

Comune di Carmignano
(Provincia di Prato)
Settore urbanistica ed edilizia

Riservato all'Ufficio Protocollo

Riservato al Settore Urbanistica
OSSERVAZIONE N°
46

Comune di Carmignano
Provincia di Prato
REGISTRO UFFICIALE
0017865
10/12/2013 - INGRESSO
Classifiche: 06.03

Al Responsabile del settore 4
Urbanistica ed edilizia
del Comune di Carmignano
Piazza G. Matteotti n.1
59015 - Carmignano (PO)

Osservazioni al regolamento urbanistico

Il/La sottoscritto/a: Monticelli Silvano Mario, nato/a Prato il 25/09/1930, residente in Prato via G. Amendola 22 (PO),
in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della
Società _____

con sede a _____;

Altro (specificare)

Preso visione del Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 02.09.2013, in pubblicazione dal giorno 16.10.2013 al giorno 14.12.2013, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo Strumento Urbanistico del Comune di Carmignano, presenta le seguenti osservazioni:

Riempire un modulo per ogni tipologia di osservazione riguardante elaborati diversi, sulla base dei fac-simile sotto riportati

DATI DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione: immobile posto in comune di Carmignano via Macia 184-186 (PO)

Proprietario : Monticelli Silvano Mario, nato/a Prato il 25/09/1930.

Eventuale tecnico incaricato:

Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero): usi e modalità di intervento – gli insediamenti Cervieta- Tav. P. 17, - R2 – Tessuto consolidato - R2a Aree sature

Premesso che:

- trattasi di immobile ad uso residenziale, posto in Comune di Carmignano, via Macia n° 184-186 (PO), di proprietà del Sig. Monticelli Silvano Mario. Il complesso immobiliare ante' 67, è costituito da un fabbricato principale, uno secondario di consistenza inferiore, oltre che ad un piccolo corpo di fabbrica distaccato (ex giardino d'inverno) oggi adibito a 'sala'. Il tutto corredato da giardino e resedi esclusivi circostanti. La presente osservazione, riguarda il piano terreno del fabbricato secondario e più precisamente la 'veranda' realizzata nel resede di proprietà antistante il fabbricato secondario, quale opera pertinenziale, funzionale accessoria, al fabbricato secondario oltre che a pergolato ad uso tettoia. La struttura della veranda è costituita in ferro con superfici vetrate.

- con verbale n. 002/2011 del 03 marzo 2011, la Polizia Municipale del Comune di Carmignano inoltrava al settore 4 'Urbanistica ed Edilizia ' del detto comune, la segnalazione di abuso edilizio;

- con Ordinanza n. 95 del '04 maggio 2011, il Comune di Carmignano Settore Urbanistica Edilizia Privata e Pubblica, Ambiente, ordinava al sig. Monticelli Silvano Mario la rimozione delle opere abusive così come segnalate e descritte nella stessa;

- in data 29 luglio 2011 (numero di protocollo generale 13183, numero di pratica AC -28-2011/BM), il sottoscritto Monticelli Silvano Mario, presentava presso il Settore 4 - Urbanistica

Edilizia Privata del Comune di Carmignano, richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 140 L.R. T 1/05) per la detta veranda di cui sopra descritta.

Considerato che:

- rispetto al precedente strumento urbanistico, il complesso immobiliare di cui fa parte anche il fabbricato secondario con la *veranda* oggetto della presente, risultava classificato nel Territorio del Comune di Carmignano (PO), in ambito territoriale destinato ad area di rispetto stradale relativo al percorso di rispetto paesaggistico (art. 52 N.T.A. P.d.F. vigente); nel Piano Strutturale del detto Comune nella tavola 'P11- area esclusiva funzione agricola' (art. 13. 1.2 N.T.A. del P.S.), con interventi ammessi sugli edifici esistenti in tali zone, fino al restauro e risanamento conservativo.

- Rispetto allo strumento urbanistico adottato, il complesso immobiliare di cui fa parte anche il fabbricato secondario con la *veranda* oggetto della presente, risulta classificato nel Territorio del Comune di Carmignano (PO), nella Tav. P.17 - usi e modalità di intervento – gli insediamenti Cerviata, - R2 – Tessuto consolidato - R2a Aree sature. Gli interventi ammissibili in tale zona, alla luce dello strumento urbanistico adottato e nello specifico delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), risultano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle N.T.A).

Osserva che:

- 1) di modificare correttamente l'ubicazione planimetrica del 'giardino d'inverno' quale corpo di fabbrica distaccato, identificato nella cartografia allegata con colore rosso, conformemente a come risulta dalla cartografia catastale allegata;
- 2) di poter prevedere l'inserimento nell'ordinamento del regolamento urbanistico della 'Sanatoria giurisprudenziale amministrativa', visto e considerato che ad oggi con lo strumento urbanistico adottato, l'intervento sarebbe qualificabile come ristrutturazione edilizia di tipo 2. Infatti, l'Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 c) delle N.T.A classifica gli interventi ammissibili anche quelli 'che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali purchè non configurabili come organismi edilizi e che non comportino, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume esistente.'.

PREMESSO IN DIRITTO

Con la sentenza 07/05/2009 n. 2835 il Consiglio di Stato è tornato a pronunciarsi in merito alla cosiddetta “sanatoria giurisprudenziale” affermando il principio secondo cui può essere rilasciata la concessione in sanatoria per quelle opere che “realizzate senza concessione o in difformità dalla concessione, siano conformi alla normativa urbanistica vigente al momento in cui l'autorità Comunale provvede sulla domanda in sanatoria”.

