



COMUNE DI SELEGAS

Provincia del Sud Sardegna

Sede: Via Umberto Daga, 4 – 09040, tel.: 070.985828 - fax: 070.985785, C.F.: 80018170920
Sito web: www.comune.selegas.ca.it – PEC: ufficiotecnico@pec.comune.selegas.ca.it

Ufficio Tecnico

<i>Prot. n. 1458</i> <i>Ord. n. 02-2024</i> <i>Data 05/03/2024</i>	ORDINANZA DI RIMESSA IN PRISTINO E DI DEMOLIZIONE delle opere eseguite in parziale <u>difformità</u> dal titolo abilitativo
--	--

Il Responsabile del Servizio Area Tecnica

Premesso che in data 12/12/2023 la sottoscritta Ing. Roberta Manis, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica di questo Comune, coadiuvata dall'Istruttore Tecnico comunale Geom. Roberto Erriu e congiuntamente con l'Agente di P.L. Alessandro Corongiu, in forza al Comando di Polizia Locale dell'Unione dei Comuni della Trexenta, ha svolto un sopralluogo nell'immobile sito in comune di Selegas in via Trieste n°11, distinto al catasto fabbricati al foglio 16 particella 957, sub.7, al fine di verificare la conformità urbanistica del predetto fabbricato residenziale e l'esistenza di presunti illeciti di natura edilizia.

Visto il verbale di sopralluogo urbanistico edilizio, prot. 344 del 15/01/2024, redatto ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001;

Accertato che dalla documentazione presente agli atti l'immobile oggetto di verifica risulta:

- ✓ ricadere all'interno della zona omogenea "B - Completamento Residenziale" come individuata dal vigente Piano Urbanistico Comunale;
- ✓ edificato in forza della Concessione edilizia n. 01/28/2010, rilasciata a xxxxxxxxxx in data 15/06/2010 per la "Divisione di una unità abitativa in tre unità e ristrutturazione di una unità derivata senza aumento di volumetria e senza aumento di superficie coperta" e successiva variazione in corso d'opera, approvata in data 22/03/2011, con direzione dei lavori a cura del tecnico xxxxxxxxxx con studio a xxxxxxxxxx;

- ✓ interessato da ulteriori lavori di "Installazione pergola, realizzazione rampa di accesso, montaggio parapetto su terrazza" susseguenti alla DUA "xxxxxxxxxx-04042023-1110.605449" trasmessa in data 04/05/2023 da xxxxxxxxxxxx e asseverata dal tecnico xxxxxxxxxxxx con studio a xxxxxxxxxxxx;
- ✓ censito nel catasto urbano, inizialmente come unica unità abitativa, particella 957, ed attualmente suddiviso in tre unità abitative identificate rispettivamente con i subalterni 5, 6 e 7;

Accertato, altresì, che relativamente alle proprietà e intestazioni catastali:

a) l'unità edilizia di cui al sub.7, avente accesso dalla via Trieste civ. 11A, all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia n. 01/28/10, risultava intestata alla Ditta xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx; allo stato attuale alla succitata ditta catastale è subentrata la seguente:

1) xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/1;

b) l'unità edilizia di cui al sub. 5, avente accesso dalla via Trieste civ. 11B, risulta intestata catastalmente alle ditte:

- 1) xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 2) xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 3) xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 4) xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 5) xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 6) xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 7) xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 8) xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 9) xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;
- 10) xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx - Proprietà 1/10;

c) l'unità edilizia di cui al sub.6, con accesso dalla via Trento civ. 12, risulta intestata catastalmente alla ditta xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, "**Attualmente deceduto**"; allo stato attuale tale unità risulta presumibilmente appartenere agli eredi del "*de cuius*" ed elencati al succitato punto b).

Dato atto che dal sopralluogo urbanistico edilizio nel succitato immobile sono emerse delle opere edilizie non comprese nei succitati titoli edilizi, in particolare:

A. relativamente all'unità edilizia (particella 957 sub.7) interessata da sopralluogo, con accesso dalla Via Trieste civ. 11A, sono state riscontrate alcune incongruenze plano-altimetriche, in particolare:

- 1) il vano sottoscala, indicato nella pianta piano terra come lavatoio, è in realtà un servizio igienico con lavabo e wc, avente accesso diretto dal soggiorno e di altezza non adeguata in quanto non raggiunge i cm 240 prescritti dalla normativa vigente;
- 2) il servizio igienico sito al piano primo, risulta avere un'altezza media di cm 230, in contrasto anch'esso con le prescrizioni del regolamento edilizio e con le norme ministeriali di cui al "Decreto ministeriale Sanità del 5 Luglio 1975" che prevedono per tale ambiente un'altezza (media) di cm 240;
- 3) l'innalzamento del parapetto per eliminare la veduta dal terrazzo di proprietà xxxxxxxxxxxx verso la proprietà xxxxxxxxxxxx (mappale 194 sub. 3), realizzato a seguito di presentazione della DUA

