

N° PAP-04495-2025

*Il presente atto viene affisso all'Albo  
Pretorio on-line  
dal 16/12/2025 al 31/12/2025*

*L'incaricato della pubblicazione  
GIOVANNA SESTILE*



## **Città di Giugliano in Campania**

Città Metropolitana di Napoli

**SETTORE TRANSIZIONE ECOLOGICA TERRA DEI FUOCHI TUTELA DEL  
TERRITORIO CIMITERIO**

**Ordinanza Dirigenziale N°: 384/2025 del 16/12/2025**

**Dirigente: GENEROSO SERPICO**

**OGGETTO: ORDINANZA DI ACQUISIZIONE REG.PART. N° ACQ/08/2025 DEL  
16/12/2025 –ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE N. 153/08 E RETTIFICA  
N. 17/09- FOGLIO 90 P.LLA 686 SUBB. NN. 3 – 4 – 5 – 6 – 7- 8 ADOTTATA AI SENSI  
DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E SS.MM.II.**

**ORDINANZA DI ACQUISIZIONE REG.PART. N° ACQ/08/2025 DEL 16/12/2025 – ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE N. 153/08 E RETTIFICA N. 17/09**

**ACQUISIZIONE DELLE OPERE E DELL'AREA PERTINENZIALE SITE IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA S. ANNA NR.5 – FOGLIO 90 P.LLA 686 SUBB. NN. 3 – 4 – 5 – 6 – 7-8 ADOTTATA AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E SS.MM.II. -**

**PREMESSO CHE:**

- **Con Comunicazione di Reato dei Carabinieri prot. N°67/759 del 24/09/08** dalla quale si accertava la presenza in Via S. Anna n°5 “[...] di un fabbricato composto da piano terreno, primo piano e secondo piano di proprietà dei f.lli M\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* e M\*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* per il quale due dei predetti piani risultavano abusivamente eseguiti lavori tali da determinare aumento di volumetria e aumento della superficie in C.A. come sarà meglio descritto nella relazione dell’UTC. All’esito della verifica dello stato dei luoghi per la proprietà del Mallardo Anthony, sita al 2° piano dello stabile, si riscontrava un aumento di volumetria mentre il locale era privo di predisposizione impianti e si presentava al rustico strutturale.”
- **Con Relazione di Sopralluogo Prot. 42523 del 30/09/2008** che qui s’intende integralmente richiamata e trascritta, dalla quale si legge che: “ L’immobile è fornito di D.I.A. prot. n. 10335 del 28/02/08 approvata in data 19/03/2008 (lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale). Allo stato attuale l’immobile si presenta così composto: Fabbricato costituito da piano terra, primo piano e piano sottotetto, la struttura portante verticale è del tipo mista, muratura di tufo e pilastri in c.a., il solaio di copertura del piano terra è costituito da travi in ferro e laterizi, il solaio di copertura del primo piano è in latero cemento, mentre il piano sottotetto è costituito da una struttura portante in legno (pilastri e travi) e muratura di tufo sul lato ovest del sottotetto. La copertura del sottotetto è a falde inclinate ed è costituito da travi in legno, tavolato, pannelli isotec, tegole sovrastanti e grondaie. Il suddetto immobile presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici di progetto allegati alla D.I.A. sopra citata: Demolizione di porzione di fabbricato in muratura di tufo di circa mq.75,00 sul lato sud est del fabbricato e ricostruzione in c.a. dello stesso; demolizione di parte di muratura ubicata sul lato sud est all’interno del cortile; ampliamento del balcone al solaio di copertura del piano terra sul lato sud est del cortile di circa mq.8,00 della parte di fabbricato demolito e ricostruito e ampliamento del balcone sul lato est sovrastante l’androne del fabbricato di circa mq.9,00, il tutto non riportato sui grafici di progetto e nella relazione tecnica descrittiva allegata alla suddetta D.I.A. Demolizione del locale deposito ubicato sul lato est del cortile interno di circa mq.52,00 allo stato attuale non realizzato. Consolidamento statico con perforazioni ed iniezioni di cemento nella muratura portante in tufo, realizzazione di nuovi pilastri a ridosso della muratura portante, quale consolidamento statico sul lato est del fabbricato , non riportato sui grafici di progetto e nella relazione tecnica descrittiva allegata alla D.I.A. citata. Abbattimento parziale e realizzazione parziale del solaio di copertura del primo piano, realizzazione di nuovi balconi posti all’interno del cortile e precisamente sui lati est e sud del fabbricato a copertura del piano sottostante non riportati nei grafici di progetto e nella relazione descrittiva allegata alla suddetta D.I.A. Chiusura con compagnatura esterna sul terrazzo al primo piano di circa mq.10,60 posto sul lato sud est del corpo di fabbrica demolito e ricostruito non riportato sui grafici di progetto. Demolizione della vecchia copertura del sottotetto e realizzazione di nuova copertura a falde inclinate costituita da una struttura portante in legno (pilastri e travi), tavolato, pannelli