In sostanza, secondo il Giudice Amministrativo la sanatoria edilizia può ben intervenire anche a seguito della conformità “sopraggiunta” di un intervento che in un primo tempo (cioè al momento della sua realizzazione) non era assentibile ma divenuto cioè permessibile al momento della proposizione della nuova istanza dell'interessato.

Parrebbe pertanto palesemente irragionevole negare una sanatoria di interventi che sarebbero legittimamente concedibili al momento della nuova istanza, perdendo oltretutto automaticamente efficacia, a seguito della presentazione di questa, il pregresso ordine di demolizione e ripristino secondo l'orientamento del Consiglio di Stato in tema di rilevanza su tale ordine dell'istanza di sanatoria.

Il Consiglio di Stato con decisione 07/05/2009 n. 2835 ha affermato che *“gli artt. 13 e 15 della L. 28/02/1985 n. 47 richiedenti per la sanatoria delle opere realizzate senza concessione e delle varianti non autorizzate che l'opera sia conforme tanto alla normativa urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'opera, quanto a quella vigente al momento della domanda di sanatoria, sono disposizioni contro l'inerzia dell'Amministrazione, e significano che, se sussiste la doppia conformità, a colui che ha richiesto la sanatoria non può essere opposta una modificazione della normativa urbanistica successiva alla presentazione della domanda. **Tale regola non preclude il diritto di ottenere la concessione in sanatoria di opere che, realizzate senza concessione o in difformità dalla concessione, siano conformi alla normativa urbanistica vigente al momento in cui l'Autorità Comunale provvede sulla domanda in sanatoria**”.*

Fermo restando quanto sopra esposto, sotto il profilo strettamente edilizio, poi, non si dimentichi che deve essere verificata l'aderenza al complesso della disciplina edilizia.

Ciò significa che può conseguire la sanatoria solo l'opera abusiva che risponde positivamente ai criteri edilizi vigenti solo al momento della presentazione dell'istanza.

Se è pur vero che il principio della cd. “doppia conformità” ex art. 13 l. n. 47 del 1985 può manifestarsi nelle forme, secondo un certo orientamento giurisprudenziale, definite “sanatoria giurisprudenziale”, e può essere riferibile all'ipotesi di specie, in modo da risultare conforme al principio di proporzionalità e ragionevolezza nel contemperamento dell'interesse pubblico e privato, poiché impone per un unico intervento costruttivo, comunque attualmente conforme, una duplice attività edilizia, demolitoria e poi identicamente riedificatoria, lederebbe lo stesso interesse pubblico

tutelato (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 7 maggio 2009, n. 2835; sez. V, 29 maggio 2006, n. 3267). Infatti, sulla base della succitata considerazione, è stato ammesso che la sanatoria edilizia possa intervenire anche a seguito di conformità sopraggiunta dell'intervento in un primo tempo illegittimamente assentito, divenuto cioè permissibile al momento della proposizione della nuova istanza dell'interessato, posto che questa si profila come del tutto autonoma rispetto all'originaria istanza che aveva condotto al permesso annullato in sede giurisdizionale, in quanto basata su nuovi presupposti normativi in materia edilizia; all'opposto, si è ritenuto irragionevole negare una sanatoria di interventi che sarebbero legittimamente concedibili al momento della nuova istanza.

Lo strumento della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" è stato recepito dall'art. 9 bis Regolamento Edilizio del Comune di Firenze che di seguito pedissequamente si riporta per esteso. Riportiamo di seguito l'art. 9/bis previsto dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Firenze.

"Art. 9 bis - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 - Sanatoria

Giurisprudenziale

1. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del titolo IV del D.P.R. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 40, primo comma, della L. 47/1985 per gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante, per i quali si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.

2. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.

3. Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, e comunque non inferiore a 516,00 Euro.

4. In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto di sanatoria, includendo cioè anche tutte le opere che siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

5. Il pagamento della somma di cui ai punti precedenti ed il rilascio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto di estinzione del reato penale.

6. Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005".

Alla luce delle considerazioni testè svolte parrebbe pertanto irragionevole comminare la sanzione demolitoria del fabbricato in quanto l'attuale normativa comunale consentirebbe di riedificare il manufatti una volta demolito.

Ciò premesso si osserva di potere essere inserita nel Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano una norma che preveda la "sanatoria giurisprudenziale".

Allegati (• obbligatori)

per osservazioni agli elaborati grafici:

- Cartografia catastale 1:2.000;
- Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;

Cartografia di R.U. con proposta modifica;

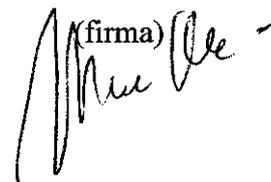
per osservazioni alle N.T.A.:

- Stralcio N.T.A. di R.U. adottate;

Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta modifica;

Distinti saluti

(data) _____

(firma)


Importante:

Le osservazioni dovranno essere presentate al Comune entro il giorno 14.12.2013, con le seguenti modalità: 3 copie cartacee in formato massimo A3.

Le osservazioni che perverranno oltre il termine sopraindicato, non saranno prese in considerazione perché tardive. Farà fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo.