



COMUNE DI SANT'ANGELO ROMANO

Provincia di Roma

Piazza Santa Liberata, 2 – Sant'Angelo Romano Cap. 00010
Tel. 0774/300808 Fax 0774/420100 - Cod. Fisc. P. IVA 02146071002 – C.F.
86002210580

ORDINANZA AREA TECNICA

N. 4 DEL 19-02-2024
Numero del Reg. Gen. 17

Ufficio: AREA TECNICA

Oggetto:	ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FG 16 PART 264 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- Art. 27
-----------------	--

L'anno duemilaventiquattro addì diciannove del mese di febbraio, presso la Casa comunale nel proprio ufficio,

Richiamato il Decreto Sindacale n. 04 del 04/07/2022, che ha individuato la scrivente titolare di incarico di posizione organizzativa dell'Area IV – Tecnica in applicazione delle previsioni di cui all'art. 17, comma 1, del CCNL del 21/05/2018, emanato ai sensi degli articoli 50, comma 10, e 109, comma 2, del d.lgs. 267/2000, attribuendo le funzioni dirigenziali definite dall'art. 107 c.c. 2 e 3 del medesimo Decreto legislativo;

Premesso che:

- in data 14/08/1997 è stata rilasciata concessione edilizia n. 13/96 prot. n. 1665 ai sig.i Latini Alessandra e Bergamini Angelo, coniugi, e Latini Delfina e Lucci Andrea, coniugi, per eseguire nel Comune di Sant'Angelo Romano, in località le Pozzera, sui terreni distinti in Catasto al fg 16 part.lle 186, 187, 58, 59, 55, 53, 54 e 264 ricadenti in zona di P.R.G. E2, agricola normale, per una sup. tot. dei lotti pari a mq 15.300, i lavori di costruzione di una casa rurale con annessi agricoli. All'interno delle aree suddette e più precisamente nella part. 264 era presente un fabbricato rurale, vedasi atto di compravendita rep. 87.891 del 22/05/1993, di mq 30 distinto in catasto alla part. 265.
- È stato rilasciato il PdC in sanatoria n. 16/06 in data 02/08/2006 alle Sig.re Latini Alessandra e Latini Delfina ai sensi della L. 326/03 e L.R. Lazio n. 12/04 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso in difformità della Concessione Edilizia n. 13/96 come sopra richiamata, sulla base di quanto trasmesso e dichiarato e meglio esplicitato nella nota di avvio del procedimento finalizzato all' annullamento in autotutela e successivo annullamento ai sensi dell'art. 21 nonies della L. 241/90;;
- È stato rilasciato il PdC in sanatoria n. 17/07 in data 31/10/07 ai sensi della L. 326/03 e L.R. Lazio n. 12/04 per ampliamento di un fabbricato esistente e cambio d'uso da destinazione agricola a residenziale in forza della domanda di condono richiamata nella nota di avvio del procedimento finalizzato all' annullamento in autotutela e successivo annullamento ai sensi dell'art. 21 nonies della L. 241/90;

Richiamata la Consulenza Tecnica a firma dell'Arch. Corrado Gavasso inerente il Fabbricato in oggetto censito in Catasto al fg. 16 part. 264, del 01/12/2008 dalla quale è emerso che “[...] dall'analisi dell'aerofoto del 12/07/2003 l'immobile non risulta essere presente e pertanto non rientra nei limiti temporali cui alla legge 326/03. [...]”;

Considerato che la legge 326/03 poneva come *conditio sine qua non* che l'immobile oggetto di condono fosse realizzato o in fase di realizzazione parzialmente completata alla data del 31/03/2003;

considerata l'esamina da parte della scrivente della foto aerea del 12/07/2003, acquisita agli atti, elaborata dalla Compagnia Generale Riprese S.p.A. e a sovrapporla, operando gli opportuni adeguamenti di scale e allineamenti, tramite l'ausilio della strumentazione CAD, al foglio catastale, confermando quanto precedentemente relazionato dall'Arch. Gavasso, nonché tramite l'ausilio della barra temporale di Google Earth che alla data di Aprile 2003 non presenta sull'area nessun fabbricato se non quello rurale esistente e censito al fg 16 part. 265;

