

# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO

Ordinanza del Settore 6 n° 13 del 23-05-2017

Registro Interno n° 2.

**RICHIAMATO** l'Art. 107, Comma 3, Lettera g) del T.U.E.L. (D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii), che ha attribuito ai Dirigenti Comunali la competenza ad emanare *“tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia ed irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale”*.

**RICHIAMATO** il Decreto del Sindaco n° 2 del 17.01.2017, con il quale sono state attribuite alla sottoscritta, per il Settore 6 “Edilizia Privata ed Amministrazione del Patrimonio”, le funzioni dirigenziali di cui all'Art. 107, Comma 2 e 3, del D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii. e dell'Art. 21 del Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi,;

**VISTO** il rapporto di P.G. di accertamento di violazione di Leggi urbanistiche n° 5/2017, redatto dal Servizio Associato di Polizia Locale dell'Unione di Comuni montana Colline Metallifere in data 17.05.2017, trasmesso in pari data con il prot. n° 4710 e pervenuto in data 18.05.2017 con il prot. n° 7631, dal quale si rileva che i Signori:

- VANNUCCHI Roberto, nato a Prato il 14.08.1938 e residente in Massa Marittima (GR), Località Valmora, in qualità di comproprietario e committente;
- CAMARDO Giuseppe, nato a Baranello (CB) il 31.07.1951 ed ivi residente in Contrada Gaudò snc, in qualità di comproprietario, committente, e Legale Rappresentante della Ditta GE.CAM. Srl, con sede in Baranello (CB), Contrada Gaudò snc e della Ditta Costruzioni Camardo Srl, con sede in Baranello (CB), Contrada Gaudò snc;
- PUGI Maudy, nato a Santa Fiora (GR) il 03.03.1944 e residente in Massa Marittima, Località Ghirlanda, Via Massetana n° 8, in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori;

responsabili dei lavori oggetto dell'accertamento di illecito edilizio in Massa Marittima (GR), Località Ghirlanda, ex Podere Gussoni, hanno realizzato le seguenti opere abusive:

*“Trattasi di un intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di un complesso immobiliare con ampliamento volumetrico. Con una prima concessione edilizia del 2003 si prevedeva l'abbattimento di volumi esistenti e l'ampliamento del complesso fino a raggiungere l'Indice di Fabbricabilità fissato per la zona di PGR. Nel 2009 viene presentata una parziale agibilità con fine lavori, tuttavia allo stato attuale parte dei volumi che dovevano essere abbattuti con il titolo autorizzatorio sono sempre in essere. Dalla disamina degli atti è emerso che il complesso residenziale oggetto del controllo è stato interessato da una prima Concessione Edilizia e da numerose varianti in corso d'opera che coprono un arco temporale compreso tra il 2003 e il 2010 e necessitano un dettagliato excursus storico per meglio comprendere l'entità e la tipologia della presunta violazione. Con la C.E. 107/2003, richiesta dal Sig. Vannucchi, veniva autorizzato un intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica del complesso immobiliare denominato ex Podere Gussoni con una parziale demolizione e aumento di volumetria. Tale complesso risultava costituito da un immobile principale, alcuni annessi, un fienile, un capannone e un manufatto comprendente un forno per una volumetria totale di mc 3712,48, mentre la superficie del lotto edificabile era pari a mq 3782,62. Il sito oggetto dell'intervento ricade in Zona B2 del PRG che prevede un Indice di fabbricabilità (If) pari a If=2,00 mc/mq, permettendo di realizzare una volumetria di 7565,24 mc. Nella*

# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO

*concessione è prevista la demolizione del magazzino dell'ultimo piano dell'immobile principale e degli annessi presenti sul fondo con recupero della volumetria per la realizzazione di un ampliamento in aderenza al fabbricato principale a formare un complesso residenziale per complessivi n° 20 unità abitative, per un totale di mc 7563,76 e con un lf di 1,99 mc/mq. Con Permesso di Costruire n. 45/2005 viene rinnovata al sig. Vannucchi la C.E. 107/2003 scaduta il 26.09.2004. Il 16.03.2006 viene rilasciato il P.C. 21 costituente variante ai precedenti titoli, nel quale si specifica che il Sig. Vannucchi ha ceduto una parte della zona edificabile alla Ditta Soc. GE.CAM srl, la quale, assieme al sig. vannucchi, è il committente del suddetto P.C. nella persona dell'Amm. Unico Camardo Giuseppe. Con la variante P.C. 21 vengono approvate alcune modifiche planovolumetriche in particolare la rotazione di circa 20° rispetto alla posizione originaria di alcuni appartamenti di nuova realizzazione e l'inserimento di altre 2 unità abitative passando da 20 a 22 appartamenti con una volumetria tot 7479 mc. Si evidenzia che nell'istruttoria del suddetto titolo abilitativo, a seguito di una verifica effettuata dall'Ufficio Urbanistica del comune, la superficie del lotto passa da mq 3782,62 a mq 4237,62. Tale aumento determina un abbassamento dell'lf da 1,99 a 1,76 e conseguentemente una possibilità di costruire una volumetria pari a mc 8475,24 circa 910 mc in più rispetto a quanto previsto dalla CE 107/2003. Il 13/12/2006 viene rilasciata una nuova variante con P.C. 98 le cui modifiche principali corrispondono alla realizzazione di locali interrati parte a garages e parte a cantina per tutta la parte nuova del complesso residenziale e l'aumento degli appartamenti da n° 22 a n° 25 unità. La volumetria totale aumenta fino a 7554,78. Con P.C. 47 del 29/05/2008 viene rilasciata un'altra variante in c.o. con la quale le unità immobiliari hanno subito un ulteriore incremento da n° 25 a n° 27. La volumetria totale del complesso che dall'ultima variante risultava di mc 7554,78 passa a mc 8061,10. Il 19/09/2008 viene autorizzato il P.C. 86 costituente variante in c.o. il quale riguarda unicamente interventi inerenti il fabbricato di nuova costruzione con cui le unità immobiliari passano da n° 27 a n° 29. Inoltre si procede all'esaurimento della volumetria consentita nel lotto passando da mc 8061,10 a mc 8413,95. In data 11/03/2009 il sig. Camardo presenta comunicazione di fine lavori citando i P.C. 98/2006, 47/2008 e 86/2008, mentre in data 30/04/2009 lo stesso inoltra l'attestazione di agibilità/abitabilità a firma dell'Arch. Pugi Maudy per n° 22 unità immobiliari. Si precisa che i lavori erano terminati solo nella parte di nuova costruzione mentre l'immobile da ristrutturare facente parte del complesso originario rimaneva invariato. Il 23/03/2010 viene rilasciato un nuovo P.C. n. 41/2010 che ha come oggetto la ristrutturazione dell'immobile principale facente parte del complesso ex Podere Gussoni denominato Casa Rossa, tale intervento era già stato concesso con l'autorizzazione n°86/2008. Nel P.C. 41/2010 si specifica che la volumetria per la ristrutturazione rientra in quella già autorizzata con i precedenti atti. Tuttavia i lavori non vengono eseguiti e nel 2013 il sig. Vecchioni effettua una richiesta di proroga per il P.C. che viene negata dal Resp. dell'Uff. Urbanistica Arch. Assuntina Messina. In data 07/04/2017 i sottoscritti Agenti di P.L., coadiuvati dall'Ing. Parenti, si sono recati presso il Podere ex Gussoni, durante il sopralluogo abbiamo effettuato la misurazione della distanza tra il vecchio fabbricato e il nuovo complesso residenziale che risulta essere di circa 3 m, distanza inferiore a quella minima prevista dal DM 1444/1968 (10 m). La P.L. operante, a seguito delle indagini svolte d'iniziativa e dagli elementi di prova raccolti, ritiene che gli interventi di ristrutturazione urbanistica eseguiti nel complesso residenziale di Ghirlanda ex Pod. Gussoni siano stati eseguiti con delle variazioni essenziali con un sensibile aumento della volumetria, la mancata demolizione di parte delle strutture preesistenti così come previsto dalla concessione edilizia e la violazione delle distanze minime fra fabbricati...".*

