



**Comune di Camerino  
Provincia di Macerata**

**ORIGINALE**

**Registro Generale n. 1237 del 05-06-2017**

**ORDINANZA DEL SERVIZIO URBANISTICA**

**Ufficio:**

**Oggetto: Ordinanza ai sensi dell'art. 31, comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per opere abusive in via A. D'Accorso - F. 48 p.lla 415**

L'anno duemiladiciassette addì cinque del mese di giugno, il Comandante dott. MATTEI BARBARA

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA – URBANISTICA**

VISTO che in data 14/09/1991, con nota prot. n. 7232, l'impresa edile BIAGIO ZEPPA, C.F.: ZPPBGI37L14B474P, in qualità di proprietaria del terreno distinto al catasto comunale al foglio 48, mappale 250 porz, chiedeva la concessione edilizia per la costruzione di un edificio ad uso artigianale-commerciale in località Montagnano all'interno del lotto n. 12 della lottizzazione artigianale denominata "pl1";

ACCERTATO che la lottizzazione artigianale denominata "pl1" adottata con DCC n. 135 del 0/05/1982 prevedeva: un indice di fabbricazione per l'abitazione pari ad 1 mc/mq e un indice di fabbricazione per i laboratori ed i magazzini pari a 1,5 mc/mq; un'altezza massima della costruzione pari a ml 9,40; una distanza dalle strade pari a ml 10; una distanza dai confini pari a ml 7,50; un numero di piani fuori terra pari a n. 2; per il lotto n. 12 una superficie pari a mq 4.000 ed una superficie ai fini della cubatura pari a mq 1.100 e che pertanto la cubatura massima destinata alle attività produttive era pari a mc 1.650 e quella destinata all'abitazione era pari a mc 1.100;

VISTA la concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 all'impresa edile BIAGIO ZEPPA e la successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993 sempre all'impresa edile BIAGIO ZEPPA per la costruzione di un edificio ad uso artigianale-commerciale-uffici-abitazione, con n. 2 piani fuori terra, con un'altezza massima di ml 6,50 e con volume totale autorizzato pari a 2.105,69, di cui mc 462,95 destinati ad abitazione e mc 1.642,74 destinati alle attività produttive per una cubatura autorizzabile totale pari a mc 2.750,00;

VISTO il sopralluogo eseguito in data 22/06/2015 dal responsabile del servizio, Arch. Barbara Mattei e dall'addetto all'ufficio del cittadino, sig. Marcello Marchionni, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato realizzato e il progetto approvato;

VISTO l'avvio procedimento, agli atti con prot. n. 9292 del 25/03/2017, per la contestazione di illeciti edilizi ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/01 e s.m.i. per opere abusive in via A. D'Accorso - F. 48 p.la 415, trasmesso tramite raccomandata A.R. (ricevuta il 28/03/2017) al sig. Zeppa Biagio, via Farnese 61, in qualità di attuale usufruttuario dei sub 8-15-16-14, nonché di titolare della concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 e della successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993, in quanto proprietario dell'impresa edile BIAGIO ZEPPA, proprietaria del terreno distinto al catasto comunale al foglio 48, mappale 250 porz., e trasmesso sempre tramite raccomandata A.R. (ricevuta il 28/03/2017) anche al sig. Zeppa Maurizio, via A. D'Accorso 6/A, attualmente nudo proprietario dei sub: 8-15-1612-13-14-5-7;

CONSIDERATO che con l'avvio del procedimento richiamato si è contestata la realizzazione di attività edilizie abusive in difformità degli atti abilitativi rilasciati consistenti in

-realizzazione di volumetria aggiuntiva rispetto a quella approvata con concessione edilizia n. 7232 del 11/01/1992 e successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993 (mc. realizzati 4.127,76 circa; mc. autorizzati 2.105,69)

-aumento dell'altezza massima del fabbricato che risulta essere di ml. 9,60 circa, mentre l'altezza massima autorizzata di progetto è di ml. 6,50;

-mancato rispetto della distanza dal confine del lotto 11 (ml. 5,00 contro ml. 7,50 previsti dal progetto e dalla disciplina della lottizzazione);

-mancato rispetto della distanza dalla strada lato sud, lato sud-est, lato nord;

