



COMUNE DI CARMIGNANO

PROVINCIA DI PRATO

ORIGINALE

ORDINANZA N.	169
Data:	15/06/2026

ORDINANZA DEL RESPONSABILE DEL SETTORE

Assunta il giorno QUINDICI del mese di GIUGNO dell'anno DUEMILAVENTISEI da SILVETTI MAURIZIO - Urbanistica e Edilizia - Responsabile di Settore URBANISTICA E EDILIZIA

Oggetto:

ordinanza di demolizione di opere abusive riscontrate a seguito di avvio del procedimento con protocollo n. 20964 del 09/12/24

URBANISTICA E EDILIZIA\RESPONSABILE DI SETTORE

SILVETTI MAURIZIO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Il Responsabile del Settore 7

Premesso che:

- In data 14/11/24 nell'edificio sito in [OMISSIS] divampava un incendio che richiedeva l'intervento dei Vigili del Fuoco – Comando provinciale di Prato;
- Il Comando dei Vigili del Fuoco di Prato in data 15/11/2024 con prot. 13243 ha redatto il Verbale contenente la diffida all'utilizzo ed all'affitto della porzione di immobile danneggiato dall'incendio e di utilizzo dell'impianto GPL con deposito in cisterna interrata, ricadente nell'elenco delle attività soggette ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, privo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e sprovvisto delle misure di sicurezza ai fini antincendio;
- Alla presenza sul luogo del sinistro del personale della locale stazione dei Carabinieri e del personale della Polizia Locale, i Vigili del Fuoco chiedevano in data 14/11/24 un intervento tempestivo da parte di tecnici del Comune di Carmignano per verificare lo stato dei luoghi anche al fine di procedere con un'Ordinanza contingibile e urgente di sgombero di alcune unità immobiliari;

Conseguentemente in data 14/11/24 quest'Ufficio ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 23 particella n.ro 147.

Dal verbale risultavano eseguite le seguenti opere edilizie:

- "- L'avvenuta deruralizzazione dell'immobile con la creazione di n. 10 unità immobiliari per civile abitazione oltre a locali accessori;
- Lavori in corso relativi alla modifica dei resedi ed opere interne al fabbricato."

Conseguentemente, in data 09/12/2024 con prot. 20964 è stata inviata comunicazione di avvio del procedimento al [OMISSIS] per opere di ristrutturazione edilizia che hanno comportato un cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale in civile abitazione tramite frazionamento dello stesso con creazione di 10 unità immobiliari per civile abitazione oltre a vani destinati a deposito;

Inoltre, con Ordinanza del Responsabile del Settore n. 258 del 09/12/2024 è stato ordinato allo stesso [OMISSIS] l'immediata sospensione dei lavori ai sensi del comma 4 dell'art. 193 della L.R. 65/2014;

- che le seguenti persone sono responsabili delle suddette opere:
 - [OMISSIS], quale proprietario dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Carmignano, Foglio n. 23, mappale n. 147;
- la comunicazione di avvio del procedimento amministrativo è stata notificata, nelle forme di Legge, al sig. [OMISSIS];

Preso atto che:

