

**COMUNE DI MAGLIONE****Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e Urbanistica**N. 05 Registro Ordinanze 2014
Prot. 665

in data 31.03.2014

**ORDINANZA DI DEMOLIZIONE - RIMOZIONE
PER
OPERE ESEGUITE
E IN DIFFORMITA' DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n.380 del 06 Giugno 2001**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA

Premesso che:

- ✓ In data 15.02.2014 prot. n° 329 e' pervenuta richiesta di verifica di regolarità edilizia da parte dell'Arch. Ceridono Paolo in nome e per conto della Sig.ra Bailo Margherita, proprietaria dell'immobile sito in Maglione, identificato al catasto terreni al Fg. 16 mappali 811-196-656;
- ✓ è stata data comunicazione di avvio del procedimento per verifica di regolarità edilizia presso l'immobile ubicato in via Arduino n° 6, ai sensi della L. n. 241/90, in data 24.02.2014 - Prot. 390;
- ✓ con comunicazione in data 24/02/2014 - Prot 391 si informava la Sig.ra DEL PIANO Stefania, (nata a Torino il 14/08/1973 ed ivi residente in Via Arduino n. 6) in qualità di proprietaria dell'immobile, nonché p.c. l'Ing. VILLA Pierfranco (nato a Strambino il - fraz. Crotte il 31/07/1961 con studio in Strambino - Fraz. Crotte, Via V. Veneto n° 14) in qualità di tecnico professionista incaricato, che il giorno 10/03/2014 si sarebbe effettuato sopralluogo presso l'Immobile ubicato in Via Arduino n° 6;
- ✓ è stato redatto il verbale di sopralluogo effettuato in data 05/03/2014 prot. n° 501;
- ✓ in data 24/03/2014 è stato redatto il verbale di referto del sopralluogo; in tale referto è altresì contenuta la relazione espressa dal Responsabile del Procedimento, con relativa conclusione in merito alle irregolarità edilizie;

Visto il verbale di sopralluogo redatto in data 05/03/2014 dall'Arch. Alessandra Fardin, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal Sig. Pasteris Pietro, in qualità di Agente Polizia Municipale, relativo all'immobile sito in Maglione, in Via Arduino n° 6, individuato in mappa N.C.E.U. al foglio 16 mappale n.194;

Visti i titoli edilizi riguardanti l'immobile sopracitato, richiesti dalla Sig.ra Del Piano Stefania, (nata a Torino il 14/08/1973 ed ivi residente in Via Arduino n. 6) e rilasciati in capo alla medesima:

- D.I.A. in data 16/07/2008 (P.e. n° 11/08) per "Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti a fondo cortile";
- D.I.A. in data 09/05/2012 (P.e. n° 05/12) per "Variante in corso d'opera alla D.I.A. prot. 1961 del 16.07.2008";

Vista la documentazione agli atti d'ufficio;

Accertato che la Sig.ra Del Piano nel realizzare quanto prevista dal Denuncia di Inizio Attività in oggetto, ha eseguito le seguenti opere in difformità del citato titolo (richiamando i riferimenti già indicati nelle piantine allegate al verbale di sopralluogo):

Basso Fabbricato accessorio:

- **Interno: le dimensioni interne del locale ad uso deposito risultano di dimensioni inferiori a quelle dichiarate; anziché 7.99 in lunghezza si hanno 7.87 metri ed in profondità anziché 5.20 metri si hanno 4.57 metri;**
- **Interno: Non risultano presenti i pilastri indicati all'interno del vano deposito ma le pareti risultano lineari senza presenza di riseghe;**
- **Interno: è stata riscontrata la presenza di una ripartizione interna per costituire un locale ad uso sgabuzzino costituito da due tramezze intonacate;**
- **E' stata realizzata una finestra con apertura a vasistas nel locale sgabuzzino sopracitato prospiciente verso il terreno confinante, avente le seguenti dimensioni:**
 - **altezza parapetto dal piano pavimento interno di mt 2,10;**
 - **altezza finestra 0.55 metri;**
 - **larghezza finestra 0.90 metri;**
- **La dimensione dei due serramenti (finestre) prospicienti il cortile interno, risultano essere 112x130 cm anziché 100x120 cm come dichiarato in progetto;**

Dato atto che le opere sono state eseguite dall'impresa Fiorenza Vincenzo ;

Accertato che per la tipologia costruttiva delle opere indicate era necessario che fosse rilasciato con Denuncia di inizio attività in Variante prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 (fatta salva la verifica dei requisiti minimi);

Vista la legge regionale del 5/12/1977, n. 56;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in Questo Comune;

Visto il Codice Civile;

