innalzamento della quota d'imposta del solaio) in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Tenuto conto che gli interventi descritti ai punti 11.2 e 11.3 della relazione data 21.01.2015 risultano "*intimamente connessi con la realizzazione dell'edificio di cui al punto 11.1*".

Preso atto, alla luce di quanto sopra, della qualificazione tecnico giuridica dell'intervento effettuata dal tecnico comunale nella citata relazione del 21.01.2005:

"L'intervento nel suo complesso, che ha portato alla realizzazione di tutti i manufatti descritti ai punti 11.1, 11.2 e 11.3 è da considerarsi classificato come di seguito riportato:

D.P.R.380/01 e s.m.i.

*Trattasi di intervento eseguito in **assenza di permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i."*

L.R. 65/2014



Trattasi di intervento di **sostituzione edilizia** avvenuto in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 196 della L.R. 65/2014 e s.m.i."

Ritenuto, quindi, di assoggettare le opere abusive descritte ai punti 11,1, 11.2, e 11.3 della relazione tecnica del 25.1.2015, riportata per stralcio nelle premesse al presente atto, alla sanzione demolitoria e ripristinatoria ai sensi dell'art. 196 della L.R. n. 65/2014, in quanto trattasi di opere realizzate in assenza di permesso di costruire.

Rilevato, inoltre, che alcune delle opere sopra descritte sono altresì da assoggettare alla sanzione demolitoria e ripristinatoria di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto realizzate in assenza della necessaria autorizzazione paesaggistica, o comunque in difformità dall'autorizzazione paesaggistica n. 162/07, quali:

- i due muri a retta d'ala descritti al punto 11.3 della relazione del tecnico comunale, riportata in stralcio nelle premesse al presente atto;
- la porzione di pavimentazione esterna descritta al punto 11.2 della relazione del tecnico comunale, non rappresentata negli elaborati allegati alla autorizzazione paesaggistica n. 162/07;
- la porta del garage realizzata in difformità dall'autorizzazione paesaggistica n. 162/07, che prescriveva la necessità di sostituire "la porta del garage, di dimensioni eccessive nella soluzione proposta, con due o tre aperture separate di colorazione verde";
- l'innalzamento della quota del solaio di copertura.

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 196, comma 3, L.R. n. 1/2005 e s.m.i., in caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione, saranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale l'area di sedime dell'abuso e un'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive;

- che la l'area acquisita non può essere complessivamente superiore a dieci volte la superficie utile abusivamente costruita;

Visto l'art. 31, comma 4 bis, del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il quale dispone che "L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ordinanza di demolizione), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima".

Vista la nota del Settore Polizia Municipale del 26.01.2015 nella quale sono indicate le generalità dei soggetti responsabili dell'abuso come segue:

- committente dei lavori: **Raveggi Alda**, nata a Firenze il 25.10.1940, (C.F. RVGLDA40R65D612S), residente a Scandicci Via San Martino alla Palma n. 32/C;
- esecutore dei lavori: **F.lli Bonanno Costruzioni s.r.l.**, con sede in Prato Via Santa Gonda, 22, P.iva 02046790974, nella persona del legale rappresentante Bonanno Orazio nato a Gela (CL) il 10.05.1971 (C.F. BNNRZO71E10D960R), domiciliato in Prato, Via Santa Gonda, 22;
- Direttore dei lavori: **Arch. Vitali Attilio**, nato a Pesaro il 15.08.1962 (C.F. VTLTTL62M15G479N), residente in Pesaro, Via A. Righi 20, con studio tecnico in Firenze, Via S. Agostino 14;



Rilevato che, al momento della realizzazione dei lavori sopra descritti, terminati in data 15.7.2010, come risulta dalla comunicazione del 2.08.2010 prot. 32880 depositata agli atti del Servizio attività Edilizie, proprietaria dei manufatti risultava la sig.ra Raveggi Alda, mentre attualmente l'immobile risulta intestato a:

- **Ferri Filippo Giacomo**, nato a Firenze il 11/07/1964, (C.F.: FRRFPP64L11D612F), residente a Scandicci, Via San Martino alla Palma n. 32/C, in qualità di nudo proprietario
- **Raveggi Alda**, in qualità di usufruttuaria;

Accertato, a seguito di visura presso la C.C.I.A.A. di Prato effettuata in data 28.1.2015, che la società F.lli Bonanno Costruzioni s.r.l ha cessato la propria attività ed è stata cancellata dal registro delle imprese in data 23.3.2012.