Visti, inoltre, i dati catastali per i quali il fabbricato ed i relativi sub alterni risulta censito per la prima volta nell'anno 2006 ed alla data odierna risultano nei due fabbricati un totale di 12 appartamenti ed una cantina e 11 posti auto scoperti;

considerato altresì che:

- secondo quanto ravvisato nella documentazione in essere, l'intervento di cui sopra è riconducibile a quello di "lottizzazione abusiva" avvenuta attraverso i numerosi frazionamenti, che, per la natura corale dell'intervento in area non edificata, ha comportato la trasformazione anche delle aree circostanti, nonché un aggravio dei carichi urbanistici effettuando anche interventi di urbanizzazione;
- Ai sensi della L. 47/85 non è prevista sanatoria a regime della lottizzazione abusiva se non secondo quanto previsto ai sensi del comma 12 dell'art. 35 della L. 47/85;

Richiamata la nota prot. n. 6932 del 10-07-2023 con la quale è stato comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90 finalizzato all'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21 nonies comma 2 bis della medesima legge dei P.d.C. n. 16/06 e n. 17/07;

Richiamata la nota prot. n . 1641 del 12-02-2024 con la quale è stato comunicato l'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21 nonies comma 2 bis della medesima legge dei P.d.C. n. 16/06 e n. 17/07;

Considerato pertanto quanto sopra esposto e l'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21 nonies comma 2 bis della medesima legge dei P.d.C. n. 16/06 e n. 17/07

Visti:

- L'art. 21 nonies della L. 241/90;
- La L. 326/03
- L.R. Lazio 12/04;
- L'art. 31 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;
- la L.R. Lazio n. 15/08;
- l'art. 107 comma 3 lett. g) del D.Lgs. 267/2000;
- il Decreto Sindacale di nomina di Responsabile Area Tecnica n. 04 del 04.07.2022
- il P.R.G. approvato con D.G.R. Lazio n. 8851/91, pubblicata al n. 7 del B.U.R.L. del 10 marzo 1992;
- la Variante Speciale per il Recupero Urbanistico dei Nuclei Edilizi Abusivi, L.R. 28/80, approvato con D.G.R. N. 1015 del 30/12/2021;
- Visti gli atti d'ufficio;

per le motivazioni sopra esposte

ORDINA

- [REDACTED], Intestataria al catasto dell'immobile distinto al fg 16 part 264 Sub 3 (cat. A/7), sito in Via delle Pozzera 7/b, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM), ed ivi residente;
- [REDACTED] Intestatario al catasto dell'immobile distinti al fg 16 part 264 Sub 5 (cat. A/7) e sub 508 (cat. C/6), siti in Via delle Pozzera 7/b, Sant'Angelo Romano 00010 (RM), ed ivi residente;