isotec, tegole sovrastanti e grondaie. Inoltre l'altezza di colmo del sottotetto rilevata del solaio di calpestio fino all'intradosso della trave di colmo è di circa mt.3,47 mentre sui grafici di progetto è riportata mt.3,30, l'altezza di gronda del sottotetto sul lato est rilevata dal piano di calpestio del solaio fino all'intradosso della trave di gronda è di circa mt. 2,45, mentre sui grafici di progetto è di mt.2,10; l'altezza di gronda del sottotetto sul lato ovest a confine con la strada di via S. Anna rilevata dal piano di calpestio del solaio fino all'intradosso della trave di gronda è di circa mt. 2,73, mentre sui grafici di progetto è di mt. 2,10. Allo stato attuale il fabbricato si presenta a rustico strutturale .”

- **Con Ordinanza Dirigenziale n° 153/08 del 07/10/2008** si ordinava la demolizione delle opere abusive realizzate alla via S. Anna n°5 a M\*\*\*\*\* C\*\*\*\*\*, consistenti in: trattasi: di un immobile fornito di D.I.A. prot. N°10335 del 28/02/08 approvata il 19/03/08 (lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale). Allo stato attuale l'immobile si presenta così composto: Fabbricato costituito da piano terra, primo piano e piano sottotetto, la struttura portante verticale è del tipo mista, muratura di tufo e pilastri in c.a., il solaio di copertura del piano terra è costituito da travi in ferro e laterizi, il solaio di copertura del primo piano è in latero cemento, mentre il piano sottotetto è costituito da una struttura portante in legno (pilastri e travi) e muratura di tufo sul lato ovest del sottotetto. La copertura del sottotetto è a falde inclinate ed è costituito da travi in legno, tavolato, pannelli isotec, tegole sovrastanti e grondaie. Il suddetto immobile presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici di progetto allegati alla D.I.A. sopra citata: Demolizione di porzione di fabbricato in muratura di tufo di circa mq.75,00 sul lato sud est del fabbricato e ricostruzione in c.a. dello stesso; demolizione di parte di muratura ubicata sul lato sud est all'interno del cortile; ampliamento del balcone al solaio di copertura del piano terra sul lato sud est del cortile di circa mq. 8,00 della parte di fabbricato demolito e ricostruito e ampliamento del balcone sul lato est sovrastante l'androne del fabbricato di circa mq.9,00, il tutto non riportato sui grafici di progetto e nella relazione tecnica descrittiva allegata alla suddetta D.I.A. Demolizione del locale deposito ubicato sul lato est del cortile interno di circa mq.52,00 allo stato attuale non realizzato .Consolidamento statico con perforazioni ed iniezioni di cemento nella muratura portante in tufo, realizzazione di nuovi pilastri a ridosso della muratura portante, quale consolidamento statico sul lato est del fabbricato , non riportato sui grafici di progetto e nella relazione tecnica descrittiva allegata alla D.I.A. citata. Abbattimento parziale e realizzazione parziale del solaio di copertura del primo piano, realizzazione di nuovi balconi posti all'interno del cortile e precisamente sui lati est e sud del fabbricato a copertura del piano sottostante non riportati nei grafici di progetto e nella relazione descrittiva allegata alla suddetta D.I.A. Chiusura con tompagnatura esterna sul terrazzo al primo piano di circa mq.10,60 posto sul lato sud est del corpo di fabbrica demolito e ricostruito non riportato sui grafici di progetto. Demolizione della vecchia copertura del sottotetto e realizzazione di nuova copertura a falde inclinate costituita da una struttura portante in legno (pilastri e travi), tavolato, pannelli isotec, tegole sovrastanti e grondaie. Inoltre l'altezza di colmo del sottotetto rilevata del solaio di calpestio fino all'intradosso della trave di colmo è di circa mt.3,47 mentre sui grafici di progetto è riportata mt.3,30, l'altezza di gronda del sottotetto sul lato est rilevata dal piano di calpestio del solaio fino all'intradosso della trave di gronda è di circa mt.2,45, mentre sui grafici di progetto è di mt.2,10; l'altezza di gronda del sottotetto sul lato ovest a confine con la strada di via S. Anna rilevata dal piano di calpestio del solaio fino all'intradosso della trave di gronda è di circa mt.2,73, mentre sui grafici di progetto è di mt.2,10. Allo stato attuale il fabbricato si presenta a rustico strutturale .”
- **Con Ordinanza Dirigenziale n°17/09** si rettificava l' Ordinanza dirigenziale n° 153/08 del 07/10/2008 dalla quale si legge che: “ da ulteriori verifiche dei titoli di proprietà, si è rilevato che

nella predetta Ordinanza n°153/08, efficace a tutti gli effetti di legge non sono riportati tutti i proprietari e nello specifico i proprietari mancanti sono i sigg.ri:

M\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*;

M\*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*,”

- **Con provvedimento prot. N° 0023438 del 02/05/2013** il Settore Assetto del Territorio emetteva il diniego all'istanza di permesso di costruire ex art.36 del D.P.R. n.380/01 e s.m.i. per le opere nell'immobile sito alla via S.Anna n.9 riportato in catasto al foglio 90 particella n.686 che qui s'intende integralmente richiamato e trascritto, dal quale si legge che:  
“ - da ulteriori verifiche e approfondimenti effettuati, anche in base al rilievo fotografico di cui è venuto in possesso l'ufficio, si evince che a seguito della DIA presentata in data 28/02/2008 prot. n. 10335 pratica n. 64/08/P, a firma dell'ing.D'Andrea Antonio ( che prevedeva solo opere di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale), l'immobile, invece è stato parzialmente demolito e ricostruito con strutture in c.a.  
- che le suddette opere hanno comportato abusi edilizi con incremento:  
di volumetria al sottotetto (innalzando la falda ed il colmo);  
di superficie e di volumetria (sul lato destro entrando nella corte) in sopraelevazione agli originari locali deposito a piano terra, sopraelevazione riportati nei grafici di progetto della DIA come già esistente, ma tuttavia non rilevabile dal rilievo fotografico di cui sopra;  
di superficie e di volume traslando la parete del fabbricato principale, prospiciente la corte interna, oltre il filo della originaria tompagnatura;”
- **Con nota Prt.G. 0107664/2025 - I - 20/08/2025**, veniva trasmesso il Verbale di inottemperanza all'Ordinanza di demolizione n°153/08 e n° 17/09 completo dell'ivi allegata nota del SUE prot. 105087/2025 dell'8/8/2025;