- in data 09/01/2025 con prot. n. 505 l'Avv. [OMISSIS] ha inviato delle osservazioni sia alla nota di avvio di procedimento di cui sopra sia all'ordinanza n. 258/2024 con le quali viene chiesto il differimento dei termini per la presentazione delle memorie difensive alla suddetta comunicazione di avvio del procedimento per la difficoltà a reperire dati e l'annullamento in autotutela e/o la revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori in corso in quanto non vi era presente nessuna attività lavorativa;
- in data 17/01/2025 con prot. 1131 viene inoltrata, dall'Avv. [OMISSIS], una memoria integrativa, in quanto avendo avuto accesso parziale agli atti, gli interessati chiedevano di archiviare il procedimento di avvio del procedimento, stante l'inesistenza degli abusi contestati e ancora, di annullare in autotutela e/o revocare l'ordinanza di sospensione dei lavori. La memoria contiene altresì la documentazione fotografica redatta in data 07/01/25 da tecnico incaricato dalla proprietà;
- con nota del 22/01/2025 il Responsabile del Settore 7, Arch. Maurizio Silveti, a seguito delle controdeduzioni mosse dall'avvocato [OMISSIS] ha provveduto a concedere una proroga (di giorni 30 dal ricevimento della comunicazione) dei termini del procedimento amministrativo per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione oppure di rimozione ai sensi dell'art. 200 della L.R. 65/2014 in attesa del ricevimento di tutti gli atti richiesti. Il Responsabile del Settore 7 ha disposto altresì la revoca dell'Ordinanza di sospensione dei lavori n. 258 del 09/12/24, relativa all'edificio posto in [OMISSIS] distinto al Catasto al Foglio di mappa n. 23, particella n. 147. Inoltre viene dato atto che per l'esecuzione dei lavori di ripristino delle condizioni di sicurezza dell'immobile danneggiato dall'incendio di cui al Verbale dei Vigili del Fuoco del 15/11/2024 prot. 13243, sarà necessario presentare idoneo titolo edilizio ai sensi della L.R. 65/14;
- con nota del 24/02/2025 prot. 3357, l'Avv. [OMISSIS] ha inviato una seconda memoria integrativa con allegata una nota tecnica descrittiva redatta tecnico incaricato e alle contestazioni contenute nell'avvio del procedimento e successive richieste di chiarimenti tecnici, viene così controdedotto:
 1. La cisterna GPL è stata rimossa;
 2. Sulla richiesta delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità delle unità immobiliari viene rimandato alla relazione allegata, redatta dal tecnico incaricato;
 3. Allega una planimetria rappresentante le forniture della rete idrica e dell'energia elettrica senza indicare in planimetria i contatori, mentre non sono state consegnate le dichiarazioni delle imprese installatrici ai sensi del DPR 380/01 art. 24 comma 5 lett. e);
 4. Per quanto concerne il ripristino delle condizioni di sicurezza viene comunicato che sono in corso di elaborazione i documenti per gli interventi di ripristino;Nella Nota tecnica descrittiva redatta dal tecnico incaricato ed allegata alla nota del 24/02/25, viene indicato che "le unità immobiliari abitative, sopra indicate, sono state oggetto degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nei primi anni 2000, interventi necessari ad un aggiornamento e una riqualificazione dei locali volti a permettere l'utilizzo delle stesse in condizioni di sicurezza, nel rispetto dei minimi standard abitativi";

- in data 06/02/26 vista la Relazione di Servizio n. 05/2026 del 16/01/2026, redatta dalla Polizia Locale del Comune di Carmignano, richiamando la precedente nota del Settore 7 del 22/01/2025 con la quale veniva richiesta la trasmissione, a questo Ente, della documentazione tecnica attestante le condizioni di sicurezza e i relativi lavori di ripristino a seguito del Verbale dei Vigili del Fuoco del 15/11/2024 prot. 13243, considerato che, nonostante l'integrazione trasmesse in data 24/02/2025, non risulta rappresentato un quadro esaustivo della situazione edilizia, degli impianti e del ripristino delle condizioni di sicurezza, il Responsabile del Settore 7 ha quindi richiesto con prot. n. 2255 del 06/02/26, assegnando un termine di giorni trenta, la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

- A) Elaborato fotografico esaustivo e completo di ciascuna unità immobiliare comprendente le dotazioni tecnologiche e dimostrante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità delle unità immobiliari;
- B) Dichiarazione di conformità redatte delle imprese installatrici degli impianti ai sensi del DPR 380/01, art. 24 comma 5 lett. s) ;
- C) Rilievo planimetrico, quotato dell'immobile con l'indicazione:
 - degli accessi;
 - dei contatori (di ogni unità immobiliare);
 - delle singole unità immobiliari con le relative destinazioni d'uso, spazi di pertinenza, spazi a comune e altezze dei singoli locali;

anticipando che in assenza delle integrazioni richieste si procederà alla chiusura del procedimento;

