

# COMUNE DI POSTUA

(PROVINCIA DI VERCELLI)

UFFICIO TECNICO – Assessorato Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente.

ORDINANZA N. 13

Postua li 13 giugno 2018

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**VISTA** la documentazione in atti in data 27 dicembre 2017, prot. gen. n. 4229, a firma dei Sig.ri..... inerente all'immobile sito in Via....., proprietari degli immobili distinti nel N.C.T. / N.C.E.U. al foglio n. 17 mappale n. 121 (omissis per la vigente normativa sulla privacy) laddove presentava in atti richiesta di sanatoria edilizia ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i. per "**DIVERSA IMPAGINAZIONE DELLE APERTURE SUL PROSPETTO FRONTALE RISPETTO A QUANTO PREVISTO NELLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 23/1979 E RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DI UN VOLUME ESISTENTE AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO, TRASFORMAZIONE DA CANTINA A CUCINA**";

**VERIFICATO** quindi che oggetto della sanatoria edilizia proposta attengono ad opere **eseguite in difformità dal provvedimento edilizio n. 23 del 08 ottobre 1979**, ovvero con realizzazione aperture e sporto di copertura insistenti sul mappale n. 122 del foglio 17 di proprietà di terzi confinanti nonché opere interne di demolizione parete, opere edilizie minori;

**RICHIAMATO** quanto disposto dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., commi 1 e che qui si riporta:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

**RICHIAMATO** l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che dispone quanto di seguito (**si riporta stralcio articolo**):

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'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. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

**RICHAMATA** la seguente documentazione in atti:

- **Nota di questo Ente prot. n. 111 del 10 gennaio 2018, di avvio del procedimento amministrativo** ai sensi di Legge nonché in riferimento a quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- **Parere della Commissione Igienico Edilizia Comunale in data 22 gennaio 2018**, che fermo restando la verifica della proprietà su cui insistono le opere oggetto di sanatoria (opere in facciata) le opere eseguite possono ritenersi conformi al vigente PRGC fatto salvo eventuali verifiche ad adeguamenti ai sensi dell'art. 3.2.1. delle vigenti NTA del PRGC per ciò che attiene ai serramenti oggetto di sanatoria;

- **Nota di questo Ente in data 14 febbraio 2018 prot. gen. n. 550 di richiesta integrazioni**, in particolare, ai fini della valutazione per l'accoglimento della sanatoria, quanto di seguito:

- **1) Autorizzazione a firma dei proprietari terzi confinanti**, relativamente alle opere oggetto di sanatoria che sono state realizzate a confine, documentazione redatta e sottoscritta ai sensi di Legge registrata e trascritta presso i registri immobiliari.

**RICHIAMATA** la nota di questo Ente prot. gen. n. 1445 del 02 maggio 2018, laddove si prendeva atto delle seguenti comunicazioni che sostanzialmente rimandavano ad accordi in corso tra le parti per la definizione della controversia attinente al sedime dell'immobile NCT/NCEU al foglio n. 17 mappale n. 122:

- Nota in atti prot. n. 1295 del 16 aprile 2018, a firma dello Studio Legale ... (omissis per la vigente normativa sulla privacy);

- Nota in atti prot. n. 1324 del 19 aprile 2018, a firma del Geom.... (omissis per la vigente normativa sulla privacy);

**PRESO ATTO** che entro il termine richiesto dall'Ente ed ai FINI DEL PROSIEGUO DELL'ISTRUTTORIA COMUNALE non è pervenuta a tutt'oggi, in particolare, la documentazione inerente al punto precedente, ovvero **Autorizzazione a firma dei terzi confinanti** per le opere eseguite a confine e da quanto risultante in atti (opere che prospettano e insistono sul mappale n. 122 del foglio 17 di proprietà di terzi) e quindi non si ritiene possibile concedere la sanatoria per tali opere edilizie, **atteso tra l'altro che le opere oggetto di sanatoria insistono e prospettano su immobile di proprietà di terzi e da quanto risulta essere a conoscenza dell'Ente, come da documentazione in atti e che qui si richiama, nonché dalle segnalazioni di verifica a firma dei terzi confinanti ed in atti depositate;**

**VERIFICATO** quindi che questo Ente, deve comunque adottare i provvedimenti di competenza ed in relazione all'istanza di sanatoria edilizia in atti;