Visto l'art. 196 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i.

Visto l'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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

ORDINA

ai nominativi sotto elencati, ciascuno per quanto di propria competenza:

- **Raveggi Alda**, in qualità di usufruttuaria e committente delle opere abusive descritte in premessa;
- **Ferri Filippo Giacomo**, in qualità di nudo proprietario delle opere abusive descritte in premessa;
- **Arch. Vitali Attilio**, in qualità di direttore dei lavori;

1) ai sensi dell'art. 196 L.R. 65/2014, di procedere, a loro cura e spese, alla **demolizione delle opere abusive** descritte ai punti 11.1, 11.2. e 11.3. della relazione del tecnico comunale riportata per stralcio nelle premesse del presente atto, in tutti gli elementi costitutivi, nonché alla **rimessa in pristino dello stato dei luoghi entro 90 (novanta) giorni** a decorrere dalla data di notifica del presente atto, con l'avvertenza che durante le suindicate operazioni dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti che si rendano necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità, di cui saranno comunque resi responsabili gli esecutori dell'operazione;

2) ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., di procedere, a loro cura e spese, alla **demolizione della parte di opere abusive**, descritte ai punti 11.1, 11.2. e 11.3 della relazione del tecnico comunale riportata per stralcio nelle premesse del presente atto, non coperte dalla autorizzazione paesaggistica 162/07, in tutti gli elementi costitutivi, nonché alla **rimessa in pristino dello stato dei luoghi entro 90 (novanta) giorni** a decorrere dalla data di notifica del presente atto, con l'avvertenza che durante le suindicate operazioni dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti che si rendano necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità, di cui saranno comunque resi responsabili gli esecutori dell'operazione;

3) di dare comunicazione al Settore Edilizia ed Urbanistica, Ufficio Infrastrutture Edilizie del Comune di Scandicci dell'ottemperanza al presente atto entro il termine perentorio di cui ai precedenti punti 1) e 2);



AVVERTE

4) che l'accertamento della mancata ottemperanza alla presente ordinanza nei termini di cui sopra comporterà, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni, anche penali, previste dalle norme vigenti in materia:

- l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nella sua misura massima pari ad €. **20.000,00**, trattandosi di intervento abusivo realizzato in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ossia di fattispecie contemplata al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

- l'applicazione della procedura di cui all'art. 196 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 che stabilisce quanto segue:

*"Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, **il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.** L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile lorda abusivamente costruita.*

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari che deve essere eseguita gratuitamente";

5) che i Vigili Urbani cureranno l'osservanza del presente provvedimento;

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) che in caso di mancata ottemperanza alla presente ordinanza nei termini indicati:

- venga applicata la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 31, comma 4 bis, del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- siano effettuate, previa notifica dell'inottemperanza, le rilevazioni strumentali dello stato dei luoghi per l'eventuale frazionamento dell'area da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale;

8) che, conseguentemente, si proceda alla predisposizione degli atti necessari per la trascrizione nei registri immobiliari dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale degli immobili specificatamente individuati;

DISPONE, inoltre

9) la notifica del presente atto ai seguenti nominativi:



- **Raveggi Alda**, residente in Via San Martino alla Palma n. 32/C, 50018 Scandicci (FI);
- **Ferri Filippo Giacomo**, residente in Via San Martino alla Palma 32/C, 50018 Scandicci (FI);
- **Arch. Vitali Attilio**, con studio in Via S. Agostino 14, 50125 Firenze

10)) la trasmissione di copia del presente atto alla Città Metropolitana di Firenze Direzione Urbanistica e Ambiente, Via Ginori n. 10, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193, comma 6, Legge Regionale n. 65/2014.

Scandicci, 03-02-2015

Il Dirigente del Settore
Edilizia e Urbanistica
Arch. Lorenzo Paoli