**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);

#### **PRESO ATTO CHE:**

- **con decreto di confisca definitiva Registro generale n. 40904 - Registro particolare n. 31594 del 04/08/2025**, i subb. 3,4 e 8 della p.lla 686 del fg.90 rientrano nelle proprietà dell'Erario dello stato con sede in Roma (RM) codice fiscale 80004700797;
- **Con Ordinanza Sindacale N°: 176/2025 del 20/06/2025** veniva chiarito che “ L'ANBSC ha fornito controdeduzioni con nota prot. n. 0011131 del 24/01/2025 e successiva nota prot. n. 0045853 del 02/04/2025, del tutto inconferenti, in quanto, dalla dimostrazione grafica dei subalterni, quelli individuati con i numeri 5, 6 e 7, vengono identificati come Bene Comune non Censibile ai Subalterni 3, 4 e 8. E' bene ricordare che tali BCNC appartengono alla proprietà principale per quanto segue: I beni comuni non censibili (aree comuni, androne, scale condominiali, locali tecnici, corridoi per cantine, ecc.), vengono utilizzati da tutti e non hanno una rendita propria ovvero non generano un reddito, quindi non soggetti a tassazione. Sono comunque essenziali per il funzionamento dell'edificio e vengono gestiti dai condomini. Pertanto I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa comune a tutti i condomini o sono fruibili da più unità immobiliari. Nel trasferimento di immobili o nella redazione dei decreti di trasferimento va inserita una nota in cui si evidenzia che il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa del BCNC, bene comune alle restanti unità immobiliari, avendo l'accortezza di inserirlo nella relativa nota di trascrizione (vedi circolari in merito della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali)”;

**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, nel caso di specie i manufatti abusivamente realizzati in difformità alla D.I.A. prot.10335, se non anche a seguito del provvedimento di diniego all'istanza di permesso di costruire ex art.36 del D.P.R. n.380/01 **prot. N° 0023438 del 02/05/2013** del Settore Assetto

del Territorio, si configurano come nuovo organismo edilizio privo di titolo edilizio, il tutto ricadente sui **sub. nr. 3,4, 5, 6, 7 e 8** della particella 686 del Fg. 90, pertanto, **è necessario acquisire tutti i subalterni insistenti sulla particella n. 686 del Fg. 90** ;

#### **DATO ATTO CHE:**

- L'Amministrazione competente è il Comune di Giugliano in Campania – Settore Tutela del Territorio;
- 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;

#### **ACCERTA**

la mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire nel termine intimato **dell'Ordinanza di demolizione n. 153/08 e 17/09, giusto verbale Prt.G. 0107664/2025 - I – 20/08/2025;**

#### **AVVISA**

- **Erario dello Stato** con sede in Roma (RM) codice fiscale 80004700797, in qualità di proprietario come da atto giudiziario di confisca definitiva *Registro generale n. 40904 - Registro particolare n. 31594 del 04/08/2025* ;

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 delle opere abusive in Giugliano in Campania alla Via S. Anna n.5, distinte in Catasto al foglio **90** particella **686** subb. **n.3,4,5,6,7 e 8** , nello stato di fatto per le consistenze come in narrativa descritte, costituendo eventuale apposita servitù per le parti comuni;



## DISPONE ALTRESÌ

la notifica della presente ordinanza a :

- **Erario dello Stato** con sede in Roma (RM) codice fiscale 80004700797, a mezzo pec: [mef@pec.mef.gov.it](mailto:mef@pec.mef.gov.it); [urp@mef.gov.it](mailto:urp@mef.gov.it); [rts-na.rgs@pec.mef.gov.it](mailto:rts-na.rgs@pec.mef.gov.it);

**LA TRASMISSIONE** al **Comando Polizia Municipale** ed al **Servizio Patrimonio** per opportuna conoscenza del procedimento in itinere e per gli adempimenti di competenza nonché a ANBSC, Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, pec: [agenzia.nazionale@pec.anbcs.it](mailto:agenzia.nazionale@pec.anbcs.it) .

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 giorni dalla data di notifica dell'atto stesso.

Documento di consultazione