

ORDINANZA REG.PART. N. 22/DEM/2025 DEL 11/12/2025 – SPAZIO EFFE SRL

OGGETTO: INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E SS.MM.II. - DEMOLIZIONE DELLE OPERE SITE IN GIUGLIANO IN CAMPANIA ALLA VIA COLONNE NR.35, FOGLIO 64 PARTICELLA 98 SUB. N. 1,2,3,5,6,7,101,102,103

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- l'art. 31 commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che: *“2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.*
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede 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 acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.”;

CONSIDERATO CHE:

- **Con nota Prt.G. 0159685/2025 - I - 01/12/2025** il Servizio Affari Istituzionali – Avvocatura comunicava che *“Con riferimento al giudizio in oggetto si rappresenta che nella Camera di consiglio del 27/11/2025, l'appellante ha rinunciato all'istanza cautelare ed il Collegio ne ha preso atto. Pertanto, allo stato risulta essere pienamente vigente la sentenza del T.A.R. Campania – Napoli sez II n. 5669 del 28.07.2025, con la quale il giudice di prime grado, in accoglimento del ricorso proposto dalla sig. ra Russo Grazia, annullava il permesso di costruire n. 77/2020 rilasciato in data 28.01.2020 dal Comune di Giugliano in Campania al Sig. Carlo Flagiello, n.q. di legale rapp.te della Spazio Effe. Srl.”*
- **Con nota Prt.G. 0160915/2025- I – 03/12/2025**, il Settore scrivente chiedeva ai settori di competenza la trasmissione di ogni documentazione utile a definire l'abuso e le sue dimensioni, onde poter emettere gli atti di competenza del Settore (ivi compresi eventuali verbali di sequestro o atti simili);
- **Con nota Prt.G. 0161598/2025 - I – 04/12/2025**, il Servizio Avvocatura trasmetteva la seguente documentazione agli atti d'ufficio e precisamente:
 1. **nota Prt.G. 0062790/2024 - U - 10/05/2024** del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP che qui di seguito s'intende integralmente richiamata e trascritta, si comunicava: *“[...] I motivi del provvedimento di annullamento del PDC 07/2020 prot. n. 25872 del 07.03.2022 erano e rimangono i seguenti (cfr. relazione di verifica prot 127985/2021):*
- In riferimento alla consistenza del lotto su cui sono stati calcolati i parametri urbanistici di progetto, si significa che dal titolo di proprietà che fa riferimento all'atto di donazione per pubbli-

cazione di testamento olografo per notaio Amalia Rosaria Tucci Pace del 12/06/1989 non è chiara la proprietà della “ strada già tracciata larga mt. 4,50 “;

- In riferimento alle aperture sul lato sud si significa che dai grafici allegati al P.d.C. non si evince se gli stessi sono da intendersi come lumi ingredienti o vedute dirette.

- In riferimento all'altezza assentita con il suddetto P.d.C. si significa che tale altezza è stata riferita ai sensi del combinato disposto tra l'art. 4 della Legge Regionale Campania n. 19/2009 e l'art. 8 del D.M. n. 1444/68 all'edificio più alto tra quelli circostanti e preesistenti, come riportato nel grafico allegato al P.d.C. tavola n.1, nella fattispecie ad un edificio posto a Sud Est del fabbricato assentito, riportato di altezza pari a mt. 14,00; si significa altresì che i fabbricati circostanti e preesistenti, come indicato nella suddetta tavola di P.d.C. presentano altezze variabili inferiori alla suddetta altezza di mt. 14,00.

- In riferimento all'arretramento del quarto piano lungo il lato Sud e Est, si significa che tale arretramento è inferiore all'arretramento previsto dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. , nella fattispecie lungo il confine Sud è stato assentito un arretramento di ml. 2,58 a ml. 2,38, in luogo di ml. 5,00 dal confine Sud libero, mentre sul lato Nord- Est è stato assentito un arretramento di ml. 2,65, in luogo di ml.10,00 dal confine Nord- Ovest occupato da fabbricato esistente.

- In riferimento alla distanza tra i due corpi di fabbrica in elevazione, al piano quarto si significa che la distanza tra pareti finestrate assentita è inferiore a quella indicata nelle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. e alla distanza minima indicata all'art. 9 del D.M. n. 1444/68, nella fattispecie la distanza assentita pari a ml. 7,19 è inferiore a ml. 10,00 riportata nelle suddette norme;

- In riferimento all'altezza del piano terra adibito ad attività commerciale al piano terra, si significa che l'altezza assentita ml.3.90 è inferiore a quella indicata nel regolamento edilizio vigente dell'anno 1975 che indica per i locali commerciali una altezza minima di ml.4,00;

2. Provvedimento di annullamento del P.D.C. n.7/2020 del 29/01/2020 recante prot. n. 0025872 del 07/03/2022 del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP.

PRESO ATTO della **Sentenza Tar del 28/07/2025 n. 05669/2025 Reg.Prov.Coll. n. 01187/2022 Reg.Ric**, con la quale l'adito Tar annulla il permesso a Costuire nr.7/2020, che autorizzava un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente con modifica di destinazione d'uso e incremento volumetrico del 20% ai sensi dell'art. 4 della legge regionale della Campania n.19 del 2009. In particolare, il titolo edilizio predetto aveva autorizzato la demolizione di due manufatti, uno a destinazione commerciale/residenziale e l'altro destinato a deposito e locali spogliatoio al servizio dell'attiguo campo da calcio e la realizzazione al loro posto di un unico edificio a destinazione prevalentemente residenziale (composto da 18 unità abitative, due locali commerciale e 37 autorimesse/box), sviluppato su quattro livelli fuori terra e piano interrato, dall'altezza di mt. 13,80. Per **effetto della Sentenza Tar del 28/07/2025 n. 05669/2025 Reg.Prov.Coll. n. 01187/2022 Reg.Ric** gli interventi anzi detti risultano eseguiti in assenza di titoli edilizi, avendo comportato trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, e gli stessi sono in contrasto con la normativa vigente in materia, nonché, non autorizzati dall'Ente.

ACCERTATO che le opere abusive sopra descritte **sono state realizzate** presso l'immobile riportato in catasto Fabbricati al **Foglio 64** particella **98 sub. n. 1,2,3,5,6,7,101,102,103**, rientrante in “zona **B2** - zona **completamentodi I grado**” del vigente P.R.G.;

PRESO ATTO che la responsabilità degli interventi, ai sensi dell'art.29 del D.P.R. n.380/2001, è riferibile ,al Sig.F***** C*****, in qualità di Amministratore Unico della Soc.tà SPAZIO EFFE srl;

TENUTO CONTO CHE:

- **Il Consiglio di Stato con la sentenza n. 980 depositata in data 3 febbraio 2021 ha ribadito** che l'ordine di demolizione ha natura vincolata, siccome la sua emanazione è determinata automaticamente dal positivo riscontro dell'abusività dell'opera, senza che l'amministrazione debba e possa svolgere alcuna valutazione comparativa tra l'interesse del privato e quello pubblico, né può avere alcun rilievo la vetustà del manufatto. Ed invero, alla luce di quanto chiarito dall'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato con la sentenza n. 9 del 2017, *«il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino»;*
- la giurisprudenza, successivamente, si è conformata costantemente e univocamente a siffatto principio (cfr., ex aliis, C.d.S., sez. II, sentt. 13 novembre 2020, n. 7015; 9 ottobre 2020, n. 6023; e 24 luglio 2020, n. 4725; sez. VI, sentt. 3 novembre 2020, n. 6771; e 26 ottobre 2020, n. 6498)

VISTI

- l'art. 31 co. 2 e 3, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380);
- l'art 93 dello stesso D.P.R. 380/2001;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

ORDINA

(ai sensi dell'art. 31 commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001)

- Alla Soc.tà SPAZIO EFFE srl con Sede in Giugliano in Campania (NA), Codice fiscale 07925341211 nella persona dell'Amministratore Unico F***** C*****, in qualità di proprietaria dei fondi oggetto del presente provvedimento (rif. Atto di compravendita *Registro generale n. 28772 Registro particolare n. 22592 Presentazione n. 179 del 12/06/2019*), **la demolizione di tutte le opere edili realizzate divenute abusive a seguito della Sentenza Tar del 28/07/2025 n. 05669/2025 Reg.Prov.Coll. n. 01187/2022 Reg.Ric di annullamento del PDC n. 7/2020**, nonché, **la messa in ripristino dello stato dei luoghi** presso l'immobile ubicato in **Via Colonne nr.35**, riportato in catasto Fabbricati al **Foglio 64 particella 98 sub. n. 1,2,3,5,6,7,101,102,103**, entro **90 (novanta) giorni** dalla data di notifica della presente ordinanza.

AVVERTE

- ai sensi del comma 3 dell'art.31 del D.P.R. 380/2001, decorso infruttuosamente il termine sopra assegnato, le opere e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni

urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, verranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, con provvedimento a parte. L'area acquisita non potrà comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita;

- che i sensi del comma 4 del citato art. 31 del D.P.R. 380/2001, l'accertamento di inottemperanza della presente ordinanza entro il termine perentorio sopra indicato, previa notifica all'interessato, costituirà titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari dell'area distinta nel C.F. di Giugliano al **Foglio 64 particella 98 sub. n. 1,2,3,5,6,7,101,102,103** ;

- che, ai sensi del comma 4-bis del citato art. 31, in caso di inottemperanza si provvederà ad irrogare la sanzione pecuniaria prevista dalla norma. La presente costituisce altresì comunicazione di inizio del procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90, anche per la comminazione della sanzione prevista dal vigente *Regolamento Comunale Sanzionatorio approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. N° 42 del 18/09/2020*, nella misura prevista dal regolamento stesso ai sensi comma 4-bis del citato art. 31, per cui ai sensi dell'art. 8 della L. 241/1990 si dà atto che:

- La data di inizio del procedimento è quella di notifica della presente comunicazione;
- L'Amministrazione competente è il Comune di Giugliano in Campania – Settore Tutela del Territorio;
- Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Giuseppe Mosca dipendente dell'Ente;
- L'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti è il Settore Tutela del Territorio nei giorni di apertura al pubblico con le modalità disposte dalle ordinanze sindacali e reperibili sul sito, ufficio del R.d.P. Geom. Giuseppe Mosca – tel. 0818956339 – email: giuseppe.mosca@comune.giugliano.na.it;

- che le operazioni di ripristino della destinazione d'uso originaria dovranno essere eseguite con la direzione di un tecnico, abilitato ed iscritto all'albo, con idonei requisiti tecnico-professionali;

- che l'inizio delle operazioni deve essere comunicato a questo Comune almeno sette giorni prima. Contestualmente occorre trasmettere l'accettazione dell'incarico da parte del tecnico scelto per l'espletamento dell'incarico;

- la comunicazione dell'avvenuta ultimazione del ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere corredata da relazione asseverata del tecnico incaricato in merito all'avvenuta osservanza di quanto ordinato e da dichiarazione dello stesso, di cui all'art. 5 della LR 20/2013, sull'eventuale ed effettiva produzione di rifiuti e sulla loro destinazione, comprovata tramite esibizione e deposito dei documenti di trasporto e avvenuto conferimento in impianti autorizzati di trattamento o smaltimento;

- che fino alla scadenza del termine suddetto, dall'interessato può essere presentata domanda di accertamento della conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, sempre che l'opera eseguita abusivamente sia conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda al fine di conseguire il Permesso di Costruire in Sanatoria, nei modi e nei tempi previsti dal D.P.R. 380/2001.

DISPONE

1. La notifica della presente a :

- **Società SPAZIO EFFE** srl con Sede in Giugliano in Campania (NA), Codice fiscale 07925341211 nella persona dell'Amministratore Unico **F***** C*******, a mezzo pec: 07925341211@impresa.italia.it

con invito a far pervenire al *Dirigente del Settore Tutela del Territorio* copia dello stesso con annotazione della relata di notifica debitamente firmata dal destinatario identificato e con apposizione leggibile del messo notificatore, in originale e a mezzo protocollo comunale;

2. che copia della presente ordinanza con gli estremi della notifica sia inviata:
 - Al Comando di Polizia Municipale per la verifica dell'osservanza della stessa;
 - Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord, a cura del Comando Polizia Municipale, per gli adempimenti consequenziali e per l'accertamento di tutti i profili penalmente rilevanti;
3. la pubblicazione della presente ordinanza all'Albo Pretorio dell'Ente ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.;

Si informa, ai sensi dell'art. 3, quarto comma, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che contro la presente ordinanza è ammesso, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (legge 6 dicembre 1971, n. 1034) ovvero nei 120 (centoventi) giorni, ricorso al Presidente della Repubblica.