

ORDINANZA REG.PART. N. 03/DEM/2026 DEL 28/01/2026 – M***** R*****

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 LAGO PATRIA, 140/G – FG. 55 P.LLA 2873

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 **Relazione di sopralluogo del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP (Prt.G. 0008949/2026 - U - 21/01/2026)**, che qui di seguito s'intende integralmente richiamata e trascritta, in *Via Lago Patria, 140/G*, si accertava la realizzazione di opere edili abusive individuate al NCT al **foglio 55 particella 2873**, senza la prescritta autorizzazione, come di seguito descritte:
- *“ [...] in data 21/01/2026 ha eseguito un sopralluogo alla Via Lago Patria 140/G nel terreno riportato al NCT Foglio 55 particella 2873 in ditta a M***** R***** nato a ***** il ***** e in locazione al Sig. G***** D***** che utilizza l'area per deposito e vendita autoveicoli.*

Urbanisticamente l'area oggetto di sopralluogo è così normata:

- 1) L'area oggetto del sopralluogo ricade in zona **E1- “Agricola Normale”** del P.R.G. vigente, adottato dal Commissario ad acta con delibera n° 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 15415 del 27/09/1985.*
- 2) L'area oggetto del sopralluogo non ricade in area con “Vincoli Paesaggistico” ai sensi del D.L. 42/2023 del 22/01/2004 ex Legge 1497/39;*
- 3) L'area oggetto del sopralluogo non ricade in area sottoposta a “Rischio Idraulico” Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;*

4) L'area oggetto del sopralluogo non ricade in area sottoposta a vincolo di "Servitù militare" ;

5) L'area oggetto del sopralluogo ricade nella zonizzazione simica regionale vigente in area II (Media Sismicità);

Dal sopralluogo effettuato e dalle verifiche effettuate sulla documentazione agli atti dell'ufficio è emerso quanto segue:

- La particella 2873 è utilizzata come deposito e vendita autoveicoli dal locatario G***** D***** nato a ***** il ***** senza licenza commerciale;

- Tutta l'area, avente un'estensione catastale di circa 2.144,00 mq. è pavimentata con misto di cava e fresato di asfalto ed è occupata da veicoli usati.

- L'area è recintata con muro di altezza fuori terra pari a mt. 0,50 sormontata da ringhiera in ferro di altezza pari a m. 1,50 per un totale di m. 2,00;

- E' stato rilevato un container delle dimensioni di m. 6,00 x 2,50 adibito ad ufficio con all'interno locale bagno. Il container è collegato stabilmente all'impianto di scarico, all'impianto di fornitura di energia elettrica ed idrico;

- Anteriormente al Box Ufficio è stata realizzata una tettoia in legno delle dimensioni di mt. 6,00 x 3,50 con pavimentazione di pari superficie in calcestruzzo;

- Posteriormente al Box Ufficio è stata realizzata una ulteriore tettoia in ferro con copertura in lamiera grecata delle dimensioni di mt. 6,0 x m. 7,10 con pavimentazione di pari superficie in calcestruzzo. L'area di pertinenza della tettoia posteriore è utilizzata come officina meccatronica;

- Non è stata rinvenuto il sistema di smaltimento delle acque reflue;

- E' stato rilevato un atro container delle dimensioni di m. 3,50 x m. 2,00, in disuso e non collegata ad alcuna fornitura e/o scarico acque reflue;

Le opere di cambio di destinazione d'uso descritte al punto 2 sono state realizzate in assenza di titolo edilizio valido comportando un cambio di destinazione d'uso dell'area (Art. 44 del DPR 380/2001), in contrasto con le NTA di Attuazione del PRG Vigente per la ZTO di appartenenza (E1 Agricola) e non sanabili.

I manufatti descritti dal punto 3 al punto 6 sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio valido (Art. 31 del DPR 380/2001), e sono in contrasto con le NTA di Attuazione del PRG Vigente per la ZTO di appartenenza (E1 Agricola) e non sono sanabili.

Dai rilievi satellitari di Google Earth i manufatti rilevati sono stati realizzati dopo luglio 2017 e prima di settembre 2019, e non vi sono immagini disponibili tra le due date per verificare ulteriormente [...];

- gli interventi suddetti 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 il terreno riportato in catasto terreni al **Foglio 55** particella **2873** rientrante in "**Zona E1- "Agricola Normale"**" 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. **M***** R***** nato a ***** il ***** in qualità di proprietario** e il Sig. **G***** D***** nato a ***** il ***** in qualità di locatario**;

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)

ai Sigg.ri

1. **M***** R***** nato a ***** il *******, residente in **G***** alla via *******, in qualità di proprietario;
2. **G***** D***** nato a ***** il *******, residente in ******* alla Via *******, in qualità di locatario come sopra individuato,

la demolizione delle opere abusive, significative e permanenti, come da relazione di sopralluogo **Prt.G. 0008949/2026 - U - 21/01/2026**, nonché, la messa in ripristino dello stato dei luoghi presso il terreno ubicato in **Via Lago Patria 140/G**, riportato in NCT al **Foglio 55 particella 2873** 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.T. di Giugliano al **Foglio 55 particella 2873**;

- 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. Che l'ufficio messi notificchi la presente a :

- **M***** R***** nato a ***** il *****, residente in ***** alla via *****, in qualità di proprietario;**
- **G***** D***** nato a ***** il *****, residente in ***** alla Via ***** , in qualità di locatario,**

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.