



**CITTA' DI RAPALLO**  
Piazza delle Nazioni 4 - C.A.P. 16035 - Tel. 0185-6801/ Fax 0185-680238  
**RIPARTIZIONE VII - GESTIONE DEL TERRITORIO -**  
P.zza Molino (Ex ospedale) 10 - II Piano - Tel. 0185-6801/ - fax 0185/680385

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Raccomandata a.r.

Prot. N.

Rapallo, li data del protocollo

P.E. :  
181 del 10/08/2012



**CITTA' DI RAPALLO**  
A.O.O. - c\_h193

Prot. n. USCITA del 22/09/2014

N. 0042871

Spett.

C/O

Avv.

**Oggetto:** ACCERTAMENTO DI CONFORMITA', PREVIA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA,  
PER OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO  
in VIA TONNEGO 23B  
**DINIEGO DI INTERVENTO ai sensi e per gli effetti Legge 241/1990 relativamente  
alle difformità nella realizzazione del box**

Vista l'istanza assunta in atti il 10/08/2012 con prot. 37324 con la quale il richiedente richiedeva accertamento di conformità, previa compatibilità paesaggistica, per aver eseguito difformità rispetto all'autorizzazione originaria;

Considerato che il sito di intervento è in località Tonnego, in fregio a strada privata, in zona E1a del vigente PRG e IS MA del PTCP;

Preso atto che il progetto originario in sanatoria 2875/2010 prevede la realizzazione di una casa unifamiliare con a piano terra zona giorno, piano superiore zona notte ed in aderenza al piano terra la realizzazione di un box interrato L. 122/89 art. 9 comma 1; inoltre a valle della strada privata erano previste altre opere pertinenziali quali la realizzazione di una piscina e posti auto. Formalmente per tali opere è stata data comunicazione di ultimazione lavori in data 21.02.2011 con prot. 8261;

Considerato che le opere in difformità consistono in:

Punto 1 - Difformità nella realizzazione del box;

Punto 2 - mancata realizzazione di soletta in c.a sopra intercapedine;

Punto 3 - mancata realizzazione piscina e realizzazione in suo luogo di area a parcheggio;

Punto 4 - difformità sistemazioni esterne a valle della strada carrabile pertinenziale;

Vista la nota del 24439 del 09.06.2014 relativa alla comunicazione di motivi ostativi che impediscono l'accoglimento dell'istanza di sanatoria;

Considerato che non sono pervenute al protocollo generale di questo Comune osservazioni e/o memorie difensive;

Richiamata l'istruttoria Relativamente al punto 1: Il box pertinenziale nel progetto originario del 24.07.2003 era in parte fuori terra con realizzazione lato est di un terrapieno al fine di spostare l'originaria quota altimetrica della fascia esistente da una media di 103.80 a 105.00. Si evidenzia come il rilascio del titolo abilitativo per il box è stato rilasciato in applicazione dell'art. 9 comma 1 della L. 122/89, in deroga alla normativa del PRG, con un'interpretazione estensiva della legge, che ha consentito la realizzazione del volume la cui muratura è parzialmente fuori terra, rispetto al "piano di campagna" ovvero "quota naturale del terreno" e altezza utile interna del box pari a 2.55 mt, strato di terreno vegetale soprastante di 40 cm e con quota finita a 105.20 mt.

Il volume indicato a destinazione box risulta in oggi con un'altezza utile interna pari a 3.50 mt, a seguito dell'abbassamento della soletta inferiore, non è stato eseguito lo strato di terreno vegetale ma un terrazzo pavimentato. Ad est è stato realizzato un terrapieno con nuovo muro di altezza superiore ai 3 mt, in contrasto con l'art. 16.20 del vigente PRG che ammette modificazioni della morfologia esistente entro i limiti di 3 mt per scavi e reinterri. Una parte del box è stata frazionata per la realizzazione di un'intercapedine isolata e non collegata a quella a monte del box e della casa. Dietro il box è visibile una canna fumaria in acciaio inox originariamente collegata a un focolare, in oggi rimosso come documentato dagli atti fotografici assunti in atti il 10.12.2012.

