



Comune di Lavagna

Città Metropolitana di Genova

www.comune.lavagna.ge.it – postacertificata@pec.comune.lavagna.ge.it

2 - Settore Servizi Tecnici Territoriali

Sportello Unico Edilizia

ORDINANZA N° 88 DEL 05/09/2025

Oggetto: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI RELATIVA A INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI SUL FABBRICATO CENSITO AL N.C.E.U. DI GENOVA, FG.5 MAPP.1260, NONCHE' SULLA PISCINA REALIZZATA SUI TERRENI CENSITI AL N.C.T. DI GENOVA, FG.5, MAPP.1025 – 1027, SUI LAVORI ESEGUITI SUI TERRENI CENSITI AL N.C.T. DI GENOVA, FG.5, MAPP.1025-1027-1029, E SULLA BARACCA DA CANTIERE INSTALLATA SUL TERRENO CENSITO AL N.C.T. DI GENOVA, FG.5 MAPP.1027 – SITI IN VIA SANTA GIULIA N.CIV.7.

IL DIRIGENTE

ASSUNTO il presente provvedimento ai sensi dell'art.107 c.3 lett.g e per gli effetti del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, N. 267 (TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) e s.m.i., che ha attribuito ai dirigenti comunali la competenza ad emanare *“tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale”*;

VISTI gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni;

VISTA E RICHIAMATA la relazione di servizio dell'Ufficio Edilizia Privata prot. n. 26759 del 03/09/2025 nel quale si rappresentava quanto emerso durante il sopralluogo, effettuato in data 08/08/2025, e precisamente:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova – Fg.5, mapp.1261 sub. 1-2-3 posto sotto sequestro – intervento in corso di costruzione:

- In corrispondenza del vecchio fabbricato è stato realizzato un nuovo edificio in corso di esecuzione, sviluppato su due piani, demolito e ricostruito.
- L'edificio è realizzato con:
 - Muratura portante in mattoni;
 - La porzione ovest/sud-ovest risulta rivestita in pietra;
 - Solai in elementi lignei: travi principali, travetti e tavolato;
- L'immobile si presenta internamente allo stato grezzo, privo di pavimentazione, intonaci ed

impianti.

Il piano primo sottostrada presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- Prospetto sud/sud-est: circa 8,27 m, con la presenza di una bucatra (*in parte rivestito in pietra*);
- Prospetto ovest/sud-ovest: circa 4,24 m, con presenza di una bucatra (*rivestito in pietra*);
- Prospetto nord/nord-ovest: circa 3,23 m, (*rivestito in pietra*);
- Prospetto ovest/sud-ovest: circa 4,04 m, con presenza di due bucatre (*ubicato l'ingresso al piano*);
- Prospetto nord/nord-ovest: circa 4,03 m, (*lato prospiciente l'intercapedine*);
- Prospetto est/nord-est: circa 1,73 m, (*lato verso monte, anch'esso prospiciente l'intercapedine*);
- Realizzazione di nuova intercapedine, lungo il lato nord/nord-ovest e nella porzione interna verso monte, realizzata con muro in cemento armato, avente un'altezza massima di circa: 3,47 m;
- Altezza interna del piano: circa 3,54 m;

Il piano terra presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- Prospetto sud/sud-est: circa 8,78 m, con muro perimetrale avente una porzione alta circa 0,83 m e una porzione alta circa 2,48 m, con presenza di bucatra;
- Prospetto ovest/sud-ovest: circa 6,42 m, con muro perimetrale alto circa 0,83 m, con presenza di bucatra;
- Prospetto nord/nord-ovest: circa 5,35 m, con muro perimetrale alto circa 0,83 m;
- Prospetto ovest/sud-ovest: circa 1,09 m;
- Prospetto nord/nord-ovest: circa 4,45 m, con muro perimetrale alto circa 2,48 m;
- Prospetto est/nord-est: circa 4,28 m, con ingresso al piano, con muro perimetrale alto circa 2,48 m;
- Prospetto sud-sud/est: circa 1,03 m, con muro perimetrale alto circa 2,48 m;
- Prospetto est-nord/est: circa 3,16 m, con muro perimetrale alto circa 2,48 m.

Internamente, il piano si presenta allo stato grezzo, privo di tramezzature. E' presente un elemento verticale, presumibilmente destinato a fungere da pilastro, realizzato in tondini di ferro, attualmente non completato con getto in calcestruzzo.

- Fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova – Fg.5, mapp.1260 – interventi già completati.

