



COMUNE DI FONTE NUOVA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Via Machiavelli, 1 - 00013 FONTE NUOVA RM

Settore III - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Pec: protocollo@cert.fonte-nuova.it - Email: urbanistica@fonte-nuova.it - sito istituzionale: <https://www.fonte-nuova.it/home/essere/il-territorio/edilizia-privata>

ORDINANZA N. 02

del 29/02/2024

IL DIRIGENTE

VISTO l'esposto pervenuto in data 25/01/2024 prot. 3009 relativo all'immobile sito in Fonte Nuova, Via Nomentana 259 di proprietà delle sig.re Fallarino Franca, Manfrè Luciana e Manfrè Cristina ed in possesso dei sig.ri Fravili Fabio e Fravili Giorgia, distinto al Catasto al foglio n. 29 sez. MEN part. 149 sub. 3;

VISTO il preliminare di compravendita del 30/07/2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 3 di Roma – Ufficio Territoriale di Tivoli, sottoscritto da parte dei sig.ri Fallarino Franca e Manfrè Luigi in qualità di promittenti venditori e dai sig.ri Fravili Fabio e Fravili Giorgia, in qualità di promittenti acquirenti dell'immobile sito in Fonte Nuova, Via Nomentana 259 distinto al Catasto al foglio n. 29 sez. MEN part. 149 con il quale viene dato il relativo possesso ai promittenti acquirenti dalla data del 30/07/2016;

DATO ATTO che l'immobile sopra indicato risulta realizzato in data antecedente al 1942, dotato di relativa abitabilità rilasciata in data 10/10/2000 da parte del Comune di Mentana ed è stato oggetto di interventi di cui alla D.I.A. prot. 18596 del 07/07/2008 e successiva integrazione prot. 21041 del 28/07/2008 relativa al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a casa famiglia e S.C.I.A. prot. 9631 del 10/05/2018 presentata da parte degli attuali promissari acquirenti/possessori Fravili Fabio e Fravili Giorgia con la quale sono state dichiarate opere interne strutturali con realizzazione di un vano ascensore e contestuale regolarizzazione di opere interne non strutturali e diversa distribuzione degli spazi interni;

VISTA la relazione tecnica di sopralluogo prot. 6930 del 23/02/2024 e successiva nota integrativa e di rettifica prot. 7683 del 29/02/2024, redatte da personale dell'ufficio tecnico comunale relativa al sopralluogo effettuato in data 06/02/2024 relativo all'immobile sito in Fonte Nuova, Via Nomentana 259, distinto al Catasto al foglio n. 29 sez. MEN part. 149 sub. 3 con la quale è stata accertata la realizzazione delle seguenti opere abusive prive di relativa autorizzazione e in particolare:

- Demolizione e ricostruzione con relativo ampliamento del locale autorizzato come "veranda finestrata" posta al piano primo, rappresentato sull'elaborato a firma del tecnico geom. Francesco Ferri del 18/09/2000 prot. 23028 relativo all'agibilità rilasciata in data 10/10/2000 posto sul terrazzo del lato nord, dotato di struttura in pilastri e travi in legno e tamponature

parte in muratura (nella parte inferiore) e parte in legno (parte superiore). Sulla tamponatura in legno sono state inseriti 3 infissi sul lato lungo (una porta finestra e due finestre di cui una fissa di materiale eterogeneo tipo alluminio) e uno sul lato corto (una finestra). L'ambiente a seguito dell'intervento realizzato, risulta avere le misure interne pari a circa mt (2,70 x 6,25) invece di (2,10 x 6,25) con un ampliamento in profondità di mt 0,60 per una superficie lorda pari a circa mq 3,75 (mt 0,60x6,25), un'altezza media interna pari a circa mt 2,80 ed un volume pari a circa mc 11,25;

- Realizzazione di una tettoia con struttura in legno a parziale copertura del terrazzo posto al piano primo del lato sud, avente una superficie pari a circa mq 9,14, misure pari a circa (3,15x2,90) ed un'altezza media pari a circa mt 2,40;
- Modifica dei prospetti con modifica di alcune aperture finestrate con ridimensionamento delle stesse in particolare ampliamento di quella sul prospetto sud-ovest al piano terra relativa ad un bagno e al piano primo una finestra che era a servizio di un bagno della superficie autorizzata pari a mq 0,20 (certificato dall'agibilità) è stata ampliata a servizio di una camera con una superficie pari a mq 2,40 circa e dimensioni mt (1,10x2,20).

CONSIDERATO che dal sopralluogo sopracitato si sono ravvisati lavori eseguiti in assenza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 ed inquadrabili come interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 16 della L.R. 15/2008, in assenza di titolo abilitativo e in totale difformità dalla S.C.I.A. prot. 9631 del 10/05/2018, ai sensi dell'art. 17 comma 4 della stessa Legge Regionale;

CONSIDERATO che l'area oggetto dell'accertamento insiste sul terreno sito in Fonte Nuova, distinto al catasto terreni al Foglio n. 29 Sez MEN p.lla 149 e che, negli strumenti urbanistici vigenti ricade in area:

1. interna alla perimetrazione della "Riserva Naturale Nomentum" istituita con L.R. 29 del 06/10/1997;
2. individuata come "Beni paesaggistici" ai sensi degli artt. 134 comma 1 lettera b) e 142 comma 1 lettera f) ed h) del D. lgs. 42/04 nonché ai sensi dell'art. 9 comma 1 e art. 11 comma 1 della L.R. 24/98 e individuata dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 come "Protezione dei parchi e delle riserve naturali" di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche dello stesso PTPR;
3. individuata nel PRG vigente come zona E2 - zone agricole normali, di cui agli artt. 37 e 39 delle N.T.A. vigenti;

