

ORDINANZA REG.PART. N. 09/DEM/2026 DEL 04/03/2026 - I***** C*****

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 STAFFETTA N. 181 PARCO COSGREEN LOCALITA' TORREMAGNA FG. 55 P.LLA 2575 SUB.128 (EX SUB 119 E SUB 127)

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. 153135 - I - del 20/12/2023** il **Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP** comunicava mediante relazione l'esito del sopralluogo effettuato in data 23/10/2023 unitamente alla Polizia Municipale, che qui di seguito s'intende integralmente richiamata e trascritta, presso l'immobile sito alla Via Staffetta n. 181 Parco Cosgreen località Torremagna per verificare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare riportata in Catasto fabbricati al Foglio 55 particella 2575 sub 128 (ex sub 119 e sub 127) di proprietà della Sig. I***** C***** , in atti generalizzata, acquistato con Atto di Compravendita del 16/06/2023 Repertorio n. 4416.

" [...] - L'area oggetto di sopralluogo nel Vigente PRG è inserita in zona B3 "Zona di completamento di secondo grado";

- L'area non è inserita nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo e s.m.i.;

- L'area non è inserita in zona sottoposta a rischio idraulico;

- L'area non è inserita in zona sottoposta a servitù militare;

- L'unità immobiliare è stata costruita con i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia 150/90 del 07/11/1990;

Concessione Edilizia in Variante n. 71/91 del 19/09/1991;

Concessione Edilizia in Variante n. 46/94 del 10/05/1994;

Concessione Edilizia in sanatoria n. 17319/SAN/95;

DIA prot. 37321 del 19/05/2016;

CILA pratica SUED 242/2019 presentata in data 21/06/2019 prot. 68366.

All'atto del sopralluogo non vi era nessuno dei proprietari all'interno dell'abitazione, si è provveduto ad ef-

fettuare un rilievo fotografico dalle proprietà confinanti e rispetto all'ultima pratica edilizia presentata (CILA pratica SUED n. 242/2019) per la fusione dei sub 127 e 119 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- confrontando il rilievo fotografico effettuato con la tavola grafica di progetto della CILA pratica SUED n. 242/2019 si vede chiaramente che il porticato al piano terra è stato chiuso ed annesso all'unità immobiliare senza che sia stato reperito alcun titolo edilizio a nome della proprietaria;
- Per l'unità immobiliare sono stati già utilizzati i bonus volumetrici di ampliamento previsti dalla ex Legge Regionale 19/2009 e smi (Piano Casa) con la DIA prot. 37321 del 19/05/2016;
- Si ritiene necessario un ulteriore sopralluogo per verificare alla presenza dei proprietari l'effettiva area di ampliamento del sub 128 al piano terra e quindi procedere con gli atti conseguenziali [...]“.
- con nota **Prt. G. 0007376 - U - del 17/01/2024** la **Polizia Municipale** trasmetteva a questo ufficio il verbale di sequestro n. 04/S/2024 Prot. Interno 97/P.G./2024 relativo al sopralluogo effettuato unitamente al tecnico del Settore Assetto Edilizia in Via Staffetta n. 181 Località Torremagna Parco Cosgreen, con il quale in data 17/01/2024 si accertava la realizzazione di opere edili abusive individuate al catasto urbano al **foglio 55 particella 2575 sub 128**, senza la prescritta autorizzazione in ditta a I***** C***** nata a ***** il *****.
- con nota **Prt.G. 0007428 - I - 17/01/2024** il **Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP.**, con relazione di sopralluogo congiunto con la Polizia Municipale, che qui di seguito s'intende integralmente richiamata e trascritta, confermava la realizzazione di opere edili abusive e precisa-

mente:

“ [...] Come già riportato nella nota prot. 153135/2023 si è riscontrato sul posto che il porticato al piano terra è stato chiuso ed annesso all'unità immobiliare in difformità all'ultimo titolo edilizio reperito, ovvero CILA pratica SUED 242/2019 presentata in data 21/06/2019 richiesta SUED 668-2019.

Precisamente l'area del porticato annessa all'abitazione senza titolo edilizio ha una superficie di circa 15,00 mq.

Dalla Visura ipotecaria effettuata e riguardante l'Atto di Compravendita del 16/06/2023 Repertorio n. 4416 stipulato dal Notaio COGLIANDRO ROBERTO DANTE con Sede NAPOLI (NA) si evince che nella conformità urbanistica vengono menzionati la Concessione Edilizia 150/90 del 07/11/1990, la Concessione Edilizia in Variante N. 71/91 del 19/09/1991, la Concessione Edilizia in variante N. 46/94 del 10/05/1994 e la CILA pratica SUED 242/2019, mentre l'unità immobiliare è stata oggetto anche di Concessione Edilizia in sanatoria N. 17319/SAN/95 per il cambio di destinazione d'uso e di DIA prot. 37321 del 19/05/2016 per la realizzazione dell'ampliamento volumetrico ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. (piano casa).

Si precisa ancora una volta che la tavola grafica di progetto della CILA pratica SUED 242/2019 riportata al piano terra l'area adibita a porticata staccata dall'abitazione vera e propria.[...]”;

ACCERTATO che le opere abusive sopra descritte **sono state realizzate** presso l'immobile riportato in catasto Fabbricati al **Foglio 55 particella 2575 sub 128 (ex sub 119 e sub 127)**

PRESO ATTO che la responsabilità degli interventi, ai sensi dell'art.29 del D.P.R. n.380/2001, è riferibile, alla Sig.ra I***** C***** nata a ***** il ***** e residente a ***** alla Via ***** n. 1* ***** , in qualità di proprietaria e committente.

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 Sig. ra

1. I***** C***** nata a ***** il ***** e residente a *****. alla Via *****n. *****

la demolizione delle opere abusive, significative e permanenti, come da relazione di sopralluogo **Prt. G. 153135 - I - del 20/12/2023**, Verbale di sopralluogo P.M. **Prt. G. 0007376 - U - del 17/01/2024** e relazione **Prt.G. 0007428 - I - 17/01/2024** del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP, nonché, la messa in ripristino dello stato dei luoghi presso l'immobile ubicato in Via Staffetta n. 181 Località Torremagna Parco Cosgreen riportato in catasto Fabbricati al **Foglio 55 particella 2575 sub 128 (ex sub 119 e sub 127)** 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 55** particella **2575 sub 128 (ex sub 119 e sub 127)**

- 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 notifichi la presente a :

- I***** C***** nata a *****il ***** e residente a *****. alla Via ***** n. ***** ,

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.