



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

SETTORE URBANISTICA

Via S.re Nuvoletta (ex Tribunale) – c.a.p. 80016 - tel. - fax 0815769407
e-mail: settoreurbanistica@pec.comune.marano.na.it

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE N. 014 DEL 19/09/2024

(D.P.R. n.380 del 06/06/2001, art. 31)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

RITENUTO, per le motivazioni di seguito riportate, unificare il presente provvedimento all'intero compendio edilizio in quanto riferito ad un unico edificio di tipologia abitativa-residenziale sito in via [REDACTED] per il quale sono state presentate, nel 1995, n° 4 istanze di condono edilizio ai sensi della L.724/94 da vari soggetti, tutte riconducibili al medesimo edificio il quale, a seguito sentenza penale di condanna per abusi edilizi emessa dalla Pretura di Marano di Napoli - sezione distaccata di Marano - in data [REDACTED] divenuta irrevocabile in data [REDACTED] con la quale è stata ordinata la demolizione delle opere abusivamente realizzate indicate nei capi di imputazione, l'edificio/imputato sono poi rientrati nella procedura [REDACTED] a carico di [REDACTED] riguardante la demolizione del suddetto edificio destinatario, in sintesi, dei seguenti provvedimenti:

- Ingiunzione di demolizione opere abusive ai sensi del comma 2 dell'art.31 del D.P.R. 380/2201 giusta provvedimento N. [REDACTED] ovvero: "Ingiunzione di demolizione opere abusive con comminatoria acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune, a carico di [REDACTED] dove si riporta la consistenza dell'immobile riferita all'accertamento della Polizia Municipale del [REDACTED] del seguente tenore: "Su di un'area di circa 300 mq. è stato realizzato un manufatto in c.a. costituito da piano terra, 1° e 2° piano; all'atto del sopralluogo risultano realizzate l'intera struttura portante e leompagnature in tufo al p.t.; il primo ed il secondo piano sono ompagnati in laterizi; cassa scala interna e torrino scala coperto; sprovvisto di impermeabilizzazione; il tutto al grezzo";
- nota della Polizia Municipale [REDACTED] di integrazione al verbale [REDACTED] quale comunicazione all'A.G. dei nominativi dei proprietari del manufatto abusivo evincibile dal titolo di proprietà allegato alla medesima nota ovvero: [REDACTED]
- verbale di accertamento violazione dei sigilli del [REDACTED] per realizzazione di ulteriori opere quali tramezzature interne, intonaci interni ed esterni, infissi in ferro esterno, impermeabilizzazione;
- nota della Polizia Municipale prot. [REDACTED] di comunicazione opera abusiva non demolita riferita all'Ordinanza Sindacale [REDACTED]

VISTO che per l'edificio in questione risultano presentate, in data 01/03/1995, nr. 4 istanze di condono edilizio ex L.724/94 dalla cui integrazione documentale del 1997 si evincono i seguenti riferimenti:

1) istanza prot. [REDACTED]

[REDACTED] per un appartamento al primo piano destinato a propria residenza e da un box al piano terra annesso all'abitazione, a cui è seguita integrazione documentale del 18/05/1997 da cui si evincono, nel dettaglio, i seguenti dati metrici: superficie convenzionale mq.178,21; volume totale mc. 682,49 (box + 1/4 quota scala + appartamento), immobile in via [REDACTED] - in catasto Fabbricati [REDACTED] sub.vari, insistente su area classificata nel vigente P.R.G. Zona E3 agricola semplice senza vincoli, di proprietà [REDACTED]



2) istanza

per un appartamento al secondo piano destinato a propria residenza e da un box al piano terra annesso all'abitazione, a cui è seguita integrazione documentale del 18/05/1997 da cui si evincono, nel dettaglio, i seguenti dati metrici: superficie convenzionale mq.172,95 – volume totale mc. 637,95 (box + 1/4 quota scala + appartamento), presso immobile in via [REDACTED] insistente su area classificata nel vigente P.R.G. Zona E3 agricola semplice senza vincoli, di proprietà [REDACTED]