Accertata l'astratta configurabilità della sanatoria degli interventi realizzati, fermo restando la puntuale verifica dei relativi presupposti in sede di rilascio dell'accertamento di conformità a seguito di regolare istanza corredata della prescritta documentazione;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380, in particolare gli artt. 27-29-36-37 del D.P.R.n.380 del 06.06.2001, che comprende la casistica in oggetto ovvero la **realizzazione in difformità da denuncia di inizio attività**;

Ritenute sussistenti le violazioni, relative alle opere realizzate presso l'immobile, come di seguito esposte:

A) la violazione art. 37 del DPR N. 380/2011 e ss.mm.ii.: "interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" poiché, rispetto al titolo edilizio per il basso fabbricato accessorio, risulta che:

Le dimensioni interne, le partizioni interne, l'assenza dei pilastri, l'apertura della finestra e la dimensione delle due finestre prospicienti il cortile interno, sono state realizzare in difformità al progetto;

Assunto che le violazioni per gli interventi irregolari sopra descritti, che in relazione ai titoli edilizi sopra indicati vengono posti in essere a partire dagli anni 2008-2012, risultano:

❖ **"interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità"** e pertanto soggetti al regime sanzionatorio di cui all'articolo 37 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i., questa irregolarità non è sottoponibile a controllo penale ex art. 44 del predetto D.P.R. e, laddove conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, può essere sanata.

Identificati nelle sotto indicate persone i soggetti responsabili delle irregolarità e violazioni nell'immobile di via Arduino n° 6:

- Sig.ra **DEL PIANO Stefania**, (nata a Torino il 14/08/1973 ed ivi residente in Via Arduino n. 6), attuale proprietaria (a far data dal decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Ivrea portante data 21/03/2007) dell'immobile;

Atteso che, alla luce di quanto emerso dalle verifiche urbanistiche ed edilizie e come sopra esposto, si ritiene doveroso ingiungere all'attuale proprietaria dell'immobile ed agli altri soggetti, autori e responsabili degli abusi e violazioni, in solido tra di loro, nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni dalla notifica o dalla data di presa conoscenza della presente ordinanza:

Le dimensioni interne, le partizioni interne, l'assenza dei pilastri e l'apertura della finestra sono state realizzare in difformità al progetto;

- ✓ La messa in pristino delle difformità rispetto al titolo edilizio " D.I.A. in data 09/05/2012 (P.e. n° 05/12)", come previsto dall'art. 37 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in alternativa, qualora ne ricorrano i presupposti, proporre richiesta della sanatoria come previsto al comma 4 del medesimo articolo, tenendo conto delle prescrizioni del Codice Civile a riguardo di luci e vedute.
- ✓ In merito alle altre questioni sollevate dalla proprietà confinante Bailo (stillicio della gronda in corrispondenza della proprietà Bailo, occlusione del foro di scarico dell'acqua piovana) trattasi di questioni privatistiche da sottoporsi al giudizio dell'Autorità giudiziaria.

Considerato che è stata esaminata la planimetria catastale (N.C.E.U. foglio 16) nella quale è individuato, con la particella n. 194, il bene oggetto di intervento abusivo e la relativa area di sedime che verranno acquisiti, gratuitamente, al patrimonio del Comune nel caso di inerzia del proprietario e dei responsabili dell'abuso nella rimozione delle opere abusive e ripristino del dovuto stato di regolarità urbanistico/edilizia, come riportato in atti;

Atteso che, per quanto attiene al procedimento, la comunicazione di avvio è stata effettuata con nota di cui al prot. 390 del 24.02.2014 alla Sig.ra Del Piano Stefania in qualità di attuale proprietaria;

Tenuto conto che la presente ordinanza dovrà essere trasmessa agli organi di vigilanza ed alle autorità competenti per la gestione dei propri procedimenti;

Comune di Maglione
Segue

Visti gli articoli 27, 29, 31, 33, 36 E 37 del Testo Unico delle leggi sull'edilizia approvato con D.P.R. 06 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;

Visti gli articoli 61 e 64 della Legge Regionale n° 56/1977e s.m.i.;

Visti gli articoli 107, 109 e 110 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n° 267 e s.m.i.;

Attesa la propria competenza all'adozione del presente atto ai sensi del Decreto Sindacale n° 2 del 01/07/2013 di Nomina del Responsabile del servizio edilizia ed urbanistica;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;

Vista la legge regionale del 5/12/1977, n. 56 e ss.mm.ii.;

Vista la legge regionale del 8/07/1999, n. 19 e ss.mm.ii.;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in Questo Comune;

Visto il Codice civile;

RITENUTO pertanto che ricorrono di fatto e di diritto i presupposti per ordinare la demolizione e rimozione delle irregolarità in oggetto;

Per le motivazioni sopra esposte

Ingiunge

alle persone sotto indicate ed in solido tra loro:

- DEL PIANO Stefania, (nata a Torino il 14/08/1973 ed ivi residente in Via Arduino n. 6), attuale proprietaria (a far data dal decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Ivrea portante data 21/03/2007) dell'immobile;

per quanto di competenza ed ai sensi di motivazione, **di effettuare nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni** dalla notifica o dalla data di presa conoscenza della presente ordinanza:

Le partizioni interne e l'apertura della finestra sono state realizzare in; in difformità al progetto.

