

ORDINANZA DI ACQUISIZIONE REG.PART. N° ACQ/13/2026 DEL 30/04/2026 – RIF. R.E.S.A. 15/2005

ACCERTAMENTO INOTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N.118/2003 DEL 26/08/2003 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE E DELL'AREA PERTINENZIALE SITE IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA RIPUARIA DI CUI AL FG. 72 P.LLA 2304 SUB. DA 1 A 6

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE, con nota Prt.G. 0166475/2025 - E - 15/12/2025 , la Procura di Napoli c/o il Tribunale di Napoli sollecitava gli esiti degli accertamenti di cui al fasciolo R.E.S.A. n.15/2005 a carico di **T**** A*******;

CONSIDERATO CHE:

- **Con Ordinanza N° 118/2003 del 26/08/2003 è stata ingiunta** a carico della **Sig.ra T**** A*******, in qualità di committente, a seguito di verbale di sequestro della Polizia Municipale P.V. n.85/S prot.146/NAE del 22/07/2003, la demolizione delle opere abusive, come di seguito descritte :
“ [...] Su un'area di circa 2.500 mq, recintata con muro in c.a., n.3 manufatti di circa 220 mq. Cadauno e che allo stato si presentano con piano rialzato (pilastri e solai in c.a.), i suindicati manufatti sonoompagnati esternamente con blocchi in laterizio”
- **Con Verbale di sequestro della Guardia di Finanza redatto in conformità all'art.4 della legge 28.02.1985 n°47, prot. 35220 del 29.09.2005 e prot. 23667/7660 del 26.11.2005 ricevuta il 29.11.2005 prot. 44320**, si poneva sotto sequestro un' area di terreno sita in Via Ripuaria snc (adiacente Hotel Prestige), con sovrastante n°3 manufatti destinati a civile abitazione composto da n°1 piano e annessa tettoia e armatura per solaio (in fase di costruzione ed ultimazione); successivamente in data 17.11.2005 è stata contestata la violazione dei sigilli effettuata per il completamento delle stesse strutture e la contestuale divisione in n°6 villette.
- **Con Verbale di inottemperanza** il Comando Polizia Municipale accertava l'inottemperanza all'Ordinanza di Demolizione n. 118/2003 del 26/08/2003, regolarmente notificato in data 01/07/2005 **alla Sig.ra T**** A*******;

TENUTO CONTO CHE l'Adunanza Plenaria n° 16/2023 ha fornito ulteriori chiarimenti sulla materia. In particolare i punti 20 e 21, recitano:

20. Una terza fase – già disciplinata dal testo originario dell'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001 e poi disciplinata anche dalla legge n. 164 del 2014, che ha ivi aggiunto i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater - si apre con la notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'interessato e concerne l'immissione nel possesso del bene e la trascrizione dell'acquisto nei registri immobiliari. Quest'ultimo adempimento, che deve essere compiuto con sollecitudine, rappresenta un atto indispensabile al fine di rendere pubblico nei rapporti con i terzi l'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà e consolidarne gli effetti, sicché ai sensi di quanto disposto dal comma 4 bis dell'art. 31 deve ritenersi che rappresenti un elemento di valutazione della performance individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente, al pari della tardiva o mancata adozione della stessa sanzione che con l'atto di accertamento viene irrogata.

20.1. Con tale notifica, il bene si intende acquisito a titolo originario al patrimonio pubblico – con decorrenza dalla scadenza del termine fissato dall’art. 31, salva la proroga eventualmente disposta - e di conseguenza eventuali ipoteche, pesi e vincoli preesistenti vengono caducati unitamente al precedente diritto dominicale, senza che rilevi l’eventuale anteriorità della relativa trascrizione o iscrizione (cfr. Cons. St., Sez. VII, 8 marzo 2023, n. 2459).

20.2. L’accertamento della inottemperanza certifica il passaggio di proprietà del bene al patrimonio pubblico e costituisce il titolo per l’immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

20.3. Ai sensi dell’art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001 già nel suo testo originario, l’acquisto ipso iure del bene abusivo da parte dell’Amministrazione comporta la novazione oggettiva dell’obbligo ricadente propter rem sull’autore dell’abuso e sui suoi aventi causa.

Infatti, l’obbligo di demolire il proprio manufatto entro il termine fissato dall’Amministrazione dopo la scadenza di tale termine viene meno (non potendo più il responsabile demolire un bene che non è più suo) ed è sostituito ex lege dall’obbligo di rimborsare all’Amministrazione tutte le spese che essa poi sostenga per demolire il bene abusivo.

