



Comune di Vignola (Provincia di Modena)

Determinazione nr. 478 Del 29/09/2020

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, SUAP, INTERVENTI ECONOMICI E MARKETING TERRITORIALE

OGGETTO: PROCEDIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE EX ART.10 COMMA 2 E 3 DELLA L.R.23/2004. EDIFICIO IN VIGNOLA, VIA CA'DE SANTI CATASTALMENTE CONTRADDISTINTO AL FOGLIO 18, MAPPALE 69 SUB.1, SUB.2 E 184 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA F.B.. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN CONSEGUENZA DELL'INTERVENTO ABUSIVAMENTE REALIZZATO.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- la Società Agricola F.B. è divenuta proprietaria dell'immobile a seguito di acquisto mediante asta pubblica bandita dal Tribunale di Modena;
- l'asta pubblica veniva bandita nell'ambito del default economico della società ...OMISSIS... precedente proprietaria del bene, nonché esecutrice delle opere in assenza del titolo edilizio conseguente agli abusi edilizi già accertati dal Comune di Vignola nel corso della comunicazione di avvio del procedimento prot.8436/32007 del 30.04.2008 poi scaturiti nell'annullamento della DIA n.353 del 01.08.2005;
- nella perizia di stima del bene si dà atto della presenza di irregolarità edilizie sinteticamente consistenti nella realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia di un fabbricato "*classificato*" dalla vigente pianificazione comunale in contrasto la categoria di intervento (PRG) attribuita al fabbricato (Restauro e Risanamento conservativo) ed in assenza della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del Codice DLgs 42/2004;
- il Sig.F.B. socio e legale rappresentante della Società Agricola F.B. ha presentato domanda per l'applicazione della sanzione amministrativa conseguente agli abusi edilizi già accertati, assunta agli atti in data 30.10.2018 prot.40761, successivamente intergrata in data 19.04.2019 con prot.19039;
- l'amministrazione comunale con nota PEC del 09.08.2019 prot.34257 richiedeva alla Commissione Provinciale Espropri di Modena la determinazione del valore venale ai sensi della L.R.23/2004;
- In data 12 gennaio 2020, con PEC agli atti prot.1263 del 13.01.2020 l'Avv. S.C. in rappresentanza ed interesse della Società Agricola F.B., trasmetteva al Comune di Vignola ed alla Commissione Provinciale, una Memoria con la quale la Società Agricola F.B. intendeva partecipare alla procedura in corso, per la quantificazione della sanzione ex art. 10 della LR 23/04;

Preso atto che nella memoria del 12 gennaio 2020 viene evidenziato che:

-| omissis| solo una volta concluso il presente procedimento di regolarizzazione, sarà possibile presentare all'amministrazione il titolo edilizio per l'ultimazione delle opere (l'edificio è fermo ad un grezzo avanzato) nel quale conformare l'uso dei vari locali all'uso originario: verrà in sostanza richiesta la legittimazione a casa bifamigliare, con locali al piano terra e ultimo piano (sottotetto)accessori...| omissis |

Richiamato l'art.10, comma 2° e comma 3° della L.R.23/2004 "salvaguardia degli edifici vincolati" che testualmente recita:

"| omissis |

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accertati, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro."

Vista la deliberazione n. 7 del 14.05.2020 della Commissione Provinciale Abusi, acquisita agli atti con PEC prot.14501 del 19.05.2020, relativa alla determinazione dell'aumento del valore dell'immobile sito in comune di Vignola, via Ca' de Santi. di proprietà della Società Agricola F.B., nella quale dando atto che:

- Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in uno stato di "grezzo avanzato". Le opere strutturali e di ridistribuzione degli spazi di progetto sono state realizzate, con predisposizione degli impianti termico ed elettrico anche ai piani terra e secondo, posa in opera parziale delle finiture, degli infissi interni e degli infissi esterni. In particolare, risultano essere realizzati i massetti, in gran parte privi di pavimentazione, gli intonaci, gli impianti sottotraccia. Risultano essere mancanti caldaie, corpi scaldanti, sanitari, cavi elettrici, frutti, oltre ad alcune porte interne e opere da fabbro (ringhiere, scale interne);
- lo stato conformato all'uso originario è desunto dalle tavole allegate alla "Memoria di osservazioni nel procedimento per la quantificazione della sanzione ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 23/2003;
- Dal confronto delle superfici commerciali, appare evidente l'intento speculativo della Società "Borgata due Ponti s.r.l." con la realizzazione di 6/8 unità residenziali e il recupero ai fini abitativi dell'intera struttura. Tale intento è sconfessato dalle memorie presentate dalla azienda agricola "F.B.", nelle quali è previsto il ripristino

dei locali al piano terra e secondo come "locali accessori" alla residenza, attraverso la ridefinizione degli spazi interni, con l'individuazione di due sole unità immobiliari (coerentemente al primo progetto presentato, poi oggetto di annullamento) e con l'eliminazione delle scale interne di collegamento (allo stato attuale non ancora realizzate).

- Dalle tavole progettuali presentate, successivamente annullate, emerge l'intento di realizzare sei unità abitative, oltre a due ulteriori unità bilocale e monolocale al piano terra (definite "Taverne).
- Dal sopralluogo effettuato, tali intenti progettuali risultano parzialmente realizzati con la predisposizione di bucatore nei solai per la realizzazione di scale di collegamento interne, oltre alle predisposizioni impiantistiche ai piani terra e sottotetto.
- Considerato lo stato manutentivo scadente, la necessità di notevoli opere di ripristino, la mancanza di alcune opere impiantistiche e di finiture, l'assenza dei collegamenti interni, si ritiene che i vani al piano terra e sottotetto possano essere considerati attualmente poco più che locali accessori, assimilabili a vani non residenziali. Si ritiene, inoltre, tale stato parzialmente "ripristinabile", come nell'intento della nuova proprietà riportato nella memoria trasmessa alla Commissione Provinciale via PEC ex art. 10 della legge 241 del 1990, attraverso il ripristino della funzione originaria e la ridefinizione dei collegamenti interni.

ha ritenuto di apprezzare l'incremento di valore del bene, pertanto, alla sola valutazione del valore del suddetto vano soppalco quantificando la sanzione come segue:

"Sebbene il vano soppalco, al pari del resto dell'immobile, sia allo stato grezzo, e attualmente non sia ancora stata realizzata una scala di collegamento, si ritiene di attribuire un valore pari al 50% delle quotazioni minime attribuite alla tipologia "Ville e Villini", in considerazione del miglioramento complessivo del piano sottotetto conseguente anche l'apertura di nuove finestre.

L'incremento di valore di mercato è pertanto pari a:

€/mq 910,00 x 0,50 x mq 27,00 = € 12.285,00"

Atteso che l'attività istituzionale della Commissione Provinciale è quella valutativa che riguarda esclusivamente la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere realizzate sull'immobile individuate e segnalate dal comune richiedente, a prescindere dall'inquadramento dell'abuso edilizio rimesso alla esclusiva competenza dello stesso, al quale spetta altresì di valutare la rimessa in pristino o l'irrogazione del provvedimento sanzionatorio;

Considerato, che l'accertamento della restituzione in pristino dipendente dalla irreversibilità degli effetti dell'abuso sul bene tutelato può comportare le prescrizioni del Comune finalizzate alla mitigazione del bene vincolato;

Richiamate inoltre:

- le note, rispettivamente del 07.07.2008 prot.13375 e del 25.09.2008 prot.18357 di questo Servizio con le quali è stata trasmessa alla Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio per la provincia di Modena la documentazione, ai sensi dell'art.10 comma 3 della L.R.23/2004, per la determinazione della conseguente sanzione ai sensi art.160 del D.lgs 42/04;
- la lettera della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio per la provincia di Modena del 13 marzo 2009, assunta agli atti il 19.03.2009 prot.5294 la

quale espresso parere favorevole circa la compatibilità delle opere sopra descritte rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.", rimandando alla competenza comunale la determinazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art.167 comma 1 del DLgs 42/04

Richiamato il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in data 08.07.2020 (verbale n. 3) di seguito riportato:

"Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata-SUAP, Interventi Economici e Marketing Territoriale illustra il caso in esame, ripercorrendo le fasi essenziali del procedimento che a seguito degli accertamenti edilizi riguardanti l'immobile in località Borgata Due Ponti, si sono conclusi con il provvedimento di annullamento della DIA n. 353 del 01/08/2005.

