



# COMUNE DI MACUGNAGA

PROVINCIA DEL V.C.O.

AREA TECNICA SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - OPERE E PATRIMONIO - LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA - AMBIENTE

28876 MACUGNAGA (VB) – TEL. (+39) 0324.65009 (3) – FAX (+39) 0324.65817

EMAIL: [TECNICO@COMUNE.MACUGNAGA.VB.IT](mailto:TECNICO@COMUNE.MACUGNAGA.VB.IT) [RESPONSABILE.UFFICIO TECNICO@COMUNE.MACUGNAGA.VB.IT](mailto:RESPONSABILE.UFFICIO TECNICO@COMUNE.MACUGNAGA.VB.IT)

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC): [TECNICO.MACUGNAGA@PCERT.IT](mailto:TECNICO.MACUGNAGA@PCERT.IT)

---

**REG. ORDINANZE N. 50 del 29/12/2018 - ORDINANZA DI RIMESSIONE IN PRISTINO DELLE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE ED AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** (art.33 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 167 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.)

## IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

*individuato con decreto del Sindaco del Comune di Macugnaga n. 1/2018 del 03.01.2018*

VISTO il verbale di Polizia municipale n. 36 del 10.12.2018, allegato alla CNR n. 6333 del 12/10/2012, inviato per la notifica a:

- 1) (...), nella persona dell'amministratore unico (...), in qualità di titolare del permesso di costruire/committente;
- 2) (...), nella persona dell'amministratore unico (...), in qualità di impresa esecutrice;
- 3) (...), in qualità di direttore dei lavori.

di accertamento di opere edilizie eseguite sulle seguenti unità immobiliari:

- *Catasto Fabbricati foglio 17, particella 276, subalterno 17, categoria C/1, classe 3, consistenza 25 mq, rendita (...), piano S1-T, proprietà (...);*
- *Catasto Fabbricati foglio 17, particella 276, subalterno 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita (...), piano S1-T, proprietà (...);*
- *Catasto Fabbricati foglio 17, particella 276, subalterno 18, categoria C/1, classe 3, consistenza 15 mq, rendita (...), piano T; (.....) proprietà per 1/1;*

redatto a seguito della comunicazione di avvio del procedimento di questo ufficio del 31/07/2018, prot. 4084 e successiva integrazione del 09/08/2018, prot. 4206.

PREMESSO e considerato che:

- le unità immobiliari oggetto di accertamento fanno parte della Convenzione, stipulata ai sensi della delibera di consiglio comunale n. 30 del 10/06/2010, sottoscritta in data 14/05/2011 tra il Comune di Macugnaga e (...), originaria proprietaria dei cespiti, compreso anche il sub. 14 (alienato in favore ..... ) e regolarmente trasformato, con opere

edilizie effettuate nell'anno 2011, in coerenza con le previsioni della medesima Convenzione, in negozio di alimentari.

- i lavori, regolati da Convenzione, autorizzati con permesso di costruire convenzionato nr. 2373 PC/2010 del 03 dicembre 2013, P.G. n. 5714, di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 39 del 31/05/2012 e connessa Autorizzazione Paesaggistica n.2373/AA/2011 del 05/09/2011, prot. n.4341, sostanzialmente consistevano nell'esecuzione di opere edilizie per il mutamento della destinazione d'uso, dei subb. 15 e 16 (oggi sub. 17, 21 e 23) dalla pregressa destinazione commerciale (ristorante) alla destinazione residenziale, e nel mutamento della destinazione del sub. 18 (di proprietà comunale a seguito della stipula della medesima Convenzione) dalla destinazione commerciale (ristorante) a quella per servizi sociali (biblioteca comunale), incluse le opere di ampliamento sull'area libera prospiciente il medesimo sub. 18 per realizzare tale biblioteca a favore del comune di Macugnaga (all. a1); l'inizio dei lavori del permesso di costruire convenzionato è avvenuto in data 15/01/2015 come da comunicazione qui pervenuta con PEC in data 15/01/2015 e registrata a prot. al n. 216 del 16/01/2015.
- a seguito della proposta di modifica, ai sensi dell'art. 12 della citata Convenzione, presentata dalla (...) e dalla (...), (rispettivamente impresa esecutrice e titolare/committente del permesso di costruire), giuste note qui pervenute e registrate a PG. n. 766 del 18.02.2015 e successiva del 11.03.2015, PG. n. 1082, il comune di Macugnaga adottò la deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 16/03/2015 che approvava la suddetta proposta di modifica indicando tempi e modi per la relativa attuazione; la proposta prevedeva in sintesi il pagamento di un corrispettivo economico da parte dei privati proponenti, in luogo dell'esecuzione della biblioteca comunale prevista dall'originaria convenzione, con alienazione del bene attualmente di proprietà pubblica (sub.18) in favore dei privati proponenti e da utilizzare per scopi residenziali, tuttavia senza previsione di ampliamento sull'area libera prospiciente; per fatti imputabili esclusivamente ai proponenti non si pervenne mai, però, alla formale modifica della suddetta Convenzione stipulata in data 14/05/2011 che rimane pertanto a tutt'oggi invariata.
- con atto pubblico del 06/05/2015 (allora sconosciuto all'Ente) la (...) cedeva, in assenza di alcuna autorizzazione del Comune, nonostante la Convenzione in essere ed i relativi obblighi convenzionali, previo frazionamento, una porzione del sub. 15 (oggi sub. 21) al medesimo (...) che effettuava opere edilizie in assenza di titolo abilitativo comprendenti anche il cambio della destinazione d'uso del medesimo sub. 21, come determinata ai sensi dell'art. 7, comma 1 della L.R. 19/99 e s.m.i., da residenziale a commerciale; tali interventi

