



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI
Città Metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA
(Nominata con DPR del 18/06/2021 a norma dell'art. 143 d.lgs 267/2000 e prorogata con D.P.R. del 12.10.2022)

Con i poteri:

- () Della Giunta Comunale
(x) Del Consiglio Comunale

Originale

Numero 90 del 07.12.2022

Oggetto: Opere abusive accertate, complesso immobiliare denominato MASSERIA GALEOTA acquisita al patrimonio comunale con Accertamento di Inottemperanza n. 25 del 05.12.2019 - Dichiarazione sulla esistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione del bene ai sensi dell'art. 31 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

L'anno 2022 il giorno 07 del mese di Dicembre alle ore 13:00, nella sede comunale, si è riunita la Commissione Straordinaria nelle seguenti persone :

		P	A
Gerardina Basilicata	Prefetto/ Presidente	X	
Giuseppe Garramone	Dirigente Generale Polizia Stato/Componente	X	
Valentino Antonetti	Dirigente Ministero Interno/Componente	X	

Partecipa alla seduta il **Segretario Generale dott.ssa Giovanna Imperato**

La Commissione, constatata la legalità della seduta, adotta la Delibera in oggetto indicata.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
per la COMMISSIONE STRAORDINARIA
con i poteri del Consiglio Comunale

Il Responsabile ad interim del Settore Urbanistica ing. Angelo Martino, in ragione del Decreto della Commissione Straordinaria n. 006 del 14/01/2022, propone quanto segue.

PREMESSO:

- che con ordinanza dirigenziale n. 10/2015 del 16/04/2015, adottata ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001, fu disposta la demolizione delle opere abusive eseguite in via San Rocco n. 274/A e precisamente "opere realizzate con Denuncia di Inizio Attività e successiva variante in corso d'opera, presentata ai sensi dell'art. 23 comma 3 del T.U.E. per i lavori di demolizione e ricostruzione a parità di superficie, volume e sagoma di un fabbricato definito "Masseria Galeota", relativa a n. 27 abitazioni, n. 9 negozi e n. 28 box auto, censiti al Foglio 5 p.lla 1358 a carico di Simeoli Angelo ed altri" entrambe annullate in autotutela con Provvedimento Dirigenziale, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente e più specificatamente in quanto;
 - l'intervento proposto è in contrasto con quanto disposto dall'art. 51 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale che non consente interventi diretti sugli immobili ma prevede la preventiva approvazione di un Piano di Recupero;
 - lo stesso intervento è in contrasto con quanto disposto dall'art. 27 comma 4 della Legge 457/78 (oggi art. 9 DPR 380/2003) non essendo mai stato concordato e trascritto a favore del Comune alcun atto relativamente ai prezzi di vendita e ai canoni di locazione della percentuale di immobile mantenuta ad uso residenziale. Si è invece proceduto ad effettuare le vendite con prezzi di mercato di numerose unità immobiliari del complesso edilizio a soggetti del tutto estranei all'operazione immobiliare condotta da Simeoli Angelo;
 - non è dimostrata la veridicità e legittimità delle destinazioni d'uso degli immobili preesistenti;
 - la Dia presentata in data 16.08.2004 è priva di tutte le asseverazioni prescritte dall'art. 22 e seguenti dal DPR 380/01 e s. m. ed i. da rendersi a cura del progettista;
 - le superfici di progetto residenziali e commerciali (senza le superfici non residenziali e a garage) sono superiori alle superfici preesistenti e comunque alle superfici legittime dei corpi di fabbrica preesistenti;
 - il volume di progetto è superiore a quello degli immobili preesistenti legittimi;
- che successivamente a seguito della mancata demolizione, accertata con verbale del Comando P.M. di inottemperanza all'Ordinanza di Demolizione, prot. 164/15 PG/PE del 14/09/2015, fu emesso l'Accertamento di inottemperanza n. 25 del 5/12/2019, con il quale si disponeva l'acquisizione al patrimonio delle opere abusive accertate in Marano e riconducibili al catasto N.C.E.U. al foglio 5 - particella 1358 - subalterni:
 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 = categoria catastale C6 (scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati);
 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 = categoria catastale C1 (locali commerciali);
 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 62 - 63 - 64 - 65 = categoria catastale A2 (abitazioni di tipo civile);
 - 66 = categoria catastale F5 (lastrico solare);
 - 1 - 67 - 68 - 69 - 70 = bene comune non censibile

