

ORDINANZA REG.PART. N. 27/DEM/2026 DEL 09/09/2026 – M*** G***** +3**

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 CARLO PISACANE NR. 88 - FG. 34 P.LLA N. 370 SUB. N. 6 – 7 – 8 - 9

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 Verbale di sequestro redatto dal Comando Polizia Municipale in data 22/07/2026, pervenuto al Settore scrivente con Prt.G. 0104166/2026 - I - 25/07/2026 – PROT. N. 1790/PG/2026**, che qui di seguito s'intende integralmente richiamato e trascritto, in Via Carlo Pisacane nr.88, si accertava la realizzazione delle seguenti opere: “ [...] ampliamento non autorizzato di n. 4 (quattro) abbaini preesistenti; realizzazione di ulteriori n. 4 (quattro) abbaini in assenza di titolo abilitativo edilizio e non conformi alle distanze legali tra fabbricati; realizzazione, all'interno di ciascuno dei quattro depositi, di impianti idrico-sanitari ed elettrici, opere idonee a configurare un mutamento della destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, in assenza del prescritto titolo abilitativo edilizio ”;
- **Con nota Prt.G. 0103284/2026 - I - 23/07/2026**, il Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP., che qui di seguito s'intende integralmente richiamata e trascritta, comunicava che : “[...] Dagli atti d'ufficio si è verificato che:
 - 1) L'immobile oggetto di sopralluogo ricade in zona **E2 “zona agricola di pregio”** 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'immobile oggetto di 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'immobile oggetto di sopralluogo del sopralluogo non ricade in area sottoposta a “Rischio Idraulico” Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
 - 4) L'immobile oggetto di sopralluogo non ricade in area sottoposta a vincolo di “Servitù militare”;
 - 5) L'immobile oggetto di sopralluogo ricade nella zonizzazione simica regionale vigente in area II(Media Sismicità);Il fabbricato risulta legittimato urbanisticamente in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53981/SAN/86 del 11/10/2024.

Il Signor **M***** G******* ha presentato in qualità di Committente proprietario e delegato dagli altri germani, N. 4 pratiche edilizie sul Portale SUED del Comune di Giugliano in Campania per la realizzazione di opere riguardanti i locali deposito del sottotetto, il cui esito è stato il seguente:

- Pratica SUED_SCIA-00454-2025 presentata con Protocollo 2025/117844 del 16/09/2025 per interventi di manutenzione straordinaria, ripristino post-incendio dei locali sottotetto al piano terzo, rifacimento e isolamento termico, ristrutturazione facciate esterne. La pratica è stata sospesa in data 16/05/2026 con richiesta di integrazione per poi essere archiviata di ufficio in assenza di trasmissione delle integrazioni richieste nei 30 giorni successivi alla richiesta.

- Pratica SUED_SCIA-00052-2026 presentata con Protocollo n. 2026/20436 del 11/02/2026 SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art. 2, comma 6 e 7, della Legge Regionale Campania n. 13/2022 e dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a civile abitazione, da realizzarsi al sottotetto ubicato al piano terzo. La pratica è stata sospesa in data 15/04/2026 con richiesta di integrazione per poi essere archiviata su istanza di parte;

- Pratica SUED_SCIA-00184-2026 presentata con Protocollo n. n. 2026/48135 del 03/04/2026 quale variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativa alla pratica SUED_SCIA-00454-2025. La pratica è stata dichiarata improcedibile con prot. 0066999/2026 del 13/05/2026 in quanto contenente indicazione di opere a farsi in contrasto con le NTA del PRG vigente;

- Pratica SUED_SCIA-00285-2026 presentata con Protocollo n. n. 2026/73053 del 25/05/2026 SCIA alternativa al P.d.C. ai sensi dell'art. 2, comma 6 e 7, della Legge Regionale Campania n. 13/2022 e dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a civile abitazione, da realizzarsi al sottotetto ubicato al piano terzo. La pratica è stata sospesa in data 21/07/2025 e dichiarata successivamente improcedibile per gli abusi rilevati;

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Committente **M***** G******* e all'atto del sopralluogo non vi erano maestranze in cantiere.