- [REDACTED], Intestataria al catasto degli immobili distinti al fg 16 part 264 Sub 6 (cat. A/7) e sub 507 (cat. C/6), siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano 00010 (RM), e residente in Via degli Olmi n. 37, Castel Gandolfo 00073 (RM);
- [REDACTED] Cointestatario al catasto degli immobili distinti al fg 16 part 264 Sub 7 (cat. A/7) e sub 12 (cat.A/7) Sub 13 (cat. A/7) siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano 00010 (RM), e residente in Via del Quarticciolo n. 26, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM);
- [REDACTED] Cointestataria al catasto degli immobili distinti al fg 16 part 264 Sub 7 (cat. A/7) e sub 12 (cat.A/7) Sub 13 (cat. A/7) siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano 00010 (RM), e residente in Via del Quarticciolo n. 26, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM);
- [REDACTED] Cointestataria al catasto degli immobili distinti al fg 16 part 264 Sub 7 (cat. A/7) e sub 12 (cat.A/7) Sub 13 (cat. A/7) Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM) ed ivi residente;
- [REDACTED], Intestataria al catasto degli immobili distinti al fg 16 part 264 Sub 8 (cat. A/7) e sub 503 (cat. C/6) Sub 504 (cat. C/6) siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM), ed ivi residente;
- [REDACTED], Intestatari al catasto degli immobili Distinti al fg 16 part 264 Sub 9 (cat. A/7) e sub 505 (cat. C/6) Sub 506 (cat. C/6), siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano 00010 (RM), ed ivi residenti;
- [REDACTED] Intestatario al catasto dell'immobile distinto al fg 16 part 264 Sub 10 (cat. A/7) Via delle Pozzeria 7/b, sito in Sant'Angelo Romano, 00010 (RM), ed ivi residente;
- [REDACTED], Intestatario al catasto degli immobili Distinti al fg 16 part 264 Sub 11 (cat. A/7) e sub 511 (cat. C/6) siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM), ed ivi residente;
- [REDACTED] Intestatario al catasto dell' immobile Distinto al fg 16 part 264 Sub 514- 515 (cat. A/7) sito in Via delle Pozzeria 7/A, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM) ed ivi residente;
- [REDACTED] Intestataria al catasto degli immobili distinti al fg 16 part 264 Sub 517 (cat. A/2) e sub 510 (cat. C/6) siti in Via delle Pozzeria 7/b, Sant'Angelo Romano 00010 (RM), e residente in Via Maria Josè del Belgio n.26, Sant'Angelo Romano, 00010 (RM);

Proprietari degli immobili di cui ai P.d.C. n. 16/06 e n. 17/07, di provvedere a propria cura e spese, alla demolizione delle opere abusive entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza

AVVISA

- che in caso di accertata inottemperanza alla presente Ordinanza di demolizione nel termine di 90 giorni (novanta) dalla notifica, si provvederà ad irrogare, ai sensi dell'art. 31 comma 4-bis del DPR n.380/2001 come introdotto dall'art.17 della L. n. 164/2014, anche la "...sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti....", tenuto conto altresì delle disposizioni della L.R. n.15/2008 e ss.mm.ii.
- che ai sensi dell'art. 31 commi 2, 3 e 6 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e dell'art. 15 della L.R. n. 15/2008, decorso infruttuoso il termine suindicato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive verranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio dell' Amministrazione a cui compete la vigilanza sull'osservanza della

presente Ordinanza che dovrà provvedere alla demolizione e rimozione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a **spese del responsabile dell'abuso**;

- che l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'area eventualmente da acquisire è individuata come nell' allegato 1, parte integrante del presente provvedimento;
- che ai sensi dell'art. 31 comma 4 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., l'accertamento dell'inottemperanza alla presente ingiunzione di demolizione, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente;
- che a seguito di acquisizione avvenuta, questo Comune provvederà alla demolizione delle opere abusive realizzate a spese del responsabile, come indicato dal DPR 380/01 art. 31 c. 5, salvo che con delibera consiliare non sia dichiarata l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;

INFORMA

- che, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, contro il presente provvedimento è ammesso nel termine di 60 giorni dalla notifica, ricorso al TAR del Lazio ed in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data della notifica;

DISPONE

che la presente ordinanza venga notificata ai trasgressori sopra indicati da parte del messo del Comune di Sant'Angelo Romano.

L'invio di copia della presente ordinanza a:

- Corpo di Polizia Locale di Sant'Angelo Romano, piazza XXV Maggio, snc, 00010, Sant'Angelo Romano (RM);
- Regione Carabinieri Forestale "Lazio" – Stazione di Guidonia Montecelio pec:
- Al comando dei Carabinieri di Sant'Angelo Romano, pec:
- Alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area "Vigilanza Urbanistico – Edilizia e contrasto all'abusivismo, Via Giorgione n. 129 – 00145 Roma";
pec: vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it

Si comunica che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Maria Cecilia Proietti

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL RESPONSABILE DI AREA PROIETTI MARIA CECILIA

Documento prodotto in originale informatico, firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.