



# COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Città metropolitana

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 05 del 20.01.2021

**Oggetto: Dichiarazione sussistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento di opere edilizie realizzate in assenza di permessi di costruire**

L'anno **2021** il giorno **20** del mese di **Gennaio** alle ore **13,30** nella sala delle riunioni della casa Comunale di Marano di Napoli, si è riunita la Giunta Comunale, nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco

Sono presenti:

COGNOME	NOME	QUALIFICA	P	A
Visconti	Rodolfo	Sindaco	x	
D'Alterio	Paolo Castrese	Vice Sindaco	x	
De Nigris	Marinella	Assessore	x	
Perna	Bianca Geltrude	Assessore	x	
Perrotta	Salvatore	Assessore	x	
Rea	Francesco	Assessore	x	
Sabia	Francesca	Assessore	x	

Partecipa il Segretario Generale dott. ssa Pucci Paola

**PARERI SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER :**

( X ) GIUNTA COMUNALE - ( ) CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** DICHIARAZIONE SUSSISTENZA DI PREVALENTI INTERESSI PUBBLICI AL MANTENIMENTO DI OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSI DI COSTRUIRE

**PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA (art. 49,1°c. e 147 bis T.U. N.267/2000 e ss.mm.it) e art. 3 Reg.to controlli interni.**

si esprime parere **FAVOREVOLE**, e ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa.

( ) si esprime parere **NON FAVOREVOLE** per il seguente motivo:.....

**A T T E S T A**

Che la stessa ( ) comporta-  non comporta oneri economici a carico del Comune.

**Il Dirigente Area**

li

**PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE ( art.49,1°c.e 147 bis T.U. n. 267/2000 e ss.mm.ii) e art.3 Reg. controlli interni .**

**AREA ECONOMICA FINANZIARIA**

si esprime parere **FAVOREVOLE** e ne attesta la regolarità e correttezza amm.va

( ) si esprime parere **NON FAVOREVOLE** per il seguente motivo.....

( ) atto che non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

li

**Il Dirigente Area**.....

**PARERE DI CONFORMITA'**

Alle norme legislative, statutarie e regolamentari , ai sensi dell'art. 97,comma 4,lett.a) del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii.,

( ) **FAVOREVOLE**.....

( ) **NON FAVOREVOLE**.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott.ssa Paola Pucci**

## Relazione istruttoria

**Il Dirigente arch. Elena Biagia Mucerino, sentito l'Assessore competente al Patrimonio,**

### **Premette:**

**che** per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, la vigilanza in materia urbanistico - edilizia sul territorio comunale è riconosciuta, dall'art.27 del D.P.R. n. 380/2001, in capo al Comune ed è esercitata, ai sensi dell'art.2. della L.R. n.23/04, dal Dirigente dello Sportello unico per l'Edilizia Settore Urbanistica;

**che**, per gli abusi edilizi derivanti da interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali relativi ad interi edifici o ad unità autonomamente utilizzabili come descritti dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, risulta applicabile il complesso delle norme contenute nell'art.13 della L.R n. 23/2004;

**Tenuto conto** che le richiamate normative regionali prevedono che:

- il dirigente dello Sportello Edilizia ingiunga al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, con l'avvertenza che, nell'ipotesi dell'inottemperanza, l'area sarà acquisita di diritto e gratuitamente in favore del patrimonio comunale (art. 13, comma 2);
- l'immobile, nel caso di mancata ottemperanza all'ordine di demolizione, sia acquisito gratuitamente e di diritto al patrimonio comunale compresa l'area su cui esso insiste e di quella necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle non autorizzate nella misura massima di dieci volte la superficie abusiva (art. 13, comma 3);
- un atto di accertamento dell'inottemperanza, notificato al proprietario responsabile dell'abuso, costituisca titolo idoneo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari (art. 13, comma 4);
- il Comune demolisca obbligatoriamente l'opera così acquisita al proprio patrimonio, con imputazione delle spese a carico dei responsabili dell'abuso, salvo che, con deliberazione del Consiglio comunale, venga dichiarata la sussistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera edilizia e che tale opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali, qualora l'immobile rimanga nel patrimonio del Comune in cui è entrato, nei termini sopra indicati (art. 13, comma 5);

