



COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Città metropolitana di Roma Capitale

Servizio 5 Edilizia e Urbanistica

Patrimonio e Demanio

Ispettorato Edilizio

Prat. n. 10/2018

Prot. n. 92605

Ord. n. 460

Civitavecchia, 18/10/2019

IL DIRIGENTE

PREMESSO che

con relazioni tecniche di accertamento prot. n. 49644 del 29/05/2019 e prot. 81524 del 16/09/2019, redatte dal personale dell'Ispettorato Edilizio, a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente al personale del Comando di Polizia Locale nelle date del 29/03/2018 e del 05/04/2019, dalle quali si evince che, presso l'immobile distinto in catasto al Foglio n. *omissis* p.lla n. *omissis* sub *omissis*, ricadente in "Zona Agricola" disciplinata dall'art. 10 della N.T.A. di P.R.G., così come modificato dalla L.R. 38/1999 e dalla L.R. 8/2003 e s.m.i., interessata dal "Vincolo cimiteriale" disciplinato dall'art. 31 lettera e) delle N.T.A., gravata da vincolo tutela dei beni paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b, apposto dall'art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs. medesimo, individuato dal P.T.P.R. come "beni lineari di interesse archeologico con fascia di rispetto" tutelato ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione e dall'art. 134 comma 1 lett. b, apposto dall'art. 142 comma 1 lettera m) del D.Lgs. medesimo, individuato dal P.T.P.R. come "aree di interesse archeologico", tutelato ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione, di proprietà dei Sigg. **OMISSIS** nata a Civitavecchia il *omissis* e **OMISSIS** nato a Civitavecchia il *omissis*, entrambi ivi residenti in Via *omissis* n. *omissis*, sono state accertate opere edilizie in assenza di idonei titoli abilitativi consistenti in:

- **manufatto ad uso abitativo**, delle dimensioni complessive di circa mt. 9,80 x 9,00 = mq. 88,20 x altezza mt. 3,25 = mc. 286,65, realizzato previa demolizione del manufatto originario oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 103 del 06.11.2007 L. 326/03, con diversa volumetria, sagoma e posizione, in assenza del titolo edilizio abilitativo e del nulla osta dell'Ente Tutore del Vincolo.

VISTO che

il Comando di Polizia Locale con R.G.P.G. n. 11/1 – 2019 prot. n. 54027 del 11/06/2019 ha trasmesso Rapporto Amministrativo per adempimenti art. 31 del D.P.R. 380/2001, relativo agli illeciti edilizi compiuti presso l'immobile sito in via *omissis* snc, dai proprietari/trasgressori Sigg. **Omissis** nata a Civitavecchia il *omissis* e **Omissis** nato a Civitavecchia il *omissis*, entrambi residenti in Civitavecchia in Via *omissis* n. *omissis*;

VISTO che

ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 8 della legge n° 241/90, questa Amministrazione ha trasmesso agli interessati comunicazione di avvio del procedimento con nota prot. 63809 del 11/07/2019 notificata in data 16/07/2019, nella quale oltre agli aspetti di natura vincolistica e di P.R.G. è stato rilevato al punto 1) l'opera priva di idoneo titolo edilizio e di Autorizzazione Paesaggistica quale demolizione e ricostruzione;

CONSIDERATO che

il geom. *Omissis* quale tecnico incaricato dai proprietari è intervenuto nel procedimento con nota prot. 69686 in data 31/07/2019 osservando quanto segue:

- la fascia di rispetto della zona cimiteriale di 200 mt. può essere derogata fino a mt. 50 previa Delibera di Consiglio Comunale per opere di interesse pubblico o interventi urbanistici anche di natura privata;
- le opere realizzate non consistono in demolizione e ricostruzione, ma nella realizzazione di una coibentazione lasciando inalterata l'originaria struttura in legno mantenendo l'esatto perimetro e conseguentemente stessa sagoma e ubicazione della costruzione esistente;
- gli interventi realizzati, essendo l'immobile in area soggetta a vincolo paesaggistico, rientrano negli interventi esclusi da Autorizzazione Paesaggistica nello specifico punto A2 dell'allegato A del D.P.R. 31/2017;
- le piccole variazioni riscontrate rispetto alla volumetria assentita rientrano nelle tolleranze di legge previste nei vari casi;
- in data 14/04/2014 il Ministero dei Beni e le Attività Culturali con nota prot. 2968 aveva espresso parere di competenza favorevole all'intervento ipotizzato di demolizione e ricostruzione a cui si è successivamente rinunciato, quindi nulla avrebbe impedito tale tipologia di intervento qualora si fosse deciso di intraprendere;