VISTO l'art. 31 comma 4 del DPR 380/2001 il quale stabilisce che l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari;

DATO ATTO del fatto che avverso l'ordinanza di demolizione venivano presentati ricorsi, per i quali risultano pronunciate le sentenze T.A.R. CAMPANIA n. 2270 del 29/04/2019, n. 3205 del 02/04/2019, n. 3904 del 15/07/2019, n. 3906 del 02/07/2019, con le quali si respingevano i ricorsi presentati, e si sancivano la validità delle motivazioni edotte negli atti emessi dal Comune di Marano di Napoli per il procedimento di repressione dell'abuso intrapreso, ovvero della legittimità dell'annullamento in autotutela delle pratiche edilizie e della conseguenziale ordinanza di demolizione, cui ha fatto seguito l'accertamento di inottemperanza, con l'acquisizione al patrimonio dell'ente.

DATO ATTO che l'accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione è stato regolarmente notificato a tutti i soggetti interessati, come da documentazione depositata agli atti d'ufficio;

VISTO l'art. 31 comma 5 del DPR n.380/2001 ai sensi del quale "L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico".

ATTESO:

- che, sebbene l'interesse primario di questa Amministrazione è teso al ripristino delle condizioni di legalità a mezzo della demolizione delle opere abusivamente realizzate, la norma impone di verificare, in luogo della demolizione, la verifica della sussistenza di prevalenti interessi pubblici e che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o idrogeologici;
- che nello specifico è interesse dell'Amministrazione Comunale di provvedere ad un riequilibrio delle sedi scolastiche, allo scopo di garantire opportuni requisiti prestazionali in sedi idonee, con dismissioni di immobili non rispondenti ai predetti standard, con conseguente riduzione della spesa;
- che per la natura e consistenza delle opere in oggetto, si ravvisa la sussistenza di interessi primari per pubblica utilità trattandosi di opere come sopra descritte che consentono di perseguire gli interessi pubblici in ordine al fabbisogno scolastico del territorio e/o alla destinazione ad alloggi popolari/militari;

ACCERTATO altresì che l'opera abusiva in oggetto non contrasta con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE DI DELIBERARE

per tutte le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, quanto segue:

- 1) di dare atto che l'opera abusiva, acquisita al patrimonio del Comune, con accertamento di inottemperanza n. 25 del 5/12/2019, accertate in Marano e riconducibili al catasto N.C.E.U. al foglio 5 - particella 1358 - subalterni:
 - o 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 = categoria catastale C6 (scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati);
 - o 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 = categoria catastale C1 (locali commerciali);
 - o 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 62 - 63 - 64 - 65 = categoria catastale A2 (abitazioni di tipo civile);
 - o 66 = categoria catastale F5 (lastrico solare);
 - o 1 - 67 - 68 - 69 - 70 = bene comune non censibile;non contrastano con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali;
- 2) di dichiarare che sussistono, ai sensi dell'art. 31 comma 5 del D.P.R. 380/2001, prevalenti interessi pubblici alla sua conservazione, e conseguentemente di non procedere alla demolizione della predetta opera abusiva bensì di destinarla alla seguente finalità sociale: **EDILIZIA SCOLASTICA ed ALLOGGI POPOLARI/MILITARI;**
- 3) di incaricare il Responsabile del Settore Lavori Pubblici di redigere apposito progetto di riqualificazione e adeguamento dell'edificio alle predette destinazioni d'uso, riservandosi in sede di approvazione dello stesso di stanziare le somme occorrenti, nonché di porre in essere tutti gli atti conseguenti e necessari, ivi compreso l'immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari a favore dell'ente;