**RICHIAMATO** a tal proposito le seguenti argomentazioni giurisprudenziali in materia di "diritti di terzi":

- Secondo l'orientamento prevalente, a carico dell'Amministrazione non incombe l'obbligo di compiere complesse ricognizioni giuridiche e documentali ovvero accertamenti in ordine ad eventuali pretese che potrebbero essere avanzate da soggetti estranei al rapporto concessorio (Cons. Stato, Sez. V, 7 settembre 2007, n. 4703), non gravando sull'Amministrazione stessa il dovere di risolvere i conflitti fra le parti private in ordine all'assetto dominicale dell'area interessata, **ma di verificare in capo al richiedente la sussistenza di**

un idoneo titolo di godimento sull'immobile oggetto dell'intervento (Cons. Stato, Sez. I, 29 maggio 2013, n. 4927).

- Di recente è stato confermato che in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, e segnatamente di esame sull'effettiva disponibilità giuridica del bene oggetto dell'intervento edificatorio, **“sussiste bensì l'obbligo per il Comune di verificare il rispetto da parte dell'istante dei limiti privatistici, ma soltanto alla condizione che tali limiti siano effettivamente conosciuti o immediatamente conoscibili o non contestati**, di modo che il controllo da parte dell'Ente locale si traduca in una semplice presa d'atto dei limiti medesimi senza necessità di procedere ad un'accurata disamina dei rapporti civilistici (v. ex plurimis, Cons. Stato Sez. VI, 28.09.2012, n. 5128; Cons. Stato Sez. VI, 20.12.2011, n. 6731; Cons. Stato, Sez. IV, 04.05.2010, n. 2546, Cons. Stato, Sez. VI, 21/11/2016, n. 4861);
- I provvedimenti edilizi sono rilasciati “salvi i diritti di terzi” (come dispone il comma 3 dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e, in linea di principio, dovrebbero prescindere dalla verifica dei titoli civilistici dei terzi stessi, anche se in astratto suscettibili di paralizzarne l'efficacia;
- E' stato così affermato che “ costituisce *ius receptum* che i rapporti tra vicini hanno natura e rilevanza privatistica e non devono interessare il Comune, che non è tenuto ad effettuare complessi ed approfonditi accertamenti sull'esistenza e validità di diritti reali, essendovi appunto la clausola di salvaguardia generale prevista dall'art. 11, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., che fa salvi i diritti di terzi quando vi sia dubbio sul titolo privatistico di un immobile (ex multis, Cons. Stato, Sez. V, 7 settembre 2009, n. 5223, TAR Abruzzo L'Aquila, Sez. I, 23 marzo 2016, n. 177);
- Per ampia e granitica giurisprudenza, la potenziale contraddizione fra l'art. 11 , comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed il principio che impone all'Amministrazione di verificare la legittimazione del richiedente e con essa anche la sussistenza di diritti di terzi che eventualmente la escludano , “ si compone applicando il principio di non aggravamento del procedimento amministrativo; **in tali termini, un titolo confliggente con i diritti di terzi sarà legittimo se l'Amministrazione non poteva riconoscerne l'esistenza in base ai soli atti del procedimento forniti dalla parte interessata; sarà invece illegittimo se dell'esistenza del vincolo l'Amministrazione aveva motivo di sospettare**” (TAR Lombardia Brescia, Sez. I, 2 dicembre 2014, n. 1308; TAR Liguria, Sez. I, 11 luglio 2007, n. 1373);

**RICHIAMATA** la nota di questo Ente in atti prot. gen. n. 1973 del 13 giugno 2018 di **parziale diniego sanatoria edilizia proposta** con preavviso di emissione di Ordinanza di ripristino **allo stato dei luoghi (opere in facciata che insistono in parte e prospettano sul mappale n. 122 di proprietà di terzi confinanti) a quanto autorizzato con provvedimento edilizio n. 23 del 08 ottobre 1979**, e conseguente applicazione di una sanzione amministrativa per il mantenimento delle sole opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo (parziale accoglimento quindi della sanatoria edilizia in atti);

