



COMUNE DI SESTU

ORDINANZA DEL RESPONSABILE DEL SETTORE

Urbanistica - Edilizia

RESPONSABILE: Mamei Giovanni Antonio

ORDINANZA N. 5

in data 17/01/2012

OGGETTO:

messa in regola delle irregolarità edilizie riscontrate nell'immobile in Sestu località corraxa nel quale è stata insediata la struttura socio-assistenziale residenziale "comunità alloggio per anziani autosufficienti per n. 11 posti letto, denominata "villa elsa" ubicata in Sestu località corraxa.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Richiamato il procedimento amministrativo relativo alla sospensione immediata dell'efficacia e l'annullamento dell'autorizzazione n. 1 per l'apertura di una struttura socio assistenziale, rilasciata dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale in data 02 febbraio 2007, per assenza dei requisiti igienico sanitari, previsti dal T.U.I.S. 27 luglio 1934 n. 1265, del fabbricato nel quale è stata insediata la struttura socio-assistenziale residenziale "Comunità alloggio per anziani autosufficienti per n. 11 posti letto, denominata "Villa Elsa" ubicata in Sestu località Corraxè;

Atteso che a seguito del suddetto procedimento amministrativo, è stata emessa l'Ordinanza n. 55 del 07/06/2011 nei confronti del sig. Marongiu Luigi, Rappresentante Legale della Ditta M.P. di Marongiu Luigi & C. snc che gestisce la Comunità alloggio per anziani denominata Villa Elsa, con sede in Sestu località Corraxè;

Accertato che a seguito dell'emissione dell'ordinanza n. 55 del 7/06/2011, la società M.P. Di Marongiu Luigi & C. S.n.c. ha presentato ricorso nanti il TAR Sardegna con richiesta di sospensione dell'ordinanza 55/2011;

Preso atto che il TAR Sardegna ha accolto con ordinanza n. 337/2011 l'istanza cautelare in attesa della trattazione di merito, fissata per l'udienza del 29/02/2012;

Dato atto che il TAR Sardegna, con decisione in camera di consiglio del 27/07/2011, ha pronunciato la sentenza di accoglimento della sospensiva, rinviando la discussione nel merito all'udienza del 29/02/2012);

Accertato che il Tar Sardegna, nel dispositivo della ordinanza di cui sopra (*sentenza di accoglimento della sospensiva*), testualmente riporta "*..Considerato il presumibile esito favorevole del ricorso, posto che la normativa vigente consente – in relazione a fabbricati che abbiano usufruito della procedura di condono – l'agibilità degli stessi pur in presenza di difformità non essenziali rispetto ai parametri edilizi previsti in via generale; e che, comunque, non risulta essere stata attivata la procedura di previa diffida per l'eliminazione delle riscontrate difformità, prevista dall'art.33 del Regolamento comunale*";

Riscontrato che nel dispositivo del TAR, come sopra richiamato, sussiste un refuso nel richiamo all'articolo 33 del Regolamento Comunale, dovendosi leggere articolo 43 in quanto pertinente;

Accertato che nello specifico l'articolo 43 del Regolamento Edilizio allegato al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 6 maggio 2010, prescrive "*I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari o i costruttori che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 41, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.*

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture”;

Rilevato che la giurisprudenza costante, stabilisce che la certificazione di abitabilità, conseguita a seguito del rilascio di una concessione edilizia in relazione ad una istanza di condono edilizio ex Legge 47/85, consegue efficacia per la destinazione d'uso dichiarata nella concessione edilizia, ma deve essere posta in verifica nel caso di mutamento della destinazione d'uso condonata;

Appurato che il Decreto Sviluppo approvato con Decreto-legge 13 maggio 2011 , n. 70 coordinato con la legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12-7-2011, all'articolo 34, dopo il comma 2-bis, è aggiunto il seguente: “2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”;

Visto il T.U. EE.LL. 267/2000;

Visto il Decreto sindacale di nomina dei responsabili di settore n.12/2011;

Vista la legge 241/90;

Visto il T.U.I.S. 27 luglio 1934 n. 1265;

Visto lo strumento urbanistico vigente in questo Comune;

Vista la legge regionale 23/85;

Vista la legge regionale n. 4 del 23/10/2009 e ss.mm.ii.;

Ritenuto di dover procedere in merito:

ORDINA

1)al sig. Marongiu Luigi, Rappresentante Legale della Ditta M.P. di Marongiu Luigi & C. snc che gestisce la Comunità alloggio per anziani denominata Villa Elsa, con sede in Sestu località Corraxa, ed in relazione alla medesima struttura socio-sanitaria, ad avviare ai sensi dell'articolo 43 del vigente Regolamento Edilizio, le dovute pratiche edilizie anche in termini di accertamento di conformità previsto dall'articolo 16 della legge regionale 23/85, per la regolarizzazione ai sensi del Decreto-legge 13 maggio 2011 , n. 70 coordinato con la legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, delle parti del fabbricato suscettibili di regolarizzazione e a procedere a specifiche varianti anche in applicazione della legge regionale n.4/2009 e successive modifiche e integrazioni, per eventuali ampliamenti tesi a regolarizzare gli ambienti al piano mansarda, deficitarli nelle altezze e nelle aperture finestrate a garanzia del rapporto aero-illuminanti.

2)Assegna al sig. Marongiu Luigi, Rappresentante Legale della Ditta M.P. di Marongiu Luigi & C., per l'ottemperanza a quanto indicato al punto 1) giorni 30 dalla notifica della presente diffida.

DISPONE

Che copia della presente diffida venga notificata:

Al Sig. Marongiu Luigi nato a Carbonia il 23/04/1949, in qualità di Rappresentante Legale della

società M.P. Carni di Marongiu Luigi&C. con sede in Sestu località Corraxa;

DISPONE INOLTRE

Che copia della presente ordinanza venga notificata per il controllo e la verifica dell'ottemperanza della medesima:

- 1) All'Azienda USL n. 8 servizio igiene edilizia urbanistica e degli ambienti confinati con sede in Cagliari Via Piero della Francesca n.1;
- 2) Al Comando Carabinieri per la tutela della salute NAS di Cagliari, con sede in Cagliari Viale Trieste n. 159;
- 2) Al Comando di Polizia Municipale di Sestu;
- 3) Al Responsabile del Settore e Politiche Sociali del Comune di Sestu.

AVVERTE

Contro il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale avanti il TAR della Sardegna, oppure, in via alternativa è ammesso il ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente provvedimento.

IL Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia

Geom. Giovanni A. Mameli