CONSIDERATO inoltre che nell'avvio del procedimento di cui sopra si comunicava ai soprarichiamati signori di trasmettere osservazioni, memorie scritte ed eventuali documenti in loro possesso entro e non oltre dieci (10) giorni dal ricevimento del citato avvio del procedimento al fine di permettere all'ufficio urbanistica di effettuare ulteriori accertamenti prima di emettere l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, comunicando, inoltre, che qualora le osservazioni o le memorie non fossero pervenute o fossero state ritenute insufficienti o non pertinenti, sarebbe stato emesso l'atto definitivo di contestazione dell'abuso edilizio ai sensi dell'art. 31, c. 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

VISTA la relazione tecnica esplicativa dell'arch. Mario Montalboddi, in qualità di tecnico incaricato dagli attuali proprietari, sigg.ri Zeppa Biagio e Maurizio trasmessa da quest'ultimi con nota prot. n. 11214 del 10/04/2017, contenente osservazioni inerenti la contestazione degli illeciti edilizi;

RITENUTO OPPORTUNO PRECISARE PRELIMINARMENTE QUANTO SEGUE:

- il calcolo del volume assentito con la concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992, pari a mc 2.105,69, è stato effettuato moltiplicando la superficie lorda di ogni livello per la relativa altezza, considerata dal piano di calpestio del solaio all'intradosso del soffitto, ad eccezione del piano seminterrato per il quale è stata utilizzata l'altezza media;

- è opportuno rettificare la cubatura attualmente realizzata, pari a mc. 4.127,76 riportata nell'avvio del procedimento, agli atti con prot. n. 9292 del 25/03/2017, calcolata dall'ufficio scrivente come da REC vigente, in quanto il calcolo deve essere eseguito in base al metodo assentito con la concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 e cioè non tenendo conto della volumetria del piano del sottotetto (vedi sentenza TAR MARCHE n. 278/2017)

- alla luce di quanto sopra riportato la cubatura totale realizzata è stata calcolata moltiplicando la superficie lorda di ogni livello per la relativa altezza, considerata dal piano di calpestio del solaio all'intradosso del soffitto, ad eccezione del primo livello, da considerarsi completamente fuori terra, per il quale è stata utilizzata un'altezza pari a ml 3.80 e che pertanto scaturisce una volumetria attualmente realizzata è pari a mc 3.960,67 circa che risulta maggiore rispetto a quella autorizzata (mc. 2.105,69) con concessione edilizia n. 7232 dell'11/01/1992 e successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993 di mc. 1854,98 con conseguente incremento di volumetria realizzata pari a circa il 88,093 % e superamento anche della cubatura massima realizzabile consentita dalla lottizzazione per il lotto n. 12 pari a mc. 2.750,00 (mc. 1.650 per attività produttive e mc. 1.100 per abitazione);

tutto ciò premesso e stimato, anche in base alle osservazioni presentate, quanto segue:

**A-** la volumetria aggiuntiva (rispetto agli atti abilitativi) e l' aumento dell' altezza massima del fabbricato, sopra indicate, sono originate dal mancato interramento del piano che, in base agli atti abilitativi rilasciati, doveva risultare completamente interrato;

esse integrano variazioni essenziali ai sensi degli artt. 32 TUED e 8 LR 17/2015, in quanto

-vi è aumento della cubatura di oltre 6% (soglia prevista per gli edifici da 1001 a 5000 mc.),

-vi è aumento del numero dei piani (autorizzati 2; realizzati 3),

-vi è modifica superiore al 10% del parametro altezza (autorizzati 6,50; realizzati 9,60),

**B-** non è ascrivibile ai soggetti destinatari dell' avvio del procedimento la minore distanza dalla strada, ora di proprietà della Provincia, in quanto la sua sede stradale è stata allargata;

**C-** non appare sanzionabile la minore distanza del fabbricato dai confini (lotto n. 11) per le ragioni che seguono.

**C.1.** Accertamenti dell' ufficio sull' evoluzione dei fatti nell' ambito.

In data 14/09/1991 con prot. 7232 l'impresa edile Zeppa Biagio con sede in via Farnese, 61, ha presentato richiesta di concessione edilizia in qualità di proprietario, per la costruzione di un fabbricato

commerciale e artigianale nella particella 58 porzione del foglio 48 in loc. Montagnano, lottizzazione artigianale pl1, lotto 12.

Alla data di richiesta di concessione edilizia il frazionamento della particella 58 non era stato ancora perfezionato (essa infatti incorporava anche il limitrofo lotto 11) e la stessa particella 58 risultava ancora di proprietà degli eredi del sig. Bernardi Vincenzo.

