



CITTÀ DI SUSÀ

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

ORDINANZA

N. 74 DEL 09/08/2023

OGGETTO:

**RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI
PERMESSO DI COSTRUIRE**

LA RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Richiamata la relazione di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico prot. n. 009190 del 20.06.2023, dalla quale risulta che presso l'area privata in Susa, **via Montello n. s.n.c.**, identificata al catasto al **foglio 8, particella n. 970, sub 4 (ex sub 2 e sub 3)**, è stata rilevata la presenza di:

1. Nel fabbricato di vecchia formazione, originariamente adibito al piano terreno a laboratorio e locale accessorio (foglio 8, particella 970, sub 3), sono stati realizzati interventi volti alla trasformazione ad uso abitativo e in particolare il laboratorio di superficie pari a circa mq. 15,60 con altezza interna utile di metri 2,70 risulta attrezzato a locale di soggiorno, il locale adiacente, originariamente adibito a locale accessorio, di superficie pari a circa mq. 14,00 ed altezza utile interna di m. 2,30, è stato posto in diretta comunicazione con il locale soggiorno mediante demolizione parziale della tramezza muraria dividente ed è stato attrezzato a locale cucina.
2. Nella originaria tettoia (foglio 8, particella 970, sub 2) di superficie pari a circa mq. 39 in cui afferiva anche la scala di collegamento alla cantina sottostante il locale accessorio, sono stati realizzati interventi di costruzione di murature in blocchi di cemento per realizzare dei locali abitativi e nello specifico:
 - un locale disimpegno retrostante la scala di accesso al piano interrato, di superficie pari a circa 1 mq, avente copertura inclinata con altezza media pari a m. 2,90; che permette la comunicazione dalla "cucina" agli altri locali ricavati nella ex tettoia;
 - un locale bagno di dimensione pari a circa mq. 5,20 con copertura inclinata ed altezza media pari a mt 2,43 con altezza minima pari a m. 2,06, attrezzato con wc, bidet, lavandino e vasca;
 - un locale adibito a camera da letto di superficie pari a circa mq. 17,80 con altezza media di circa m. 2,68 con altezza minima pari a m. 2,12;
 - una porzione di tettoia pari a circa 10 mq. è rimasta libera e pavimentata a terrazzo;

L'insieme dei suddetti locali chiusi ha comportato l'incremento di circa mq. 24 di superficie utile corrispondente ad un volume netto pari a circa mc. 63,5.

Tutti i locali interni si presentano rifiniti, pavimentati con piastrelle in gres o monocottura, pareti intonacate o coibentate con rifinitura a pannelli in cartongesso o con perlinatura in legno, soffitti inclinati con legno a vista e soffitti piani rifiniti in cartongesso, il bagno presenta rivestimento a piastrelle su tutte le pareti per un'altezza di circa m. 2,00. I locali sono dotati di serramenti esterni in legno e vetro, e porte interne tamburate.

Le pareti esterne di tamponamento di recente realizzazione, sono in parte intonacate, in parte rivestite con perline di legno e nella porzione a filo scala in blocchi di cemento a vista. La porzione originaria del fabbricato con muratura portante in pietra, presenta finitura delle pareti esterne parte ad intonaco grezzo, parte con pietra a vista e parte con rivestimento in perline di legno.

Il tetto di copertura con struttura in legno risulta in buono stato manutentivo, completo di lattonerie e di recente fattura.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è presente una stufa a pellet per il riscaldamento.

Accertato che le opere in questione interessano la proprietà dei sigg.:

- **CHALP Fabrizio Arturo** nato a Susa (TO) il 04.11.1975, C.F. CHLFRZ75S04L013N, residente in Susa (TO), Via Montello n. 61, proprietario per 3/6;
- **CHALP Monica** nata a Susa (TO) il 27.03.1972, C.F. CHLMNC72C67L013N, residente in Venaus (TO), Frazione Cornale n. 12, proprietario per 2/6;
- **RULLO Rosina** nata a Roccella Ionica (RC) il 17.08.1947, C.F. RLLRSN47M57H456B; deceduta il 6.05.2016, proprietario per 1/6;

Accertato che:

a) Le opere descritte al precedente punto 1 (cambio di destinazione ad uso abitativo dell'originario fabbricato adibito a laboratorio e locale accessorio), sono state realizzate in assenza di Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire art 23 Ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. e pertanto riconducibili all'art. 31 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., e non sono sanabili in quanto:

- Non rispettano l'art. 16 (aree agricole) delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. che non consente il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali di volumi diversamente destinati a scopi extra agricoli ovvero non finalizzati all'ampliamento funzionale delle unità immobiliari in atto della residenza rurale;
- Ai sensi dell'art. 19.3.3 punto 1 della Relazione Geologica allegata al Piano Regolatore Generale Comunale vigente adeguato al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.11.2016, costituiscono incremento di carico antropico non consentito nella classe di pericolosità geomorfologica IIIb2;

b) Le opere descritte al precedente punto 2 (ampliamento volumetrico mediante chiusura di una porzione di tettoia per un incremento di circa mq. 24 di superficie utile corrispondente ad un volume netto pari a circa mc. 63,5, a civile abitazione), sono state realizzate in assenza di Permesso di Costruire e pertanto riconducibile all'art. 31 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., e non sono sanabili in quanto:

- Non rispettano l'art. 16 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. che consente l'aumento del 20% della superficie utile prevista dalla categoria III esteso ai locali comunque destinati purché chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di altezza netta non inferiore a mt. 2,50, la tettoia originaria risultava solo parzialmente chiusa;
- Ai sensi dell'art. 19.3.3 punto 2 della Relazione Geologica allegata al Piano Regolatore Generale Comunale vigente adeguato al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.11.2016, costituiscono incremento di carico antropico non consentito nella classe di pericolosità geomorfologica IIIb2;

Considerato che in riferimento al fabbricato in oggetto non esistono pratiche edilizie e che ai sensi del comma 1bis dell'art. 9bis del D. Lgs. 380/2001 *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che*

hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto [...].”;

Rilevato che risulta un accatastamento d'impianto per costituzione del 27/12/1995 in atti dal 27/12/1995 (n. E00749.1/1995) a firma del tecnico Geom. FRANCIOLI Giorgio (iscritto albo geometri provincia di Torino n. 4028), una serie di variazioni di classamento e/o di intestazione, causa successioni, sino alla variazione del 07/02/2023 Pratica n. TO0035803 in atti dal 08/02/2023 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35803.1/2023) a firma del Geom. GENTILE Simone Alessio (iscritto albo geometri Provincia di Torino n. 9099) che porta alla fusione degli originari subalterno 2 categoria C/7 tettoia e subalterno 3 categoria C/2 laboratorio e locali deposito nel nuovo subalterno 4 categoria A/3 abitazione, classe 1, in assenza di pratica edilizia;

Viste le planimetrie catastali relative all'accatastamento di impianto dei subalterni: sub. 2 categoria C/7 "tettoia" e sub. 3 categoria C/2 laboratorio e locali deposito con individuazione dei fabbricati nella condizione originaria legittimata, denominate "allegato A" e "allegato B" facenti parte integrante e sostanziale della presente ordinanza;

Vista la planimetria catastale relativa all'accatastamento per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 08/02/2023 relativa al nuovo subalterno 4 categoria A/3 abitazione, classe 1, corrispondente allo "stato attuale riscontrato in sopralluogo" non legittimato da Permesso di costruire, denominata "allegato C" facente parte integrante e sostanziale della presente ordinanza;

Richiamata la comunicazione di avvio procedimento prot. 6526 in data 05.06.2023, redatta ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990, indirizzata al comproprietario del lotto **CHALP Fabrizio Arturo**, ricevuta in data 08.06.2023 senza che siano state presentate osservazioni alcune e indirizzata alla comproprietaria del lotto **CHALP Monica**, ritornata al mittente per compiuta giacenza in data 11.07.2023;

Visto:

- la Legge 28.01.1977 n. 10 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- la Legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.;

Ritenuto di dover applicare i provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.

ORDINA

Ai sigg.

- **CHALP Fabrizio Arturo** nato a Susa (TO) il 04.11.1975, C.F. CHLFRZ75S04L013N, residente in Susa (TO), Via Montello n. 61, proprietario per 3/6;
- **CHALP Monica** nata a Susa (TO) il 27.03.1972, C.F. CHLMNC72C67L013N, residente in Venaus (TO), Frazione Cornale n. 12, proprietario per 2/6;
- **Eredi legittimi** in assenza di successione, di **RULLO Rosina** nata a Roccella Ionica (RC) il 17.08.1947, C.F. RLLRSN47M57H456B; deceduta il 6.05.2016, proprietario per 1/6

1. **Il ripristino della destinazione d'uso laboratorio e locale accessorio con ripristino dello stato dei luoghi, entro 90 (novanta) giorni dalla notifica del presente provvedimento**, senza pregiudizio delle sanzioni penali, **delle opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire** ovvero Segnalazione Certificata di

Inizio Attività in alternativa al Permesso di costruire art 23 Ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. presso l'area privata in Susa, via Montello n. s.n.c, identificata la N.C.T. al foglio 8, particella n. 970, sub 4 (ex sub 3) e più precisamente dei fabbricati descritti in premessa, individuati nella planimetria "allegato B" e facente parte integrante della presente ordinanza.

- 2. La rimozione con ripristino dello stato dei luoghi, entro 90 (novanta) giorni dalla notifica del presente provvedimento,** senza pregiudizio delle sanzioni penali, **delle opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire** presso l'area privata in Susa, **via** Montello n. s.n.c, identificata la N.C.T. al foglio 8, particella n. 970, sub 4 (ex sub 2), e più precisamente dei fabbricati descritti in premessa individuati nella planimetria "allegato A" e facente parte integrante della presente ordinanza.

Ai sensi dell'art. 31, terzo comma, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., *"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 [...] sono acquisiti di diritto al patrimonio del comune [...]"*.

Ai sensi dell'art. 3, quarto comma, della legge 7/8/1990 n. 241 l'interessato può presentare ricorso al T.A.R. avverso il presente provvedimento entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica dello stesso.

Si demanda al Comando Polizia Locale la vigilanza per l'esecuzione della presente ordinanza.

La Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Maria Grazia De Michele
Firmato digitalmente

Allegati:

Allegato A: planimetria catastale d'impianto sub 2

Allegato B: planimetria catastale d'impianto sub 3

Allegato C: planimetria catastale sub 4

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale della Città di Susa dichiara di aver oggi notificato la presente

.....

Consegnandola a mani di in qualità di

.....

Susa,

Il Ricevente

Il Notificatore