---

**Dato atto:**

**(A)**

- che con verbale di accertamento di violazione e sequestro penale del 04.08.2016 , il Comando Carabinieri Tutela della Salute e Sanità di Napoli sequestravano un capannone ubicato in Marano di Napoli alla Via Padreterno n. 39 presso la ditta "Ingrosso alimenti e salumi" il cui responsabile legale è il Sig. Marchesano Michele, nato a Marano di Napoli il 21.09.1960
- che l'U.T.C. successivamente rilevava opere abusive realizzate su di un terreno censito catastalmente con la particella n. 582 del foglio 14 ricadente nel vigente PRG in zona classificata E3 ( ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE) senza vincolo, di proprietà della Società: INGROSSO ALIMENTARI E SALUMI sr;
- che il predetto intervento edilizio, realizzato senza titolo, è in contrasto con la normativa urbanistica vigente adottata e pertanto non può essere suscettibile di sanatoria;
- che in data 05.08.2016 veniva emessa apposita ordinanza di demolizione di opere abusive n. 35/2016;
- che in data 22.11.2016 il Comando di Polizia Municipale trasmetteva apposito verbale di inottemperanza all'ordinanza di demolizione, prot. 240/16/PG/PE;
- che, conseguentemente, veniva emesso accertamento di inottemperanza n. 36/2016 datato 01.12.2016 nonché disposta l'acquisizione al patrimonio comunale e la trascrizione immobiliare gratuita delle opera abusive, sopra descritte, e dell'area di sedime;
- che in data 23/12/2016 è stata acquisita nota di trascrizione dei suddetti beni, dell'Agenzia delle Entrate Registro n. 53608 – Registro particolare n. 41245;

**(B)**

- che a seguito di accertamenti tecnici eseguiti dal Comando di Polizia Municipale di questo Ente e da personale tecnico in forza all'Area Tecnica, veniva rilevata la realizzazione di opere abusive ,insistenti sull'area sita alla Via Iummella contraddistinta in catasto urbano al foglio 4 particelle 1261-1263 sub 1 e particella 1262 sub 1 ( ai terreni Foglio 4 ex particelle 982-983 e 984) ex gestione Associativa sportiva "VIN. CA'S CLUB" il cui legale rappresentante è il Sig. Castaldo Domenico;
- che in data 05.08.2016 veniva emessa apposita ordinanza di demolizione di opere abusive n. 35/2016 costituenti n. tre campi di calcetto in erba sintetica;
- che a seguito dell'accertamento dell'inottemperanza alla demolizione, elevato dal Comando di Polizia Municipale, a carico del predetto Castaldo Domenico, si disponeva l'acquisizione al patrimonio comunale e la trascrizione immobiliare gratuita delle opera abusive, sopra descritte, e dell'area di sedime;
- che in data 17/03/2017 è stata acquisita nota di trascrizione dei suddetti beni, dell'Agenzia delle Entrate Registro n. 11899 – Registro particolare n. 9312;
- che, infine, è stata emessa in data 04.05.2020 l'ordinanza sindacale n. 38 mediante la quale si ordina al predetto Castaldo Domenico di sgomberare le aree di interesse da cose e da persone per il rientro in possesso delle stesse, riservandosi di quantificare, con successivo atto, l'indennità di occupazione "sine titolo";

---

**Atteso** che entrambe le aree, sopra descritte, sono state acquisite al patrimonio comunale;

**Considerato:**

- che il mantenimento delle opere oggetto di acquisizione al patrimonio comunale per finalità pubbliche appare, allo stato delle attuali conoscenze, senz'altro economicamente conveniente;
- che le opere acquisite dall'Amministrazione non contrastano con rilevanti interessi urbanistici ambientali;

