



COMUNE DI SELEGAS

Provincia di Cagliari

Prot. 2913

ORDINANZA N. 1 DEL 08/07/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AREA TECNICA

Premesso che in data 08/05/2015 il Geom. Roberto Erriu, in qualità di istruttore tecnico comunale, congiuntamente al Comandante del Corpo di Polizia Locale Alessandro Pireddu e all'Agente di P.L. Marta Serra, ha svolto un sopralluogo nell'immobile sito in comune di Selegas in vico Trento n°6, distinto al catasto fabbricati al foglio 16 particella 913, ex catasto terreni foglio 16 mapp. 179, per verificare l'esistenza di presunti illeciti di natura edilizia.

Visto il verbale di sopralluogo urbanistico edilizio, redatto ai sensi dell'art. 27 del DPR. 380/2001, dal tecnico dell'Ente in data 25/06/2015 prot. 2693;

Accertato che dagli atti l'immobile oggetto di verifica risulta :

- ✓ essere di proprietà dei Sig.ri:
 1. Casti Antonio nato a Selegas il 15/07/1951 – c.f. CSTNTN51L151582N;
 2. Melis Marisa nata a Selegas il 17/08/1949 – c.f. MLSMRS49M571582P;
- ✓ ricadere all'interno della zona omogenea "B - Completamento Residenziale" come individuata dal vigente Piano Urbanistico Comunale;
- ✓ edificato in forza della Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi del 22/05/1978, priva degli elaborati progettuali, attraverso la quale è stata assentita la costruzione di una casa per civile abitazione;

Accertato, altresì, che il fabbricato risulta trasformato attraverso la realizzazione dei sotto elencati interventi edilizi sovrappostisi nel tempo:

1. nel 1989 è stato oggetto di un intervento edilizio atto alla realizzazione del piano primo "**Sopraelevazione**", assentito a seguito del rilascio della Concessione edilizia N. 203/42/89 del 25/05/1989, che ha comportato la realizzazione di una unica unità abitativa distribuita su due piani collegati da un vano scala interno e così costituiti:
 - a) al piano terra è presente un soggiorno con cucina e cucinino, un disimpegno, un bagno, uno studio, una camera letto e due verande;

- b) al primo piano sono è presente un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e due verande;
 - c) al piano interrato uno spazio indicato come vuoto sanitario;
2. lo spazio interrato indicato al punto 1.c, indubbiamente realizzato contestualmente all'esecuzione dei lavori di cui alla Concessione del 22/05/1978, è stato successivamente trasformato in un **ambiente pluriuso** (cucina-soggiorno), della superficie di circa mq 30 e dell'altezza di circa m 1,90; al medesimo si accede sia dall'interno dell'abitazione mediante una rampa di scale facente parte del corpo scala principale e sia dall'esterno attraverso una rampa in calcestruzzo che dal cortile scende, con un'unica pendenza, verso l'infisso vetrato ad ante scorrevoli di ingresso al vano;
3. nel cortile sono state realizzate intorno all'anno 1992, così come dichiarato verbalmente dallo stesso proprietario, in aderenza con le proprietà confinanti "Sirigu Paolo a Est e Pisano Efisio a Sud" due **tettoie**, affiancate tra loro e formanti un unico spazio chiuso su due lati dalla muratura di confine della superficie complessiva di mq 16,50 ed aventi le seguenti dimensioni:
- a) larghezza m 1,80 (aderente con il muro di confine proprietà Sirigu), lunghezza 3,90 (aderente con il muro di confine proprietà Pisano), altezza media m 2,20, copertura con unica falda in tegole, destinata principalmente per il riparo della legna da ardere;
 - b) larghezza m 2,50, lunghezza m 3,80 (aderente con il muro di confine proprietà Pisano), altezza media m 1,85, copertura con unica falda in tegole sfalzata rispetto alla prima tettoia a), utilizzata per il riparo di un barbecue e di un forno a legna dotati ciascuno di propria canna fumaria;
4. nell'anno 2013 è stata realizzata una **scala esterna** in c.a., a due rampe, assentita con Autorizzazione edilizia n. 01/13 del 11/03/2013, prot. 1141, al fine di rendere comunicante il primo piano al cortile, allo stato attuale la stessa risulta non ultimata in quanto priva del necessario corrimano e realizzata in difformità dalla predetta autorizzazione in quanto edificata ad una distanza dal confine con la proprietà Sirigu di m 1,60 invece dei m 2,00 indicati negli elaborati progettuali;
5. nell'anno 2014 l'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria di **riqualificazione energetica** debitamente comunicato con nota del 15/09/2014, prot. n° 3192, la cui ultimazione è avvenuta, come risulta dalla nota prot. n°3862 del 30/10/2014, in data 24/10/2014;
6. sempre nell'anno 2014 l'immobile è stato frazionato in due distinte ed indipendenti **unità immobiliari** attraverso la realizzazione tra il piano terra ed il primo piano di una struttura orizzontale in legno, con sovrastante massetto e pavimento in piastrelle, a totale chiusura del vano scala interno, ottenendo per ciascuna unità i sottoelencati ambienti:
- a) per l'unità abitativa sita al piano terra con accesso dal cortile:
un soggiorno, una cucina con annesso cucinino, un disimpegno, un bagno, una camera singola, una camera matrimoniale con annessa veranda ed un ripostiglio ricavato nel vano scala, oltre all'ambiente pluriuso di cui al punto 2.;
 - b) per l'unità abitativa sita al piano primo, alla quale si accede dalla scala di cui al punto 4,