- ✓ La messa in pristino delle difformità rispetto al titolo edilizio " D.I.A. in data 09/05/2012 (P.e. n° 05/12)", come previsto dall'art. 37 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in alternativa, qualora ne ricorrano i presupposti, proporre richiesta della sanatoria come previsto al comma 4 del medesimo articolo, tenendo conto delle prescrizioni del Codice Civile a riguardo di luci e vedute.
- ✓ In merito alle altre questioni (stillicio della gronda in corrispondenza della proprietà Bailo, occlusione del foro di scarico dell'acqua piovana) trattasi di questioni privatistiche da sottoporsi al giudizio dell'Autorità giudiziaria.

Demanda

- ai soggetti interessati l'adempimento della presente ordinanza come disposto e nei termini previsti dall'atto stesso;
- all'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Maglione di vigilare e di verificare l'avvenuta esecuzione della presente ordinanza, nei termini da essa previsti;

Avverte

- che in caso di mancata ottemperanza, anche parziale, da parte dei soggetti ingiunti della presente ordinanza, l'immobile e la relativa area di sedime interessata dalle irregolarità edilizie in oggetto, individuata al Nuovo Catasto edilizio urbano foglio 16 particella 194, sarà acquisita di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Maglione;
- che l'area di sedime dell'immobile risulta essere pari circa mq. 137 (particella n.194) + mq. 303 (particella n. 195) + mq. 200 (porzione particella n. 197) per totali mq 640 circa (salva e riservata la verifica di estensione con rilievo misura in loco);
- ai sensi dell'articolo 31 comma 4 del D.P.R. n° 3280/01 e s.m.i., che l'accertamento dell'inottemperanza della presente ingiunzione di messa in pristino degli interventi irregolari concernenti l'immobile sopracitato, con la riconduzione dell'immobile stesso allo stato originario, in ossequio al vigente P.R.G.C., costituirà titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari;
- che in caso di acquisizione gratuita di cui al precedente punto, le irregolarità sull'immobile acquisito saranno rimosse a spese della proprietà e responsabili dell'abuso tra di loro in solido;
- che, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i., fino alla scadenza del termine di 90 (novanta) giorni di cui sopra, la proprietà e responsabili dell'abuso dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria subordinatamente alla verifica puntuale della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Si informa:

- che il responsabile del procedimento amministrativo per il presente provvedimento è l'Arch. Alessandra Fardin, dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- che ciascun interessato può presentare memorie scritte e documenti ed eventuali controdeduzioni ai sensi della vigente normativa in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso;
- che gli atti del presente procedimento sono in visione durante l'orario di presenza del Responsabile del Procedimento, ovvero il mercoledì dalle ore 15.00 alle ore 17.00, presso l'ufficio del responsabile del procedimento;

Si notifici:

- alle persone **DEL PIANO Stefania**, come sopra indicata, tramite Messo Comunale la presente ordinanza;

Si trasmetta copia della presente per opportuna conoscenza alle autorità competenti per la gestione dei propri procedimenti;

Si pubblichi all'Albo Pretorio del Comune di Maglione.

Avverte altresì

- che ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della Legge 07 Agosto 1990 n° 241 contenente "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i., che il presente provvedimento è impugnabile con ricorso giurisdizionale avanti il TAR di Torino entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla notifica o comunque dalla piena conoscenza del presente atto da parte dei destinatari.

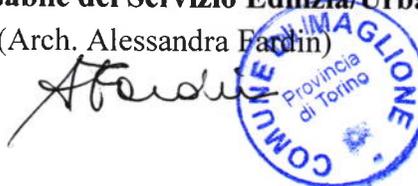
Ovvero, in alternativa:

- con ricorso gerarchico al Prefetto entro 30 giorni decorrenti dal medesimo termine;
- con ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni decorrenti dallo stesso termine.

Maglione li, 31.03.2014

Il Responsabile del Servizio Edilizia/Urbanistica

(Arch. Alessandra Fardin)



RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Notificatore del Comune di Maglione dichiaro di aver in data odierna consegnato copia del presente avviso al

Signor _____, a mani di

IL MESSO NOTIFICATORE

Maglione, li _____