“xxxxxxxxxx-04042023-1110.605449” del 04/05/2023, risulta avere un'altezza di m 1,80, in contrasto quindi con le prescrizioni di cui all'art. 905 del Codice Civile che prevede in tal caso un arretramento del parapetto “Veduta” di m 1,50 dal confine, ovvero, per non essere considerata veduta, l'innalzamento del muro di confine ad almeno 2 m e non presentare fori, interstizi, feritoie attraverso cui si possa guardare verso la proprietà confinante;

B. riguardo l'unità edilizia con accesso dal civ. 11B, non interessata da sopralluogo ma facente parte del lotto urbanistico in esame, si è riscontrata l'evidente presenza di alcune opere e manufatti irregolari, di seguito descritti:

- 1) una costruzione/tettoia fatiscente, ubicata sul cortile e staccata dal corpo di fabbrica principale, chiusa in parte su tre lati, della superficie coperta di circa **mq 14** e del volume di circa **mc 22**, realizzata in muratura (blocchi di cemento) con copertura in lastre ondulate di cemento, presumibilmente eternit contenete amianto, su orditura in legno in appoggio sul muro di recinzione lato Via Trieste a Sud e confinante con il sub. 6 a Est;
date le sue caratteristiche costruttive e vista la documentazione aerofotogrammetrica presente agli atti d'ufficio, risulta sicuramente preesistente all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia n. 01/28/10 e non indicata negli elaborati grafici riferiti alla pratica edilizia del 2010.
- 2) La chiusura della veranda di accesso all'unità abitativa con conseguente modifica dei prospetti e delle caratteristiche igienico sanitarie degli ambienti interni; l'esecuzione di tale opera nell'unità abitativa in esame, di fatto, non consente il raggiungimento dei valori aeroilluminanti, corrispondenti ad una superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento di ogni singolo ambiente residenziale, prescritti sia dal vigente regolamento edilizio che dalle norme ministeriali del 1975 soprarichiamate.

C. riguardo l'unità edilizia con accesso dal civ. 12 della Via Trento, non interessata da sopralluogo ma facente parte anch'essa del lotto urbanistico in esame, si è riscontrata la presenza, nel cortile di pertinenza e staccata dal corpo di fabbrica principale, di una tettoia fatiscente della superficie coperta presunta di circa mq 15, con copertura in lastre ondulate di cemento, presumibilmente eternit contenete amianto, su orditura in legno in appoggio sul muro di recinzione lato Via Trieste a Sud e confinante a Ovest con il manufatto di cui al punto B. 1); l'epoca di costruzione di tale tettoia non è rilevabile ma si presume realizzata tra l'anno 2011 e l'anno 2013;

Accertato che le violazioni rilevate sono le seguenti:

- 1) **le difformità indicate ai punti A.1) e A.2)**, risultando risalenti al periodo di vigenza della Concessione edilizia n. 01/28/2010, sono ascrivibili alla tipologia di abuso **“Opere eseguite in parziale difformità”** dal permesso di costruire (art. 7 della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.);
- 2) **l'opera di cui ai punti B.1), B.2 e C)** risultano realizzate in assenza di SCIA, trattandosi di intervento ascrivibile alla fattispecie di cui all'art. 10 bis, comma 1, della L.R. 23/85, così come modificata ed integrata dalla L.R. n.8/15 e ss.mm.ii., ossia **“Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)”**;

Visto che, nel caso specifico, trova applicazione l'art. 34, commi 1, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, che testualmente recita:

«1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso».

Rilevato che le opere abusive possono essere rimosse senza il pregiudizio della parte conforme;

Ritenuto, pertanto, che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ordinare la demolizione delle citate opere difformi;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

Visti gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e successive modificazioni ed integrazioni*;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni*;

Vista la lettera di inizio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990, in data 29/11/2023, prot. 7057.

Visto il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e successive modificazioni*;

Vista la legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.