un unico ambiente costituito dalla zona ingresso e dal soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio ricavato nel vano scala, un bagno e due camere letto di cui una con veranda allo stato attuale le finiture ed impianti risultano ancora in fase di completamento;

Accertato che le violazioni rilevate sono le seguenti:

- ✓ **la difformità di cui al punto 2**, risultando chiaramente realizzata nella fase iniziale di costruzione della struttura dell'edificio di cui alla Concessione edilizia del 22/05/1978, è ascrivibile alla tipologia di abuso "**Interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire**" (art. 7 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii. e art. 34 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.); si precisa che tale intervento non poteva essere assentito in quanto l'altezza rilevata risulta inferiore a quelle prescritte dalle norme igienico sanitarie "Decreto ministeriale 05.07.1975" e dalla normativa edilizia comunale in vigore "Art. 34.2 del regolamento edilizio del P.U.C.", ossia m 2,70 per gli ambienti abitabili e m 2,40 per gli ambienti abitabili non residenziali; pertanto, la non conformità dell'opera alle norme sopracitate rendono tale abuso non sanabile, nonostante non ci sia un incremento volumetrico in quanto trattasi di volume sottostante il piano di sistemazione di campagna naturale nel prospetto a monte; tale intervento comporta, altresì, la modifica del prospetto principale dell'edificio;
- ✓ **le opere di cui al punto 3** risultano realizzate in assenza di SCIA (ex Autorizzazione edilizia/D.I.A.) trattandosi di interventi ascrivibili alla fattispecie di cui all'art. 13 della L.R. 23/85, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.8/15, e all'art. 22 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;
- ✓ **l'opera di cui al punto 4**, nonostante sia stata realizzata in forza dell'Autorizzazione edilizia n. 01/13 del 11/03/2013, allo stato attuale risulta completamente abusiva in quanto il titolo abilitativo rilasciato, a causa dell'omissione negli elaborati progettuali delle opere di cui ai sopracitati punti 2 e 3, risulta illegittimo; si sottolinea che la rappresentazione grafica negli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia delle tettoie presenti nel cortile nonché dell'ambiente interrato sottostante l'abitazione avrebbe comportato il diniego del titolo abilitativo richiesto;
- ✓ **l'opera di cui al punto 6** risulta realizzata in assenza di SCIA (ex Autorizzazione edilizia/D.I.A.) trattandosi di intervento ascrivibile alla fattispecie di cui all'art. 13, comma 1, della L.R. 23/85, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.8/15, e all'art. 22 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ossia intervento di manutenzione straordinaria;
- ✓ la non conformità alle prescrizioni di cui alla legge 122/1989 e all'art. 37 del vigente regolamento edilizio comunale in merito all'assenza nel lotto urbanistico di spazi destinati a parcheggio nella misura di 1/10 del volume.