CONSIDERATO che

in relazione a quanto opposto dal tecnico incaricato del responsabile dell'abuso, di seguito si specifica meglio ciascuna controdeduzione del Geom. *Omissis* espressa nella nota prot. 69686 del 31/07/2019:

- la riduzione della fascia cimiteriale da 200 fino a 50 metri, ammessa dall'art. 38 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. che nel Comune di Civitavecchia è stata deliberata a mt. 100, è possibile solo per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino regioni igienico-sanitarie, ossia, secondo costante giurisprudenza, per i soli interventi pubblici o quanto meno di interesse pubblico almeno pari a quelli sottesi al rispetto della fascia di 200 mt. La valutazione degli interessi contrapposti deve assumere a parametro le specifiche opere in questione, essendo irrilevante che facciano parte o meno di un più ampio intervento urbanistico. E' esclusa la riduzione della fascia per interventi di edilizia residenziale privata o che perseguano interessi non pubblici. Al di fuori dei casi considerati il vincolo cimiteriale comporta l'inedificabilità assoluta prevalente sulle disposizioni difformi del PRG;
- le misurazioni desunte sul posto rappresentano una diversa configurazione plano-volumetrica rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie agli atti di questo Ufficio, pertanto l'intervento si configura nella demolizione di quanto autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 103 del 06/11/2007 L. 326/03 e nella ricostruzione senza idoneo titolo edilizio.

A seguito dell'istanza C.I.L.A. prot. 91917 del 02/11/2017 a nome Sig.ra *Omissis* per lo spostamento delle tramezzature interne l'Ufficio Edilizia con nota prot. 104364 del 06/12/2017 sospende l'efficacia della stessa C.I.L.A. e chiede gli estremi del titolo con il quale risulta effettuata la

demolizione e ricostruzione dello stesso manufatto, dopo anche aver confrontato la documentazione fotografica dello stato attuale con quella presente nella pratica di Condono Edilizio L. 326/03;

- nelle osservazioni formulate come interventi “Liberi da Autorizzazione Paesaggistica” ai sensi del D.P.R. 31/2017, gli stessi non sono fondati in quanto dalla documentazione fotografica presente nella pratica di Condono Edilizio L. 326/03 confrontata con quanto accertato e la verifica delle misurazioni del manufatto, l’intervento si configura nella demolizione e ricostruzione per il quale era necessaria l’Autorizzazione Paesaggistica e il titolo edilizio da richiedere preventivamente all’esecuzione dell’intervento;
- il Geom. *Omissis* indica che le piccole variazioni riscontrate dall’accertamento ispettivo sono nella tolleranza di legge, ma non specifica di quale legge si stia parlando, pertanto è una considerazione non valutabile ed in oltre si fa presente che le tolleranze possono essere verificate su un idoneo titolo edilizio, che nel caso in questione è mancante (Demolizione e Ricostruzione);
- il parere favorevole all’intervento di demolizione e ricostruzione del M.B.A.C. con nota n. 2968 del 14/04/2014 così come espressa nella stessa nota non ha carattere autorizzativo ed inoltre non ha preso seguito né con la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica né con la realizzazione dell’intervento pertanto tale parere non ha valenza perché limitato a quel progetto a cui si è successivamente rinunciato, ciascun nuovo progetto soggetto ad autorizzazione paesaggistica deve seguire il suo iter tecnico-amministrativo e sottoposto ad un nuovo esame anche della Soprintendenza

VISTO che

- a seguito della comunicazione, da parte di questo Servizio, di avvio del procedimento prot. 63809 del 11/07/2019, nelle osservazioni riportate con nota prot. 69686 del 31/07/2019 dalla Sig.ra *Omissis*, non sono stati prodotti, né risultano agli atti di questo Ufficio altri titoli edilizi oltre a quelli citati nelle relazioni di accertamento ispettivo prot. 49644 del 29/05/2019 e prot. 81524 del 16/09/2019, determinando un’assenza di idoneo titolo edilizio, confermando pertanto la classificazione, quale intervento soggetto a Permesso di Costruire e ad Autorizzazione Paesaggistica essendo in area soggetta a vincolo;
- nella medesima nota non è stato dimostrato l’intervento di demolizione e ricostruzione;

