



Comune di Scandicci

► Settore Edilizia e Urbanistica
Infrazioni Edilizie

ABUSI – 22-2008

prot. n. 29016

ORDINANZA N. 423

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA ED URBANISTICA**

Visto il verbale di accertamento edilizio-urbanistico prot. n. 91 del 19.04.2010 redatto dall'istruttore Direttivo Tecnico del Servizio Edilizia e Urbanistica a seguito di sopralluogo sull'immobile posto in Viuzzo di Porto n. 1 (catastalmente individuato al foglio 6, part.92 sub 2);

Preso atto che dal verbale di accertamento n. 91/2010 emerge quanto segue:

“l'unità immobiliare oggetto di accertamento è porzione di un fabbricato edificato previo rilascio di licenza edilizia n. 4367/68 e successiva variante n. 5229/70, con destinazione commerciale al piano terreno con un portico pozione accessoria, corrispondente all'attuale unità in esame indicata e destinazione residenziale al piano primo.

Successivamente sono state presentate D.I.A. 1507/02 per la trasformazione del portico in laboratorio artigianale e D.I.A. 857/07 per delimitare il resede antistante tramite recinzione in muratura.

Dal confronto dei titoli edilizi sopracitati e l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare emerge il seguente quadro riassuntivo.

RISPETTO ALLE LICENZA EDILIZIA 4367/68 E SUCCESSIVA VARIANTE 5229/70

- 1. Incremento dell'altezza del piano terreno da cm 330 a cm 338.*
- 2. Chiusure delle finestre poste sulla parete di separazione con la porzione adiacente.*

RISPETTO ALLA D.I.A. 1507/02

- 3. Rialzamento di cm. 5 del piano di calpestio del piano terreno, con riduzione dell'altezza dei vani a cm. 330-333.*
- 4. Realizzazione di controsoffittatura dei locali bagno e del disimpegno rispettivamente posti a cm.261 e 280 dal pavimento.*
- 5. Posa in opera di grate metalliche alle finestre sul fronte strada laterale.*
- 6. Installazione nel locale principale di impianto di climatizzazione, gas, adduzioni e scarichi idrici, scaldacqua a gas; si fa presente che i condotti di evacuazione dell'aspiratore del bagno e dello scaldacqua a gas sfociano in parete lato stradale e non sulla copertura.*
- 7. Utilizzo del locale ufficio a camera.*
- 8. Utilizzo del locale laboratorio in cucina da pranzo soggiorno, mediante installazione di mobile cucina collegato alle infrastrutture impiantistiche*

RISPETTO ALLA D.I.A. 857/07

- 9. Incremento della larghezza del resede da cm 182 a cm 188.*



Comune di Scandicci

► Settore Edilizia e Urbanistica
Infrazioni Edilizie

- 10 *Diversa realizzazione del muretto della recinzione con inserimento di pilastri cm. 30x30x160 e porzione per cassetta postale.*
- 11 *Installazione di grata metallica alla porta di ingresso"*

Vista l'istanza di accertamento di conformità (PES n. 340 del 20.4.2010) presentata, ai sensi dell'art. 140 della L.R. 03.01.2005 n. 1, dal sig. Billi Maurizio, nato a Firenze il 05.12.1953 e ivi residente in Piazza Sant'Ambrogio, 1, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di accertamento;

Vista la nota prot. 41448 del 14.10.2010 con la quale è stata richiesta agli interessati la produzione di documentazione integrativa, necessaria per la definizione della pratica di sanatoria;

Dato atto che non è stata prodotta alcuna documentazione integrativa;

Preso atto che con nota prot. 8522 del 22.2.2013 è stata data comunicazione agli interessati, ai sensi dell'art. 10bis, L. 241/90 e s.m.i., dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di accertamento di conformità presentata;

Rilevato che nei termini previsti dalla sopra citata comunicazione non è pervenuta alcuna osservazione da parte dei soggetti interessati;

Preso conseguentemente atto del provvedimento di diniego dell'istanza di sanatoria per carenza documentale, espresso con atto prot. n. 15963 del 12.04.2013;