Ritenuto necessario reprimere le sopra citate irregolarità e disporre la restituzione in pristino al fine di ricostruire l'originario organismo edilizio secondo lo stato di fatto dell'immobile riportato negli elaborati progettuali allegati alla Concessione edilizia N. 203/42/89 del 25/05/1989;

Visti:

- gli art. 6 e 7 della Legge Regionale n. 23/1985;
- l'art. 107 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

ORDINA

ai sig.ri Casti Antonio nato a Selegas il 15/07/1951 – c.f. CSTNTN51L15I582N e Melis Marisa nata a Selegas il 17/08/1949 – c.f. MLSMRS49M57I582P, entrambi residenti in Vico Trento n°6 – 09040 Selegas (CA), in qualità di proprietari dell’immobile sito in vico Trento n°6, distinto al catasto fabbricati al foglio 16 particella 913, ex catasto terreni foglio 16 mapp. 179, la restituzione in pristino al fine di ricostruire l’originario organismo edilizio secondo lo stato di fatto dell’immobile riportato negli elaborati progettuali allegati alla Concessione edilizia N. 203/42/89 del 25/05/1989, nonché il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00 a favore del Comune di Selegas sul c/c postale n. n°16420093 intestato alla Tesoreria Comunale o mediante bonifico c/o Banco di Sardegna - IBAN n° IT03M0101586220000000001050 con la causale “Sanzione di cui all’art. 14, comma 2, della L.R. 23/1985, così come modificato dall’art. 8 della L.R. n.8 del 23/04/2015”, il tutto da eseguirsi entro giorni 90 (novanta) dalla notifica della presente ordinanza, con diffida che, in caso di inadempienza, le opere di restituzione in pristino saranno, senza ulteriore avviso, eseguite d’ufficio e le relative spese poste a carico dell’inadempiente, salvo applicazione della sanzione amministrativa a norma di legge.

AVVISA

Ai sensi dell’articolo 3, quarto comma, della legge 07.08.1990 n. 241, avverte che contro la presente ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Cagliari, oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 gg dalla notificazione della presente.

DA INCARICO

Alla Forza Pubblica ed il Corpo di polizia Locale dell’Unione dei Comuni della Trexenta di vigilare sull’ottemperanza del presente provvedimento.

DISPONE

- La notifica del presente provvedimento ai Signori:
 - ✓ Casti Antonio nato a Selegas il 15/07/1951 – c.f. CSTNTN51L15I582N;
 - ✓ Melis Marisa nata a Selegas il 17/08/1949 – c.f. MLSMRS49M57I582P;entrambi residenti in Vico Trento n° 6 – 09040 Selegas (CA).
- La trasmissione in copia del presente provvedimento:
 - ✓ all’Ufficio territoriale di Governo- Prefettura - Piazza Palazzo, 2- 09123 Cagliari;
 - ✓ al Sindaco - SEDE;
 - ✓ alla Stazione dei Carabinieri con sede a Suelli;
 - ✓ al Corpo Unico di Polizia Locale dell’Unione dei Comuni della Trexenta.
- L’affissione della presente Ordinanza all’Albo Pretorio- Sede;

RENDE NOTO

che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Roberto Erriu, Istruttore Tecnico del Comune di Selegas.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
f.to Ing. Valentina Lusso