ORDINA

ENTRO 90 GIORNI, dalla data di notifica della presente ordinanza, senza pregiudizio delle sanzioni penali, delle seguenti opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo in premessa specificato e/o in assenza di SCIA:

- A. relativamente all'unità edilizia con accesso dalla Via Trieste civ. 11A, censita catastalmente al fg.16 particella 957, sub.7:
 - 1) **l'eliminazione** del servizio igienico ricavato nel vano sottoscala al piano terra;
 - 2) **il ripristino** dell'altezza media di cm 240 del servizio igienico sito al piano primo;
 - 3) **l'eliminazione** della veduta dal terrazzo verso la proprietà xxxxxxxxxx (mappale 194 sub. 3);
- B. riguardo l'unità edilizia con accesso dalla Via Trieste civ. 11B, censita catastalmente al fg.16 particella 957, sub.5:
 - 1) **la demolizione** della costruzione/tettoia, avente superficie coperta di circa **mq 14** e volume di circa **mc 22**, ubicata sul cortile e confinante con la Via Trieste a Sud e con il sub. 6 a Est;
 - 2) **il ripristino** della veranda di accesso all'unità abitativa e del prospetto principale.
- C. riguardo l'unità edilizia con accesso dal civ. 12 della Via Trento, censita catastalmente al fg.16 particella 957, sub.6:
 - 1) **la demolizione** di una tettoia, avente superficie coperta di circa **mq 15**, ubicata sul cortile e confinante con la Via Trieste a Sud e con il sub. 5 a Ovest;

La presente ordinanza sarà immediatamente notificata, per il disposto dell'art. 29, 1° comma, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ai responsabili che sono tenuti **solidalmente** al pagamento delle spese per l'eventuale esecuzione d'ufficio dei lavori in argomento, *ed a tutti i proprietari dell'immobile, oggetto dell'intervento edilizio parzialmente difforme, risultanti a catasto:*

a) all'intestatario del titolo abilitativo, committente e proprietario dell'unità edilizia f.16 particella 957 sub.7	xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxx
b) intestatari catastali dell'unità edilizia f.16 particella 957 sub.5, nonché presunti proprietari dell'unità edilizia f.16 particella 957 sub.6:	- xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx.
c) al costruttore:	
d) al direttore dei lavori e/o tecnico asseveratore:	xxxxxxxxxx con studio a xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxx con studio a xxxxxxxxxxxx

Per conoscenza anche:

e) al Comando di Polizia Locale	per gli adempimenti di competenza e l'attività di controllo
f) alla Procura della Repubblica,	per il tramite del Comando di Polizia Locale, per eventuali adempimenti di competenza
g) all'Assessorato Regionale Enti locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia	per eventuali adempimenti di competenza
h) al Comando Stazione dei Carabinieri con sede a Suelli	per l'attività di controllo.
i) al Sindaco e al Segretario Comunale	per eventuali adempimenti di competenza

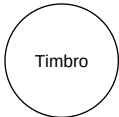
Si dispone, altresì, la pubblicazione del presente Atto sul sito internet del comune ai sensi del D.Lgs n.33/2013.

A norma dell'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni, si rende noto che responsabile del procedimento è il Geom. Roberto Erriu ☎ 070985828

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso:

- entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, al Tribunale Amministrativo Regionale - T.A.R. - di Cagliari per incompetenza, per eccesso di potere o per violazione di legge, ai sensi del D. Lgs. 02.07.2010, n. 104; o, in alternativa
- entro 120 giorni sempre dalla data del suo ricevimento, al Presidente della Repubblica ai sensi dell'art. 9 del d.P.R. 24 dicembre 1971, n. 1199.

Dalla residenza comunale, lì 05/03/2024



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
f.to Ing. Roberta Manis

.....

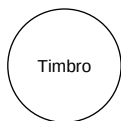
La sottoscritta Ing. Roberta Manis responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente ordinanza è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi:

- mediante affissione all'albo pretorio comunale (art. 124, c. 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267);
- nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Dalla residenza comunale, lì 06/03/2024



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

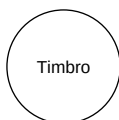
f.to Ing. Roberta Manis

.....

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

La presente copia, composta da n. 7 pagine, è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.

Selegas, lì 06-03-2024



il funzionario incaricato

Geom. Erriu Roberto

RELATA DI NOTIFICA

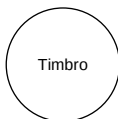
Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di

DICHIARA

di aver notificato oggi questo atto al Sig.:
..... mediante consegna di copia dello
stesso a mani di:
nella sua qualità

Data/...../.....

Il ricevente



Il messo notificatore

.....

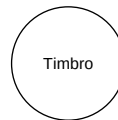
.....

NOTIFICA A MEZZO POSTA

(Legge 3 agosto 1999, n. 265, art. 10, c. 1)

Si attesta che il presente atto è stato spedito il/...../.....
mediante lettera raccomandata A.R. dall'Ufficio Postale di
.....
indirizzato a
come risulta dall'avviso di ricevimento, in atti.

Data/...../.....



L'addetto

.....