RILEVATO che

l’opera, indicata in premessa, **rientra** nell’art. 3 comma 1 lettera e.1 (interventi di nuova costruzione), è indicata al conseguente titolo abilitativo ai sensi dell’art. 10 co. 1 lettera a del D.P.R. 380/01 s.m.i. (Permesso di Costruire) ed è soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica, pertanto risultando **priva di idoneo titolo edilizio abilitativo e di Autorizzazione Paesaggistica, è in violazione agli artt. 31 (rif. Art. 15 L.R. n° 15/2008), e 44 comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 s.m.i. all’art. 64 e 65 del D.P.R. medesimo, ed all’art. 181 del D.Lgs. 42/2004;**

PRESO atto

del parere istruttorio favorevole del Responsabile del Procedimento in ordine alla necessità di adozione della ordinanza di demolizione, ai sensi dell’art. 31 comma 2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. per la rimozione dell’opera abusivamente realizzata indicata nelle relazioni di accertamento Ispettivo prot. n. 49644 del 29/05/2019 e prot. 81524 del 16/09/2019;

VISTO

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ;
- la Legge Regionale n. 15/2008 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 42/2004;
- l'art. 107 comma 3 lett. g) del D.Lgs. 267/2000;
- il Decreto Sindacale di nomina di Dirigente del Servizio 5 Edilizia e Urbanistica Patrimonio e Demanio prot. 84391 del 09/10/2017;

ORDINA

Ai Sigg.:

OMISSIS

*per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, di provvedere a propria cura e spese, alla **demolizione e rimozione dell'opera abusiva** in premessa indicata, sita in questo Comune in Via Omissis snc, nonché al ripristino dello stato originale dei luoghi, entro il termine perentorio di **giorni 90 (novanta)** con effetto dalla data di notifica del presente Atto.*

AVVISA

- che in caso di accertata inottemperanza alla presente Ordinanza di demolizione nel termine di 90 giorni (novanta) dalla notifica, si provvederà ad irrogare, ai sensi dell'art. 31 comma 4-bis del DPR n.380/2001 come introdotto dall'art.17 della L. n. 164/2014, anche la "...*sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti...*", tenuto conto altresì delle disposizioni della L.R. n.15/2008 e s.m.i. e del vigente Regolamento Comunale sanzionatorio approvato con D.C.C. n.46/2013;
- che ai sensi dell'art. 31 commi 2, 3 e 6 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e dell'art. 15 della L.R. n. 15/2008, secondo le modalità di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 19/04/2013 che, decorso infruttuoso il termine suindicato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive verranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio dell' Amministrazione a cui compete la vigilanza sull'osservanza della presente Ordinanza che dovrà provvedere alla demolizione e rimozione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso;
- che l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita e pertanto l'area da acquisire in caso di inottemperanza è pari a mq. 882,00 individuati come nell'**allegato 1, parte integrante** del presente provvedimento;
- che ai sensi dell'art. 31 comma 4 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., l'accertamento dell'inottemperanza alla presente ingiunzione di demolizione, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato,

Pag. 4 di 5

costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente;

- che a seguito di acquisizione avvenuta questo Comune provvederà alla demolizione delle opere abusive realizzate a spese del responsabile, come indicato dal DPR 380/01 art. 31 c. 5, salvo che con delibera consiliare non sia dichiarata l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;

INFORMA

- che, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, contro il presente provvedimento è ammesso nel termine di 60 giorni dalla notifica, ricorso al TAR del Lazio ed in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data della notifica;

DISPONE

- che la presente Ordinanza venga notificata ai Sigg. :

OMISSIS

- che la presente Ordinanza venga trasmessa:
- Alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area “Vigilanza Urbanistico – Edilizia e contrasto all’abusivismo”, Via Giorgione n. 129 – 00145 Roma;
pec: vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it;
- Alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
pec: mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it;
- Al Comando di Polizia Locale del Comune di Civitavecchia, poiché incaricato all’osservanza del presente provvedimento - pec: polizialocale.pec@comunecivitavecchia.telecompost.it;

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Sandro Stocchi

Il Dirigente
Arch. Lucio CONTARDI

ORIGINALE FIRMATO AGLI ATTI

Pag. 5 di 5