



COMUNE di FROSINONE
Settore Pianificazione Territoriale, S.U.E.
e Ambiente

Ordinanza

Numero
ORD / 191 / 2015

Data
18-05-2015

Oggetto: Ditta ZAULI ALBERTO, Via Valle Contessa - Annullamento Ordinanza di demolizione n° 24 del 20 gennaio 2014, con Sentenza del T.A.R- Lazio - Sez. staccata di Latina, n° 346/2015 e determinazioni consequenziali.

IL DIRIGENTE

PRESO ATTO che con Sentenza n° 346 del 17 aprile 2015, il T.A.R. Lazio – Sezione staccata di Latina ha annullato l'Ordinanza di demolizione n° 24 del 20 gennaio 2014, emessa a carico del signor Alberto Zauli;

RITENUTO, per effetto della medesima Sentenza del Giudice Amm.vo, che contestualmente conferma l'annullamento della S.C.I.A. in atti Prot. n° 59345 del 25 ottobre 2012, presentata dalla ditta ZAULI Alberto per la ristrutturazione edilizia previa demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato sito in via Valle Contessa e censito al catasto al foglio 49 mappale 1224, di dover procedere a nuove determinazioni sulle opere comunque eseguite;

CHIARITO, come confermato dal T.A.R. Lazio con la sopra citata Sentenza, che la rappresentazione del manufatto, in corso di ricostruzione, nel progetto allegato alla SCIA, differisce per sagome, volumi, superfici e destinazioni d'uso da quello riportato dal rilievo aerofotogrammetrico relativo all'anno 1967, assunto a base del vigente P.R.G.;

CONSIDERATO che trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione, ricadente in zona agricola, al di fuori della perimetrazione urbana e privo di titolo edilizio, per cui la legittimità urbanistica è assunta per vetustà, cioè dalla sua consistenza anteriormente al settembre 1967;

DATO ATTO che le opere in corso di esecuzione non sono comunque riconducibili alle previsioni dell'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. n° 380/2001, in quanto trattasi di opere che alterano la volumetria e la sagoma dell'edificio, pur ricadendo in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004;

VISTO, altresì, che le opere eseguite, qualora ammissibili dal punto di vista urbanistico, per la loro natura avrebbero necessitato di Permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380, in quanto estranee alla categoria della ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, nel testo vigente alla data 25 ottobre 2012, disposizione che prevedeva sia il rispetto della sagome che delle volumetrie esistenti, previsione che a ben vedere sussiste anche all'attualità, in quanto trattasi di zona comunque vincolata ex D. Lgs. n° 41/2004.

RILEVATO che trattasi, pertanto, di opere di ristrutturazione edilizia ricadenti in zona vincolata ex D. Lgs. n° 41/2004, effettuate in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie sopra citate, tra le quali va annoverata anche la violazione delle prescrizioni impartite in sede di rilascio dell'autorizzazione paesistica sul rispetto delle sagome esistenti e che, pertanto, le opere intraprese si proponevano il risultato – illegittimo – di consentire il recupero di una volumetria e di una superficie maggiori di quelle esistenti (cfr. pag. 15 Sentenza TAR Lazio, sez. Latina n° 346/2015) e che, quindi, trattandosi di "abuso sostanziale" e non di "abuso formale" (cfr. TAR Lombardia-Milano, Sez. II, [sentenza 18.05.2011 n. 1279](#)), il Comune non può limitarsi ad applicare una sanzione pecuniaria;

RICHIAMATO il regime sanzionatorio previsto dal T.U.E. (art. 33, comma 3), applicabile al caso in specie, che in conseguenza dell'avvenuto annullamento della S.C.I.A. provoca la qualificazione di abusività delle opere edilizie realizzate in base ad esso titolo, per cui questo Ente, stante l'efficacia conformativa della sentenza del Giudice Amministrativo, oltre che costitutiva e ripristinatoria, è obbligato a dare esecuzione al giudicato adottando i provvedimenti consequenziali (Consiglio di Stato Sez. VI, sent. n. 3571 del 13.06.2011);