3) istanza

per un appartamento al primo piano destinato a propria residenza e da un box al piano terra annesso all'abitazione, a cui è seguita integrazione documentale prot. 19703 del 18/06/1997 da cui si evincono, nel dettaglio, i seguenti dati: superficie convenzionale mq.178,21 – volume totale mc. 682,49 (box+1/4 quota scala+appartamento), presso immobile in [REDACTED] insistente su area classificata nel vigente P.R.G. in Zona E3 agricola semplice senza vincoli, di proprietà [REDACTED]

4) istanza

per un appartamento al secondo piano destinato a propria residenza e da un box al piano terra annesso all'abitazione, a cui è seguita integrazione documentale del 18/05/1997 da cui si evincono, nel dettaglio, i seguenti dati metrici: superficie convenzionale mq.172,95 – volume totale mc. 637,95 (box + 1/4 quota scala + appartamento), presso immobile in via [REDACTED], insistente su area classificata nel vigente P.R.G. Zona E3 agricola semplice senza vincoli, di proprietà [REDACTED]

VISTO che i proprietari dell'area sulla quale insiste il fabbricato e quindi le sezioni di immobili di cui alle istanze di condono edilizio sopra citate, risultano essere [REDACTED]

VISTO che dagli atti di seguito elencati che tengono conto anche del decesso [REDACTED] risultano i soggetti destinatari ed eredi delle unità immobiliari dell'edificio [REDACTED] come da:

- **Nota di Trascrizione** [REDACTED] - dell'atto tra vivi - divisione r [REDACTED]
- **Nota di Trascrizione** [REDACTED] - dell'atto per causa di morte [REDACTED] - certificato di denunciata successione - successione testamentaria – rinuncia o morte di un chiamato, [REDACTED]
- **Nota di Trascrizione** [REDACTED] dell'atto per causa di morte di [REDACTED] - certificato di denunciata successione - successione testamentaria – rinuncia o morte di un chiamato, [REDACTED]
- **Nota di Trascrizione** [REDACTED] – dell'atto per causa di morte di [REDACTED] - certificato di denunciata successione - successione testamentaria – rinuncia o morte di un chiamato, [REDACTED]

VISTO il Procedimento [REDACTED] R.E.S.A.- esecuzione a carico di [REDACTED] per opere abusive eseguite in Marano di Napoli alla via [REDACTED] di cui alla Sentenza penale di condanna emessa dalla Pretura di Marano di Napoli in data [REDACTED] divenuta irrevocabile/esecutiva in data [REDACTED] con ordine demolizione delle opere, e relativa richiesta di accertamenti per la medesima acquisita al protocollo generale dell'Ente in data [REDACTED]

TENUTO conto che per la formulazione del riscontro all'A.G. sulla richiesta di quest'ultima prot. [REDACTED] il settore scrivente ha valutato quanto segue:

- che le istanze di condono in oggetto devono essere considerate unitamente alle altre istanze che compongono l'intero fabbricato in quanto di pari tipologia edilizia abitativa la cui sommatoria dei volumi è pari a mc. 2.640,00 circa, maggiore quindi *del valore massimo consentito sanabile pari a mc.750, e che le 4 istanze presentate ai sensi della Legge 724/94 benché tutte rientranti nel limite volumetrico di 750 mc. per singola istanza, alla luce di più recenti indirizzi giurisprudenziali circa la corretta interpretazione dei limiti volumetrici riconducibili al medesimo edificio, le stesse vadano intese come facenti parte del medesimo edificio e di conseguenza meritevoli di procedimento di diniego;*



