



Città di Giugliano in Campania

Città Metropolitana di Napoli

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

Ordinanza Dirigenziale N°: 27/2026 del 23/01/2026

Dirigente: GENEROSO SERPICO

**OGGETTO: ORDINANZA REG.PART. N. 4/LOTTIZZAZIONE/2026 DEL 23/01/2026
rettifica REG.PART. N. 1/LOTTIZZAZIONE/2026 DEL 23/01/2026 rettifica REG.PART. N.
1/LOTTIZZAZIONE/2026 DEL 08/01/2026 – PIROZZI IMMOBILIARE SRL -
FALLIMENTO MPM IMMOBILIARE S.R.L. – FOGLIO 18, PARTICELLA 123 SUBB. DA
1 A 9 – FOGLIO 28 PARTICELLA 176 SUBB. DA 1 A 9 AI SENSI DELL'ART. 30 DEL
D.P.R. N. 380/2001**

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- con **Ordinanza Dirigenziale n° 5/2026** del 08/01/2026, tra l'altro è stato:
 - a) ordinato ai sensi dell'art. 30 co. 7 e 8 del D.P.R. n. 380/2001 alle società:
 - **Pirozzi Immobiliare S.r.l.** cf. *****;
 - **Fallimento MPM Immobiliare S.R.L. con socio unico con sede in**

l'immediata sospensione di ogni attività edilizia e consequenziale demolizione delle stesse e/o comunque ripristino dello status quo ante, costituenti lottizzazione abusiva, come innanzi indicate, dei fondi censiti in catasto al Foglio 18 p.la 123 sub. da 1 a 9 e Foglio 28 p.la 176 sub. da 1 a 9;

b) ingiunto ai sensi dell'art. 30 co. 7 e 8 del D.P.R. n. 380/2001 ai medesimi il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse già realizzate, di stipulare atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata;

c) avvertito che trascorsi novanta giorni a decorrere dalla notifica del presente atto a tutti i destinatari, laddove non intervenga la revoca del presente provvedimento, l'area individuata in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania **fg. 18 p.la 123 sub. da 1 a 9 e fg. 28 p.la 176 sub. da 1 a 9** e le opere su di esse realizzate sono direttamente acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune di Giugliano in Campania ai sensi dell'art. 30, comma 8, del D.P.R. n.380/2001 e trascritte a cura del Comune presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, senza necessità di emissione di alcun altro provvedimento;

d) informato 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;

e) disposto che la detta ordinanza fosse notificata alle società:

-Pirozzi Immobiliare S.r.l. *****

-Fallimento MPM Immobiliare S.R.L. con socio unico con sede in

DATO ATTO CHE:

- l'art.30 del D.P.R. n.380/2001 stabilisce che: **"Comma.1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.**

Comma 7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Comma 8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

Comma 9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

CONSIDERATO CHE con diffida acquisita al **Prt.G. 0009841/2026 - E - 22/01/2026**, il Fallimento MPM Immobiliare S.R.L. ha evidenziato "che del tutto erroneamente l'amministrazione comunale ha indicato lo scrivente Fallimento MPM Immobiliare unipersonale quale "proprietaria attuale" dei suoli oggetto degli interventi non assenti. Invero, come risulta per tabulas, esso Fallimento è mero creditore pignorante dei suoli in proprietà della Pirozzi Immobiliare s.r.l., non vantandone alcun diritto reale né, tampoco, la disponibilità;"

ACCERTATO che erroneamente l'Ordinanza Dirigenziale n° 5/2026 ha attribuito la proprietà dei suoli pignorati al Fallimento MPM Immobiliare s.r.l. dopo il 14/11/2025, indicandolo quale destinatario dell'ordine impartito;

PRESO ATTO che la responsabilità degli interventi, ai sensi dell'art.29 del D.P.R. n.380/2001, è riferibile, esclusivamente alla **Società Pirozzi Immobiliare S.r.l.** cf. ***** in qualità di proprietaria e **non anche** alla **Società Fallimento MPM Immobiliare S.R.L.** con socio unico con sede in ***** in qualità di proprietaria attuale (come da atto di pignoramento immobiliare Registro generale n. 55969 - Registro particolare n. 43261 Presentazione n. 22 del 14/11/2025);

RITENUTO di dover procedere alla rettifica dell' **Ordinanza Dirigenziale n° 5/2026** in parte qua nei termini predetti, modificando l'Ordine da impartire **soltanto nei confronti della Società Pirozzi Immobiliare S.r.l.**,

per l'effetto,

REVOCA

il medesimo ordine di cui Ordinanza Dirigenziale n° 5/2026 nei confronti della Società Fallimento MPM Immobiliare S.R.L. a cui si fa avviso dell'Ordinanza emessa n.q. di creditore precedente

RETTIFICA

l'Ordinanza Dirigenziale n° 5/2026 estendendo quanto riferito ai sensi dell'art. 30 co. 7 e 8 del D.P.R. n. 380/2001 alla Società Pirozzi Immobiliare S.r.l. anche alle date successive al 14/11/2025.

CONFERMA

l'Ordinanza Dirigenziale n° 5/2026 per il resto quivi non direttamente specificato

DISPONE

che la presente ordinanza sia notificata alle società

1. **Pirozzi Immobiliare S.r.l. CF.** *****
2. **Fallimento MPM Immobiliare S.R.L. con socio unico con sede**
in*****

DISPONE, ALTRESÌ

- 1) la trasmissione al **Comando Polizia Municipale** ed al **Servizio Patrimonio** per opportuna conoscenza del procedimento in itinere e per gli adempimenti di competenza.
- 2) **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.