- Al piano seminterrato, prospetto est-sud/est, realizzazione di nuova finestra;
- Al piano terra, sul prospetto nord/nord-ovest, chiusura di finestra e realizzazione di portafinestra di notevoli dimensioni, con annesso realizzazione di un balcone;
- Al piano terra, sul prospetto nord/nord-ovest, realizzazione di balcone;
- Al piano terra sul prospetto sud/sud-est, realizzazione di nuova finestra;
- Modifica della copertura da singola falda a capanna.

- Corte censito al N.C.T. di Genova – Fg.5, mapp.1029 – intervento già completato :

- variazione della distanza tra i fabbricati (mapp.1261 e mapp.1260), con modifica della scala.

- Terreno censito al N.C.T.di Genova – Fg.5, mapp. 1025 – 1029 - intervento già completato

- Realizzazione di scalinata pavimentata in pietra di luserna, per accesso alla piscina.

- Terreno censito al N.C.T. di Genova – Fg.5, mapp. 1025 – 1027 – interventi già completati

- Installazione di baracca da cantiere prefabbricata in metallo, delle dimensioni di circa 2,48 m x 2,66 m, con un'altezza interna minima ai lati di 2,02 m e un'altezza interna massima al centro di 2,26 m, ubicata sul mappale 1027 censito al N.C.T.;
- Realizzazione di piscina, in prossimità del fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova Fg.5 mapp.1260, dimensioni circa (3,84 x 7,63) m, realizzata mediante una struttura interna impermeabile plastica, delimitata da muretti di spessore 15 cm e aventi un'altezza di 1,10 m rispetto al piano di calpestio esterno, intonacati esternamente con malta bastarda, sul lato prospiciente il fabbricato, rivestiti in ceramica/gres, ubicata sul mappale 1025-1027 censito al N.C.T.;
- Realizzazione di doccia esterna, tra la piscina e il fabbricato, ubicata sul mappale 1027 censito al N.C.T.;
- Realizzazione di pavimentazione in luserna estesa all'area piscina e delle zone limitrofe al

fabbricato mapp.1260;
- Realizzazione di piano rialzato realizzato in legno tech, situato tra la scalinata e la piscina.

CONSIDERATO che il responsabile dell'esecuzione dei lavori risulta essere:

- il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, C.F.:*****, residente in ***** (**) in via ***** , n.civ.** int.*.

CONSIDERATO che è stato individuato quale proprietario dei fabbricati e dei terreni in oggetto:

- il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, C.F.:*****, residente in ***** (**) in via ***** , n.civ.** int.*.

ACCERTATO pertanto che le opere sono state eseguite in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art.20 del Testo unico D.P.R. 380/2011;

VISTO e RICHIAMATO il Titolo IV del D.P.R. 380/01 e s.m.i., Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia ed in particolare l'art.31, *interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali e in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo*;

VISTA E RICHIAMATA la comunicazione pervenuta da parte del Nucleo Carabinieri Forestali di Lavagna, da cui si evince che i lavori relativi all'immobile in corso di esecuzione, censito al N.C.E.U. di Genova al foglio 5, mappale 1261, sub.1-2-4, risultano attualmente sospesi a seguito del sequestro NDR 4/2025 – protocollo 512 del 08/08/2025, disposto dall'Autorità competente;

VISTA la richiesta di istanza in sanatoria con contestuale accertamento di compatibilità paesistico ambientale per “opere ricostruzione di immobile residenziale crollato ubicate in via Santa Giulia n.civ.75 – censite al N.C.E.U di Genova Fg. 5 mapp.1261”, presentata dal sig. ***** , pervenuta il 04/09/2025 e protocollata in data 05/09/2025 con n. prot.26925;

CONSIDERATO che l'area ove sorgono le opere edilizie abusive risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;

CONSIDERATO pertanto che le opere sono state eseguite in assenza Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice del paesaggio D.Lgs. 42/04 e s.m.i. ed in assenza di pertinente assentimento edilizio ai sensi del Testo unico D.P.R. 380/2011;

CONSIDERATO che l'area ove sorgono le opere edilizie abusive risulta soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 4/99 e s.m.i.;

CONSIDERATO pertanto, che le opere sono state eseguite in assenza dell' autorizzazione ai sensi della normativa vigente in materia di vincolo idrogeologico;

CONSIDERATO che, per le opere ricadenti sul fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova – Fg.5, mapp.1260 e gli interventi realizzati e già completati sui terreni censiti al N.C.T. di Genova – Fg.5, mapp.1025 – 1027- 1029, non risultano agli atti dell'ufficio Edilizia Privata alcuna pratica edilizia;

