



CITTÀ DI SUSA

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

ORDINANZA

N. 101 DEL 12/10/2023

OGGETTO:

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Richiamata la relazione di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico prot. n. 10804 del 28.09.2023, dalla quale risulta che presso l'area privata in Susa, Via Torino n.15 (ex Via Meana n.3), identificata al catasto al foglio 11, **particella n. 56, sub 3-4 e area pertinenziale comune**, è stata rilevata l'esecuzione di opere di edilizia, in assenza di titolo abilitativo e in particolare:

1. Nel fabbricato distinto al catasto urbano al foglio 11, particella 56, sub. 3 (identificato nella planimetria con la lettera B), locale accessorio al piano interrato e magazzino al piano terreno, sono stati realizzati i seguenti interventi in assenza di titolo abilitativo:

Demolizione del solaio piano di copertura del piano terreno per una porzione pari a mq. 5,42 (foro nel solaio cm. 87 x cm. 290) per consentire l'accesso al sottotetto.

Ampliamento del volume sottotetto mediante sostituzione del tetto, originariamente a due falde con una copertura a falda unica.

Realizzazione sul fronte nord di un muro perimetrale in blocchi di laterizio spessore cm 20, per un'altezza di cm 255 dall'estradosso del solaio di copertura del piano terreno sino all'intradosso del tavolato di copertura, realizzazione sul fronte sud di un muro perimetrale in blocchi di laterizio, per un'altezza interna di cm 90 dall'estradosso del solaio di copertura del piano terreno sino all'intradosso del tavolato di copertura, realizzazione dei muri perimetrali sui fronti est ed ovest con altezza interna variabile da cm. 90 a cm. 255. Nel muro realizzato lato nord, sono state realizzate due aperture

per vani porta e finestra delle dimensioni cm. 212 x cm. 105 e cm. 110 x cm. 80, sui muri lato nord e sud sono state gettate in opera due travi in cls a sostegno dei travetti in legno della struttura di copertura. La nuova copertura presenta struttura portante a travetti in legno poggianti sulle suddette travi. Il volume di nuova realizzazione è pari a circa mc. 53, a fronte di un volume di sottotetto originario non quantificabile in quanto non esiste agli atti documentazione grafica in merito. (Fotografie n. 1-2-3-4-5 e fotografie estratte da Google Maps in data marzo 2022 e in data giugno 2023 n. 6-7);

2. Nel fabbricato distinto al catasto urbano al foglio 11, particella 56, sub. 4 (identificato nella planimetria con la lettera C), locale tettoia chiusa su tutti i lati, al piano terreno, sono stati realizzati i seguenti interventi in assenza di titolo abilitativo:

Realizzazione di contromuri interni alle pareti perimetrali di tamponamento esterno mediante blocchi in gasbeton spessore 25 cm. e realizzazione di tre nuove aperture per vano porta e due finestre sul fronte est, e due nuove aperture finestra e porta in luogo del portone di accesso originario sul fronte sud.

Realizzazione di pareti divisorie interne in gasbeton per delimitare un locale di circa 47 mq con accesso dall'esterno a sud e sviluppo parallelo al fronte est (locale 1), da detto locale si accede mediante vani passanti in cui sono stati posate tre strutture per porte scorrevoli tipo "scrigno", ad un locale di circa 17,8 mq. dotato di vano finestra sul fronte sud (locale 2), ad un locale di circa 7 mq. non finestrato predisposto per la realizzazione di un bagno, si rilevano la posa di sistema combifix con cassetta di scarico per vaso sospeso, e presumibile analogo sistema per posa di bidet sospeso, relative tubazioni di carico e scarico, tubazioni di carico (fredda e calda) e scarico per lavello e per doccia (locale 3) e ad un locale cieco a nord di dimensione pari a circa 4,5 mq in cui sono presenti impianti di carico presumibilmente per scaldabagno (locale 4);

Rifacimento di tetto a due falde con nuova struttura in travi di legno, tavolato e strato coibente. Non è stato posato il manto di copertura, è visibile la barriera al vapore. Si rilevano le altezze interne dei locali da piano del battuto di pavimento a sotto tavolato, altezza minima cm 270, altezza massima al colmo circa cm. 335. (Fotografie n. 8-9-10-11-12-13-14-15);

3. Nel terreno pertinenziale distinto al catasto urbano al foglio 11, particella 56 ad est del fabbricato principale è stato realizzato uno scavo e posata una piscina interrata di dimensioni interne cm. 400 x 900 profondità cm. 150, pari ad una superficie interna di 36 mq. ed un volume interno di 54 mc. (identificato nella planimetria con la lettera E), Per quanto visibile, le pareti della piscina paiono in conglomerato cementizio con sovrastante copertura in piastrelle formato 25x50 cm., la superficie lorda risulta pertanto di cm. 450 x 950 pari a mq. 42,75. All'interno della vasca, lato nord, è stata realizzata una scala a gradoni per l'accesso. Ai lati nord e ovest della piscina è stata realizzata una pavimentazione in piastrelle formato 50x50 cm. estesa per una superficie di circa mq. 34.