sono allo stato oggetto di ulteriore e separato provvedimento sanzionatorio (ordinanza 51/2018).

- in esecuzione a quanto previsto con la deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 16/03/2015 il Comune provvedeva a variare il PRGC vigente, al fine di legittimamente consentire l'attuazione della proposta di modifica alla Convenzione, mediante l'approvazione di una specifica variante parziale al P.R.G. vigente n. 24/2015, adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 32 del 13/10/2015 ed approvata definitivamente con deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 18.12.2015, efficace dalla sua pubblicazione avvenuta sul BURP n. 1 del 08/01/2016.
- successivamente, valutata la tutela dell'interesse primario di non mantenere nel tempo in vita titoli non più conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia della zona in atto, con provvedimento comunale del 31/07/2018, prot. 4082, regolarmente notificato agli interessati, è stata dichiarata la decadenza, per la parte non eseguita, del permesso di costruire convenzionato nr. 2373 PC/2010 del 03 dicembre 2013, P.G. n. 5714, in quanto l'ultimazione dei lavori doveva avvenire entro il 15 gennaio 2018 (tre anni dall'inizio) e nella considerazione che anteriormente alla scadenza non pervenne alcuna richiesta di proroga.
- tuttavia con il predetto verbale redatto dalla Polizia Municipale è stata accertata l'esecuzione di lavori edilizi, effettuati nell'anno 2015, realizzati in difformità dal permesso di costruire convenzionato (ex art. 49, co.4 della L.R. 56/77 sostituito dall'art. 62 della L.R. 03/2013), nr. 2373 PC/2010 del 03 dicembre 2013, P.G. n. 5714, e connessa Autorizzazione Paesaggistica n.2373/AA/2011 del 05/09/2011, prot. n.4341, collegati all'attuazione di quanto previsto dalla Convenzione sottoscritta in data 14/05/2011 con il Comune di Macugnaga, consistenti nelle modifiche alle u.i. residenziali previste dal permesso di costruire, distacco ed alienazione di una superficie di circa m<sup>2</sup> 11 (sub. 21 ex sub. 15) in favore del u.i. adiacente (sub. 14), e connesse modifiche ai prospetti mediante ampliamento modifica e/o creazione nuove aperture.

ACCERTATO che il Permesso di Costruire convenzionato era subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

- da quanto prescritto con l'Autorizzazione Paesaggistica n.2373/AA/2011 del 05/09/2011, prot. n.4341;
- all'assolvimento degli obblighi convenzionali stabiliti dalla Convenzione sottoscritta in data 14/05/2011, tra il Comune di Macugnaga, nella persona del Sindaco Pro Tempore, e la

(...), nella persona (...), con particolare riferimento agli Artt. 5, 7, 8, 11 e 13 della medesima Convenzione;

- da quanto prescritto dalla relazione geologica a firma del (...) nonché il rispetto di quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e s.m.i., delle Norme di Piano Regolatore e della relativa normativa geologico-tecnica in materia;
- nonché ogni altro obbligo e prescrizione indicati negli allegati Allegato sub. «A» e Allegato sub. «B» che prevedevano fra l'altro l'obbligo di depositare la documentazione prevista per l'esecuzione di lavori in zona sismica ai sensi all'art 93 del D.P.R. n. 380/2001, prima dell'inizio dei lavori strutturali.