**Ritenuto** che la presente istruttoria porta a concludere che le opere in argomento sono utilizzabili in maniera autonoma e che sussistono prevalenti interessi pubblici in quanto la destinazione individuata **per l'immobile di cui al punto A)** assolve perfettamente alla funzione di archivio per le pratiche del Giudice di Pace, risolvendo l'annoso problema che impediva il completamento del plesso scolastico in località Cesina, divenuto improcrastinabile in occasione della maggiorate esigenze di spazi in osservanza delle normative di contenimento del contagio COVID;

**mentre la destinazione per l'immobile di cui al punto B)** rimane la stessa trattandosi di un centro sportivo con campetti di calcio, spogliatoi/bagni e bar, ubicato in una zona periferica della Città. La presenza di attrezzature sportive in ambito periferico appare particolarmente significativa per quest'Amministrazione che intende continuare ad offrire il predetto servizio mantenendo efficiente la struttura, affidandola in gestione mediante indizione di Bando pubblico;

**Richiamato** l'art. 31, comma 5, del DPR 380/2001 e s.m.i. il quale espressamente stabilisce che: "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".

**Rilevato** che, ai sensi del richiamato comma 5 dell'art. 31 DPR n. 380/2001, il Consiglio Comunale è tenuto a dichiarare o meno l'esistenza di prevalenti interessi pubblici sull'area ove è stato realizzato l'abuso;

**Visti** e richiamati gli atti istruttori, sopra elencati;

**Visti:**

- il DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale; il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

**Acquisito** il parere in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

**Accertata** la regolarità e la correttezza dell'intero procedimento;

**PROPONE alla Giunta comunale**

---

di deliberare secondo le seguenti ipotesi:

**(A)**

- **Dichiarare l'esistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito in Via Padreterno n. 39 censito catastalmente con la particella n. 582 del foglio 14 ricadente nel vigente PRG in zona classificata E3 ( ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE) senza vincolo, senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e, nel caso:
- di individuare le attività di pubblica utilità;
- di mantenere il manufatto edilizio in questione nella disponibilità del patrimonio comunale;

**OVVERO**

- **Dichiarare l'inesistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito in Via Padreterno n. 39 censito catastalmente con la particella n. 582 del foglio 14 ricadente nel vigente PRG in zona classificata E3 (ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE) senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e pertanto procedere alla demolizione del manufatto edilizio in questione a cura dell'Ufficio preposto ed a spese dei responsabili dell'abuso.

**(B)**

- **Dichiarare l'esistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito alla Via Iummella contraddistinta in catasto urbano al foglio 4 particelle 1261-1263 sub 1 e particella 1262 sub 1 ( ai terreni Foglio 4 ex particelle 982-983 e 984) senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e, nel caso:
- di mantenere la destinazione di Centro sportivo da affidare in gestione a mezzo bando pubblico;
- di mantenere il manufatto edilizio in questione nella disponibilità del patrimonio comunale;

**OVVERO**

- **Dichiarare l'inesistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito alla Via Iummella contraddistinta in catasto urbano al foglio 4 particelle 1261-1263 sub 1 e particella 1262 sub 1 ( ai terreni Foglio 4 ex particelle 982-983 e 984) senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e pertanto procedere alla demolizione del manufatto edilizio in questione a cura dell'Ufficio preposto ed a spese dei responsabili dell'abuso;

## DI DARE ATTO CHE

1. le opere acquisite al patrimonio comunale non possono essere occupate dai responsabili dell'abuso in assenza dell'atto deliberativo di cui all'art. 7, comma 5, della legge 47/85 (oggi art. 31 del Testo Unico approvato con D.P.R. n. 380/2001), con il quale l'organo consiliare "dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali",
2. il trasferimento automatico dell'immobile abusivo al patrimonio comunale, implica un danno erariale, nell'ipotesi che gli immobili siano rimasti in uso, agli stessi responsabili dell'abuso, a titolo gratuito, a fronte del mancato o ritardato adempimento sull'attuazione dei successivi adempimenti repressivi e sanzionatori;
3. che gli immobili risultano essere stati sgomberati e nella piena disponibilità dell'Ente;