L'intervento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. (Fotografie n. 16-17);

Al sopralluogo tutte le opere si presentavano in corso di costruzione.

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

..omissis.., proprietaria dei seguenti fabbricati:

Foglio 11, mappale 56, sub.3, via Meana n.3, P. S1-T, categoria C/2, Cl.2, mq. 30;

Foglio 11, mappale 56, sub.4, via Meana n.3, P.T, categoria C/7, Cl. U, mq. 71;

Comproprietà sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per Legge, uso, destinazione sono da considerarsi parti comuni;

..omissis.. comproprietà sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per Legge, uso, destinazione sono da considerarsi parti comuni;

mentre l'esecuzione dei lavori rilevata in sito risulta in capo alla ditta ..omissis.., p.i. 11892540011, sede legale in Torino, Via Ettore de Sonnaz n. 18, nella persona del legale rappresentante Sig. ..omissis.., sopra generalizzato;

Accertato che:

- a)** Le opere descritte nel precedente punto 1 relative al **fabbricato identificato nella planimetria inserita nella documentazione fotografica alla lettera B**, consistono in interventi di "ristrutturazione edilizia" lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 con demolizione e ricostruzione parziale, incremento volumetrico e alterazioni di sagoma.

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire art. 10 comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Essendo la zona vincolata ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fascia di rispetto di 150 metri da fiumi e torrenti, gli interventi sono subordinati a ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi sono stati avviati in assenza di Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica, pertanto riconducibili all'art. 31 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., e non sono sanabili in quanto:

- Ai sensi del Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato in data 09.06.1995 con deliberazione n. 373-46961 dalla Giunta Regionale e adeguato al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.11.2016 l'area risulta avere destinazione urbanistica: zona **Ar12**, aree consolidate, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'art. 34 delle Norme Tecniche di attuazione.

Gli interventi risultano non compatibili con la zona **Ar12** in quanto "In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli interventi specifici di cui alla categoria

V e sempreché la trasformazione degli organismi edilizi avvenga nel rispetto delle preesistenze volumetriche e funzionali".

- Non è possibile ricorrere all'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4 del D.Lgs 42/2004, in quanto non compatibile con l'intervento in corso di realizzazione: "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:
 - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380."

- b)** Le opere descritte nel precedente punto 2 relative al **fabbricato identificato nella planimetria inserita nella documentazione fotografica alla lettera C**, sono quantificabili come "interventi di restauro e risanamento conservativo" lett. c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con cambio di destinazione d'uso a fini abitativi (la presenza degli impianti connota inequivocabilmente la volontà di adattare il fabbricato a fini abitativi).

Gli interventi sono stati avviati in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività art. 22 comma 1 let. b) del D.P.R. 380/2001 e deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Le modifiche di facciata sono state effettuate in assenza di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, e sono riconducibili all'art. 31 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.

Sono sanabili gli interventi rientranti nella manutenzione straordinaria lett. b) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, previa presentazione di istanza di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4 del D.Lgs 42/2004, presentazione di S.C.I.A. in sanatoria Art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e deposito tardivo in modalità semplificata della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Non è autorizzabile il cambio di destinazione d'uso in quanto la trasformazione di un'immobile non ad uso abitativo in un immobile ad uso abitativo costituisce aumento del "carico antropico" non consentito in classe di pericolosità geomorfologica IIIb3, e in area di esondazione EeA a pericolosità molto elevata.

- c)** Le opere descritte nel precedente punto 3, relative alla costruzione di una piscina interrata e pavimentazioni, **identificata nella planimetria inserita nella documentazione fotografica alla lettera F**, nel terreno pertinenziale distinto al catasto urbano al foglio 11, particella 56 ad est del fabbricato principale, sono quantificabili come interventi di "nuova costruzione" lettera e.1) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire art. 10 comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e deposito della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001.

Essendo la zona vincolata ai sensi dell'art. 142, lettera c del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sono subordinati anche all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi sono stati avviati in assenza di Permesso di Costruire e autorizzazione paesaggistica, pertanto riconducibili all'art. 31 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. e non sono sanabili in quanto:

- Ai sensi del Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato in data 09.06.1995 con deliberazione n. 373-46961 dalla Giunta Regionale e adeguato al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.11.2016 l'area risulta avere destinazione urbanistica: zona **Ar12**, aree consolidate, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'art. 34 delle Norme Tecniche di attuazione.