CONSIDERATO che risultano effettuati i seguenti interventi realizzati in violazione alle suddette prescrizioni indicate nel permesso di costruire convenzionato nr. 2373 PC/2010 del 03 dicembre 2013, P.G. n. 5714:

- a. interventi su parti strutturali dell'edificio, anche modificativi dei prospetti mediante diverso posizionamento e/o ampliamento e/o costituzione di nuove aperture, in violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica in quanto opere realizzate in assenza della denuncia prevista dall'art. 93 del DPR 380/2001, trattandosi di ambito classificato in zona sismica 3 ed opere assoggettate alle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656 (denuncia prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del punto 3.2.1 b della medesima deliberazione, artt. 7 e 8 della Convenzione) inquadrabili inoltre come totale difformità, ex art. 6, comma 3 L.R. 19/99 (all. a2);
- b. interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica trattandosi di ambito vincolato per effetto del D.M. 23/06/1951, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del Codice) e del D.M. 01/08/1985, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettere c) e d) del d.lgs 42/2004 e s.m.i. (parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio), come individuati con codice A162 e B050 dal Piano paesaggistico regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 (*opere escluse dall'ambito di applicazione della procedura semplificata ai sensi del d.P.R. 139/2010, in vigore dal 10/09/2010 al 05/04/2017, e realizzate anteriormente la data di entrata in vigore del d.P.R. 31/2017*);
- c. diversa distribuzione interna delle u.i. residenziali con distacco ed alienazione non autorizzata di una superficie di circa m<sup>2</sup> 11 (sub. 21 ex sub. 15) in favore del u.i. adiacente (sub. 14) oggi di altra proprietà, in difformità alle previsioni del citato permesso di costruire convenzionato, oltre a finiture ed interventi interni sulla proprietà comunale non contemplati dal medesimo;

d. considerata inoltre l'intervenuta decadenza, per la parte non eseguita, dello stesso permesso di costruire convenzionato nr. 2373 PC/2010 del 03 dicembre 2013, P.G. n. 5714, come da provvedimento di questo ufficio del 31/07/2018, prot. 4082, e che la parte in ampliamento da destinare a biblioteca pubblica (sub. 18 di proprietà del Comune di Macugnaga), così come previsto dalla citata Convenzione non è stata realizzata, tale circostanza costituisce altresì inadempimento, da parte dell'attuatore, degli obblighi convenzionali sottoscritti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/1990.

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. 19/99 e s.m.i. si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni: .....e) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.....* ed ai sensi del successivo comma 3, gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

- ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i., gli interventi modificativi sui prospetti, realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del d.P.R. 31/2017 (06/04/2017), anche ove riconducibili ai casi dell'art. 4 ed allegato A (lettera A.2) del medesimo d.P.R., non possono essere assoggettati alla disciplina delineata dal successivo art. 17 comma 2 poiché richiedenti altro e specifico titolo abilitativo edilizio (variante al permesso di costruire) all'infuori dell'autorizzazione paesaggistica (cfr. C.d.S. VI, 5.10.2018, n. 5737) e vanno pertanto ricondotti alla disciplina prevista dall'art. 167, comma 1 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Tutto ciò premesso e considerato.

Visti gli artt. 5 "obbligo all'esecuzione di interventi edilizi a titolo perequativo soggetti a cessione gratuita", 7 "caratteristiche tecniche delle opere realizzate a titolo perequativo", 8 "tempi e modalità di esecuzione", 11 "trasferimento degli immobili al comune" e 13 "rilascio di autorizzazione di agibilità" dalla Convenzione sottoscritta in data 14/05/2011, tra il Comune di Macugnaga, nella persona del Sindaco pro tempore, e la (...) nella persona dell'Amministratore Unico (...).

Visto il d.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Visto il decreto legislativo n° 42/2004 e s.m.i.;

Visto il d.P.R. 31/2017;

Vista la legge regionale 05/12/1977 n° 56 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 8 luglio 1999 n°19 e s.m.i.;

Vista la legge 07/08/1990 n° 241 e s.m.i. e s.m.i.;

Visto il decreto legislativo 18/08/2000 n° 267 e s.m.i.;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Visto il PRGC vigente comprensivo della variante parziale al P.R.G. vigente n. 24/2015, adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 32 del 13/10/2015 ed approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 18.12.2015, efficace dalla sua pubblicazione avvenuta sul BURP n. 1 del 08/01/2016.

VISTA la relazione d'ufficio ed i relativi allegati Prot. 0006094 del 29/11/2018.