- che le 4 istanze di condono sebbene si possano rapportare a quanto previsto dalla normativa vigente sul condono ex L.724/94 art.39 e al punto 3.1 della Circolare 17 giugno 1995, n.2241/UL del Ministero dei LL.PP. (applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie), i soggetti che hanno presentato le istanze di sanatoria potrebbero considerarsi, in astratto, soggetti legittimati e le istanze, prese singolarmente sarebbero proponibili, in concreto si fanno rientrare nella materia citata dalla recente sentenza della Corte di Cassazione 3^a Sez. Penale - 13 gennaio 2022, n. 807 sul frazionamento delle unità immobiliari, limite volumetrico, dimensioni delle opere oggetto di condono L.724/94, nonché a varie note giurisprudenziali attinenti la sentenza, alla titolarità dei soggetti che le hanno presentate (non riconducibili, tutti, ai proprietari del terreno su cui è stato edificato il fabbricato), con richiamo alla sentenza n.807/2022 della Corte di Cassazione, 3^a sez. Penale (sul ricorso presentato contro l'ordine di demolizione imposto dal giudice dell'esecuzione in relazione a un edificio suddiviso in 6 unità immobiliari costruite dalla stessa persona) la quale evidenzia che non è ammissibile il condono di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, perché è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando, invece, le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono a esso funzionali, così da costituire una costruzione unica, e che ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va infatti considerato quale complesso unitario qualora faccia capo, in questo caso, ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, ciò significa che il limite di 750 mc. previsto dalla legge per le nuove costruzioni non può essere eluso attraverso la ripartizione delle stesse in tante autonome unità e che eventuali singole istanze vanno invece riferite ad un'unica concessione in sanatoria;
- che va anche ricordato quanto statuito dal Consiglio di Stato: l'art.39 della L.724/94, laddove ha previsto che il limite di 750 mc. di volumetria condonabile debba essere computato per le nuove costruzioni "per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria", va interpretato nel senso che nei casi in cui "all'interno di un unico compendio immobiliare sia possibile individuare abusi ontologicamente diversi è possibile per essi presentare distinte richieste di condono (ciascuna delle quali soggiace al ridetto limite volumetrico), mentre in tutti gli altri casi resta fermo che dovranno essere le plurime istanze, sommare assieme, a non eccedere la volumetria di 750 mc.";
- che i proprietari del suolo su cui insiste il fabbricato, come da atto sopra citato, sono i [redacted] e che dall'istanza di condono [redacted] riferita ad una sezione del fabbricato presentata da [redacted] si rileva che il predetto richiedente risulta avulso dal contesto dei proprietari dell'area;

TENUTO conto che a seguito delle valutazioni sopra citate il settore urbanistica, per le motivazioni sopra riportate, ha ritenuto procedere con l'emissione dei provvedimenti consequenziali nei riguardi [redacted] ciascuno per le rispettive competenze e quote di appartenenza in quanto eredi, in ragione delle note di trascrizione sopra riportate;

VISTO, pertanto, i provvedimenti di preavviso di diniego delle istanze di condono di seguito dettagliati:

- **prot. UTC** [redacted] Avviso di avvio del procedimento di diniego della richiesta di sanatoria per abusi edilizi presentata ai sensi della L.724/94 prot. [redacted] per immobile in via [redacted] - Comunicazione ai sensi dell'art.10/bis della L.241/1990 - **diretto**, in quanto richiedente [redacted]
- **prot. UTC** [redacted] - Avviso di avvio del procedimento di diniego della richiesta di sanatoria per abusi edilizi presentata ai sensi della L.724/94 [redacted] - Comunicazione ai sensi dell'art.10/bis della L.241/1990 [redacted]
- **prot. UTC** [redacted] - Avviso di avvio del procedimento di diniego della richiesta di sanatoria per abusi edilizi presentata ai sensi della L.724/94 [redacted] - Comunicazione ai sensi dell'art.10/bis della L.241/1990 [redacted]
- **prot. UTC** [redacted] - Avviso di avvio del procedimento di diniego della richiesta di sanatoria per abusi edilizi presentata ai sensi della L.724/94 [redacted] - Comunicazione ai sensi dell'art.10/bis della L.241/1990 - [redacted]

TENUTO conto del riscontro-informativa effettuato dal settore scrivente all'A.G. con prot. [redacted]





TENUTO conto della trasmissione delle memorie di parte ai provvedimenti di diniego sopra citati pervenute in data [redacted] le quali, secondo valutazioni dell'UTC, non hanno superato i motivi per l'emissione dei preavvisi di diniego;

TENUTO conto che il Settore scrivente ha anche inviato richiesta di parere al legale dell'Ente sulle memorie sopra citate formulata con [redacted] 4, sulle quali il legale dell'Ente in data [redacted] ha espresso parere favorevole al prosieguo delle attività con l'emissione dei provvedimenti di diniego definitivi e pertanto in linea con le argomentazioni riportate dall'UTC nei provvedimenti di preavviso di diniego;