Vista la nota del tecnico istruttore del 22.07.2013 relativa alla qualificazione giuridica degli abusi edilizi rilevati;

Osservato che le opere edilizie indicate ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, del verbale di accertamento prot. n. 91 del 19.4.2010, sopra richiamato, rientrano nell'ipotesi sanzionatoria di cui all'art. 139 della Legge Regionale n. 1/2005 "*Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire*";

Preso atto che, come evidenziato nella relazione del Tecnico Istruttore datata 22.07.2013, le opere non sanate di cui ai punti 1, 2, 3 del citato verbale di accertamento non possono essere ripristinate senza che sia recato pregiudizio alla parte dell'immobile realizzata in conformità ai titoli edilizi;

Ritenuto pertanto che, per tali opere debba essere applicato l'art. 139, comma 2, Legge Regionale n. 1/2005 e s.m.i., ai sensi del quale la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive;

Vista la nota del tecnico comunale relativa al calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile in seguito alla realizzazione delle opere abusive di cui ai punti 1, 2, e 3 del verbale di accertamento n. 91/2010;

Precisato che nella suddetta nota l'aumento del valore venale per dette opere è



Comune di Scandicci

► Settore Edilizia e Urbanistica
Infrazioni Edilizie

quantificato in € 766,81 (settecentosessantasei/81) e pertanto, ai sensi dell'art. 139, comma 2, della legge regionale n. 1/2005 e s.m.i. la sanzione pecuniaria da applicare è pari a € 1.533,62 (millecinquecentotrentatre/62);

Ritenuto che per le opere indicate ai punti 4, 5 e 6 del citato verbale di accertamento non sussistano elementi di fatto ostativi alla rimessa in pristino tali da pregiudicare la struttura edilizia realizzata in conformità ai titoli edilizi rilasciati e per tali opere debba, pertanto, procedersi alla demolizione e rimessione in pristino, ai sensi dell'art. 139, comma 1;

Rilevato che, in ordine al cambio di destinazione d'uso dell'immobile da laboratorio artigianale a civile abitazione contestato ai punti 7 e 8 del verbale di accertamento prot. n. 91 del 19.04.2010, dalle indagini espletate dalla Polizia Municipale non è stato possibile risalire alla data esatta in cui si è concretizzato, risultando, tuttavia, dalla documentazione agli atti relativa all'istanza di accertamento di conformità (PES 340/2010) che tale mutamento di destinazione è avvenuto successivamente alla chiusura dei lavori inerenti alla D.I.A. n.1507/02 e al trasferimento della proprietà dell'immobile dal precedente proprietario al sig. Billi Maurizio, avvenuta nel marzo 2004;

Ritenuto, pertanto, di classificare tale cambio di destinazione d'uso come funzionale, non soggetto a SCIA ai sensi dell'art. 79, comma 1 lett.c) della L.R. 1/2005 e non sanzionabile sotto il profilo edilizio, ai sensi dell'art.136 L.R. 1/2005, per mancanza nel Comune di Scandicci del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 della medesima legge regionale;

Ritenuto che, con riferimento al citato cambio di destinazione d'uso, debba comunque procedersi alla verifica della sussistenza dei requisiti necessari per dichiarare l'agibilità dell'immobile ai fini residenziali;

Dato atto infine che le opere abusivamente realizzate, di cui ai punti 9,10 e 11 del verbale di accertamento prot. n. 91 del 19.04.2010 sono riconducibili alla fattispecie sanzionatoria di cui all'art. 135 L.R. 1/2005 "*interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa*";

Vista la nota del tecnico comunale relativa al calcolo dell'aumento del valore venale determinato dalla realizzazione delle opere abusive di cui ai punti 9, 10 e 11 del verbale di accertamento n. 91/2010, ai sensi dell'art. 135, comma 1, L.R. 1/2005

Precisato che nella suddetta nota l'aumento del valore venale per dette opere è quantificato in € 1.063,80 (millesessantatre/80) e pertanto, ai sensi dell'art. 135, comma 1, della legge regionale n. 1/2005 e s.m.i. la sanzione pecuniaria da applicare è pari a € 2.127,60 (duemilacentosette/60);