Ufficio Edilizia Privata  
email: edilizia\_privata@comune.rapallo.ge.it

## RIPARTIZIONE VII - GESTIONE DEL TERRITORIO -

Premesso quanto sopra si ritiene non suscettibile di accertamento di conformità la realizzazione del terrapieno con muro su strada comunale con altezza variabile tra 4,60 mt a 3,90 mt, ovvero superiore ai 3 mt, in contrasto con l'art. 16.20 del vigente PRG. La riduzione di tale muro di fatto rende libero la parte alta del prospetto est del box venendo meno la condizione interrata del box stesso. Premesso quanto sopra il box come oggi realizzato non risulta suscettibile di accertamento di conformità in quanto il volume così come realizzato in difformità non può dirsi realizzato nel sottosuolo in applicazione della norma derogatoria Legge Tognoli e pertanto risulta in contrasto con la disciplina urbanistica dettata nelle zone E1a del vigente PRG. L'eventuale diretta demolizione della soletta soprastante del box e successiva realizzazione di nuova soletta superiore alla quota di intradosso 104.01, di estradosso 104.31, con conseguente riduzione dell'altezza utile interna a 2,55 mt e ripristino del terreno vegetale di 40 cm, porterebbe ad una situazione di fatto della scatola muraria realizzata suscettibile di sanatoria, previa compatibilità paesaggistica, non costituendo volume urbanistico in applicazione della Legge Tognoli. Non risulta ammissibile la canna fumaria in contrasto con l'art. 35 del vigente REC, a cui si aggiunge la non necessità del manufatto verificata l'assenza di focolare.

Considerato che in data 15 aprile 2013 la Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso il seguente giudizio: "*sentita l'istruttoria dell'ufficio, si ritiene che le opere descritte al punto 2-3-4 possano essere positivamente valutate ai fini della loro compatibilità paesistica, mentre per la difformità n. 1 si ritiene che non sussistano allo stato le condizioni prescritte dal Digs 42/04 per l'accertamento di compatibilità*";

Considerato che con nota prot. in arrivo del 17/07/2013 n. 33466 la SBAP ha espresso il seguente parere: "*Parere di competenza favorevole ai sensi dell'art. 167, comma 5, del Codice ad eccezione delle opere di cui al punto 1 per le motivazioni addotte nella relazione del RUP*";

Atteso che la documentazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 17.10.2013 la quale ha espresso il seguente giudizio: "*Parere favorevole limitatamente ai punti 2,3,4 descritti nella relazione di ufficio. Parere contrario alle opere descritte al punto 1 relativamente al box condividendo i motivi illustrati nella relazione dell'ufficio*";

**Tutto ciò premesso il titolo abilitativo per le opere in oggetto non può essere rilasciato per le seguenti motivazioni:**

**diniego relativamente alla realizzazione del terrapieno con muro su strada comunale con altezza variabile tra 4,60 mt a 3,90 mt, ovvero superiore ai 3 mt, in contrasto con l'art. 16.20 del vigente PRG e di conseguenza, a seguito del ripristino dell'altezza originale del muro, il box come oggi realizzato non risulta suscettibile di accertamento di conformità in quanto non può dirsi realizzato nel sottosuolo in applicazione della norma derogatoria Legge Tognoli e pertanto risulta in contrasto con la disciplina urbanistica dettata nelle zone E1a del vigente PRG.**

Avverso il contenuto del presente provvedimento è consentito il ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, ovvero in alternativa il ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine rispettivamente di gg.60 e gg.120 decorrenti dalla data di piena conoscenza del provvedimento stesso.

IL DIRIGENTE  
LA RIPARTIZIONE VII  
GESTIONE DEL TERRITORIO  
Ing. Giorgio Ottonello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Edilizia Privata  
email: edilizia\_privata@comune.rapallo.ge.it