VISTO, pertanto, i provvedimenti dell'UTC di conclusione procedimento di DINIEGO della richiesta di sanatoria per abusi edilizi presentata ai sensi della L.724/94 nell'ambito del procedimento R.E.S.A. [redacted] come segue:

- **prot. UTC** [redacted] per la richiesta di sanatoria prot. [redacted] presentata da [redacted] e diretta, [redacted]
- **prot.** [redacted] per la richiesta di sanatoria prot. [redacted]
- **prot. UTC 1** [redacted]
- **prot. UTC** [redacted]

TENUTO conto dei ricorsi al TAR, opposti dalle parti, ai provvedimenti di diniego sopra citati recanti i seguenti riferimenti:

VISTA la nota dell'A.G. del [redacted] nella quale si fa richiesta di conoscere il prosieguo ai provvedimenti di diniego sopra citati, segnatamente se siano state emanate le ordinanze di demolizione e di acquisizione al patrimonio comunale per l'immobile di cui al procedimento R.E.S.A. [redacted]

VISTA la nota dell'UTC prot. [redacted] sopra citata nella quale si comunicava che sebbene i destinatari dei provvedimenti di diniego avessero presentato ricorso al TAR, il settore urbanistica aveva comunque avviato le attività volte all'emissione delle ordinanze di demolizione;

Tenuto conto che in ragione dei dinieghi effettuati l'edificio, nel suo complesso e contesto, è ritornato nella sua condizione originaria ovvero immobile abusivo non coperto da istanze di condono edilizio, per cui necessita procedere con le attività previste dalla normativa vigente in materia ed avviare le procedure volte all'emissione di un'ordinanza di demolizione ai sensi dell'art.31 del dpr 380/2001 in conseguenza degli atti prodotti sopra citati, dai quali emerge quanto segue:

- l'edificio è ubicato in via [redacted]
- l'edificio insiste su area distinta in catasto [redacted]
- l'edificio insiste su area classificata nel vigente P.R.G. Zona E3 agricola semplice senza vincoli;
- l'edificio è composto da tre piani fuori terra con i piani suddivisi, secondo le istanze di condono per esso presentate, da piano terra destinato a box, piano primo con due abitazioni e secondo piano con due abitazioni e scala centrale, per un ingombro di circa 320 mq. e volumetria di circa 2.640,00 mc.;
- i proprietari dell'area sulla quale insiste il fabbricato e quindi le sezioni di immobili di cui alle istanze di condono edilizio per esso presentate, [redacted]
- attualmente l'edificio insiste su area di proprietà [redacted]



Accertato che trattasi di opere abusive realizzate: senza titolo edilizio e per le quali le istanze di condono edilizio presentate in data 01/03/1995 sono state diniegate in data 04/04/2024, che l'intervento edificatorio ha comportato la realizzazione di un organismo edilizio con specifiche rilevanze e autonomamente utilizzabile, e che lo stesso è in contrasto con la normativa urbanistica vigente;

Accertato altresì che le opere realizzate non possono essere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. legge 380/01.

Evidenziato che:

- le opere abusive si configurano in violazione dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. trattandosi di un intervento edilizio che ha modificato la particella di terreno con la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, in assenza di permesso di costruire e che inoltre risultano in assenza di preventiva autorizzazione sismica;
- l'ordine di demolizione è atto dovuto in presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, rappresentando questo un'attività vincolata, priva di margini di discrezionalità, rientrante nell'esercizio dei poteri sanzionatori e di controllo del territorio e repressione degli abusi edilizi previsto dagli articoli 27 e seguenti. del D.P.R. n. 380/2001;
- la demolizione è tecnicamente possibile e quindi occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi preesistente la realizzazione dell'abuso;

Ritenuto quindi che sussistono tutti i presupposti prescritti dalla legge per ordinare la demolizione delle opere abusive;

Visto l'art. 31, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod.;

Visto l'art. 107 del D. Lgs. 267/2000;

ORDINA

A [REDACTED] ella qualità di proprietari dell'area in catasto [REDACTED] sulla quale insiste un edificio di loro pertinenza, il tutto come da atti di proprietà in premessa citati;

LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

site alla via T [REDACTED] corrispondenti ad un edificio di tre piani fuori terra adibito a civili abitazioni e box su area distinta in catasto al [REDACTED] - di cui alla consistenza in premessa citata, e che per esse non risulta nessun altro titolo edilizio che ne abiliti l'edificazione, ed ingiunge il ripristino dello stato dei luoghi preesistente l'abuso, entro e non oltre giorni 90 (novanta), non rinnovabili, a far data dalla notifica della presente ordinanza, con avvertenza che detto ORDINE ha effetto, ai sensi del primo comma dell'art. 31, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia) e s.m.i., fino all'adozione dei provvedimenti di cui ai commi quarto e quarto bis dello stesso art. 31, fatti salvi ed impregiudicati quelli di carattere amministrativo e penale connessi all'infrazione.

La demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi in premessa indicate, site alla [REDACTED] deve avvenire, entro il termine dei predetti giorni 90 (novanta), mediante la presentazione di pratica edilizia per la demolizione, redatta da professionista abilitato e successiva comunicazione dell'intervenuta ottemperanza della presente Ordinanza, in mancanza saranno adottati i provvedimenti sanzionatori e contravvenzionali previsti dalle vigenti leggi e dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

AVVERTE

Che il mancato rispetto, da parte del destinatario della presente ordinanza diffida, dei termini e delle modalità degli adempimenti indicati, costituirà inadempienza e che pertanto si procederà ad avviare la procedura sanzionatoria per il mancato adempimento;

Che, inoltre, l'inottemperanza alla presente ordinanza, nel termine sopra assegnato, comporterà l'immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari a favore dell'Ente come disposto dall'art. 31 comma 4 e successiva irrogazione della sanzione da € 2.000 a € 20.000 come disposto dall'art. 31 comma 4-bis del DPR 380/2001, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

Che con Delibera del Commissario Straordinario n. 18/2016 e s.m.e.i., è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie agli autori degli abusi edilizi, che all'art. 3, ha stabilito i parametri, commisurati alla tipologia degli abusi edilizi, sulla base dei quali si provvederà a quantificare e irrogare la sanzione pecuniaria in caso di inottemperanza all'ingiunzione a demolire entro il limite minimo di € 2.000 e massimo di € 20.000 stabilito dalla legge.

Che ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, constatata l'inottemperanza della presente Ordinanza, il bene e l'area di sedime, nonché la superficie necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisite al Patrimonio Comunale.

Si avverte inoltre che al termine del periodo assegnato, sarà effettuato sopralluogo per accertare il rispetto dell'ordinanza.

INFORMA

- che, ai sensi dell'art. 7 della Legge 7/8/1990 n. 241 e s.m.i., la presente vale anche come comunicazione di avvio del procedimento amministrativo;
- che l'Ufficio presso cui prendere visione degli atti è l'Ufficio Tecnico Comunale dell' Area Urbanistica a cui è possibile rivolgere comunicazioni o richiedere informazioni esclusivamente nei giorni di apertura al pubblico (martedì 9,00-12,30 – 15,00-18,00 e giovedì 9,00-12,30);
- che il Responsabile del Procedimento è il geom. Tommaso Galluccio al quale è possibile rivolgere comunicazioni o richiedere informazioni;
- (contatti: telef. 081-5769407-425 mail: - pec: settoreurbanistica@pec.comune.marano.na.it);
- che contro la presente Ordinanza è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla notificazione.

DISPONE

Notificare, a mezzo messi comunali, la presente ordinanza ai sigg.



Trasmettere copia della presente ordinanza:

Al Settore Tributi dell'Ente;

Al Genio Civile di Napoli tramite pec;

Al Comando di Polizia Municipale per i provvedimenti successivi di loro competenza;

Alla Compagnia dei Carabinieri di Marano di Napoli tramite pec

Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli sezione V – ufficio demolizioni – Sostituto Procuratore della Repubblica dott. Vanacore – ufficio amministrativo dott. De Renzis – pec:urbanistica.procura.napoli@giustiziacert.it;

Il Comando di Polizia Municipale è incaricato di segnalare tempestivamente che i destinatari, come sopra generalizzati, ottemperino alla presente ordinanza.



Il Responsabile Settore Urbanistica
Ing. Angelo Martino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angelo Martino', written over the typed name.