In particolare è stata esaminata la documentazione inoltrata dal SUE alla Commissione Provinciale Determinazione Valori costruzioni abusive prot. n. 3427/2019, nonché della memoria di partecipazione nel procedimento di stima (abusi edilizi) innanzi alla stessa Commissione provinciale espropri di Modena, depositata dalla Azienda Agricola Borelli in data 13.01.2020 prot. n.1263.

La Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, prosegue l'illustrazione del caso relativamente alla quantificazione della sanzione ex art.167 del DLgs. 42/2004, con particolare riferimento al parere reso dalla Soprintendenza in data 19/03/2009 prot. n. 5294.

La Commissione, presa visione di tutti i documenti e della situazione catastale che rendeva l'idea della situazione preesistente non prodotta all'atto degli iniziali titoli edilizi, evidenzia che sono state apportate alterazioni radicali ed irreversibili sia nell'assetto volumetrico che planimetrico nonché nelle finiture.

La principale serie di trasformazioni attuate rilevabili in sede dei sopralluoghi effettuati in passato e che si evincono dalla riunione odierna sono: l'alterazione strutturale dell'edificio originario, la sostituzione dei materiali e degli impalcati, l'inserimento di nuove scale, la modifica delle forometrie e loro traslazione, la sostituzione della copertura.

Tenuto conto anche dell'ipotesi di progetto di riduzione del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle esistenti proposta dall'attuale proprietà, a titolo di sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. 23/2004, si ritiene congruo che l'importo applicabile sia compreso in un "range" tra 15.000 e 20.000 euro, rimandando al competente Servizio del Comune di Vignola la specifica quantificazione sulla scorta delle considerazioni svolte e descritte nel presente parere.

Esprime inoltre, preso atto del parere della Soprintendenza assunto agli atti il 19/03/2009 con prot. 3965, parere favorevole all'applicazione dell'indennità risarcitoria secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 254 del 30/12/2004, ovvero la Commissione valuta l'insussistenza del danno ambientale in riferimento alle opere realizzate in ragione del parere già espresso dalla Soprintendenza."

Vista la relazione predisposta dalla Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente del Comune di Vignola in data 30.07.2020 prot. int.2320, con la quale è stata quantificata la sanzione ex art.167 del D.Lvo 42/2004 in complessivi **Euro 5.252,58** secondo quanto disposto con Delibera di Giunta Comunale n. 264 del 30/12/2004 avente ad oggetto "Criteri per l'applicazione della sanzioni di cui all'art. 164 del D. Lgs. 29/10/1999, n. 490";

Preso atto che secondo le motivate valutazioni espresse nel parere reso dalla Commissione per la Qualità architettonica e per il paesaggio la ulteriore sanzione accessoria ai sensi dell'articolo 10, comma 3° della L.R.23/2004, viene quantificata in **Euro 15.000,00**;

Considerato infine che per quanto attiene alle opere riferibili alla sistemazione esterna, come descritte nella relazione di sopralluogo del 16.06.2008 prot.int.581 (*la sistemazione esterna risulta sostanzialmente stravolta da un nuovo accesso pavimentato, dalla realizzazione di un marciapiede in cotto intorno al fabbricato e da una pavimentazione in betonella di parte dell'area cortiliva, con realizzazione di aiuole*), (interventi riconducibili alla attività soggetta a CLA ai sensi art.7 comma 4 della L.R.15/2013) queste siano da assoggettare alla sanzione prevista dall'art.16, bis nella misura minima di **Euro 1.000,00**.