**ACCERTATO** che le opere sono state eseguite su area censita in Catasto in Foglio 104, Particelle 22, 23, 80, 82, 84, individuata come Zona "B2 – Completamento" nel Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 48 del 30.07.2007;

**RITENUTO** tuttavia che le opere edilizie sopra descritte, in forza della non avvenuta ultimazione dei lavori per il solo il fabbricato originario, sono state

# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO

eseguite in violazione dell'Art. 34 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire”*;

**VISTO** che nel caso in questione trova applicazione l'Art. 206 della L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii., che testualmente recita:

*Art. 206 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire.*

*1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

**RITENUTO** che la non avvenuta ultimazione dei lavori ha portato effettivamente al mancato rispetto della distanza minima tra i fabbricati di cui al Decreto Interministeriale n° 1444/1968;

**RILEVATO** che le opere accertate, stante la loro consistenza, debbano esser considerate interventi soggetti al regime di cui all'Art. 10 del D.P.R. n° 380 /2001 e ss.mm.ii. ed all'Art. 134 della L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii;

**VISTI** gli Artt. 107 e 109 del D.Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii., recante: *“Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*;

**VISTA** la Legge n° 241/1990 e ss.mm.ii, recante: *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

**VISTO** il D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., recante: *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”*;

**VISTA** la L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii, recante: *“Norme per il governo del territorio”*;

## INGIUNGE

ai Signori **VANNUCCHI ROBERTO, CAMARDO GIUSEPPE e PUGI MAUDY**, come sopra generalizzati, per le motivazioni descritte in narrativa,

- a) **LA DEMOLIZIONE** a propria cura e spese della volumetria eccedente rispetto a quanto stabilito nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico per la zona “B2”, che prevede un indice di fabbricabilità del Lotto pari a 2 mc/mq;
- b) Il **RIPRISTINO** della legalità in materia di distanze tra fabbricati a ml 10,00, di cui all'Art. 9 del Decreto Interministeriale n° 1444/1968 *“Limiti di distanza tra i fabbricati”*;

nel termine perentorio di **90** (novanta) giorni dalla data di notifica del presente provvedimento.

## DISPONE

La notifica della presente Ordinanza agli interessati responsabili dell'abuso ai Signori:

- VANNUCCHI ROBERTO, comproprietario e committente;
- CAMARDO GIUSEPPE, comproprietario, committente e Legale Rappresentante della Ditta GE.CAM. Srl e della Ditta Costruzioni Camardo Srl, esecutrici dei lavori;
- PUGI MAUDY, Progettista e Direttore dei Lavori.

La trasmissione del presente provvedimento, per debita conoscenza e per quanto di competenza:

- alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto;
- all'Amministrazione Provinciale di Grosseto;

# COMUNE DI MASSA MARITTIMA

PROVINCIA DI GROSSETO

- al Segretario Comunale;
- al Servizio Associato di Polizia Locale dell'Unione di Comuni montana Colline Metallifere.

## AVVISA

Avverso la presente ordinanza, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 3 della Legge n° 241/1990 e ss.mm.ii., è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al T.A.R. Toscana entro 60 (sessanta) giorni dalla sua notifica, nei termini e modi previsti dall'Art. 2 e seguenti della Legge 06.12.1971, n° 1034; o, in alternativa, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 (centoventi) giorni dalla sua notifica, nei termini e modi previsti dall'Art. 8 e seguenti della Legge 24.11.1971, n° 1199.

-----  
-

L'Ordinanza n° 2 (n° 13 del Registro Generale) del 23.05.2017 viene notificata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento (Ufficio Postale di Massa Marittima) a:

Vannucchi Roberto  
Località Valmora  
58024 – Massa Marittima (GR)

Camardo Giuseppe  
Contrada Gaudò snc  
86011 – Baranello (CB)

Pugi Maudy  
Via Massetana n° 8  
Località Ghirlanda  
58024 – Massa Marittima (GR)

Massa Marittima, li 23-05-2017

IL RESPONSABILE  
PARENTI BEATRICE