Rilevato che, come risulta dalla documentazione agli atti, nell'immobile oggetto del presente provvedimento risiede Fedele Delia, nata a Roma il 04.09.1960;

Visti:



Comune di Scandicci

► Settore Edilizia e Urbanistica
Infrazioni Edilizie

- gli artt. 135 e 139 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e s.m.i.;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 239 del 01.12.2005 "Approvazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni amministrative edilizie previste dal titolo VIII della L.R. 3 gennaio 2005 n.1";
- 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

a Billi Maurizio e Fedele Delia, ciascuno per quanto di propria competenza:

1) con riferimento alle opere abusive di cui ai punti 1, 2, 3 del verbale di accertamento 91/2010 di provvedere, ai sensi dell'art. 139, comma 2, L.R. n.1/2005 e s.m.i., al pagamento della **sanzione amministrativa edilizia di Euro 1.533,62** (millecinquecentotrentatre/62) presso la Tesoreria comunale (Cassa di Risparmio di Firenze, Agenzia di Scandicci, via Pantin n.1) o tramite versamento sul conto corrente postale n. 161505 intestato a Tesoreria Comunale di Scandicci, **nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni** dalla data di notifica del presente provvedimento, indicando in entrambi i casi la causale "pagamento sanzione edilizia capitolo n. 2340/15".

2) con riferimento alle opere abusive di cui ai punti 4, 5 e 6 del verbale di accertamento 91/2010 di procedere, ai sensi dell'art. 139, comma 1, L.R. n.1/2005 e s.m.i., a propria cura e spese, alla loro **demolizione**, 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 rendessero necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità, delle quali saranno comunque resi responsabili gli esecutori dell'operazione;

3) con riferimento alle opere abusive di cui ai punti 9,10 e 11 del verbale di accertamento 91/2010 di provvedere ai sensi dell'art. 135, comma 1, L.R. n.1/2005 e s.m.i., al pagamento della **sanzione amministrativa edilizia di Euro 2.127,60** (duemilacentosettantasette/60) presso la Tesoreria comunale (Cassa di Risparmio di Firenze, Agenzia di Scandicci, via Pantin n.1) o tramite versamento sul conto corrente postale n. 161505 intestato a Tesoreria Comunale di Scandicci, **nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni** dalla data di notifica del presente provvedimento, indicando in entrambi i casi la causale "pagamento sanzione edilizia capitolo 2340/15".

4) di fornire prova dell'avvenuta demolizione e rimessa in pristino nonché dell'avvenuto pagamento delle sanzioni pecuniarie di cui sopra al Settore Edilizia e Urbanistica - Ufficio Infrazioni Edilizie del Comune di Scandicci nel medesimo termine perentorio di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3;

AVVERTE

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



Comune di Scandicci

► Settore Edilizia e Urbanistica
Infrazioni Edilizie

6) che, in caso di mancata ottemperanza al precedente punto 2), la rimozione o demolizione avverrà ad opera del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso ai sensi dell'art. 139, comma 1, L.R. 1/2005 e s.m.i.;

7) che in caso di mancato pagamento della sanzione amministrativa edilizia di cui ai precedenti punti 1 e 3 nel termine sopra indicato, questa Amministrazione provvederà alla riscossione coattiva a norma del R.D. 14 aprile 1910 n. 639;

8) che il mantenimento dell'attuale stato dei luoghi in difformità dai titoli edilizi abilitativi da regolarizzarsi con l'ottemperanza alla presente ordinanza di sanzione pecuniaria, non esime dagli eventuali adempimenti di natura statica e sismica da porre in essere ai sensi della vigente normativa;

9) 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

10) la notifica del presente atto a:

- Billi Maurizio, residente in Piazza Sant'Ambrogio n. 1, 50121 Firenze;
- Fedele Delia, residente in Viuzzo di Porto n. 1, 50018 Scandicci (FI).

Scandicci, 25.07.2013

VT/pp



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA ED URBANISTICA
(Arch. Lorenzo Raoli)