Gli interventi risultano non compatibili con la zona Ar12, con la classe di pericolosità geomorfologica IIIb3 e in area di dissesti areali EeA, in quanto non sono ammissibili interventi di nuova costruzione;

- Non è possibile ricorrere all'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 4 del D.Lgs 42/2004, in quanto non compatibile con l'intervento in corso di realizzazione;

Considerato che in riferimento ai fabbricati 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 pertanto che i fabbricati distinti al catasto urbano al foglio 11, particella 56, sub. 3 e 4 risultano legittimati da un accatastamento d'impianto per dichiarazione U.I. art. 19 Dl. 78/10 del 04/09/2012 in atti dal 04/09/2012 (n. 55565.1/2012) a firma del tecnico ..omissis..;

Viste le planimetrie catastali relative all'accatastamento di impianto dei subalterni: sub. 3: categoria C/2, Cl.2, mq. 30, locale accessorio al piano interrato e magazzino al piano terreno e sub 4: categoria C/7, Cl. U, mq. 71, locale tettoia chiusa su tutti i lati al piano terreno, con individuazione dei fabbricati nella condizione originaria legittimata, allegate e facenti parte integrante e sostanziale della presente ordinanza;

Richiamata la comunicazione di avvio procedimento protocollo n. 9941 in data 05.09.2023, redatta ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990, notificata ai sigg. ..omissis.. e ..omissis.., senza che siano state presentate osservazioni alcune;

Richiamata la propria ordinanza DI SOSPENSIONE LAVORI EDILI n. 94/2023 del 28.09.2023 per l'esecuzione di opere di edilizia, in assenza e/o in difformità di titolo

Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Susa. Responsabile Procedimento: Amelia Belmondo (D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line

abilitativo, presso i fabbricati siti in Via Torino n.15 (ex Via Meana n.3), distinti in mappa al Foglio 11 particella n. 56, subalterni 3-4-6-7-8;

Richiamata la propria ordinanza DI PARZIALE REVOCA DI SOSPENSIONE LAVORI EDILI n. 97/2023 del 05.10.2023 relativa ai lavori in corso di esecuzione nel fabbricato distinto al catasto urbano al foglio 11, particella 56, sub. 6-7-8 (fabbricato residenziale principale), abitazioni e autorimessa, adibito al piano interrato a deposito (porzione di sub 6) ed autorimessa (sub 8), al piano terreno unità immobiliare 01 (sub 7) e porzione di altra unità immobiliare 02 (porzione di sub 6), ai piani primo e mansardato rimanenti porzioni dell'unità immobiliare 02 (sub 6), per l'esecuzione di opere di edilizia in diffinità di titolo abilitativo, in ragione della presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività art. 22 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001 per interventi in corso di esecuzione con sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/2001, presentata in data 02.10.2023 protocollo n. 2023/10883 e registrata al n. 130/2023 del registro pratiche edilizie;

Vista la Legge 28.01.1977 n. 10 e s.m.i

Vista la Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Vista la Legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i.

Visto il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.;

Visto 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.

..omissis.. proprietaria dei seguenti fabbricati:

Foglio 11, mappale 56, sub.3, via Meana n.3, P. S1-T, categoria C/2, Cl.2, mq. 30;

Foglio 11, mappale 56, sub.4, via Meana n.3, P.T, categoria C/7, Cl. U, mq. 71;

Comproprietà sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per Legge, uso, destinazione sono da considerarsi parti comuni;

..omissis..,

Comproprietà sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per Legge, uso, destinazione sono da considerarsi parti comuni

- 1. Il ripristino dello stato originario dei luoghi, entro 90 (novanta) giorni dalla notifica del presente provvedimento, senza pregiudizio delle sanzioni penali, e la demolizione delle opere eseguite in assenza di titoli abilitativi** presso l'area privata in Susa, Via Torino n.15 (ex Via Meana n.3), identificata al catasto al foglio 11, **particella n. 56, sub 3-4 e area pertinenziale comune**, e più precisamente nei fabbricati descritti in premessa, individuati nella planimetria allegata alla documentazione fotografica e facente parte integrante della presente ordinanza.

DISPONE

Che, ai sensi dell'art. 31, terzo comma, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., decorso il termine non prorogabile assegnato per la demolizione dei manufatti, l'area di sedime e i fabbricati distinti al catasto al foglio 11, mappale 56, sub.3 e sub. 4 e l'area di sedime relativa alla superficie di occupazione della piscina in corso di costruzione maggiorate del 100%, saranno acquisite di diritto gratuitamente nel patrimonio comunale, per provvedere successivamente alla demolizione d'ufficio a spese dei responsabili dell'abuso;

Copia della presente ordinanza verrà trasmessa a:

- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Piazza San Giovanni n. 2 - 10122 TORINO

PEC: sabap-to@pec.cultura.gov.it

- Al Corpo di Polizia Municipale di Susa;

Il Responsabile del Procedimento riguardante la presente pratica è l'Arch. Adriana Vangelista, del Settore Edilizia Privata e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico.

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.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Firmato digitalmente

DE MICHELE MARIA GRAZIA

Allegati:

- Estratto di mappa catastale;
- Estratto di P.R.G.C.;
- Visure e planimetrie catastali dei fabbricati;
- Documentazione fotografica con Planimetria identificazione fabbricati/costruzioni;
- Estratto N.T.A.;
- Estratto Relazione Geologica.

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