



**COMUNE DI POMARANACE**  
**Provincia di Pisa**

---

Settore Gestione del Territorio – Servizio Edilizia Privata Urbanistica

**ORDINANZA N.05 del 13/11/2018**

**PER LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E  
LA RIMESSA IN RIPRISTINO DELLO STATO ORIGINARIO  
DEI LUOGHI CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI SEDIME.**  
(Art. 27, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e Artt.199 comma 1 L.R. n.65/2014 e s.m.i.)

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**

Visto il D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il provvedimento sindacale n.17 del 29/12/2017 con il quale è stata confermata l'attribuzione temporanea dell'incarico di posizione organizzativa del Settore Gestione del Territorio all'Arch.Roberta Costagli;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n.380 e ss.mm.ii. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia d'edilizia) e la L.R.Toscana 10/11/2014, n.65 "Norme per il governo del territorio";

Visto il Piano Strutturale comunale approvato con delibera di C.C. n.42 del 29/06/2007;

Visto il Regolamento Urbanistico comunale approvato con delibera di C.C.n.67 del 07/11/2011;

Vista la segnalazione della Legione Carabinieri - Stazione di Monteverdi Marittimo (PI) presentata il **28/09/2018** ed assunta al protocollo n.6617, con la quale veniva comunicato che *"... scopriva un podere a due piani in fase di ristrutturazione, con cantiere aperto e nessuna presenza del prescritto cartello del permesso a costruire. L'immobile veniva poi accertato come Podere [omissis] ..."*;

Dato atto che :

- a seguito degli accertamenti effettuati da questo Ufficio Edilizia, l'area di cui trattasi risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Pomarance al Foglio 191 mappale [omissis] ed è in proprietà al Signor [omissis] in forza di atto pubblico del [omissis]/2013, notaio rogante Usticano Paola Maria Letti con sede in Grosseto registrato al n.[omissis]/2013

- in data **9/10/2018** è stato dato avvio del procedimento ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 241/90 nei confronti del Signor [omissis], assegnando un periodo di giorni 10 per la presentazione di eventuali memorie nonchè comunicando l'effettuazione di sopralluogo in data 26/10/2018;
- nel periodo assegnato di dieci giorni, non sono pervenute memorie da parte dell'interessato ;

Visto il verbale di sopralluogo, redatto in data **26/10/2018**;

Vista la successiva relazione istruttoria (tecnico-giuridica) ed i relativi allegati, redatti in data 05/11/2018; composti entrambi da parte dell'Ufficio Edilizia Privata; si rileva che sulla proprietà in oggetto:

- è stato rilevato [...] *un fabbricato sviluppato su pianta ad elle, composto da corpo principale di piani due e corpo aggettante di unico piano, realizzato in muratura di pietrame misto di costruzione di epoca remota. L'immobile si presentava, al momento del sopralluogo, allo stato di rustico ed ancora da ultimare [...]*;
  - al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi presentava, sui due lati lunghi del fabbricato principale, ponteggi perimetrali e risultavano eseguiti interventi ricostruttivi della struttura del fabbricato che si evidenziavano per la presenza di materiali fuori contesto (murature in forati di relativa recente posa; scala interna in c.a.; getti in calcestrutto sui solai; nuova (o di recentissima costruzione) copertura). Nell'immediata vicinanza del fabbricato erano infine presenti residui di materiali da costruzione (tegole, mattoni, un serbatoio mobile per l'acqua, assi di legno, ecc...);
  - al momento del sopralluogo l'area appariva priva di opere di recinzione, sprovvista di cartellonistiche varie di cantiere e quant'altro utile e/o necessario alla messa in sicurezza del sito;
  - da [...] ricerche effettuate sulle cartoteche regionali è [...], emerso che il podere era stato soggetto a crollo totale della copertura con probabile interessamento anche di porzioni delle murature perimetrali, come risulta [...] dalle foto aeree, disponibili nella cartoteca regionale SITA, volo CGR Parma del 2016, dove lo stesso appare privo di copertura;
- ed infine che agli atti dell'Ufficio edilizia privata, effettuate le opportune ricerche è risultato che: **NON sono presenti titoli edilizi abilitativi per le opere segnalate;**