20.4. Con l’entrata in vigore della legge n. 164 del 2014, l’art. 31 è stato integrato con i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater.

L’art. 31, comma 4-bis, dispone che: “L’autorità competente, constatata l’inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria”.

Esso ha dunque previsto una ulteriore sanzione di natura afflittiva, nel caso di inottemperanza all’ordinanza di demolizione: alla tradizionale previsione dell’acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e della ‘area ulteriore’, la riforma del 2014 ha aggiunto la doverosa irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, che deve essere disposta senza indugio (col medesimo atto di accertamento dell’inottemperanza o con un atto integrativo autoritativo successivo).

La ratio di tale ulteriore previsione si basa anch’essa sull’esigenza di salvaguardare i valori tutelati dagli articoli 9, 41, 42 e 117 della Costituzione.

Poiché il responsabile dell’illecito ha cagionato un vulnus al paesaggio, all’ambiente ed all’ordinato assetto del territorio, in contraddizione con la funzione sociale della proprietà, il legislatore ha inteso sanzionarlo – oltre che con la perdita della proprietà - anche con una sanzione pecuniaria, qualora non abbia ottemperato all’ordinanza di demolizione.

In considerazione della scarsità delle risorse economiche di cui sono ordinariamente dotati i Comuni e della complessità delle procedure in base alle quali le Amministrazioni possono disporre la demolizione in danno e porre le spese a carico del responsabile, il legislatore ha inteso in questo modo stimolare il responsabile ad eliminare le conseguenze dell’illecito edilizio, con la previsione di una sanzione pecuniaria.

20.5. Sotto il profilo civilistico, l’acquisto ipso iure da parte del Comune comporta l’applicabilità dell’art. 2053 del codice civile, sulla responsabilità del proprietario nei confronti dei terzi per i danni derivanti dalla rovina dell’edificio, salva l’applicazione dell’articolo 2051 dello stesso codice, sulla responsabilità di chi continui a possedere l’edificio abusivo, fin quando l’Amministrazione si sia immessa nel possesso, in esecuzione dell’atto di accertamento dell’inottemperanza all’ordine di demolizione.

21. La quarta (ed eventuale) fase riguarda il ‘come’ l’Amministrazione intenda gestire il bene ormai entrato nel patrimonio comunale.

21.1. A seguito della perdita ipso iure del bene, pur se accertata successivamente, chi lo possiede ormai senza idoneo titolo giuridico non può né demolirlo, né modificarlo, ed è tenuto a corrispondere un importo all’Amministrazione proprietaria per la sua disponibilità che avviene sine titolo.

21.2. *In alternativa alla demolizione del bene il Consiglio comunale può, ai sensi del secondo periodo del comma 5 dell'art. 31, deliberare il mantenimento in essere dell'immobile abusivo, che secondo l'insegnamento della Corte costituzionale (Corte cost., n. 140 del 2018) è una via del tutto eccezionale, che può essere percorsa per la presenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.*

In assenza di tale motivata determinazione del Consiglio comunale, va senz'altro disposta, ai sensi del primo periodo del comma 5, la materiale demolizione del bene abusivo a spese del responsabile dell'abuso e dei suoi eventuali aventi causa, fermo restando che la demolizione non comporta il riacquisto dell'area di sedime, ormai definitivamente acquisita al patrimonio comunale.

Anche in tal caso, l'Amministrazione può consentire che la demolizione possa essere effettuata dal responsabile (o dal suo avente causa), il quale può averne uno specifico interesse, per contenerne le spese, che altrimenti sarebbero anticipate anche in misura superiore dall'Amministrazione, con rivalsa nei suoi confronti.

21.3. *Salvo il caso eccezionale in cui l'Amministrazione ritenga di evitare la demolizione dell'immobile ormai entrato nel suo patrimonio per soddisfare interessi pubblici, l'esito finale ordinario dell'abuso edilizio è dunque costituito dalla demolizione del manufatto abusivo.*