Accertato che l'area in questione è assoggettata:

- a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 38 c. 1 - *terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267-* della L.R. 39/2000 (area non boscata),

Accertato che l'area ricade ai sensi della Tavola SG 07 del vigente Regolamento Urbanistico Comunale:

- parte in zona G3 pericolosità elevata;
- parte in zona G2 pericolosità media;

Accertato che l'area risulta ai sensi della Tavola SG 07 del vigente Regolamento Urbanistico Comunale in:

- Zona CT 11 disciplinata dall'art. 40.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUC vigente;
- Edificio in classe "C" (vedi art. 25.7.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del RC vigente);
- Zona omogenea E2, al di fuori del centro abitato, di cui al DM 1444/1968 (zone desinate a capisaldi turistici).

Accertato che l'immobile risulta censito ai sensi della L.R. 59/80 nella schedatura degli edifici contenuta nella Variante Organica al Piano di Fabbricazione adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 26/05/92 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24/06/98, dove è individuato nella Tavola n. 01 "Individuazione case sparse" – Scheda n. 22 di

rilievo e schedatura fotografica. Le NTA del piano urbanistico comunale, all'articolo n. 5 "Classificazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree e tipi di intervento" rimanda all'Allegato "B" e contiene anche le tipologie di intervento ammissibili;

Accertato dall'esame delle planimetrie catastali che risultano censite al Foglio n. 23, mappale n. 147 le seguenti unità immobiliari ad uso residenziale:

- Sub. 2 – n.c. 15 formata da soggiorno e cucina al piano terra e due camere con un bagno interno a una camera al piano primo;
- Sub. 510 – n.c. 15/A di vani 5,5 formata da soggiorno, cucina e ripostiglio al piano terra e due camere con bagno e guardaroba al piano primo;
- Sub. 511 – n.c. 17 di vani 3,5 formata da cantina al piano seminterrato, soggiorno, cucina e bagno al piano terra e una camera al piano soppalco;
- Sub. 513 – n.c. 11 int. 1 di vani 3,5 formata da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno, posta al piano primo;
- Sub. 514 – n.c. 11 int. 2 di vani 3,5 formata da soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere, posta al piano primo;
- Sub. 521 – n.c. 11/A di vani 4 formata da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere e un bagno, posta al piano terra;
- Sub. 522 n.c. 17/E di vani 3 formata da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno;
- Sub. 523 – n.c. 17/D soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno con altezze variabili da metri 2,40 a metri 3,05;
- Sub. 524 n.c. 13 posta al piano primo e formata da soggiorno con angolo cottura, tre camere e un bagno;

Accertato dall'esame delle planimetrie catastali che risultano censite al Foglio n. 23, mappale n. 147 le seguenti unità immobiliari:

- Sub. 503 n.c. 17/E bene comune non censibile posto al piano terra;
- Sub. 512 n.c. 17/E bene comune non censibile posto al piano primo;
- Sub. 519 n.c. 17/E bene comune non censibile posto al piano terra;
- Sub. 520 n.c. 17/E bene comune non censibile posto al piano terra;
- Sub. 500 n.c. 17/E unità collabente posta al piano seminterrato;
- Sub. 504 n.c. 13/B int. 1 unità collabente posta al piano terra;
- Sub. 505 n.c. 15/E unità collabente posta al piano terra;
- Sub. 506 n.c. 17/C unità collabente posta al piano terra;
- Sub. 507 n.c. 17/B unità collabente posta al piano terra;
- Sub. 508 n.c. 15/C unità collabente posta al piano terra;
- Sub. 509 n.c. 15/B unità collabente posta al piano terra;
- Sub. 515 n.c. 13/B int. 2 unità collabente posta al piano primo;
- Sub. 516 n.c. 13/B int. 3 unità collabente posta al piano primo;
- Sub. 525 n.c. 13/A unità collabente posta al piano primo;
- Sub. 526 n.c. 15/D unità collabente posta al piano primo;