VISTO inoltre l'art. 33 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. e ritenuto tecnicamente fattibile il ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi del comma 2 del medesimo art. 33, diretto alla rimessione in pristino senza pregiudizio per le porzioni di immobile legittimamente realizzate.

Per le suesposte motivazioni,

### **ORDINA**

In solido nei confronti di:

- 1) (...), nella persona (...), in qualità di titolare del permesso di costruire/committente;
- 2) (...), nella persona (...), in qualità di impresa esecutrice;
- 3) (...), in qualità di direttore dei lavori,

**di provvedere, rispettivamente sulla base delle singole responsabilità e titolarità, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 33 del d.P.R. 380/2001 ed art. 167, comma 1 del d.lgs 42/2004, alla rimessione in pristino, secondo il progetto approvato, delle opere realizzate in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio elencate ai precedenti punti a. e b. entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta giorni) con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza.**

### **AVVISA**

- ai sensi dell'art. 33, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, che trattandosi di opere eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

### **DISPONE**

- L'invio in copia della presente ordinanza all'Ufficio di Polizia Municipale per la verifica dell'osservanza della stessa;

- Che la presente ordinanza venga notificata ai soggetti sopra identificati per il tramite dell'Ufficio di Polizia Municipale;
- L' invio della presente ordinanza, per il tramite dell'Ufficio di Polizia Municipale, all' Autorità Giudiziaria e al Presidente della Giunta Regionale;
- La trasmissione della presente alla Regione Piemonte Direzione A1817A - TECNICO REGIONALE - NOVARA E VERBANIA, alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbania-Cusio-Ossola e Vercelli e all'amministrazione comunale per i provvedimenti di competenza in ordine alla mancata attuazione degli obblighi convenzionali di cui all'art. 9 della Convenzione sottoscritta in data 14/05/2011 con il Comune di Macugnaga, da coordinare con quanto statuito con la deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 16/03/2015.

### COMUNICA

- che, ai sensi dell'art.36, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. entro il termine sopra indicato potrà essere presentata richiesta di Permesso in sanatoria, per gli interventi che non risultino in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, a condizione che i lavori eseguiti risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, e previo ottenimento dell' accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all' art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/0004 e s.m.i. e dell'accertamento di conformità alla normativa tecnica vigente da parte della Regione, o atto equivalente, sul progetto di adeguamento per le opere strutturali eseguite in violazione all'art. 93 del d.P.R. n. 380/2001 in zona sismica.
- che le difformità rilevate ed indicate al precedente punto c. (opere interne e/o su proprietà comunale, distacco di porzione dell'u.i. inclusa nel permesso di costruire), che costituiscono in ogni caso difformità dal permesso di costruire convenzionato, nonché la mancata realizzazione delle opere indicate al precedente punto d., saranno da valutare nell'ambito dei provvedimenti amministrativi da incardinare per la mancata attuazione delle obbligazioni originarie del proponente la Convenzione del 14/05/2011, ovvero per la mancata attuazione, per esclusiva responsabilità dei proponenti la modifica della stessa, di cui alle note qui pervenute e registrate a PG. n. 766 del 18.02.2015 e successiva del 11.03.2015, PG. n. 1082, confluite nella decisione assunta con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 16/03/2015.
- che resta fatta salva in ogni caso l'applicazione delle restanti e/o ulteriori sanzioni amministrative dovute per le quali si provvederà con separato e successivo atto.
- che contro la presente Ordinanza è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte di Torino, ai sensi della legge 1034/1971, entro 60 giorni dalla

notifica della presente, oppure, in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notifica della presente, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

- che il responsabile del presente procedimento è il responsabile del servizio tecnico del Comune di Macugnaga, geom. Michele UMERICELLI, Piazza Municipio, 1 - telefono (+39) 0324.65009 E-Mail: tecnico@comune.macugnaga.vb.it PEC: [comune.macugnaga.vb@cert.legalmail.it](mailto:comune.macugnaga.vb@cert.legalmail.it).

Il presente atto costituisce provvedimento finale sul procedimento avviato con nota di questo ufficio del 31/07/2018, prot. 4084 e successiva integrazione del 09/08/2018, prot. 4206.

#### **A V V E R T E**

che in caso di mancata ottemperanza, anche parziale, della presente ordinanza, si applicheranno le disposizioni di cui all'articolo 31, comma 8 del d.P.R. 380/2001 e s.m.i.

*allegati: cs*

Il Responsabile del Servizio  
(Geom. Michele UMERICELLI)