Ritenuto pertanto di adottare il formale provvedimento di approvazione della richiesta presentata dal Sig.F.B. socio e legale rappresentante della Società Agricola F.B. per l'applicazione della sanzione amministrativa conseguente agli abusi edilizi già accertati, assunta agli atti in data 30.10.2018 prot.40761, successivamente integrata in data 19.04.2019 agli atti prot.19039;

tutto ciò premesso e considerato, ai sensi e per gli effetti della L.241/90 e ss.mm.ii, per i motivi esposti in premessa, che qui si intendono integralmente riportati, di determinare che l'ammontare della sanzione pecuniaria in conseguenza dell'intervento abusivamente realizzato è quantificata in complessivi **Euro 45.822,58** (quarantacinquemilaottocentoventidue,58) corrispondenti a:

- a. sanzione ex art.10 comma 2 L.R.23/2004: **Euro 24.570,00** (Euro 12.285 x 2) sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile;
- b. sanzione ex art.167 Del D.Lvo 42/2004: **Euro 5.252,58** "Criteri per l'applicazione della sanzioni di cui all'art. 164 del D. Lgs. 29/10/1999, n. 490 approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 264 del 30/12/200;
- c. Sanzione accessoria ai sensi art.10 comma 3°: **Euro 15.000,00** (abusi su edifici vincolati ai sensi del D.Lvo 42/2004;
- d. Sanzione edilizia ex art.16 bis L.R.23/2004: **Euro 1.000,00**

dato atto che:

- in data 18/09/2020 prot.n. 30637 è stata trasmessa al Sig. F.B., legale rappresentante della Società Agricola F.B. s.s., la nota con la quale veniva comunicato l'ammontare della sanzione in € 45.822,58, come sopra determinata;
- nella medesima comunicazione veniva data facoltà alla proprietà di presentare eventuali osservazioni nel termine di 10 giorni dal ricevimento della stessa (28/09/2020)
- in data 25/09/2020 con nota prot.n. 31424 il Sig. B.F., legale rappresentante della Soc. Agricola F.B..s.s., tramite il tecnico incaricato, ha comunicato di non avere osservazioni in merito;

Tenuto conto che la somma di **€ 45.822,58** come sopra determinata sarà introitata al Cap.1390/30 "SANZIONI AMMINISTRATIVE - URBANISTICA" del Bilancio in corso;

Dato atto che il responsabile del procedimento è il geom. Sergio Tremosini, Responsabile del Servizio, "EDILIZIA PRIVATA, SUAP, INTERVENTI ECONOMICI E MARKETING TERRITORIALE "; il quale attesta:

- di aver verificato l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi da parte del responsabile dell'istruttoria;
- di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche previste nel piano Triennale di prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti giuridici e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento;

Dato atto che sottoscrivendo la presente Determinazione, il Responsabile ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147 comma 1 e 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

RICHIAMATO il provvedimento del Segretario Generale prot. n. 0054029/19 del 27.12.2019 ad oggetto "Conferimento degli incarichi di posizione organizzativa per l'anno 2020 - provvedimenti", in particolare l'attribuzione di posizione organizzativa nell'ambito del servizio " EDILIZIA PRIVATA, SUAP, INTERVENTI ECONOMICI E MARKETING TERRITORIALE "

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 82 del 23/12/2019 di approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2020/2022, il quale ad oggi contiene il finanziamento della spesa di cui all'oggetto;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 13/01/2020 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2020-2021-2022 dell'ente il quale ad oggi contiene sulla scorta del bilancio le assegnazioni ai vari Responsabili di Struttura delle risorse e degli interventi da gestire;

VISTI:

- il DPR 380/01
- il D.Lgs 42/2004;
- la legge regionale 21.10.2004, n.23, Titolo II;
- visto il vigente P.R.G. nonché la restante strumentazione urbanistica comunale;
- il D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

DATO ATTO che la presente determinazione risponde alle necessità di attuazione dei programmi del servizio e la sua adozione assorbe il parere di regolarità tecnica di propria competenza;

DETERMINA

1. Di considerare la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di approvare formalmente la richiesta di fiscalizzazione art. 10 comm 2 L.R. 23/2004 presentata dal Sig.FB. socio e legale rappresentante della Società Agricola F.B. s.s., per l'applicazione della sanzione amministrativa conseguente agli abusi edilizi già accertati, assunta agli atti in data 30.10.2018 prot.40761, successivamente intergrata in data 19.04.2019 agli atti prot.19039 e per la quale viene determinata la sanzione pecuniaria in conseguenza dell'intervento abusivamente realizzato per l'edificio in Vignola, via Cà de Santi catastalmente contraddistinto al foglio 18, mappale 69 sub.1, sub. 2 e184;

3. Di dare atto che l'ammontare della sanzione pecuniaria in conseguenza dell'intervento abusivamente realizzato è quantificata in Euro **45.822,58** (quarantacinquemilaottocentoventidue,58) corrispondenti a:

- sanzione ex art.10 comma 2 L.R.23/2004: **Euro 24.570,00** (Euro 12.285 x 2) sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile;
- sanzione ex art.167 Del D.Lvo 42/2004: **Euro 5.252,58** "Criteri per l'applicazione della sanzioni di cui all'art. 164 del D. Lgs. 29/10/1999, n. 490 approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 264 del 30/12/200;
- Sanzione accessoria ai sensi art.10 comma 3°: **Euro 15.000,00** (abusi su edifici vincolati ai sensi del D.Lvo 42/2004;
- Sanzione edilizia ex art.16 bis L.R.23/2004: **Euro 1.000,00**;

4. Di accertare ai sensi dell'articolo 179 del D.Lgs. n. 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al Dlgs n. 118/2011, debitore Sig. F.B. socio e legale rappresentante della Società Agricola F.B. s.s. C.F/P.IVA 02698230360 la somma di € 45.822,58 con imputazione al cap. Cap.1390/30 "SANZIONI AMMINISTRATIVE - URBANISTICA" del Bilancio in corso, esigibilità 31.12.2020;

5. Di trasmettere la presente determinazione al Sig.F.B. socio e legale rappresentante della Società Agricola F.B. s.s. affinché provveda al versamento della sanzione di € **45.822,58** entro il termine di giorni 30 (trenta) dal ricevimento della presente alle seguenti modalità: Bonifico Bancario c/o Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Sede di Vignola Viale Mazzini 1 Vignola (Mo) C/C 335322 Cin P Abi 5387 Cab 67075 **IBAN IT/35/P/05387/67075/000000335322**, indicando come causale: "sanzione pecuniaria EX ART.10 COMMA 2 E 3 DELLA L.R.23/2004 CAP. 1390/30"

6. Di attivare ai sensi dell'art. 183 comma 9 del D.lgs. 267/2000 la procedura di cui all'art.153 comma 5 del medesimo D.lgs.

INOLTRE

visto l'art.9 bis del DPR 380/2001 "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" come integrato dal D.L76/2020 convertito in L.120 dell'11.09.20020 agli effetti del quale: "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare | omissis | ... Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.... | omissis |";

visto l'art. 24, comma 1, lettera a), del PAIR 2020, in ordine al divieto di installazione e di utilizzo di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva, nonché il parere regionale prot. n. 458251 del 22 giugno 2018 circa l'estensione ed i limiti del divieto, ivi previsto, di installazione di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva e del divieto di utilizzo di quelli esistenti agli effetti del quale:

gli "spazi di pertinenza dell'organismo edilizio (quali, ad esempio, cantine, vani scale, box, garage e depositi)" e "spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari (quali, ad esempio, androni, scale, rampe)", si deve fare riferimento alle definizioni di Superficie accessoria (SA) e di Superfici escluse dal computo della SU e della

SA presenti nelle DTU. Con l'effetto che il divieto di cui all'art. 24, comma 1, del PAIR si applica ai seguenti locali che fanno parte delle medesime superfici:

- a) "le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio";
- b) "le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70";
- c) "i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile";
- d) "spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli";
- e) "le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi";
- f) "le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali";
- g) "i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe";
- h) "gli spazi con altezza inferiore a m 1,80".

Visti gli elaborati assunti agli atti in data 30.10.2018 prot.40761, successivamente intergrati in data 19.04.2019 con prot.19039 e con PEC in data 12.01.2020 prot.n. 1263 del 13.01.2020, in particolare ;

- l'elaborato Doc.n.7 Planimetria catastale primo accatastamento;
- l'elaborato Doc.n.8 Tavola stato conformato (18.11.2019), nonché la memoria di osservazioni nel procedimento del 12.01.2020 ove si segnala che lo "stato conformato" intende legittimare un immobile bifamigliare con spazi abitativi (Su) al piano Primo, e locali accessori (Sa) al piano terra e ultimo (sottotetto);

Considerato che la relazione Doc.02 Relazione tecnica illustrativa non descrive le lavorazioni necessarie a conformare lo stato in "essere" quali, ad esempio, il ripristino dell'uso a locali accessori del piano terra (presenza di impiantistica ad uso abitativo) ed anche dei locali al piano sottotetto (presenza di impiantistica e di vani abitativi quali i servizi igienici);

Considerato ulteriormente che l'inserimento di una seconda unità abitativa rispetto all'unica presente dalla documentazione catastale di impianto, potrà essere realizzata nel rispetto del reperimento delle dotazioni pertinenziali, nonché delle ulteriori disposizioni previste dall'art.75 delle NtA del vigente PRG;

DETERMINA ALTRESI'

- che all'atto della presentazione del pertinente nuovo titolo edilizio, ai sensi della L.R.15/2013 da parte della ditta in indirizzo per la realizzazione delle opere necessarie a conformare lo stato rilevato, e completamento lavori rispetto alla situazione proposta nel "Doc.n.8 Stato conformato" dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni;
 - o si dovrà chiaramente prevedere e descrivere le opere (anche impiantistiche) necessarie a conformare lo stato rilevato, nel rispetto delle

considerazioni più sopra riportate nonché del provvedimento della Commissione Provinciale Abusi;

- o al piano ultimo sottotetto i diversi locali utilizzati quali servizi igienici (secondo le DTU corrispondenti a superfici utili) dovranno essere ripristinati ad usi accessori mediante la completa rimozione degli impianti installati. Parallelamente, allo stesso piano, gli innumerevoli locali ricavati mediante la costruzione di pareti leggere, dovranno essere rimessi in pristino;
- che quali opere di mitigazione ambientale si provveda al recupero cromatico del tinteggio esterno utilizzando le cromie della tradizione locale (terre naturali), nonché degli oscuri mediante applicazione di smalti opachi anch'essi secondo le cromie tipiche del contesto rurale.

L'istruttoria del presente provvedimento - art. 4 della Legge 241/90 è stata eseguita dai dipendenti: - parte tecnica - parte amministrativa/contabile

Il Responsabile/Dirigente
F.to Sergio Tremosini



**Comune di Vignola
(Provincia di Modena)**

N.RO DETERMINA	DATA	PROPOSTA DA	DATA ESECUTIVITA'
478	29/09/2020	SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, SUAP, INTERVENTI ECONOMICI E MARKETING TERRITORIALE	29/09/2020

**OGGETTO: PROCEDIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE EX ART.10
COMMA 2 E 3 DELLA L.R.23/2004. EDIFICIO IN VIGNOLA, VIA CA'DE SANTI
CATASTALMENTE CONTRADDISTINTO AL FOGLIO 18, MAPPALE 69 SUB.1, SUB.2 E 184
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA F.B.. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE
PECUNIARIA IN CONSEGUENZA DELL'INTERVENTO ABUSIVAMENTE REALIZZATO.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 153, comma 5° del D.Lgs. 267 18.08.2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del provvedimento in oggetto.

IL RESPONSABILE/DIRIGENTE DEI SERVIZI
FINANZIARI

(F.to Stefano Chini)

Riferimento pratica finanziaria : 2020/1527

IMPEGNO/I N°

E' Copia conforme all'originale firmato digitalmente.