



# COMUNE di PIGNATARO INTERAMNA

PROVINCIA DI FROSINONE

MEDAGLIA DI BRONZO AL VALOR CIVILE

Tel. 0776 949012

Fax 0776 949306

C.A.P. 03040

c.c.p. 13035035

Cod. Fisc. 8100305 060 6

Sito web istituzionale: [www.comune.pignataroint.fr.it](http://www.comune.pignataroint.fr.it)

PEC: [comune.pignataroint.servizigenerali@certitepec.it](mailto:comune.pignataroint.servizigenerali@certitepec.it)

## SERVIZIO TECNICO

Prot. n. 6009

Ord. n. 30/2025

Lì, 29/9/2025

### ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE DI EDILIZIA ABUSIVA E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

(Art. 31 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii.)

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO V^

- **Visto** l'esposto presentato a questo Ente in data 11 marzo 2024, prot. 1810, dal Sig. **D'Aguanno Antonio Marino**, nato a Pignataro Interamna (FR) il 14 ottobre 1957 ed ivi residente in Via Felci n. 27, con il quale segnalava, che:
  - "A) Il sig. **Tiseo Giuseppe**, nato a Pignataro Interamna, ha realizzato in via Vecchia Ausonia un fabbricato con due abitazioni al posto invece di un fabbricato ad uso deposito agricolo e che pertanto lo stesso non versa nemmeno le imposte e le tasse dovute tipo imu e tassa sui rifiuti. Tale consistente abuso è stato commesso dal sig. **Tiseo Giuseppe** e dal coniuge sul Foglio 12 con la particella 163.....
- **Visto** quanto emerge dalla Relazione dell'U.T.C. in collaborazione con la Polizia Municipale, redatta e sottoscritta dal Consulente dell'U.T.C. geom. Mauro Macera e dal Vigile urbano I.S. Luigi Igili, in data 25/09/2025 ed assunta al protocollo n. 5940, dalla quale risulta che il signor **TISEO GIUSEPPE** ha commesso un abuso edilizio in Via Vecchia Esperia, (su fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 163) consistente in:

(.....a stralcio dalla Relazione)

#### RIEPILOGO DESCRIZIONE DEGLI ABUSI - VIOLAZIONI EDILIZIE - URBANISTICHE PRESUNTE

(SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA: PROGETTI APPROVATI - STATO DI FATTO ATTUALE)

Si riportano di seguito, in sintesi, gli abusi commessi (vedi le tipologie di abuso riportate negli ALLEGATI "8a", "8b", "8c", "8d", "8e" e "8f")

#### PIANO TERRA

#### ▪ ABUSI REALIZZATI (ALLEGATO "8a")

Sono stati eseguiti in parziale difformità i seguenti lavori:

#### REALIZZATI IN PIU'

a) Tettoia in ferro

- b) Ampliamento del fabbricato attraverso la realizzazione di un'intercapedine, non previsto in progetto, con relativo "terrapieno"
- c) Vano ingresso a livello del terrapieno con antistante piccolo portico, insistenti su una parte dell'intercapedine di cui alla lettera b), per accedere al vano scala dall'esterno del fabbricato

#### REALIZZATI IN MENO

- d) Vano scala con dimensioni inferiori a quelle approvate
- e) Dimensioni del fabbricato principale leggermente inferiori a quelle approvate

### PIANO PRIMO

#### ▪ ABUSI realizzati (ALLEGATO "8b")

Questo Piano, in progetto, era destinato ad uffici ma, allo stato attuale, è adibito a civile abitazione.

Non essendo stato effettuato il cambio di destinazione d'uso urbanistico, risulta *difforme* (superficie lorda dell'appartamento mq 252,47).

*Inoltre, sono stati realizzati superfici diverse da quelle approvate che vengono di seguito elencate.*

#### REALIZZATI IN PIU'

- a) Una maggior superficie di terrazzo;
- b) Portico non previsto in progetto;
- c) Ampliamento dell'abitazione attraverso la chiusura di un portico.

#### REALIZZATI IN MENO

- d) Vano scala con dimensioni inferiori a quelle approvate
- e) Superficie del fabbricato principale inferiore a quella approvata per la realizzazione del portico di cui alla lettera b)
- f) Dimensioni del fabbricato principale leggermente inferiori a quelle approvate

#### CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICI AD ABITAZIONE:

*Per una superficie pari a mq 252,47*

### PIANO SECONDO

#### ▪ ABUSI REALIZZATI (ALLEGATO "8c")

Sono stati eseguiti in parziale diffinità i seguenti lavori:

#### REALIZZATI IN PIU'

- a) Una maggiore superficie di balcone (in seguito alla rimozione delle tegole di copertura sullo sbalzo originario);
- b) Ampliamento del fabbricato attraverso la chiusura di una parte di portico autorizzato.

#### REALIZZATI IN MENO

- c) Vano scala con dimensioni inferiori a quelle approvate
- d) Dimensioni del portico inferiore a quella approvata
- e) Dimensioni del fabbricato principale leggermente inferiori a quelle approvate

#### ALTRE DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE RISCOINTRATE

(ALLEGATI "8d", "8e" e "8f")

##### 1) Allegato "8d" - DIVERSA SUPERFICIE DELLA COPERTURA:

- Porzione di copertura realizzata in meno (*cornicioni*): mq 74,93
- Porzione di copertura realizzata in più (*cornicione vano scala*): mq 3,07

##### 2) Allegato "8e" - DIVERSE ALTEZZE INTERNE:

- Piano Terra approvato: ml 4,40
- Piano Terra realizzato: ml 4,35
  
- Piano Primo approvato: ml 2,90
- Piano Terra realizzato: ml 2,75
  
- Piano Secondo approvato: ml 2,90
- Piano Secondo realizzato: ml 2,95 (*altezza media*)

##### 3) Allegato "8f" - DIVERSA ALTEZZA ESTERNA DEL FABBRICATO:

Le difformità di cui al precedente punto 2) fanno scaturire una diversa altezza complessiva del fabbricato realizzato rispetto a quello approvato pari a:

- altezza fabbricato approvato: ml 10,60
- altezza fabbricato realizzato: ml 9,50

Inoltre si è riscontrato che al piano secondo non è stato realizzato l'ultimo solaio "piano" previsto in progetto, ma è stata eseguita una mansarda con il solaio "inclinato" di copertura.

#### VIOLAZIONI SISMICHE PRESUNTE

- Realizzazione, al piano terra, di un'intercapedine in cemento armato, non prevista in progetto, con relativo "terrapieno"
- Diverso dimensionamento del vano scala per tutta la sua altezza;
- Mancata realizzazione dell'ultimo solaio "piano" al piano secondo (è stato realizzato in luogo dello stesso un solaio in latero-cemento "inclinato");
- Diversa altezza totale del fabbricato;

- Su una parte dell'intercapedine di cui alla lettera a), è stato realizzato un vano ingresso, non previsto, per accedere al vano scala direttamente dall'esterno.
- Vano scala "esterno" al fabbricato e, Tettoia al Piano Terra privi di autorizzazione sismica
- **Variazioni delle dimensioni dei balconi e dei cornicioni in cemento armato del tetto.**
- **Accertato che:**
  - i lavori per la realizzazione dell'intero fabbricato sopra descritto, composto da: Piano Terra, Primo e Secondo, sono stati realizzati in difformità dei titoli abilitativi edilizi ed in difformità /assenza delle prescritte autorizzazioni sismiche della Regione Lazio - Area Genio Civile Lazio Sud di Cassino (FR);
  - il fabbricato di che trattasi risulta riportato in catasto solo parzialmente, ovvero risulta censito solo il Piano Terra (che non riporta lo stato di fatto attuale);
  - l'area di sedime (corte esclusiva catastale) sulla quale sono stati riscontrati gli abusi edilizi, è censita in Catasto, unitamente al fabbricato, al Foglio n. 12, mappale 163;
- **Ravvisata** la necessità di ordinare la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi delle suddette opere ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni;
- **Vista** l'istruttoria del presente provvedimento da parte del Consulente U.T.C. Geom. Mauro Macera da San Giorgio a Liri (FR);
- **Ritenuto** di dover provvedere in merito;
- **Vista** la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- **Visto** il D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.;
- **Visto** il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380;
- **Vista** la L.R. 11 agosto 2008, n. 15;
- **Visto** l'art. 107 del T. U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i. nonché l'art. 25 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

## ORDINA

per le motivazioni espresse in premessa, da ritenersi come qui integralmente riportate anche se non materialmente trascritte, al Sig. **Tiseo Giuseppe**, nato a Pignataro Interamna (FR) il 11/01/1956 ed ivi residente in Via Vecchia Esperia n. 55 (C.F. TSI GPP 56A11 G662Y), di provvedere a demolire le opere abusive realizzate sul terreno distinto in Catasto al Foglio n. 12, particella 163, come descritte nella premessa, ed a ripristinare lo stato dei luoghi entro **90 (novanta) giorni** dalla data di notifica del presente provvedimento.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra senza che sia stata eseguita la demolizione delle opere, le stesse e l'area di sedime, potranno essere acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

## AVVERTE

che saranno adottati i provvedimenti sanzionatori e contravvenzionali previsti dal D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e della L.R. 11 agosto 2008, n. 15.

## DISPONE

che copia del presente provvedimento venga notificato al Sig. **Tiseo Giuseppe**, nato a Pignataro Interamna (FR) il 11/01/1956 ed ivi residente in Via Vecchia Esperia n. 55 (C.F. TSI GPP 56A11 G662Y), quale proprietario dell'immobile in oggetto, sopra descritto,

## DISPONE altresì

la trasmissione di copia del presente provvedimento, per quanto di rispettiva competenza, a:

- Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cassino (FR) – Piazza Labriola n. 10, 03043 Cassino (FR) - pec: prot.procura.cassino@giustiziacert.it
- Regione Lazio - Area Vigilanza Urbanistica-Edilizia e Contrasto all'Abusivismo – Via del Giorgione n. 129, 00145 Roma (RM) - pec: vigilanza.contrasto.abusivismo@regione.lazio.legalmail.it;
- Regione Lazio – Area Genio Civile Lazio Sud - Via Enrico De Nicola n. 79 – 03043 Cassino (FR) - pec: geniocivilelaziosud@pec.regione.lazio.it;
- Stazione Carabinieri di San Giorgio a Liri (FR) – Via Del Centenario n. 1, 03047 San Giorgio a Liri (FR) - pec: tfr23441@pec.carabinieri.it;
- Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Pignataro Interamna (FR) – Sede,

## DISPONE infine

che la presente ordinanza sia inserita, per la conservazione, nella raccolta ufficiale agli atti di questo Comune e che ne sia data divulgazione al pubblico mediante inserimento nell'Albo Pretorio on-line dell'Ente.

Il Comando Vigili Urbani e gli Agenti della Forza Pubblica sono incaricati di verificare l'esecuzione della presente ordinanza.

## INFORMA

che a norma dell'art. 3, comma 4, della legge n. 241 del 07 agosto 1990 e successive modifiche ed integrazioni, avverso la presente ordinanza, chiunque vi abbia interesse potrà presentare ricorso, ai sensi del combinato disposto della legge n. 1034 del 06 dicembre 1971 e successive modifiche ed integrazioni e del D. Lgs. n. 104 del 02 luglio 2010 a:

- a) al TAR Lazio, entro sessanta (60) giorni dalla sua pubblicazione,
- b) ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro centoventi (120) giorni dalla sua pubblicazione.

Il Consulente Tecnico Comunale  
Geom. Mauro Macera



Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Dott. Benedetto Murro