Considerato

- che lo stato dei luoghi composto da n. 24 unità immobiliari, delle quali n. 9 censite catastalmente ad uso residenziale, non risulta legittimato da alcun titolo edilizio e che non è presente alcuna certificazione di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 24;
- che dal Verbale dei Vigili del Fuoco del 15/11/24 e dalla Relazione tecnica redatta in data 21/02/25 dal tecnico incaricato dalla proprietà, non risultano rispettati i requisiti definiti all'articolo 34 del Regolamento Edilizio Comunale "Requisiti relativi alla sicurezza";
- che i documenti tecnici consegnati dalla proprietà non dimostrano il rispetto dei requisiti stabiliti dal Titolo II del Regolamento Edilizio Comunale;
- che dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del 07/01/25, come riportato nell'elaborato fotografico redatto dal tecnico incaricato dalla proprietà e lo stato dei luoghi riportato nella documentazione fotografica contenuta nel Piano Urbanistico approvato con D.C.C. n. 47/1998 emergono modifiche ai prospetti dell'edificio;
- che dal confronto tra lo stato dei luoghi riportato nella documentazione fotografica contenuta nel Piano Urbanistico approvato con D.C.C. n. 47/1998 e la documentazione catastale risultano eseguite opere edilizie e modifiche d'uso dei volumi presenti;
- che le opere necessarie a trasformare una remota costruzione localizzata in zona agricola in un edificio comprendente n. 9 unità immobiliari ad uso residenziale sono state qualificate come intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135 c. 2 lett. d) della Legge Regionale 65/2014, eseguite in assenza di titolo abilitativo;
- che lo stato attuale dei luoghi riportato nei documenti precedentemente elencati conseguito in assenza di titoli edilizi e il mancato rispetto del regolamento edilizio comunale, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 200, comma 3 della L.R. 65/14 "gli interventi ed opere di cui al comma 1, lettere a) e b), ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali o dei regolamenti edilizi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso";

Tenuto conto che non risultano pervenute altre integrazioni tecnico-documentali in risposta alla richiesta inviata con prot. n. 2255 del 06/02/26;

Visto l'art. 196 commi da 1 a 5 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 "*Norme per il governo del territorio*";

Visto l'art. 107 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267;

ORDINA

alle persone di seguito indicate, sig. [OMISSIS], **di rimuovere** le opere abusive indicate nella premessa del presente atto, **rendere conformi alle prescrizioni della normativa edilizie e urbanistica** entro 180 (centottanta) giorni dalla notifica della presente ordinanza;

AVVERTE

che trascorso il termine di 180 (centottanta) giorni dalla notifica della presente ordinanza, senza che le opere descritte in narrativa siano state rimosse e lo stato dei luoghi ripristinato, l'ordinanza stessa sarà eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso edilizio;

- che nel caso sia constatata l'inottemperanza alla presente ordinanza il Comune, ai sensi dell'art. 200 comma 6 della L.R. 65/14, qualora, sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00;

- che contro il presente atto è ammesso il ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana entro 60 giorni dalla notifica dello stesso secondo la legge 6 dicembre 1971 n. 1034, in alternativa è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni sempre dalla notifica, così com'è previsto dal D.P.R. 24/11/1971 n. 1199;

DISPONE

1) che il presente atto venga notificato a:

- Sig. [OMISSIS], quale proprietario del fabbricato distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 23 particella n.ro 147;

2) che copia della presente ordinanza venga trasmessa, per gli adempimenti di competenza, a:

- Polizia Municipale,
- Geologo incaricato della gestione delle pratiche di vincolo idrogeologico per conto del Comune.