21.4. *Il responsabile dell'illecito, il proprietario ed i suoi aventi causa hanno sempre il dovere di rimuoverne le conseguenze, sicché vanno distinte le seguenti fasi temporali:*

a) *fino a quando scade il termine fissato nell'ordinanza di demolizione, questi hanno il dovere di effettuare la demolizione, che, se viene posta in essere, evita il trasferimento della proprietà al patrimonio pubblico;*

b) *qualora il termine per demolire scada infruttuosamente, i destinatari dell'ordinanza di demolizione commettono un secondo illecito di natura omissiva, che comporta, da un lato, la perdita ipso iure della proprietà del bene con la conseguente e connessa irrogazione della sanzione pecuniaria e, dall'altro, la novazione oggettiva dell'obbligo propter rem, perché all'obbligo di demolire il bene si sostituisce l'obbligo di rimborsare l'Amministrazione, per le spese da essa anticipate per demolire le opere abusive entrate nel suo patrimonio, risultanti contra ius (qualora essa non abbia inteso eccezionalmente utilizzare il bene ai sensi dell'art. 31, comma 5, del d.P.R.n. 380 del 2001);*

c) *decorso il termine per demolire, qualora l'Amministrazione non decida di conservare il bene, resta la possibilità di un'ulteriore interlocuzione con il privato per un adempimento tardivo dell'ordine di demolire, che non comporta il sorgere di un diritto di quest'ultimo alla 'retrocessione' del bene, né fa venire meno la sanzione pecuniaria irrogata, ma può evitargli, da un lato, la perdita dell'ulteriore proprietà sino a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita se non è già stata individuata in sede di ordinanza di demolizione, nonché gli eventuali maggiori costi derivanti dalla demolizione in danno. Il proprietario non ha dunque alcun diritto a porre in essere la demolizione dopo la scadenza del termine dei 90 giorni, spettando alla discrezionalità dell'Amministrazione di valutare se coinvolgerlo ulteriormente nella demolizione."*

CONSIDERATO, ALTRESI' CHE come ritenuto dalla giurisprudenza amministrativa richiamata nella **Sentenza TAR Campania sez. Napoli N. 02102/2023 REG.PROV.COLL** "...In sede di acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusive, la determinazione dell'ulteriore area acquisibile non può essere rimessa al puro arbitrio dell'Amministrazione, essendo quest'ultima tenuta a specificare, volta per volta, in motivazione le ragioni che rendono necessario disporre l'ulteriore acquisto, nonché ad indicare con precisione l'area di cui viene disposta l'acquisizione" (cfr. T.A.R. , Napoli , sez. VIII , 02/11/2022 , n. 6806); "...In base all'art. 31, comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001, costituisce effetto automatico dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione l'acquisizione del bene abusivo e dell'area di sedime, mentre è richiesta la specificazione della consistenza dell'ulteriore area necessaria, fino ad un massimo di dieci volte la superficie occupata dalle opere abusive, secondo le prescrizioni della restante parte del comma 3. Mentre, infatti, la mancata esatta indicazione delle aree da acquisire al patrimonio comunale in caso di inottemperanza all'ordine impartito non

può giammai comportare l'illegittimità del provvedimento di demolizione - e per quanto riguarda il provvedimento di acquisizione, opera per il bene e l'area di sedime un automatismo dell'effetto acquisitivo che rende superflua ogni motivazione sul punto - è, invece, necessario indicare specificamente, in quest'ultimo provvedimento, la superficie dell'acquisizione in ampliamento, con l'esplicitazione delle modalità di delimitazione della stessa rapportato alle prescrizioni urbanistiche rilevanti nel singolo caso” (cfr. T.A.R. Napoli - Campania sez. VIII, 02/03/2022, n.1416); “L'individuazione dell'ulteriore area la cui acquisizione al patrimonio indisponibile comunale è doverosa secondo la disciplina dettata va motivata, volta per volta, con l'esplicitazione delle modalità di delimitazione della stessa, proprio perché il legislatore non ha predeterminato, se non nel massimo, l'ulteriore area acquisibile, ma ha indicato un criterio per determinarla rapportato alla normativa urbanistica rilevante nel singolo caso. Viene, dunque, delineato un procedimento di determinazione della c.d. pertinenza urbanistica da condurre di volta in volta sulla base di criteri di individuazione che tengano conto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni urbanistiche per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive” (cfr. T.A.R., Napoli, sez. VIII, 07/01/2022, n. 110);

DATO ATTO CHE, per quanto prima evidenziato, il bene è acquisito al patrimonio comunale dalla scadenza del termine dei 90 giorni dell'Ordinanza di demolizione, essendo accertata l'inottemperanza alla stessa:

RITENUTO PERTANTO CHE, facendo corretta applicazione dei predetti orientamenti giurisprudenziali al caso di specie, ed in particolare dell'art. 31 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede: “[...] *L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita*”, e considerando che *l'abuso commesso, così come quantificato e descritto in tutti gli atti sopra riportati* **afferisce all'intera unità negoziale riportata al FG. 72 p.lla 2304 sub. da 1 a 6.**