Il Responsabile Settore Urbanistica
Ing. Angelo Martino



LA COMMISSIONE STRAORDINARIA
con i poteri del Consiglio Comunale

Vista la proposta del Responsabile del Settore Urbanistica;

Visto la proposta di deliberazione per la dichiarazione di pubblica;

Acquisito il parere favorevole espresso dal responsabile del Settore LL.PP. in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.lgs. n. 267/00;

DELIBERA:

- 1) di dare atto che l'opera abusiva, acquisita al patrimonio del Comune, con accertamento di inottemperanza n. 25 del 5/12/2019, accertate in Marano e riconducibili al catasto N.C.E.U. al foglio 5 - particella 1358 - subalterni:
 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 = categoria catastale C6 (scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati);
 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 = categoria catastale C1 (locali commerciali);
 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 62 - 63 - 64 - 65 = categoria catastale A2 (abitazioni di tipo civile);
 - 66 = categoria catastale F5 (lastrico solare);
 - 1 - 67 - 68 - 69 - 70 = bene comune non censibile;non contrastano con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali;
- 2) di dichiarare che sussistono, ai sensi dell'art. 31 comma 5 del D.P.R. 380/2001, prevalenti interessi pubblici alla sua conservazione, e conseguentemente di non procedere alla demolizione della predetta opera abusiva bensì di destinarla alla seguente finalità sociale: **EDILIZIA SCOLASTICA ed ALLOGGI POPOLARI/MILITARI;**
- 3) di incaricare il Responsabile del Settore Lavori Pubblici di redigere apposito progetto di riqualificazione e adeguamento dell'edificio alle predette destinazioni d'uso, riservandosi in sede di approvazione dello stesso di stanziare le somme occorrenti, nonché di porre in essere tutti gli atti conseguenti e necessari, ivi compreso l'immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari a favore dell'ente;

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI
Città Metropolitana di Napoli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE per la COMMISSIONE STRAORDINARIA
con i poteri del/la
() GIUNTA COMUNALE (X) CONSIGLIO COMUNALE

Proponente:
SETTORE URBANISTICA

Oggetto:

Opere abusive accertate, complesso immobiliare denominato MASSERIA GALEOTA acquisita al patrimonio comunale con Accertamento di inottemperanza n. 25 del 5/12/2019 - Determinazione sulla esistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione del bene ai sensi dell'ART. 31 COMMA 5 del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/00, che testualmente recita:

1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.

3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE AREA Settore Lavori Pubblici Ing. Angelo Martino	Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> CONTRARIO Data _____ <p style="text-align: right;">Il Responsabile  </p>
IL RESPONSABILE AREA Servizi economico-finanziario Dott. Renato Spedalieri	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE <input type="checkbox"/> CONTRARIO Data _____ <p style="text-align: right;">Il Responsabile  </p>

Il presente verbale viene così sottoscritto

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

dott.ssa Gerardina BASILICATA

dott. Giuseppe GARRAMONE

dott. Valentina ANTONETTI

IL SEGRETARIO GENERALE

dott.ssa Giovanna IMPARATO



PUBBLICAZIONE

IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE ALBO PRETORIO ON LINE ATTESTA CHE

La presente deliberazione viene affissa a questo Albo Pretorio on line, ai sensi della normativa vigente, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal 07/14/2022

Marano di Napoli li 07/14/2022

Il Responsabile Albo Pretorio on line



IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI SEGRETERIA GENERALE, VISTI GLI ATTI D'UFFICIO, ATTESTA CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

diviene esecutiva, ai sensi del disposto di cui all'art. 134 – comma 3 – del D.Lgs 267/00, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione on line.

è immediatamente eseguibile, ai sensi del disposto di cui all'art. 134- comma 4- del D.Lgs 267/00.

Marano di Napoli , li 07/14/2022

IL RESPONSABILE

CONFORMITA'

Per copia conforme all'originale, agli atti dell'Ufficio di Segreteria Generale

Marano di Napoli , li

IL RESPONSABILE