RITENUTO necessario di dover procedere, in base alle disposizioni indicate dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i ad ordinare la demolizione di quanto opere realizzate in assenza di Autorizzazione Paesaggistica, per quanto rilevato in occasione del sopralluogo e descritto ai punti sopra riportati;

RITENUTO pertanto necessario di dover procedere, in base alle disposizioni indicate dall'art.31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ad ordinare la demolizione in quanto opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, per quanto rilevato in occasione del sopralluogo e descritti ai punti sopra riportati;

ORDINA

LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE in assenza di titolo abilitativo e al

conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi, presso il fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova – Fg.5, mapp.1260 e i terreni censiti al N.C.T. di Genova – Fg.5, mapp.1025 – 1027-1029 e così descritti:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova – Fg.5, mapp.1260 – interventi già completati.

- Al piano seminterrato, prospetto est-sud/est, realizzazione di nuova finestra;
- Al piano terra, sul prospetto nord/nord-ovest, chiusura di finestra e realizzazione di portafinestra di notevoli dimensioni, con annesso realizzazione di un balcone;
- Al piano terra, sul prospetto nord/nord-ovest, realizzazione di balcone;
- Al piano terra sul prospetto sud/sud-est, realizzazione di nuova finestra;
- Modifica della copertura da singola falda a capanna.

- Corte censito al N.C.T. di Genova – Fg.5, mapp.1029 – intervento già completato :

- variazione della distanza tra i fabbricati (mapp.1261 e mapp.1260), con modifica della scala.

- Terreno censito al N.C.T.di Genova – Fg.5, mapp. 1025 – 1029 - intervento già completato

- Realizzazione di scalinata pavimentata in pietra di luserna, per accesso alla piscina.

- Terreno censito al N.C.T. di Genova – Fg.5, mapp. 1025 – 1027 – interventi già completati

- Installazione di baracca da cantiere prefabbricata in metallo, delle dimensioni di circa 2,48 m x 2,66 m, con un'altezza interna minima ai lati di 2,02 m e un'altezza interna massima al centro di 2,26 m, ubicata sul mappale 1027 censito al N.C.T.;
- Realizzazione di piscina, in prossimità del fabbricato censito al N.C.E.U. di Genova Fg.5 mapp.1260, dimensioni circa (3,84 x 7,63) m, realizzata mediante una struttura interna impermeabile plastica, delimitata da muretti di spessore 15 cm e aventi un'altezza di 1,10 m rispetto al piano di calpestio esterno, intonacati esternamente con malta bastarda, sul lato prospiciente il fabbricato, rivestiti in ceramica/gres, ubicata sul mappale 1025-1027 censito al N.C.T.;
- Realizzazione di doccia esterna, tra la piscina e il fabbricato, ubicata sul mappale 1027 censito al N.C.T.;
- Realizzazione di pavimentazione in luserna estesa all'area piscina e delle zone limitrofe al fabbricato mapp.1260;
- Realizzazione di piano rialzato realizzato in legno tech, situato tra la scalinata e la piscina.

AL SIG.

***** nato a ***** (**) il **/**/****, C.F.*****, residente in ***** (**) in via ***** ***** , n.civ.** int.*.

di provvedere entro il termine massimo di 90 gg dalla notifica della presente alla demolizione di tutte le opere descritte all'interno della presente Ordinanza con il conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi.

A V V I S A

che, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 s.m.i: " Se i responsabili dell'abuso non provvedano alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non potrà comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

DISPONE

la notifica del presente provvedimento per ogni effetto di legge al sig.:

***** nato a ***** (**) il **/**/****, C.F.:*****, residente in
***** (**) in via ***** *****, n.civ.** int.*.

La presente ordinanza, oltre al suindicato soggetto, viene trasmessa alla/al:

- Procura della Repubblica di Genova;
- Città Metropolitana di Genova – Ufficio Controllo Attività Edilizia;
- Nucleo Carabinieri Forestali di Lavagna;
- Affissa all'Albo Pretorio Comunale.

La presente Ordinanza vale quale atto di **AVVIO AL PROCEDIMENTO** (art. 7 Legge 07/08/1990 n. 241) per ogni conseguente procedura e/o provvedimento che dovesse a vario titolo originare dall'attività qui notiziata.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso in sede giurisdizionale al T.A.R. ai sensi dell'art. 16 della Legge 28/01/1977 n. 10 ed in conformità alla Legge 07/08/1990 n. 241 .

Il Dirigente
Lorella Cella / ArubaPEC S.p.A.