In data 12/12/1991 è stato effettuato, dagli eredi Bernardi, il frazionamento della particella 58 che ha generato le particelle 415 e 416: la 415 intestata dal 15/02/1992 al sig. Zeppa Biagio nato a Camerino il 14/07/1937, la 416 intestata dal 15/02/1992 alla ditta BI.TI.MA di Zeppa Maurizio e C. SNC con sede in Camerino.

Detto frazionamento, a quanto risulta all' ufficio, non risulta, all' epoca, comunicato al Comune.

In data 11/01/1992 è stata rilasciata la concessione edilizia al signor Zeppa Biagio per la costruzione del capannone artigianale di cui alla richiesta prot. 7232 del 14/09/1991 nel lotto 12 p.lla 415.

In data 08/10/1992 veniva comunicato l'inizio dei lavori del fabbricato artigianale.

In data 23/10/1993 veniva comunicata la fine dei lavori.

In data 04/07/1994 con prot. 6201 veniva richiesta l'agibilità del fabbricato, con allegata la ricevuta della richiesta di accatastamento all'UTE di Macerata avvenuta il 24/02/1994.

Dagli atti sopra elencati si evince che:

-la domanda di concessione è stata presentata dalla ditta Biagio Zeppa, in qualità di proprietario, in data 14/09/1991 e la concessione è stata rilasciata in data 11/01/1992, mentre egli risulta essere divenuto proprietario della particella 415 solo dal 15/02/1992.

-l' individuazione delle due distinte particelle (415 e 416) risulta essere avvenuta con il frazionamento del 12/12/1991, prima del rilascio del permesso di costruire e, quindi, prima dell'inizio dei lavori avvenuto il 08/10/1992.

Si annota che:

-le NTA di pl1 prevedevano (e prevedono) la distanza minima dai confini di m.l. 7,50 e tale distanza era riportata nel progetto approvato in data 11/01/1992,

-Zeppa Biagio, fin dall' acquisito della particella 415 avvenuta il 15/02/1992, risultava proprietario di un area che, in sé sola considerata, non consentiva il rispetto della distanza dai confini, fissata dal PdL e dal progetto, in ml. 7,50.

Ciò viene confermato con l'accatastamento avvenuto in data 24/02/1994, la cui planimetria non era stata allegata alla domanda di agibilità, dal quale emerge che il fabbricato è collocato a ml. 5,00 dal confine di proprietà.

In data 16/09/2011 la particella 416, lotto 11 + porzione del lotto 12 (va infatti aggiunta la porzione ulteriore scorporata dalla proprietà del lotto 12), confinante con la 415, lotto 12, è venduta dalla ditta BI.TI.MA di Zeppa Maurizio e C. SNC alla ditta VOGHERA EST Srl mantenendo lo stesso frazionamento effettuato in data 12/12/1991 e cioè con il fabbricato posto a cinque metri dal confine (di proprietà).

Successivamente il Comune, con Delibera di Consiglio comunale n. 60 del 29/11/2012 (rettificata per errore materiale con D.C.C. n. 5/2013), su istanza della ditta VOGHERA EST Srl, approva, tramite procedura prevista dall'art. 5 del DPR n. 447/1998 e s.m.i., a seguito di procedimento SUAP da parte della Comunità Montana di Camerino, la variante parziale al PRG, nel cui perimetro include sia il lotto 11 che la porzione del lotto 12 sopra indicata, operando così una variante al PDL anche rispetto al lotto 12.

**C.2.** Dalla situazione rappresentata emergono due tipi di irregolarità.

**C.2.a.** L'una attiene gli atti abilitativi rilasciati a favore di Zeppa Biagio, in quanto, come risulta dagli atti dell'ufficio, egli ottiene il rilascio della concessione edilizia senza essere proprietario dell'area e senza dimostrare di avere altrimenti titolo per il rilascio.

La situazione è fatto regolarizzato col successivo acquisto del bene.

Rispetto a questa illegittimità non sussistono i presupposti per l'attivazione del potere di autotutela, sia per il lunghissimo lasso di tempo intercorso, sia perché in ogni caso successivamente il richiedente è divenuto proprietario (manca quindi l'interesse pubblico).

**C.2.b.** L'altra riguarda la modifica al perimetro dei lotti (11 e 12) operata attraverso la variante parziale SUAP al PRG approvata con D.C.C. n. 60 del 29/11/2012 (rettificata per errore materiale con D.C.C. n. 5/2013).

Infatti, per ciò che qui concerne, con l'approvazione di tale variante SUAP,

- il perimetro del lotto 11 viene ampliato (con inclusione proprio della fascia latistante il lotto 12),
- il perimetro del lotto 12 viene ridotto (con espunzione della fascia di terra in questione).

A parere dell'ufficio è in questo momento e con questo atto che si realizza la situazione irregolare, come appresso si chiarisce.

Il PdL (adottato con D.C.C. n. 135 del 04/05/1982) individua esattamente il perimetro dei lotti.

In questo contesto nessun rilievo ha la eventuale partizione del lotto tra più proprietari, che può anche sussistere come tale; ciò che rileva è che poi la successiva edificazione rispetti i parametri degli strumenti urbanistici generale ed attuativo.

In questa ottica ed essendo per ciascun lotto individuabile il relativo perimetro, il "confine" (rispetto al quale vanno individuate le distanze) non è il confine di proprietà, ma quello del lotto.

Sempre in questa logica si deve stimare che, nel nostro caso, si sarebbe verificato il fenomeno del c.d. asservimento, seppur in forma tacita, fenomeno che la giurisprudenza stima possibile.

L'asservimento, nel nostro caso, attiene alla fascia di ml. 2,50 di proprietà prima della ditta BI.TI.MA di Zeppa Maurizio e C. SNC e poi della ditta VOGHERA EST Srl.

Questa situazione è venuta meno, ancorché inconsapevolmente dal lato del Comune, con l'approvazione del SUAP Voghera Est, in quanto il perimetro del lotto 11 è stato esteso sino ad assorbire la fascia di ml. 2,50 qui in rilievo, fino a farlo coincidere con il confine (non più del lotto, ma) della proprietà.

**C.3.** In conclusione, seppur è vero che vi sono le irregolarità individuate nel punto C.1., è da annotare che l'assenza del rispetto delle distanze dal confine si origina da un fenomeno successivo, non ascrivibile al titolare della concessione edilizia.

Infatti se con il SUAP non si fosse modificato il perimetro del lotto 11 si sarebbe mantenuta la distanza dal confine.

Per le ragioni suesposte l' Ufficio stima l' inesistenza dei presupposti per sanzionare l' irregolarità in questione.

**D-** Nel corso del procedimento sono state rilevate ulteriori difformità, così come anche evidenziato nella relazione tecnica esplicativa dell'arch. Mario Montalboddi, quali:

a- l' altezza del secondo livello del prospetto sud indicata nel progetto in ml 6.50 contro i ml 6.87 rilevati;

b- l' altezza del primo livello del prospetto nord che da progetto viene indicata in ml 3.40 contro i ml. 3.67 rilevati;

Dette ulteriori difformità non costituiscono, ai sensi degli artt. 32 TUED e 8 LR 17/2015 variazioni essenziali in quanto non sono superiori al 10 % dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, e pertanto verrà avviato apposito e specifico procedimento sanzionatorio.

\*\*\*

Fermo quanto precede e per quanto qui può ancora interessare in relazione alle osservazioni presentate, si annota che:

a- la CILA, inviata a questo Ente dal SUAP tramite PEC in data 20/03/2017, assunta agli atti con nota prot. n. 9142 del 23/03/2017, avente per oggetto i lavori di rinterro di porzione del fabbricato in questione con lo scopo di ripristinare la sistemazione del terreno conformemente a quanto approvato nella concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 e la successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993 entrambe rilasciate all'impresa edile BIAGIO ZEPPA relativamente al fabbricato medesimo, è stata respinta perché stimato strumento inidoneo a sanare un abuso edilizio (ancorché pregresso) e rimasto peraltro tale dichiarata di ultimazione dei lavori;

b- la richiesta di applicazione dell'accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001) non può trovare applicazione perché gli abusi contestati non appaiono assentibili nello stato di fatto in cui versa l' edificazione.

\*\*\*

Tutto ciò premesso,

1- si stimano variazioni essenziali gli abusi indicati nel superiore punto A-, onde è, per questi, applicabile il regime sanzionatorio previsto dall' art. 31 del TUED;

2- ai fini dell' esercizio dei poteri sanzionatori si annota che:

-l'art. 31, c. 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. stabilisce che accertata l'esecuzione di interventi con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 32, il responsabile del competente ufficio comunale, ingiunge al proprietario ed al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto nel caso in cui non si ottemperi entro novanta giorni dall'ingiunzione al ripristino;

-il titolare della concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 e della successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993 risulta essere l'impresa edile BIAGIO ZEPPA, C.F.: ZPPBGI37L14B474P, proprietaria del terreno al catasto comunale al foglio 48, mappale 250 porz.; il progettista e direttore delle opere architettoniche è il geom. Ivo Montefiori, con studio professionale in via Madonna delle Carceri, Camerino, C.F.: MNTVIO53A23B474V ; l'impresa esecutrice dei lavori della carpenteria è l'impresa "Costruzioni IMECO srl" di Cutini Nazzareno di Castelraimondo; l'impresa esecutrice dei lavori è l'impresa edile BIAGIO ZEPPA", C.F.: ZPPBGI37L14B474P con sede in Camerino; il calculatore delle strutture ed il direttore dei lavori della struttura è l'ing. Marini Thamel di Matelica;

-l' attuale proprietario del fabbricato distinto al foglio 48, mappale 415, risulta essere il sig. Zeppa Maurizio, nato a Camerino (MC) il 02/05/1967 ed ivi residente in via A. D'Accorso 6/A, con nuda proprietà dei sub: 8-15-16-12-13-14-5-7, mentre il sig. Zeppa Biagio, nato a Camerino (MC) il 14/07/1937 ed ivi residente in via Farnese 61, C.F.: ZPPBGI37L14B474P, risulta usufruttuario dei sub: 8-15-16-14;

VISTA la L. 241/1990 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed in particolare gli artt. 31 e 34;

VISTA la L.R. n. 17/2015;

VISTO il D. lgs 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto del Comune di Camerino;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il PRG del comune di Camerino;

VISTA la lottizzazione artigianale denominata "pl1" adottata con DCC n. 135 del 0/05/1982;

### **ORDINA**

**a- in relazione alle difformità ed agli abusi individuati nel punto A- che precede da qualificarsi come "variazioni essenziali", ai sensi dell'art. 31, c. 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. al sig. Zeppa Biagio, nato a Camerino (MC) il 14/07/1937 ed ivi residente in via Farnese 61, C.F.: ZPPBGI37L14B474P , in qualità di attuale usufruttuario dell'immobile censito al foglio 48, part.IIa 415, sub 8-15-16-14, nonché di titolare della concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 e della successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993, in quanto proprietario dell'impresa edile BIAGIO ZEPPA, proprietaria del terreno distinto al catasto comunale al foglio 48, mappale 250 porz., ed al sig. Zeppa Maurizio, nato a Camerino (MC) il 02/05/1967 ed ivi residente in via A. D'Accorso 6/A, C.F.: ZPPMRZ67E02B474S, attualmente nudo proprietario dell'immobile censito al foglio 48, part.IIa 415, sub: 8-15-16-12-13-14-5-7, **il ripristino del fabbricato come da progetto assentito con concessione edilizia n. 7232 rilasciata in data 11/01/1992 e della successiva variante concessa con prot. n. 6138 del 14/09/1993, entro e non oltre 90 giorni dalla notifica della presente ordinanza**, comunicando sin d'ora che qualora i responsabili dell'abuso non provvedano al ripristino del fabbricato nel termine di novanta giorni dalla notifica della presente ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti**

prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune;

Contro il presente provvedimento è data facoltà di presentare ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche entro 60 (sessanta) giorni, oppure ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato entro 120 (centoventi) giorni, termini entrambi decorrenti dalla data di notifica della presente.

Si comunica che il responsabile del procedimento è l'arch. Barbara Mattei e che gli atti concernenti la pratica sono detenuti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Camerino c/o Contram S.P.A. via Le Mosse 19/21.

Il responsabile del Servizio  
Arch. Barbara Mattei

**di notificarlo a:**

- sig. Zeppa Maurizio, Via A. D'Accorso 6/A, 62032 Camerino (MC)
- sig. Zeppa Biagio, Via Farnese 61, , 62032 Camerino (MC)

**e di inviarlo per conoscenza a:**

- Alla Procura della Repubblica di Macerata, via Pesaro n.6 – 62100 Macerata (MC)  
PEC: affaripenali.procura.macerata@giustiziacert.it
- Alla Regione Marche – Servizio ITE, P.F. Presidio territoriale ex Genio Civile MC-FM-AP, Sede di Macerata - UFFICIO SISMICA, via ALFIERI 2 – 62100 Macerata (MC)  
PEC: regione.marche.geniocivile.mcfmap@emarche.it
- Al Comando di Polizia Municipale – SEDE
- ALBO – SEDE

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL COMANDANTE  
Dott. MATTEI BARBARA

