

**COMUNE DI BROLO**

CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

AREA TECNICA

Tel: 0941 536012

P. IVA 00324280833

Fax: 0941 536029

SERVIZIO URBANISTICA**ORD. N. 08 DEL 19/04/2018****INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI***(Articolo 2, comma 2, L.R. 10/08/1985 n. 37 e art.31 D.P.R. n.380/01 e s.m.i)***PREVIO****ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA DEI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI DERIVANTI:**

1. DALLA COMUNICAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO POT. N. 8388 DEL 08/06/2010;
2. DALLA REGOLARIZZAZIONE EX ART. 20 DELLA L.R. 4/03 DI DUE STRUTTURE PRECARIE PROT. 20537 DEL 16/12/2015;
3. DALLA D.I.A. IN SANATORIA DI UN PICCOLO VANO NEL BALCONE POSTO AL PIANO PRIMO PROT. N. 1558 DEL 24/01/2017;

DITTA: ZANFINI LUCA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**Premesso che:**

- la Sig.ra Di Luca Lutupitto Marianna è proprietaria esclusiva di due appartamenti per civile abitazione ubicati in C/da Parrazzà del Comune di Brolo, ciascuno distinto in catasto al Foglio n. 7, particella n. 1057, con i sub 1 e 3 ed inoltre è usufruttuaria di un appartamento per civile abitazione ubicato in C/da Parrazzà del Comune di Brolo, distinto in catasto al Foglio n. 7, particella n. 1057, sub 5;
- la Sig.ra Condipodero Marchetta Annamaria detiene la nuda proprietà dell'appartamento per civile abitazione ubicato in C/da Parrazzà del Comune di Brolo, distinto in catasto al Foglio n. 7, particella n. 1057, sub 5;
- il Sig. Condipodero Marchetta Pietro usufruttuario di un appartamento per civile abitazione ubicato in C/da Parrazzà del Comune di Brolo, distinto in catasto al Foglio n. 7, particella n. 1057, sub 5;
- detti immobili fanno parte del medesimo fabbricato in cui è ubicato pure l'appartamento per civile abitazione di proprietà del Sig. Zanfini Luca, distinto in catasto al Fg. n. 7, particella n. 1057, sub 4;

Considerato che:

- l'Avv. Natale Bonfiglio - con esposto presentato in nome e per conto dei Sigg. Di Luca Lutupitto Marianna, Condipodaro Marchetta Annamaria e Condipodaro Marchetta Pietro, trasmesso con pec del 20/10/2017, registrato al protocollo generale di questo Ente in data 23/10/2017, al numero 16228 - ha segnalato che il Sig. Zanfini Luca, nell'immobile sito in C/da Parrazzà, censito in catasto al Foglio di mappa n. 7, con la particella 1051 sub. 4:
 - a) "si è fatto lecito occupare un'intera falda del tetto di copertura del fabbricato in questione, con l'applicazione di pannelli solari senza richiedere alcuna autorizzazione agli odierni istanti e/o ai relativi danti causa nonostante fossero comproprietari", tacendo "un fatto fondamentale, ovvero la relativa carenza di legittimazione in ragione

del fatto che il tetto dell'edificio sul quale ha montato i pannelli solari era, com'è, in proprietà degli odierni istanti" e non ottenendo il preventivo nulla-osta del Genio Civile;

- b) *ha realizzato una "tettoia con chiusura, ovvero veranda, ..., per una superficie di circa quaranta metri quadrati" con la quale ha:*
- c) *"stabilmente occluso la veduta in appiombato che gli esponenti esercitano dal di loro balcone, e, quindi, ha consumato la palese violazione dell'art. 907 c.c. che, ..., sancisce un divieto assoluto di edificazione ...",*
- d) *"palesemente violato l'art. 60 del REC del Comune di Brolo" in ragione della omessa regimentazione delle relative acque teoriche;*
- e) *invaso, per tutta la lunghezza della stessa, "l'area di proprietà degli istanti per circa 30 centimetri";*
- a seguito del succitato esposto, il Geom. Giuseppe Mirenda, ha effettuato apposito sopralluogo ed ha trasmesso al Responsabile dell'Area Tecnica Relazione in data 11/12/2017, con prot. n. 19110, dalla quale si evince che:
 - ✓ *"la tettoia realizzata dal Signor Zanfini ha stabilmente occluso la veduta in appiombato che gli esponenti esercitano dal di loro balcone (vedi foto n. 1), ma così come fatto rilevare il Signor Zanfini in sede di sopralluogo la stessa occlusione di veduta in appiombato è stata realizzata da parte del Signor Condipodero + altri su ben due lati a seguito della realizzazione di n. 2 tettoie al piano sottostante (vedi foto 2 e 3).*
 - ✓ *In merito al lamentato scarico di acque meteoriche provenienti dai pluviali ed il mancato rispetto dell'art. 60 del vigente R.E.C., si precisa, che al momento della realizzazione dell'intero complesso di lottizzazione denominato Parrazzà non era vigente il presente regolamento edilizio e pertanto tutti i fabbricati presenti nella lottizzazione vanno a scaricare all'interno della rete acque bianche, quindi, anche le tettoie realizzate recentemente da entrambe le parti vanno a scaricare nelle stesse condutture, anche perché sulle suddette tettoie scaricano parte delle falde e dei terrazzi dell'intero immobile (vedi foto 4, 5 e 6). Si precisa inoltre che oggi le opere di smaltimento acque piovane rientrano tra le attività libere ai sensi dell'art. 6 lett. n del vigente D.P.R. 380/2001.*
 - ✓ *In merito al lamentato montaggio dei pannelli solari fotovoltaici si è potuto constatare che sulla falda di copertura dell'appartamento del Signor Zanfini risultano installati dei pannelli fotovoltaici perfettamente complanari al tetto (vedi foto 7) così come comunicato dalla Ditta Zanfini ai sensi dell'ex art. 11 D.lvo n. 115 /2008 con nota prot. 8388 del 08/06/2010. In merito si precisa che si sconosce se il suddetto tetto è di parte condominiale o di esclusiva proprietà dello stesso considerato che la Ditta Zanfini ai sensi della suddetta normativa doveva trasmettere a questo Ente una semplice comunicazione, ed inoltre che l'articolo 1122 bis del codice civile consente al singolo abitante di installare pannelli solari sul tetto del condominio anche se l'energia prodotta dall'impianto servirà soltanto alla singola unità abitativa di proprietà esclusiva dell'installatore, quindi i pannelli solari possono essere installati su tutte le parti comuni del condominio (tetto, lastrici...) e l'aspirante installatore ha solo l'obbligo di comunicare la sua volontà all'amministrazione condominiale indicando, in dettaglio, quali lavori dovrà svolgere per realizzare il suddetto impianto, il tutto così come meglio chiarito con la sentenza del Tribunale di Milano n. 11707 dell'ottobre scorso. In merito alla normativa antisismica si sconosce se tale montaggio necessita del suddetto parere considerata anche la disposizione di servizio n. 235 del 26.08.2008 dell'Ing. Capo del Genio Civile di Messina che ha disposto che neanche le strutture se non superiore a mq 20 e di peso non superiore a 10 Kg/mq non necessitano di nessuna autorizzazione ai fini sismici.*
 - ✓ *In merito ad uno sconfinamento nella realizzazione della tettoia del Signor Zanfini si è constatato che la grondaia della raccolta acque invade per pochi centimetri l'area sottostante (vedi foto n. 8), si precisa inoltre che in sede di sopralluogo il Signor Zanfini ha fatto notare che la stessa cosa avviene nella tettoia realizzata al piano superiore dal Signor Condipodero (vedi foto n. 9).*

Preso atto del successivo esposto presentato dall'Avv. Natale Bonfiglio, in nome e per conto dei Sigg. Condipodero Marchetta Pietro, Di Luca Lutupitto Marianna e Condipodaro Marchetta Annamaria, assunto al protocollo generale in data 25/02/2018 al numero 2308, con il quale ha segnalato che il Sig. Zanfini Luca, nel fabbricato sito in C/da Parrazzà, censito in catasto al foglio di mappa 7 con la particella 1057 sub. 4, ha realizzato:

- 1) *"L'installazione di pannelli solari sul tetto di copertura condominiale, senza la prevista autorizzazione dei comproprietari e in mancanza del nulla-osta del Genio Civile;*
- 2) *La realizzazione e chiusura di un vano aggiuntivo di circa 39 mq., in mancanza di concessione edilizia e attraverso l'uso di false dichiarazioni;*
- 3) *La realizzazione di un vano aggiunto, in tesi, destinato a guardaroba, attraverso la chiusura in muratura di un balcone attraverso l'uso di false dichiarazioni";*

Rilevato, da quest'ultimo esposto, che il segnalante fa rilevare quanto segue:

- a) i pannelli solari sono stati collocati sul tetto condominiale di copertura del fabbricato, senza l'autorizzazione dei comproprietari e in assenza dell'autorizzazione del Genio Civile di Messina;
- b) la chiusura di un vano aggiuntivo di circa 39 mq. è stata realizzata in mancanza di concessione edilizia e attraverso l'uso di false dichiarazioni e inoltre:
 - è stata violata la distanza di legge di cui all'art. 907 del codice civile relativa al diritto di veduta in appiombo esercitato dalla Sig.ra Di Luca Lutupitto, dal soprastante appartamento di proprietà;
 - l'autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Brolo e l'Autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Genio Civile di Messina dovranno essere dichiarate decadute, con l'adozione del consequenziale ordine di demolizione, in ragione del fatto che le medesime autorizzazioni sono state rilasciate sulla base di dichiarazioni, anche ex D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. palesemente false per la stessa ammissione fattane dal Sig. Zanfini con gli atti ed i documenti depositati nel giudizio civile iscritto al N. 617/2016 R,G, del Tribunale di Patti. etc.
- c) la realizzazione di un vano aggiuntivo destinato a guardaroba, attraverso la chiusura in muratura di un balcone, anche, attraverso false dichiarazioni. In particolare il Sig. Zanfini Luca senza alcun consenso dei comproprietari della facciata, disattendendo quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile ha:
 - chiuso una porzione del balcone con opere in cemento mascherate da una lamiera in alluminio, in modo da realizzare un vano aggiuntivo collegato alla camera da letto mediante un varco operato nel muro perimetrale, adibito a guardaroba;
 - applicato una finestra alla nuova facciata del prospetto del fabbricato, realizzata in avanzamento, al limite della sporgenza del ballatoio;

Tenuto conto che per le opere sopra denunciate sono state presentate dal Sig. Zanfini Luca le seguenti pratiche edilizie:

- 1) comunicazione d'inizio lavori per l'installazione dell'impianto fotovoltaico aderente al tetto dell'edificio, sito in località Parrazzà n. 38, censito in catasto al foglio di mappa 7, con la particella 1057, presentata ai sensi del capo III, art. 11 del D.Lgs. 115/2008, assunta al protocollo generale in data 08/06/2010 al numero 8388;
- 2) richiesta di regolarizzazione ex art. 20 della L.R. 4/2003, assunta al protocollo generale in data 16/12/2015, al numero 20537, presentata per due strutture precarie realizzate al servizio del fabbricato sito in C/da Parrazzà, identificato in catasto al foglio di mappa 1054 sub. 4, di cui una posta sul terrazzo al piano terra di mq. 39,00, con copertura a singola falda con altezza al colmo di mt. 2,80 e alla gronda di mq. 2,40, costituente locale a servizio e l'altra sul balcone al piano primo.
- 3) D.I.A. in sanatoria prot. n. 1558 del 24/01/2017, presentata dal Sig. Zanfini Luca, per la per la regolarizzazione di un piccolo vano di mq. 1,80, posto nel balcone al primo piano del fabbricato sito in C/da Parrazzà, censito in catasto al foglio di mappa 7, con la particella 1057 sub. 4, già oggetto dell'Ordinanza di demolizione n. 4 del 17/01/2017;

Preso atto che:

a) relativamente al punto 1):

- il Sig. Zanfini ha comunicato l'installazione di un impianto fotovoltaico di 5,75 KWP connesso alla rete elettrica, aderente al tetto dell'edificio, con la stessa inclinazione e orientamento della falda, precisando che i componenti non avrebbero modificato la sagoma del fabbricato;

b) relativamente al punto 2):

- questo Ufficio, con la nota prot. n. 260 del 07/01/2016, ha comunicato che la definizione della richiesta di regolarizzazione sarebbe rimasta subordinata alla presentazione del certificato di idoneità statico e/o simico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, nonché al pagamento di € 1.950,00, pari a € 50,00 della tettoia chiusa;
- il Sig. Zanfini Luca in ottemperanza alla suddetta richiesta, in data 17/03/2016, con prot. n. 5248, ha trasmesso il pagamento di € 1970,50, effettuato con il bonifico della Banca Mediolanum C.R.O 28287353105483421034210T, nonché l'attestazione del Genio Civile di Messina prot. uscita n. 45393 del 10/03/2016, comprovante la restituzione del certificato di idoneità sismica munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito;

c) relativamente al punto 3):

- questo Ufficio, con nota prot. 3081 del 20/02/2017, ha richiesto il versamento del contributo del costo di costruzione di € 623,70, nonché quello degli oneri di urbanizzazione di € 80,84, della sanzione pecuniaria di € 1.000,00, dei diritti di istruttoria di € 100,00, e dei diritti di segreteria di € 60,00, per complessivi € 1.864,54;
- il Sig. Zanfini Luca, ha corrisposto la somma € 1.864,54, con il Bonifico della Banca Mediolanum del 25/01/2017 di € 350,00, CRO 28871029604483421034210IT e con il Bonifico della Banca Mediolanum del 07/03/2017 e di € 1514,54, CRO 289472933094834210IT;

Precisato che la realizzazione dell'impianto fotovoltaico della potenza inferiore a 6 KW comunicata dal Sig. Zanfini Luca con la nota prot. n. 8388 del 08/06/2010, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 115/2008 e ai sensi dell'art. 6, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. rientra nell'attività edilizia libera, giusto glossario di cui all'art. 1, comma 2 D.Lgs 25/11/2016 n. 22 e-quater;

Preso atto dei sopra citati esposti presentati dall'Avv. Natale Bonfiglio, in nome e per conto dei Sigg. Condipodero Marchetta Pietro, Di Luca Lutupitto Marianna e Condipodaro Marchetta Annamaria, con riferimento all'esecuzione dei lavori di cui alle superiori pratiche edilizie presentate dal Sig. Zanfini Luca;

Tenuto conto della mancanza del pieno titolo di proprietà da parte del Sig. Zanfini Luca sull'intero immobile sito in C/da Parrazzà, censito in catasto al foglio di mappa 7, con la particella 1057 e dell'opposizione presentata dall'Avv. Natale Bonfiglio in nome e per conto dei Sigg. Condipodero Marchetta Pietro, Di Luca Lutupitto Marianna e Condipodaro Marchetta Annamaria;

Visto l'art. 11, comma 1. Del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. il quale prescrive che *"il permesso a costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo"*;

Reputato per analogia estendere quanto disposto dal superiore comma 1 dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. anche alle pratiche edilizie presentate dal Sig. Zanfini Luca;

Visto l'art. 1117 del c.c. relativo alla disciplina delle parti comuni degli edifici;

Ritenuto, in considerazione di quanto precede, di dover procedere alla revoca dei titoli edilizi abilitativi conseguiti con le pratiche edilizie sopra indicate e ingiungere la demolizione delle relative opere realizzate;

Dato atto che le opere realizzate in assenza del pieno titolo di proprietà sono le seguenti:

- 1) pannelli fotovoltaici collegati sul tetto dell'edificio;
- 2) tettoia posta al piano terra di mq. 39,00;
- 3) chiusura di una porzione di balcone posto al primo piano di mq. 1,5, già oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 4 del 17/01/2017;

Visto l'art. 31 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

Visti gli atti d'ufficio;

DISPONE

l'annullamento in autotutela degli effetti derivanti dai titoli edilizi abilitativi conseguiti dal Sig. **Zanfini Luca**, nato a **omissis** il **omissis** e residente a **omissis** in **omissis**, **C.F. omissis** in mancanza del pieno titolo di proprietà e senza il consenso da parte dei comproprietari dell'immobile, ed in particolare:

- 1) della comunicazione d'inizio lavori per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, posto sul tetto del fabbricato sito in C/da Parrazzà, identificato in catasto al foglio di mappa 1054, assunta al protocollo generale in data 08/06/2010 al numero 8388;
- 2) della richiesta di regolarizzazione ex art. 20 della L.R. 4/2003, assunta al protocollo generale in data 16/12/2015, al numero 20537, presentata per due strutture precarie realizzate al servizio del fabbricato sito in C/da Parrazzà, identificato in catasto al foglio di mappa 1054 sub. 4, di cui una posta sul terrazzo al piano terra di mq. 39,00, con copertura a singola falda con altezza al colmo di mt. 2,80 e alla gronda di mq. 2,40, costituente locale a servizio e l'altra sul balcone al piano primo;

- 3) della D.I.A. in sanatoria prot. n. 1558 del 24/01/2017, presentata dal Sig. Zanfini Luca, per la per la regolarizzazione di un piccolo vano nel balcone posto al primo piano del fabbricato sito in C/da Parrazzà, censito in catasto al foglio di mappa 7, con la particella 1057 sub. 4, già oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 4 del 17/01/2017.

INGIUNGE

al Sig. **Zanfini Luca**, nato a **omissis** il **omissis** e residente a **omissis** in **omissis**, **C.F. omissis**, di demolire a propria cura e spese le opere realizzate in assenza del pieno titolo di proprietà nel fabbricato sito in C/da Parrazzà, identificato in catasto al foglio di mappa 1057 Sub. 4 e di ripristinare lo stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica del presente provvedimento;

AVVERTE

Che non provvedendo nel termine sopra indicato alla demolizione e al ripristino dei luoghi, il bene e l'area di sedime, abusivamente costruito nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, nella misura massima pari a dieci volte la superficie utile abusivamente costruita.

Che, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, il semplice accertamento dell'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, nonché l'applicazione della sanzione di cui all'art. 31 - 4 bis del D.P.R. n. 380/01, determinata in € 5.000,00 in funzione della tipologia non residenziale dell'abuso.

Il presente provvedimento sarà notificato ai responsabili dell'abuso, individuati ai sensi dell'art. art. 29 D.P.R. n.380/01, ed inoltre al proprietario dell'area e trasmesso in copia al Pretore del mandamento nonché al Segretario Comunale per gli adempimenti dall'art. 31 D.P.R. n.380/01.

I Vigili Urbani e l'Ufficio Tecnico sono incaricati di verificare l'esecuzione del presente provvedimento e di segnalarne tempestivamente, alla scadenza del termine assegnato, l'ottemperanza o meno.

AVVERSO

il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. entro gg. 60 ed al Presidente della Regione Siciliana entro 120 gg. dalla notifica della presente.

Ai fini del presente procedimento, si riferisce che:

- l'Ufficio competente, che ha avviato il presente procedimento, è il Servizio Urbanistica dell'Area Tecnica del Comune di Brolo, sito in Brolo, Via Dante s.n., presso il quale può essere presa visione degli atti;
- il Responsabile del procedimento è il Geom. Giuseppe Mirenda al quale sarà possibile rivolgersi per informazioni sullo stato del procedimento (tel. 0941/536012, fax. 0941/536029);
- l'orario di ricevimento per il pubblico è il seguente: da lunedì a venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,00.

Dalla Residenza Municipale, li **19/4/2018**

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(ing. **Basilio Ridolfo**)



RELATA DI NOTIFICA

N. _____ del Reg. Notifiche

Il sottoscritto messo comunale dichiara di avere notificato in data odierna copia della presente ordinanza al Sig.

Li, _____