DATO ATTO CHE:

- L'Amministrazione competente è il Comune di Giugliano in Campania – Settore Tutela del Territorio;
- Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990, 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 – email: giuseppe.mosca@comune.giugliano.na.it – tel. 0818956339;

PRESO ATTO CHE, sono intervenuti altri atti ipotecari come di seguito elencati e trascritti, e precisamente:

1. Con atto di Compravendita (*rif. Registro generale n. 3672 Registro particolare n. 3003*
Presentazione n. 144 del 03/02/2015), **la Sig.ra F******
I***** acquistava il sub.1 della p.la 2304 del fg.72;
2. Con atto di Compravendita (*rif. Registro generale n. 35223 Registro particolare n. 27236*
Presentazione n. 157 del 10/07/2023), **i Sigg.ri L*******
A*** e C***** P*******
M***** acquistavano il sub.2 della p.la 2304 del fg.72;

3. Con atto di Compravendita (rif. Registro generale n. 38108 Registro particolare n. 30258 Presentazione n. 123 del 16/10/2015), il Sig. I***** V***** acquistava il sub.3 della p.lla 2304 del fg.72;
4. Con atto di Compravendita (rif. Registro generale n. 50830 Registro particolare n. 34571 Presentazione n. 130 del 17/11/2014), il Sig. M***** L***** acquistava il sub.4 della p.lla 2304 del fg.72;
5. Con atto di Compravendita (rif. Registro generale n. 1267 Registro particolare n. 1044 Presentazione n. 95 del 14/01/2015), i Sigg.ri V***** F***** in qualità di nuda proprietaria e P***** N***** in qualità di usufruttuaria acquistavano il sub.5 della p.lla 2304 del fg.72;
6. Con atto di Compravendita (rif. Registro generale n. 46571 Registro particolare n. 34116 Presentazione n. 244 del 02/12/2020), i Sigg.ri D'A***** M***** e P***** E***** acquistavano il sub.6 della p.lla 2304 del fg.72;

AVVISA

Ai Sigg.ri che di seguito si richiamano, in qualità di attuali proprietari:

1. F**** I***** e residente in *****;
2. L***** A***** e residente in *****;
3. C***** P***** e residente in *****;
4. I***** V***** e residente*****;
5. Al genitore nonché tutore legale del minore M***** L***** Sig.ra V***** M*****;
6. V***** F***** e residente in *****;
7. P***** N***** e residente*****;
8. D'A***** M***** e residente in *****;
9. P***** E***** e residente in*****;

che ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 co. 4 DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, tale accertamento costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione gratuita nei registri

immobiliari del bene, dell'area di sedime e di quella pertinenziale delle opere eseguite in assenza dei prescritti titoli abilitativi, costituendo eventuale apposita servitù per le parti comuni;

RICHIAMATI ad ogni buon conto e riportati in calce di seguito i commi 3 e 4 dell'art. 31 del DPR 380/01:

- 3° comma: *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.*

- 4° comma: *L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente;*

ORDINA

L'acquisizione al Patrimonio di questo Comune dell'unità immobiliare abusiva sita in Giugliano in Campania alla Via Ripuarìa, distinta in NCEU al **folio 72 particella 2304 sub 1 a 6**, nello stato di fatto per le consistenze come in narrativa descritte, costituendo eventuale apposita servitù per le parti comuni;

DISPONE ALTRESÌ

1. La notifica per tramite dell'ufficio messi ai residenti della presente ordinanza a:

- **F**** I***** e residente in *****;**
- **L***** A***** e residente in *****;**
- **C***** P***** M***** e residente in *****;**
- **V***** M***** e residente in ***** in qualità di genitore nonché tutore legale del minore M***** L*****;**
- **V***** F***** e residente in *****;**
- **D'A***** M***** e residente in *****;**
- **P***** E***** e residente in *****;**

2. La trasmissione al Comando Polizia Municipale ed al Servizio Patrimonio per opportuna conoscenza del procedimento in itinere e per gli adempimenti di competenza;

3. La pubblicazione della presente ordinanza all'Albo Pretorio dell'Ente ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.

Si fa presente infine, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90, che avverso il presente provvedimento è possibile presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nel termine di **60 (sessanta) giorni** o, in alternativa, al Presidente della Repubblica entro **120 (centoventi) giorni** dalla data di notifica dell'atto stesso.