Il Dirigente Area Urbanistica  
arch. Elena Biagia Muczerino



## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** ed esaminata la proposta del Dirigente dell'Area Urbanistica, come innanzi formulata avente ad oggetto:

DICHIARAZIONE SUSSISTENZA DI PREVALENTI INTERESSI PUBBLICI AL  
MANTENIMENTO DI OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN ASSENZA DI  
PERMESSI DI COSTRUIRE

**Visto** il DPR N. 380/2001;

**Vista** la L.R. N. 23/2004;

**Visto** il D.Lgs. n. 267/2000;

**Visto** lo Statuto dell'Ente;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi a norma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 allegati al presente atto;

Con voti espressi in modo palese, per alzata di mano;

**DELIBERA**

- 
- **Dichiarare l'esistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito in Via Padreterno n. 39 censito catastalmente con la particella n. 582 del foglio 14 ricadente nel vigente PRG in zona classificata E3 ( ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE) senza vincolo, senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e, nel caso:
  - di individuare le attività di pubblica utilità;
  - di mantenere il manufatto edilizio in questione nella disponibilità del patrimonio comunale;

**OVVERO**

- **Dichiarare l'inesistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito in Via Padreterno n. 39 censito catastalmente con la particella n. 582 del foglio 14 ricadente nel vigente PRG in zona classificata E3 (ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE) senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e pertanto procedere alla demolizione del manufatto edilizio in questione a cura dell'Ufficio preposto ed a spese dei responsabili dell'abuso.

**(B)**

- **Dichiarare l'esistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito alla Via Iummella contraddistinta in catasto urbano al oglio 4 particelle 1261-1263 sub 1 e particella 1262 sub 1 ( ai terreni Foglio 4 ex particelle 982-983 e 984) senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e, nel caso:
- di mantenere la destinazione di Centro sportivo da affidare in gestione a mezzo bando pubblico;
- di mantenere il manufatto edilizio in questione nella disponibilità del patrimonio comunale;

**OVVERO**

- **Dichiarare l'inesistenza** di prevalenti interessi pubblici sul terreno sito alla Via Iummella contraddistinta in catasto urbano al oglio 4 particelle 1261-1263 sub 1 e particella 1262 sub 1 ( ai terreni Foglio 4 ex particelle 982-983 e 984) senza vincolo, acquisito al Patrimonio ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001 e L.R. 23/04 e pertanto procedere alla demolizione del manufatto edilizio in questione a cura dell'Ufficio preposto ed a spese dei responsabili dell'abuso;

**Di dare atto che:**

1. le opere acquisite al patrimonio comunale non possono essere occupate dai responsabili dell'abuso in assenza dell'atto deliberativo di cui all'art. 7, comma 5, della legge 47/85 (oggi art. 31 del Testo Unico approvato con D.P.R. n. 380/2001), con il quale l'organo consiliare "dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali";
2. il trasferimento automatico dell'immobile abusivo al patrimonio comunale, implica un danno erariale, nell'ipotesi che gli immobili siano rimasti in uso, agli stessi responsabili dell'abuso, a titolo gratuito, a fronte del mancato o ritardato adempimento sull'attuazione dei successivi adempimenti repressivi e sanzionatori;
- 3) di rinviare al Consiglio Comunale la vantazione di cui ai precedenti punti.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott.ssa Paola Pucci**

*Paola Pucci*



**IL SINDACO**  
**Viseonti Rodolfo**

*Rodolfo Viseonti*

05

SI ATTESTA

Che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio "ON LINE" in data *28/01/2021*



**Il Dirigente ad interim  
Area Amministrativa**

*Dott.ssa Paola Pucci*

*Paola Pucci*

Diventa esecutiva per scadenza dei termini il .....

**Il Dirigente ad interim  
Area Amministrativa**

*Dott.ssa Paola Pucci*

Per copia conforme all'originale.....

Il Presente atto viene assegnato all'ufficio .....