CONSIDERATO che per gli interventi realizzati sono privi della relativa Autorizzazione Paesaggistica come previsto dall'art. 146 del D. lgs. 42/2004 e dall'art. 25 della L.R. 24/1998 e ss. mm. e ii., realizzati in assenza del nulla osta della Provincia di Roma "Riserva naturale Nomentum" come previsto dall'articolo 28 della L.R. 29/97, in contrasto con gli artt. 37 e 39 delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente ed in contrasto con l'art. 55 comma 2 della L.R. 38 del 22/12/99 Norme sul Governo del Territorio (in particolare col CAPO II Edificazione in zona Agricola) e in assenza del prescritto nulla-osta del Genio Civile di Roma, sezione antisismica di cui alla L. 64/74 ss.mm.ii. e agli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380;

CONSIDERATO infine che per gli aspetti urbanistici ed edilizi e per quanto sopra evidenziato si ritiene dover emettere idoneo provvedimento di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi di cui all'art. 33 del D.P.R. 380/01, nonché dell'art. 16 della L.R. 15/2008 dando un termine per l'ottemperanza a quanto ordinato pari a 90 (novanta) giorni;

VISTI gli artt. 27, 32 e 33 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380;



VISTO l'art. 16 e 17 della L.R. 15 del 11/08/2008;

VISTO l'art. 107 del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" di cui al decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTE le Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale Vigente;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 e successive modificazione e integrazioni;

VISTO il D. Lgs. N. 267/2000;

ORDINA

ai seguenti nominativi:

- **FALLARINO FRANCA** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria nonché erede legittima del sig. MANFRE'LUIGI comproprietario dell'immobile in oggetto elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.to Vladimiro Mazzocchi pec: vladimiromazzocchi@ordineavvocatiroma.org;
- **MANFRÈ CRISTINA** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di erede legittima del sig. MANFRE'LUIGI comproprietario dell'immobile in oggetto, domiciliata presso lo studio dell'avv.to Vladimiro Mazzocchi pec: vladimiromazzocchi@ordineavvocatiroma.org;
- **MANFRÈ LUCIANA** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di erede legittima del sig. MANFRE'LUIGI comproprietario dell'immobile in oggetto, domiciliata presso lo studio dell'avv.to Vladimiro Mazzocchi pec: vladimiromazzocchi@ordineavvocatiroma.org;
- **FRAVILI FABIO** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di compossessore dell'immobile in oggetto nonché autore degli abusi;
- **FRAVILI GIORGIA** [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di compossessore dell'immobile in oggetto nonché autrice degli abusi;

LA DEMOLIZIONE

entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica della presente, di tutte le opere abusivamente realizzate specificate in narrativa, nonché il ripristino dello stato dei luoghi, con avvertenza che, trascorso il termine innanzi fissato, qualora venga accertata l'inottemperanza alla presente ordinanza, le opere abusivamente realizzate saranno demolite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso così come previsto dall'art. 33 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 16 della L.R. n. 15 del 11/08/2008;

DISPONE



che copia della presente ordinanza venga notificata ai seguenti nominativi:

- **FALLARINO FRANCA** [REDACTED] in qualità di comproprietaria nonché erede legittima del sig. MANFRE'LUIGI comproprietario dell'immobile in oggetto elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.to Vladimiro Mazzocchi pec: vladimiromazzocchi@ordineavvocatiroma.org;
- **MANFRÈ CRISTINA** [REDACTED] in qualità di erede legittima del sig. MANFRE'LUIGI comproprietario dell'immobile in oggetto, domiciliata presso lo studio dell'avv.to Vladimiro Mazzocchi pec: vladimiromazzocchi@ordineavvocatiroma.org;
- **MANFRÈ LUCIANA** [REDACTED] in qualità di erede legittima del sig. MANFRE'LUIGI comproprietario dell'immobile in oggetto, domiciliata presso lo studio dell'avv.to Vladimiro Mazzocchi pec: vladimiromazzocchi@ordineavvocatiroma.org;
- **FRAVILI FABIO** [REDACTED] in qualità di compossessore dell'immobile in oggetto nonché autore degli abusi;
- **FRAVILI GIORGIA** [REDACTED] in qualità di compossessore dell'immobile in oggetto nonché autrice degli abusi;

Dispone inoltre che copia della presente ordinanza venga trasmessa, unitamente ad un esemplare del rapporto da cui la medesima ha trovato origine, alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Tivoli, per il tramite del Comando di Polizia Locale, a Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento III "Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua - Rifiuti - Energia - Aree Protette" Servizio 2 "Tutela risorse idriche, aria ed energia" e alla "Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti".

Gli Agenti Municipali e gli Agenti della Forza Pubblica, ciascuno per la parte di propria competenza, sono incaricati della esecuzione della presente ordinanza.

Avverso al presente provvedimento è ammesso il ricorso giurisdizionale davanti al tribunale Amministrativo Regionale competente per il territorio secondo le modalità di cui alla Legge 6/12/1971 n. 1034 e successive modifiche e integrazioni, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24/11/1971 n. 1199 e successive modifiche e integrazioni, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla avvenuta notificazione del presente atto.

Fonte Nuova, 29/02/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III

Arch. Daniele Cardoli



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto dichiara
di aver notificato copia della presente Ordinanza al Sig. residente
in Via n. mediante
consegna fatta nelle mani di in data odierna.

Fonte Nuova, li

IL RICEVENTE

.....

IL NOTIFICATORE

.....