VISTO l'art. 16 della L.R. n° 15/2008;

RITENUTO di dover procedere all'applicazione di dette norme sussistendone tutti i presupposti di fatto e di diritto, fatte salve le sanzioni penali di cui all'art. 44 del T.U. dell'Edilizia;

PRENDE ATTO

dell'avvenuto annullamento, da parte del T.A.R. – Sez. staccata di Latina, dell'Ordinanza di demolizione n° 24 del 20 gennaio 2014, emessa a carico del signor Alberto Zauli e, per l'effetto,

O R D I N A

Al proprietario dell'immobile cui afferiscono le opere di cui trattasi, il Sig. ZAULI ALBERTO nato a Frosinone il 28/03/1982 ed ivi residente in via Cerreto N° 27, di provvedere alla demolizione delle opere eseguite abusivamente, **al fine di ripristinare il legittimo stato dei luoghi nella consistenza dell'originario organismo edilizio**, per come desumibile dal rilievo aerofotogrammetrico dell'anno 1967 e non dallo "stato di fatto" rappresentato nel progetto allegato all'annullata S.C.I.A., nel termine di novanta giorni dalla notifica del presente Atto.

RICHIAMATE le disposizioni dell'art. 27 del D.P.R. n° 380/2001, sull'assegnazione delle competenze in materia di vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia;

IRROGA

la sanzione pecuniaria nella misura di € 10'000 (euro diecimila), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto da:

- art. 33, comma 3, del D.P.R. n° 380/2001;
- art. 16, comma 4, della L. R. n° 15/2008;
- delibera di G.C. n° 27/2011, con la quale sono stati stabiliti i criteri per l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n° 15/2008;

trattandosi di un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso eseguito senza titolo abilitativo (permesso di costruire).

DISPONE

- a) La notifica della presente Ordinanza, nei modi di legge, tramite i messi comunali:
1. **al proprietario Sig. ZAULI ALBERTO** nato a Frosinone il 28/03/1982 ed ivi residente in via Cerreto N° 27;
 2. **Al Direttore dei Lavori, ing. Antonio Natale**, presso lo studio tecnico sito in V.le Mazzini 74, Frosinone;
 3. **All'Impresa esecutrice dei lavori, "GEFI s.a.s."** di Daniele Francesco, con sede in via Tufo Varricani 45, 03010 PATRICA (FR).
 4. **Al Comando di Polizia e Sicurezza Locale di questo Ente.**
- b) La notifica della presente Ordinanza, tramite pec, **alla Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche**, via del Giorgione 129, Roma, per l'adozione di eventuali provvedimenti in autotutela, da assumersi in merito alla Determinazione n° A09486 del 21 settembre 2012, in esito Sentenza n° 346 del 17 aprile 2015, con la quale il T.A.R. Lazio – Sezione staccata di Latina, ha confermato l'annullamento della SCIA, in atti Prot. n° 59345 del 25 ottobre 2012, presentata dalla ditta ZAULI Alberto per la ristrutturazione edilizia previa demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato sito in via Valle Contessa e censito al catasto al foglio 49 mappale 1224.
- c) La notifica della presente Ordinanza, **alla Segreteria del T.A.R. Lazio – Sez. staccata di Latina**, tramite Fax al n°: 0773 4087208.

INFORMA

Che avverso il presente atto l'interessato può presentare ricorso, ai sensi della Legge 06/12/1971 N° 1034, davanti al Tribunale Regionale entro 60 giorni dalla sua notifica o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla stessa data di notifica del presente provvedimento.

Il Dirigente
Arch. Elio Noce
(Documento firmato digitalmente)

Utente: D.C.
Rif. : TEROR - 48 - 2015 / TER - 18-05-2015