Visto l'inquadramento urbanistico dell'immobile in oggetto e relativa resede: *Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n.67 del 07/11/2011:*

- Ambito di paesaggio "Serrazzano"; zona E aree marginali ad economia debole - sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo, esterna al centro urbano;
- Immobile censito come insediamento costruito fino al 1830 oggetto di scheda [omissis], per il quale sono previsti interventi fino alla categoria D4 con obbligo di "*mantenimento dei caratteri dell'impianto architettonico, del rapporto tra pieni e vuoti...*".

Dato atto che l'area interessata dal manufatto di cui trattasi ricade:

- completamente nel Vincolo Idrogeologico;
- Zona Sismica 3 (OPCM n.3274/2003 aggiornata con DGRT n.1271 del 12/12/2016);

Considerato:

- che sulla base di quanto emerso/acquisito durante il sopralluogo sopra richiamato, e durante la successiva attività istruttoria, l'opera di cui trattasi rientra nella categoria edilizia di *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* per il combinato disposto dell'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonchè ai sensi dell'art.134 comma 1 lettera h) punto 4 *„ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i)“* L.R.65/2014 e s.m.i.



al  
[or  
col  
La  
tit  
di  
att  
ne  
sic  
gio  
A se  
Cor  
vige  
(rifi

- che l'opera di cui trattasi risulta eseguita in assenza di Permesso a costruire condizionato alla preliminare: acquisizione del parere della Commissione Tecnica comunale: come previsto dall'art.4.1.1 del Regolamento edilizio Comunale; ed all'esecuzione dei prescritti depositi preliminari. Si ritiene influente, ai fini del vincolo idrogeologico, l'intervento eseguito ai sensi dell'art. 73 comma 1 del Regolamento regionale Toscano n.48/R.
- che la procedura sanzionatoria applicabile all'opera di cui trattasi, ai sensi dell'art.199, comma 1 "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali " della L.R.n.65/2014 si concretizza con l'emissione di Ordinanza di demolizione e riduzione in pristino stato.



Visti:

- la Legge n.241/90 (Norme sul procedimento amministrativo) e ss.mm.ii ;
  - il D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii. (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.) e ss.mm.ii;
  - il D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
  - il D.P.R. n.380/2001 ss.mm.ii (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in edilizia);
  - la L.R. n.65/2014 e ss.mm.ii. (Norme per il governo del territorio);
  - la L.R. n.39/2000 e ss.mm.ii. (Legge forestale della Toscana);
  - il Regolamento Edilizio comunale vigente, approvato con deliberazione consiliare n.34 e n.71 del 30/07/1993 e ss.mm.ii.;
  - il P.I.T. della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con delibera di Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015;
  - il Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n.42 del 29/07/2007 con le relative N.T.A. allegate;
  - il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.67 del 07/11/2011 e le relative N.T.A.;
- ogni altra disposizione di legge e regolamentare in materia.

Ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. ed ai sensi dell'art.193 della L.R.65/2014 e ss.mm.ii.

## ORDINA

al Signor: [omissis], nato a Volterra (PI) il [omissis], ivi residente a Pomarance (PI) frazione [omissis] podere [omissis] (c.f. [omissis]), in qualità di proprietario e responsabile dell'abuso contestato:

***La demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguite senza titolo sull'immobile di cui al mappale n.[omissis] del Foglio 191 N.C.T. del Comune di Pomarance e l'immediata e contestuale messa in sicurezza dell'area di cantiere attraverso l'adozione di adeguate opere di recinzione e la predisposizione di tutti i necessari apprestamenti e dotazioni previste dalla disciplina vigente per la messa in sicurezza del sito, il tutto entro e non oltre il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente.***

*A seguito della demolizione di cui sopra dovranno essere presentati al servizio Edilizia Privata del Comune di Pomarance gli appositi formulari comprovanti lo svolgimento, in conformità alle vigenti disposizioni dei legge: del trasporto; conferimento e smaltimento dei materiali di risulta (rifiuti), in discarica autorizzata.*

## AVVERTE

che in mancanza e decorso inutilmente il termine sopra assegnato di NOVANTA (90) giorni, senza che sia stata eseguita la demolizione e la rimessa in pristino dei luoghi, ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art.31 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art.196 della L.R. n.65/2014 e ss.mm.ii., l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, **costituisce titolo per l'immissione nel possesso al patrimonio del Comune e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.** In tale ipotesi l'opera acquisita sarà demolita con Ordinanza del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera abusiva non contrasti con rilevanti interessi urbanistici od ambientali.

## DETERMINA

L'individuazione dell'area di sedime in mq.1.010 (catastali), pari alla superficie della particella [omissis] del foglio 191 comune di Pomarance, che costituisce area di sedime e corte di pertinenza del fabbricato qui in oggetto; la quale sarà oggetto di acquisizione da parte del Comune ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia con particolare riferimento all'art.31 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., nel caso in cui venga accertata l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire di cui alla presente ordinanza; in qual caso la demolizione del manufatto di cui trattasi sarà effettuata a cura del Comune con spese a carico del proprietario degli immobili.  
(Allegato A alla presente ordinanza, estratto di mappa catastale).

ch  
seg  
co  
Po:

## DISPONE

- la notifica del presente atto a:  
[omissis], nato a Volterra (PI) il [omissis], ivi residente a Pomarance (PI) frazione [omissis] (c.f. [omissis]), in qualità di proprietario dell'abuso contestato;
- la trasmissione della presente Ordinanza:
  - Al Presidente della Giunta Regionale Toscana;
  - Al Presidente della Giunta Provinciale di Pisa;
  - Al Segretario Generale - Sede;
  - Alla Regione Toscana - Settore Sismica - Sede di Pisa;
  - Alla Provincia di Pisa;
  - Alla ASL 5;
  - Al Comando di Polizia Municipale, per tutti gli adempimenti di competenza compreso l'eventuale inoltro all'Autorità Giudiziaria - Sede;
  - Al Comando Stazione Carabinieri di Monteverdi M.mo per quanto di competenza;



## INFORMA

- che ai sensi dell' art. 6 della Legge n.241/90 ss.mm.ii., il responsabile del procedimento è l'Arch.Roberta Costagli Direttore del Settore Gestione del Territorio del Comune di Pomarance - Servizio Edilizia Privata, ubicato in Pomarance, via Roncalli n.38, telefono 0588/62351 – Pec: comune.pomarance@postacert.toscana.it;
- che in attuazione dell'art.3 comma 4 della Legge n.241/90 ss.mm.ii. ed ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.n.80/1998, contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al T.A.R. della Regione Toscana (art.21 della Legge n.1034/71 ss.mm.ii.) previa notifica a questa Amministrazione entro

60 giorni dalla data di notifica della presente, oppure in alternativa, il ricorso straordinario al Capo dello Stato (D.P.R. n.1199/71) entro 120 giorni dallo stesso termine di cui sopra.

- che, ai sensi dell'art.36, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 e dell'art.209 della L.R.10/11/2014, n.65, entro il termine sopra indicato ovvero entro 90 giorni dalla notifica della presente Ordinanza, l'avente titolo potrà presentare richiesta di sanatoria quando gli interventi realizzati siano conformi agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda di sanatoria;

### AVVERTE

che in caso di mancata ottemperanza, anche parziale, della presente ordinanza, si procederà alla segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria per l'applicazione dei disposti dell'art.650 del codice penale nonché alle procedure sopra esposte.

Pomarance li 13/11/2018

L'ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. David Giovani



IL DIRETTORE DEL SETTORE  
Arch. Roberta Costagli

