



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

COPIA ORDINANZA AREA TECNICA

N.1 DEL 03-11-20

OGGETTO:ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RESTITUZIONE IN PRISTINO ABUSI EDILIZI SU IMMOBILI/AREE UBICATI IN LOC. CASTAGNA N. 2 IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO N° 19, MAPPALI N. 270 SUB. 2 3 4 E CORTE ESTERNA SUB. 1, DI PROPRIETÀ DELLA SIG.RA MAZZALUPI GIUSEPPINA.

L'anno duemilaventi il giorno tre del mese di novembre, nella Sede Comunale, nel proprio ufficio.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Visto il Verbale di Accertamento di violazione urbanistico-edilizia redatto in data 24.09.2020, prot. n° 4953, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il quale si evidenziava che sugli immobili/aree UBICATI IN LOC. CASTAGNA N. 2 IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO N° 19, MAPPALI N. 270 SUB. 2 – 3 – 4 E CORTE ESTERNA SUB. 1, DI PROPRIETÀ DI:

- **MAZZALUPI GIUSEPPINA**, nata a CAMERINO (MC) il 31.05.1968 e residente in FIUMINATA in Loc. Castagna n. 2 - C.F. MZZGPP68E71B474Z;

sono stati stati eseguiti i sottoelencati lavori abusivi, la cui consistenza risulta essere la seguente:

1) Fabbricato principale: F. 19 - P. 270 sub. 2:

Fabbricato realizzato in epoca remota, ante 1967. Dalla documentazione urbanistica reperita agli atti (DIA prot. n. 517 del 02.02.2010 per ristrutturazione EDILIZIA – DIA prot. n. 2012 del 03.05.2010 per regolarizzazione recinzione ed accessi – SCIA prot. n. 4717 del 29.10.2010 per sanatoria interventi strutturali e opere di restauro e risanamento conservativo) e da quanto accertato in loco risultano le seguenti difformità:

- a) Una parte del piano terra è stato adibito a studio-ufficio con la realizzazione di un piccolo bagno nel sottoscala (foto n. 28-29-30-31-32). Inoltre all'ingresso non è stato realizzato un piccolo armadio a muro come riportato nelle planimetrie presenti agli atti. Tali locali dovevano avere invece la destinazione a deposito.



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

- b) Il piano sottotetto è stato adibito a camera, soggiorno e studio con la realizzazione anche dell'impianto termico (foto n. 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45). Tali locali dovevano avere invece la destinazione a soffitta.
- c) Alcune opere indicate nella SCIA prot. n. 4717 del 29.10.2010 non sono state eseguite (tinteggiatura esterna dei prospetti, posa in opera portelloni, installazione di balaustre su parapetti delle finestre);
- d) A seguito della conclusione delle opere della suddetta SCIA, avvenuta in data 20.01.2011 prot. n. 245 (fatta eccezione per le opere indicate al punto c)), la proprietà ha presentato apposita Segnalazione Certificata di Agibilità assunta al protocollo comunale n. 246 del 20.01.2011. Per la suddetta l'ufficio con nota prot. n. 342 del 25.01.2011 ha richiesto apposita documentazione integrativa sospendendone l'efficacia. Pertanto ad oggi l'edificio viene utilizzato senza idonea certificazione di agibilità.
- e) Per quanto riguarda la struttura non si evidenziano particolari difformità rispetto alle opere previste con la SCIA prot. n. 4717 del 29.10.2010 per le quali è stato effettuato apposito deposito sismico presso il Genio Civile (pratica n. 19/442 conclusa con certificato finale del D.L. del 19.01.2011). Infine si evidenzia che la planimetria catastale non risulta perfettamente aggiornata con lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio valido.

Normativa violata: D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire); Si dovrà provvedere alla restituzione in pristino delle opere abusivamente realizzate. Relativamente alla sola variazione di destinazione d'uso di una porzione del piano terra (punto a), la proprietà potrà richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; Inoltre considerato che l'immobile viene utilizzato senza certificazione di agibilità verrà comminata la sanzione di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. pari ad €. 154,00 (art. 16 L. 689/1981 e s.m.i.). Infine la proprietà dovrà provvedere a completare le opere propedeutiche all'ottenimento dell'agibilità (installazione di balaustre su parapetti delle finestre), integrare la documentazione richiesta con Ns. nota prot. n. 342 del 25.01.2011 ed aggiornare le planimetrie catastali;

2) Fabbricato stalla: F. 19 - P. 270 sub. 3:



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

Fabbricato realizzato in epoca remota, ante 1967. Agli atti dell'Ente non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile suddetto. Da una verifica delle planimetrie catastali acquisite tramite SISTER e depositate presso l'Ufficio del Territorio di Macerata (aggiornamento catastale effettuato nell'anno 2010), come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il quale prevede che in mancanza di titoli abilitativi rilasciati lo stato legittimato è quello desumibile dalle informazioni catastali, si rileva la presenza, su una muratura portante interna, di n. 3 aperture non presenti nella suddetta planimetria catastale depositata a firma del Geom. Sabbatucci Pietro. Oltre a ciò è stata rimossa anche una porzione di solaio di sottotetto e relativa scala di accesso indicata nelle suddette planimetrie catastali. Inoltre da riscontri fotografici si rilevano alcune modifiche ai divisori interni.

Normativa violata: D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 37 (interventi realizzati in assenza o difformità dalla S.C.I.A.) - D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 93 (norme per le costruzioni in zone sismiche); Si dovrà provvedere alla restituzione in pristino delle opere abusivamente realizzate. In alternativa la proprietà potrà richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

3) Fabbricato fienile: F. 19 - P. 270 sub. 4:

Fabbricato realizzato in epoca remota, ante 1967. Agli atti dell'Ente non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile suddetto. Da una verifica delle planimetrie catastali acquisite tramite SISTER e depositate presso l'Ufficio del Territorio di Macerata, come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., si rileva la presenza di un piano intermedio (foto 21-22) non presenti nella suddetta planimetria catastale depositata a firma del Geom. Sabbatucci Pietro. Da un esame visivo però appare che il solaio sia stato realizzato anch'esso in epoca remota e quindi sia un mero errore di rappresentazione catastale. L'immobile è attualmente inagibile a seguito del sisma del 2016 - Ordinanza di inagibilità n. 54 del 10.05.2017. Si dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria catastale;

Accessori in legno posti su corte esterna: F. 19 - P. 270 sub. 1:

Nelle aree pertinenziali dei fabbricati risultano presenti due piccoli ripostigli in legno di modeste dimensioni semplicemente appoggiati a terra. Gli stessi in base al D. Lgs. n. 222 del 25.11.2016 ai sensi dell'art. 1 comma 2 rientrerebbero nella attività di edilizia



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

libera come al punto 48 del glossario, ma in aree vincolate paesaggisticamente sono però soggetti a preventiva autorizzazione (punto B.17-B.18 del D.P.R. 31 del 13.02.2017). Data la loro modesta entità non sembrano costituire violazione alla normativa sismica.

Normativa violata: D.Lgs. 42/2004, art. 167 (violazioni paesaggistica);

Si dovrà provvedere alla restituzione in pristino con la rimozione delle opere abusivamente realizzate. La proprietà potrà richiedere la sanatoria paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Visto che con Ns. nota prot. n. 4954 del 24.09.2020 è stato trasmesso il suddetto verbale di sopralluogo alla Ditta proprietaria specificando che entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla ricezione avrebbe potuto rivolgersi, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico, all'Ufficio Tecnico Comunale, per visionare gli atti e presentare anche memorie scritte e documenti ai sensi dell'art. 10 lettera b) Legge 241/90;

Considerato che entro il termine suddetto la Ditta proprietaria non ha provveduto a trasmettere memorie o opposizioni rispetto a quanto accertato e pertanto gli interventi sopra descritti sono da considerarsi abusivi in quanto realizzati in assenza di idonei titoli edilizi ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, art. 31 e devono essere demoliti;

Considerato che non sono noti eventuali ditte esecutrici o direttore dei lavori;

Richiamato l'avvio del procedimento amministrativo inviato alla ditta proprietaria con Ns. nota prot. n. 4017 del 07.08.2020 ai sensi della L. n. 241/90 e s.m.i.;

RITENUTO non dover provvedere ad ordinare la sospensione dei lavori in quanto ad oggi gli stessi risultano completati;

Visto l'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, così come modificato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n° 301;

Visto l'art. 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e s.m.i.;



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

Per le motivazioni sopra esposte ed a conclusione del procedimento amministrativo,

ORDINA

Nei confronti di:

- **MAZZALUPI GIUSEPPINA**, nata a CAMERINO (MC) il 31.05.1868 e residente in FIUMINATA in Loc. Castagna n. 2 - C.F. MZZGPP68E71B474Z;

Relativamente al fabbricato principale: F. 19 - P. 270 sub. 2:

di provvedere, a propria cura e spese, alla restituzione in pristino dei luoghi:

- riportando alla destinazione d'uso a deposito i locali trasformati in bagno ed ufficio al piano terra;
- riportando alla destinazione d'uso a soffitta i locali trasformati in abitazione nel piano sottotetto;
- completando le opere propedeutiche all'ottenimento dell'agibilità (installazione di balaustre su parapetti delle finestre) ed integrando la documentazione richiesta con Ns. nota prot. n. 342 del 25.01.2011 oltre ad aggiornare le planimetrie catastali;

Relativamente al Fabbricato stalla: F. 19 - P. 270 sub. 3:

di provvedere, a propria cura e spese, alla restituzione in pristino dei luoghi:

- richiudendo le n. 3 aperture interne realizzate su muratura portante;
- ripristinando la porzione di solaio di sottotetto e relativa scala di accesso così come indicato nelle planimetrie catastali;
- ripristinando la disposizione dei divisori interni così come indicato nelle planimetrie catastali.

Relativamente al fabbricato fienile: F. 19 - P. 270 sub. 4:

di provvedere, a propria cura e spese:

- ad aggiornare la planimetria catastale con inserimento del solaio di piano;



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

Relativamente agli accessori in legno posti su corte esterna: F. 19 - P. 270 sub.

1:

di provvedere, a propria cura e spese, alla restituzione in pristino dei luoghi:

- rimuovendo i suddetti accessori in legno.

Tutte le suddette opere/disposizioni dovranno essere relizzate **entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza** previa presentazione di apposita pratica urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

I N G I U N G E

Nei confronti della Ditta proprietaria, in applicazione dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. utilizzo dell'immobile senza certificazione di agibilità), **il pagamento della somma di €. 154,00 (Euro centocinquanta quatto/00)** secondo una delle seguenti modalità:

- Bonifico bancario per l'importo totale a favore del Servizio Tesoreria Comunale (Poste Italiane Spa – Filiale di Fiuminata - IBAN: IT36K0760103200001051562930 – Intestatario COMUNE DI FIUMINATA, P.IVA 00266030436, Via Roma N. 30 - 62025 Fiuminata (MC);
- Versamento sul Conto Corrente postale n° 13553623 – Intestato a: Comune di 62020 FIUMINATA - Servizio Tesoreria.

indicando chiaramente nella causale “Versamento sanzione per mancata agibilità fabbricato via castagna n. 2 – Ditta Mazzalupi Giuseppina”.

AVVISA

Che in caso di mancata ottemperanza, anche parziale, della presente ordinanza, il ripristino dello stato dei luoghi potrà essere effettuato a cura del Comune, ponendo a carico del RESPONSABILE DELL'ABUSO tutte le spese relative e provvedendo alla segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria per l'applicazione dei disposti di competenza.

D I S P O N E



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

Che la presente ordinanza venga notificata alla Ditta proprietaria sopra identificata;
L'invio in copia della presente ordinanza, una volta notificata ed unitamente agli atti che ne hanno determinato l'emissione, a:

- Ufficio di Polizia Municipale, per la verifica dell'osservanza della stessa;
- Procura della Repubblica presso il Tribunale di Macerata;
- Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Macerata;
- Regione Marche – Settore Genio Civile;
- Segretario Comunale, Dott. Montaruli Angelo;
- Stazione Carabinieri Forestali di Fiuminata.

COMUNICA

Che avverso il presente atto, in applicazione del D.Lgs. 9 luglio 2010, n. 104, chiunque vi abbia interesse potrà ricorrere per violazione di Legge, per incompetenza ed eccesso di potere, al TAR Marche entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimo di pubblicazione, o, in alternativa, al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni sempre dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n° 1199.



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA

Visto attestante la regolarità dell'istruttoria.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
f.to-----

Il presente atto viene sottoscritto dal sindaco.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
f.to MASSACCI LORENZO

Sul presente provvedimento, appone il VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA ai sensi dell'art. 151 comma 4 del l D.Lgs. n. 267;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to

Li, 03-11-20

Della suddetta determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione nel sito web istituzionale di questo Comune per 15 gg. consecutivi.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Li 03-11-2020

F.to MASSACCI LORENZO

Si attesta che la presente determinazione é stata pubblicata sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69) per 15 gg. consecutivi dal 03-11-020 al 18-11-020

Li 19-11-20

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

F.TO MASSACCI LORENZO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

MASSACCI LORENZO

Li 03-11-2020



COMUNE di FIUMINATA

PROVINCIA di MACERATA