Rispetto al titolo edilizio che ha legittimato la costruzione dell'intero fabbricato, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53981/SAN/86 del 11/10/2024, si sono accertate le seguenti difformità:

- Ampliamento dei 4 abbaini dei locali deposito, presenti sui due lati lunghi del fabbricato, precedentemente assentiti con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53981/SAN/86 del 11/10/200 che sono stati misurati ciascuno 2,475 x 0,80 invece della misura assentita di 2,40 x 0,80 m.;

- Realizzazione ex novo di 4 abbaini presenti sui due lati corti del fabbricato, che sono stati misurati ciascuno 1,20 x 0,80 m. in contrasto con il DM 1444/68 in tema di distanza dai fabbricati, di luci e vedute;

- Realizzazione di impianto idrico, elettrico e fognante all'interno di ognuno delle 4 unità dei locali deposito del sottotetto configurando così un cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo edilizio idoneo e comunque non assentibile per mancanza di cessione degli standard urbanistici dovuto all'aumento del carico urbanistico previsto per il cambio di destinazione d'uso.

- 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 l'immobile riportato in catasto fabbricati al **Foglio 34** particella **n. 370 subalterni n. 6 – 7 – 8 – 9** rientrante in “**zona E2- zona agricola di pregio**” del vigente P.R.G.;

RILEVATO che la destinazione d'uso può essere ripristinata senza pregiudizio della parte preesistente.

PRESO ATTO che la responsabilità degli interventi, ai sensi dell'art.29 del D.P.R. n.380/2001, è riferibile, ai sigg, così come identificati nel Verbale di Sequestro prot. **1790/PG/2026** :

- ☐ **M***** G*******, in qualità di committente e proprietario del sub. 6 della p.lla 370 fg. 34;
- ☐ **M***** G*******, in qualità di proprietario del sub. 7 della p.lla 370 fg. 34;
- ☐ **M***** A*******, in qualità di proprietario del sub. 8 della p.lla 370 fg. 34;
- ☐ **M***** V*******, in qualità di proprietario del sub. 9 della p.lla 370 fg. 34;

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 comma 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001)

Ai sigg.ri:

- ☐ **M***** G******* in qualità di committente e proprietario del sub. 6 della p.lla 370 fg. 34, come da atto di donazione (cfr. *Registro generale n. 47412 , Registro particolare n. 23977 Presentazione n. 298 del 23/06/2006*) ;
- ☐ **M***** G*******, in qualità di proprietario del sub. 7 della p.lla 370 fg. 34 come da atto di donazione (cfr. *Registro generale n. 47413 , Registro particolare n. 23978 Presentazione n. 299 del 23/06/2006*);

- **M***** A*******, in qualità di proprietario del sub. 8 della p.lla 370 fg. 34 come da atto di donazione (cfr. *Registro generale n. 92823 , Registro particolare n. 44240 Presentazione n. 316 del 11/12/2006*) ;
- **M***** V*******, n qualità di proprietario del sub. 9 della p.lla 370 fg. 34 come da atto di donazione (cfr. *Registro generale n. 47411 , Registro particolare n. 23976 Presentazione n. 297 del 23/06/2006*).;

la demolizione di tutte le opere abusive, significative e permanenti, realizzate abusivamente come da Verbale di Sequestro redatti dal Comando Polizia Municipale (**cfr. Prt.G. 0104166/2026 - I - 25/07/2026 – PROT. N. 1790/PG/2026**) e dalla relazione di sopralluogo del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e LL.PP.(cfr. **Prt.G. 0103284/2026 - I – 23/07/2026**), site in Via Carlo Pisacane nr.88 del Comune di Giugliano in Campania, individuato in Catasto fabbricati al Foglio 34 p.lla 370 subalterni n. 6 – 7 – 8- 9, e la messa in ripristino dello stato dei luoghi 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 che, ai sensi del comma 3 del citato art. 31, 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 34 p.lla 370 subalterni n. 6 – 7 – 8- 9**;
- 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 l'inizio delle operazioni deve essere comunicato a questo Comune tramite SUE almeno sette giorni prima. Contestualmente occorre trasmettere l'accettazione dell'incarico da parte del tecnico scelto per l'espletamento dell'incarico;
- 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;

- 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 ai seguenti soggetti:

- **M***** G*******e residente in *****;
- **M***** G******* e residente in *****;
- **M***** A******* e residente in *****;
- **M***** V******* e residente in *****;

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 e al SUE per opportuna conoscenza;
- Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord, a cura del Comando Polizia Municipale.

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.