

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

ORDINANZA n. 579 DEL 07/08/2023

OGGETTO: Ordinanza di demolizione opere abusive in Via Ponte di Formicola

IL DIRIGENTE

Richiamata l'ordinanza n. 518 dell'11.07.2023 con la quale è stata intimata, ai sensi dell'art. 93, comma 4 della L.R. 65/2014, la sospensione dei lavori in corso di esecuzione sulla copertura piana di un manufatto adibito a garage, posto in aderenza ad una unità immobiliare ad uso residenziale, in via di Formicola (...omissis...), di proprietà del sig. (...omissis...);

dato atto che la predetta ordinanza è stata notificata a seguito del sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale in data 7.07.2023, nel corso del quale sono state accertate le seguenti opere eseguite in assenza di idoneo titolo legittimante:

- stesura di carta catramata sulla copertura piana del garage;
- realizzazione di parapetti a delimitazione del perimetro del tetto del garage;

precisato che l'immobile oggetto di accertamento fa parte di un più ampio complesso immobiliare denominato (...omissis...), ricadente in area soggetta a vincolo paesaggistico, apposto con D.M. 20.01.1965 e D.M. 23.06.1967, classificato dal vigente strumento urbanistico comunale come immobile di "*classe 2: edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico*" (art. 95 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo);

verificato, nel corso degli approfondimenti istruttori successivi all'emissione dell'ordinanza n. 518/2023 (i cui esiti sono riportati nella relazione tecnica di accertamento prot. n. 31095 del 2.08.2023), che:

- il manufatto ad uso garage è stato oggetto di istanza di condono edilizio 740/3-86, definito con il rilascio della concessione in sanatoria n. (...omissis...);
- dalla documentazione allegata all'istanza di condono si evince che la copertura piana del garage era originariamente posta immediatamente sopra l'architettura del-

l'apertura del garage;

- dalla documentazione fotografica allegata al referto di sopralluogo della Polizia Municipale del 7.07.2023 tale copertura risulta invece rialzata approssimativamente di circa 50 cm rispetto al filo dell'architravatura, poi rivestita dalla guaina sopra la quale poggiano dei parapetti in muratura dell'altezza di circa 1,00 ml, elementi questi ultimi già accertati nel corso del menzionato sopralluogo;

accertato che:

- la copertura piana del garage è stata acquistata in piena ed esclusiva proprietà dal Sig. (...omissis...), unitamente all'adiacente unità abitativa (oggetto della CILA (...omissis...), in data 16.07.2021, con atto rogato dal Notaio Dott.ssa Daniela Aurichio (...omissis...);
- detta copertura, viene identificata nell'atto di compravendita come lastrico solare afferente l'adiacente unità immobiliare, e viene individuata catastalmente al foglio (...omissis...), mentre il sottostante locale autorimessa, la cui proprietà è di soggetto terzo, è catastalmente identificata al foglio (...omissis...);

dato atto che l'ordinanza di sospensione n. 518/2023 aveva valenza anche di comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e seguenti della legge n. 241/1990, con concessione dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni;

rilevato che le osservazioni sono state trasmesse via pec con nota prot. 30976 del 1.08.2023 dal tecnico di parte, il quale nelle memorie depositate ai sensi dell'art. 10 della legge n. 241/1990, conferma l'intenzione della proprietà, già desumibile dai lavori in parte eseguiti, di:

- trasformare la copertura piana del garage in lastrico solare direttamente accessibile dall'appartamento sempre di proprietà del sig. (...omissis...), mediante trasformazione della finestra esistente – prospiciente il lastrico - in portafinestra;
- di pavimentare il lastrico con piastrelle di cotto o altra pavimentazione;
- di completare la delimitazione del perimetro del lastrico solare, alternando ai parapetti già realizzati con setti murari, porzioni di ringhiera metallica;

preso atto che nelle citate osservazioni il tecnico conferma che è stato provveduto in assenza di titolo alla sostituzione del massetto impermeabilizzante esistente, danneggiato da infiltrazioni di acqua;

visti gli elaborati planimetrici allegati all'osservazione come "*ipotesi di massima del progetto*" riguardante il lastrico solare "*per una valutazione preventiva*" da parte dell'amministrazione (tavole nn. 1, 2, 3, 4 e 5);

rilevato che i predetti elaborati, allegati sotto forma di prossima "*richiesta di autorizzazione paesaggistica*", sono evidentemente non producibili né depositabili per tale finalità, visto che i lavori sono stati in parte già eseguiti, in violazione del divieto posto dall'art. 146 c. 2 del D.Lgs. 42/2004; gli stessi dovranno pertanto essere eventualmente sostituiti e presentati per

le opere già eseguite come richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

evidenziato, tuttavia, sin da ora che:

- l'intervento di realizzazione di un lastrico solare a servizio dell'unità abitativa si pone chiaramente in contrasto con le previsioni contenute nell'art. 95 delle Norme per l'attuazione del vigente P.O., che disciplina gli interventi ammissibili sugli edifici di classe 2, quali quello in esame;
- l'art. 95 del P.O., infatti, sugli edifici di classe 2 consente interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' (come definita dall'art. 23 delle Norme stesse), nonché interventi di natura manutentiva e/o di consolidamento strutturale, purché eseguiti nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nel medesimo articolo, il quale espressamente esclude la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia;

ritenuto che l'insieme di opere eseguite sulla copertura piana del garage sia riconducibile alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia subordinata a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001, in quanto comportante modifica dei prospetti di immobile sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;

rilevato che sotto il profilo paesaggistico le opere esterne eseguite non sono riconducibili ad alcuna delle categorie di intervento escluse dal previo rilascio di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'allegato A del DPR 31/2017;

ritenuto pertanto di applicare ai lavori eseguiti in assenza dei necessari titoli abilitativi la sanzione demolitoria e ripristinatoria prevista dall'art. 33 del D.P.R. 380/2001, dall'art. 199 L.R. 65/2014, nonché dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

accertato mediante visura telematica presso l'anagrafe comunale che il sig. (...omissis...) risiede attualmente a (...omissis...);

dato atto che il responsabile del procedimento è il sottoscritto Arch. Luca Nespolo, il quale in relazione al presente atto dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della legge n. 241/1990, dall'art. 7 del DPR 602/2013 e dall'art 5 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci, e dichiara altresì che nessuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento ha comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;

visti :

- il D.M. 20.01.1965 e il D.M. 23.06.1967;
- gli artt. 3, 10 e 33 del D.P.R. n. 380/2001;
- l'art. 199 della L.R. n. 65/2014;
- l'art. 95 del P.O. comunale vigente, approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del

10.04.2019 e successive modifiche e integrazioni;

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

richiamato il Decreto Sindacale di nomina n. 3 del 27.04.2023 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale per il Settore 4 "Governo del Territorio";

ORDINA

a (...omissis...), in qualità di proprietario:

- 1) ai sensi dell'art 33 del D.P.R. n. 380/2001, dell'art. 199 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 di procedere, a propria cura e spese, **alla demolizione delle opere abusive realizzate sulla copertura piana del garage (denominata 'lastrico solare', catastalmente identificato al foglio (...omissis...)) in assenza di titolo abilitativo edilizio e paesaggistico, nonché di procedere al ripristino dei luoghi entro 90 (novanta) giorni**, a decorrere dalla data di notifica del presente atto;
- 2) di dare comunicazione dell'avvenuta ottemperanza alla presente ordinanza, nei termini di cui sopra, al Settore 4 "Governo del Territorio" – U.O. 4.1 Edilizia Privata - Ufficio Infrazioni Edilizie;

AVVERTE

- 3) che durante le operazioni di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi 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;
- 4) che in ipotesi di mancata ottemperanza alla presente ingiunzione nel termine di cui sopra, l'ordinanza, salve le sanzioni penali del caso, sarà eseguita a cura del Comune con spese a carico del responsabile dell'abuso, ai sensi dell'art. 199, comma 1, L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 167, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- 5) 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

- 6) la notifica del presente atto a:

- (...omissis...);

DISPONE ALTRESÌ

7) 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;
- alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- al Settore Sismica della Regione Toscana per le verifiche in ordine all'intervento di natura strutturale eseguito sulla copertura del garage;
- al Settore 6 Sicurezza e Sviluppo Economico - U.O. 6.1 Polizia Municipale – del Comune di Scandicci.

Dalla residenza Municipale, **07/08/2023**

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