**PRESO ATTO** di quanto disposto dagli articoli in precedenza citati, opere edilizie oggetto di sanatoria eseguite in difformità del provvedimento edilizio n. 23 del 08 ottobre 1979, e ritenuto quindi di emanare un Ordinanza a cura del Responsabile del competente ufficio comunale ai fini del ripristino della situazione autorizzata dal Comune di Postua con provvedimento edilizio n. 23 del 08 ottobre 1979 e per quanto di competenza, **con riferimento alle sole opere eseguite in difformità dal citato provvedimento e che insistono sul Mappale n. 122 del Foglio n. 17, costituite da pilastri, sporto di copertura e finestre, come riportato nella documentazione in atti;**

**VERIFICATO**, per le sole opere interne oggetto di sanatoria, anche tali opere edilizie cosiddette "minori" ora soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) eseguite in assenza di titolo (parete interna), quanto previsto dall'art. 37 , comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (si riporta stralcio articolato):

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 Euro. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

**RITENUTO** quindi, per le sole opere interne, di applicare nei confronti dei proprietari la sanzione amministrativa di Euro 516,00 da versare a favore del Comune di Postua ed ai fini di accogliere parzialmente la sanatoria edilizia proposta e di cui alle premesse;

**VISTA** la Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.;

**VISTI** gli artt. 361 e 650 c.p.c. e c.p.p.;

RILEVATA l'entità della violazione commessa;

RAVVISATA la necessità della reintegrazione dell'ordine giuridico violato e per quanto in premessa argomentato,

### INGIUNGE

- 1) Ai Sig.ri.....residenti in Postua ..... (ulteriori riferimenti omessi per la vigente normativa sulla privacy) , in qualità di attuali proprietari degli immobili de quo,

### LA DEMOLIZIONE

**entro e non oltre 60 (sessanta) gg.** - dalla data di notificazione del presente provvedimento, - a propria cura e spese delle opere edilizie inerenti la facciata dell'immobile di proprietà, opere che insistono e prospettano sul mappale n. 122 del foglio n. 17 e come ampiamente argomentato in premessa e da quanto risulta in atti a firma del Geom...(ulteriori riferimenti omessi per la vigente normativa sulla privacy), di cui all'istanza di sanatoria edilizia in premessa citata e che qui integralmente si richiama, **con conseguente ripristino quindi dello stato dei luoghi (interessanti la facciata del fabbricato) alla situazione autorizzata dal Comune di Postua con provvedimento edilizio n. 23 del 08 ottobre 1979.**

In mancanza di quanto sopra entro il termine stabilito si adotteranno gli opportuni provvedimenti del caso.

### ORDINA

- 2) Ai Sig.ri.....residenti in Postua ..... (ulteriori riferimenti omessi per la vigente normativa sulla privacy), in qualità di attuali proprietari degli immobili de quo, **di provvedere alla corresponsione della somma di Euro 516,00** (da versare secondo quanto stabilito al punto n. 3) in favore del Comune di Postua a titolo di sanzione amministrativa, determinata ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 s.m.i. e per opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo;
- 3) Di stabilire che l'importo di cui al punto 2) venga corrisposto al Comune di Postua **entro e non oltre il termine di gg. 30 (trenta) dalla notificazione del presente provvedimento e secondo una delle seguenti modalità:**

**-Recandosi presso la Banca BIVER di Crevacuore munito di copia della presente Ordinanza;**

**-Versamento su Conto bancario IBAN IT03C0609022308000019140000;**

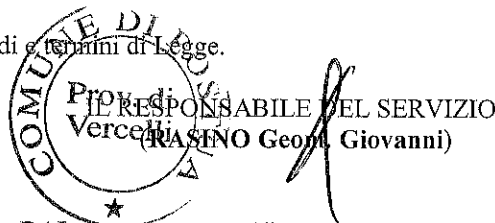
**Gli Agenti della Forza Pubblica sono incaricati di curare l'osservanza della presente ordinanza.**

### DISPONE

- 1) La notificazione di copia della presente ai soggetti proprietari attuali degli immobili in questione e per opportuna conoscenza al Geom...(ulteriori riferimenti omessi per la vigente normativa sulla privacy);
- 2) L'affissione di copia della presente all'Albo Pretorio informatizzato del Comune di Postua.

### AVVERTE

Che contro il presente provvedimento è consentito il ricorso nei modi e termini di Legge.



PUBBLICAZIONE ALL'ALBO INFORMATIZZATO N. \_\_\_\_\_ DAL \_\_\_\_\_ AL \_\_\_\_\_