



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

SETTORE URBANISTICA

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

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE N. 41/23 DEL 28/08/2023 (D.P.R. n.380 del 06/06/2001, art. 31)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

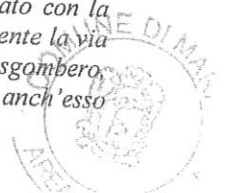
Richiamati gli atti amministrativi e la documentazione in essi contenuta, che qui si intendono integralmente riportati, mentre per sintesi si evidenziano soltanto i riferimenti principali, ovvero:

- Richiesta di verifica urbanistiche all'immobile sito in via [redacted] all'U.T.C. da parte della Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA) prot. gen. n. 10155 del 21/03/2023;
- Verbale della Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA) n. 10/23 del 18/04/2023, prot. gen. n. 13553 del 19/04/2023 di violazione urbanistica;
- Verbale di sopralluogo della Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA) prot. gen. n. 17453 del 19/05/2023;
- Relazione di riscontro ai protocolli gen. n. 10155 del 21/03/2023, prot. gen. n. 13553 del 19/04/2023, prot. gen. n. 17453 del 19/05/2023 avente prot. gen. n. 19961 del 09/06/2023;
- Verbale di violazione urbanistica della Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA) n. 10-A/2023 del 14/06/2023 con prot. gen. n. 20327 del 14/06/2023;
- Riscontro a Verbale di Violazione Urbanistica del Comando di Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA) n. 10-A/2023 del 14/06/2023 prot. gen. n. 20327 del 14/06/2023 avente prot. gen. n. 20798 del 19/06/2023 quale richiesta di sopralluogo congiunto;
- Richiesta relazione tecnica a seguito di sopralluogo del 18/07/2023 avente prot. gen. n. 24626 del 18/07/2023, quale riscontro a delega d'indagini in capo al Comando Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA), facente seguito anche ad autorizzazione ad accesso ai luoghi;

Vista la relazione istruttoria avente prot. gen. n. 25126 del 24/07/2023 dell'U.T.C., a riscontro di sopralluogo del 18/07/2023 avente prot. gen. n. 24626 del 18/07/2023, nell'ambito della delega d'indagini in capo al Comando Polizia Municipale di Marano di Napoli (NA) e quale compendio dell'intera vicenda riguardante gli accertamenti svolti presso gli immobili siti in via [redacted] di proprietà della sig.ra [redacted]

[redacted], da cui si evince che sussistono varie difformità tra lo stato dei luoghi rinvenuto, attinenti oltre all'edificio principale composto da quattro livelli fuori terra, di cui l'ultimo con copertura a falde inclinate, e quello rappresentato nei titoli edilizi depositati agli atti di questo ufficio tecnico che risulta difforme dalla Concessione Edilizia n. 40/98 del 05/05/1998, e S.C.I.A. edilizia prot. gen. n. 5500 del 14/03/2016, oltretutto da un'ulteriore manufatto realizzato senza titoli edilizi, il tutto in ordine ai seguenti aspetti:

- Manufatto insistente sulla p.lla 1485 del foglio 6 al N.C.T. (avente qualità classe: ente urbano):
"1. Realizzazione di un manufatto insistente sulla p.lla 1485 con sagoma rettangolare, chiuso volumetricamente con muratura perimetrale e con copertura in pannelli coibentanti, provvisto di accesso con serranda e una piccola finestra, al cui interno, come visibile da auto-vettura ivi presente, sussisteva una destinazione come box-deposito. Il manufatto è completo, finito e funzionale all'uso cui è destinato. In dettaglio si rappresenta che per il suddetto manufatto, così come attualmente composto, non risultano titoli edilizi. Esso ha un lato addossato alla recinzione dove erano previsti due varchi (uno carrabile e l'altro pedonale) ora aboliti, con le seguenti dimensioni: 6,80 x 7,45 mt pari a circa mq 51, con altezza intradosso dal pavimento alla pannellatura di copertura costituita da materiale coibentante su struttura metallica, ha un'altezza minima sul retro di circa 2.70 mt. e sul fronte principale di 3.50 mt, per cui il manufatto ha una volumetria complessiva, compreso lo spessore della copertura di circa 15 cm, pari a circa mc 166. Da rappresentazione fotografica, tratta da Google Earth si evince che tale immobile occupa, più o meno, l'impianto di una precedente struttura, visibile già da foto satellitari al 13/09/2007, senza escludere la sua preesistenza per la poco chiara visibilità delle foto, per poi essere ben visibile con la sua attuale consistenza al 09/04/2021, in uno anche ad altre opere di recinzione visibili a tale data che ricomprendono l'ambito del fabbricato principale e l'area a parcheggio.";
- Edificio abitativo insistente sulla p.lla 1486 e p.lla 1485 del foglio 6 dove quest'ultima (1485) ha riferimenti al nuovo catasto fabbricati con numero di p.lla n. 1205 sub. vari:
2. Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato del fabbricato, così inquadrato con la concessione edilizia n. 40/1998 (che prevedeva la costruzione di un edificio di sagoma rettangolare prospiciente la via [redacted], composto da: un piano seminterrato costituito da vari ambienti con destinazione locale di sgombero, cantinole, ripostiglio e autoclave; da un piano rialzato composto da 2 abitazioni; da un piano primo anch'esso



[redacted] su lastrico solare di copertura del fabbricato ivi esistente, piano terzo, che attengono alla realizzazione di sottotetto. Dalla modulistica S.C.I.A. si evince che l'intervento attiene a: "Un ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile e la relativa realizzazione di un sottotetto non abitabile divisi in 2 unità abitative e la realizzazione di numero 2 tettoie di mq 25".

- 2a) In merito agli aspetti delle difformità si evidenzia che, dal grafico S.C.I.A., il piano terra è stato rappresentato con divisioni interne più o meno in linea con quelle della concessione edilizia 40/98, ma riferite al piano seminterrato della medesima concessione, nulla fa intendere in merito alla reale destinazione d'uso, che allo stato di fatto risulta abitativa. In aggiunta risultano anche ampliamenti esterni, con creazione di terrazzini coperti da tettoie annessi all'appartamento piano terra int. 2, mentre per l'appartamento interno 1 sussiste sul fronte sud-est un terrazzino sottoposto di circa 1,70 mt rispetto al piano di calpestio del piazzale parcheggio che determina uno spazio infossato, ed intorno al medesimo terrazzo, in ragione delle pendenze laterali delle aree esterne, sul lato est è scaturito un corridoio-vialetto di accesso alla zona retrostante del fabbricato dove insiste il manufatto ex novo "deposito", mentre sul lato ovest la differenza di livelli ha concretizzato una sorta di discesa che gradualmente collega la zona d'ingresso dalla strada al portoncino del fabbricato. Per ottenere la suddetta consistenza, il piano seminterrato così rappresentato sulla concessione 40/98, è stato ribassato facendolo emergere fuori terra per circa 3,00 mt, concretizzando di fatto un nuovo volume che ha assorbito quello entroterra rappresentato dallo stesso P.d.C. 40/98 che prevedeva 427,40 mc. Per quanto attiene le due tettoie con terrazzini, annesse all'abitazione del piano terra interno 2 si rappresenta che il terrazzino sul lato nord-ovest ha una dimensione di 2,10 x 4,70 mt circa ed è rialzato di circa 30-35 cm rispetto al vialetto esterno ed è coperto da una tettoia in legno coperta con altezza massima di 2,90 mt e minima 2,45 mt circa sotto doga, sostenuta da 4 pilastri in legno ubicati all'interno del terrazzino stesso. Sul lato nord-est, del medesimo appartamento, sussiste un terrazzino rialzato, rispetto al più ampio spazio perimetrale il fabbricato, che costituisce il fossato in precedenza nominato, avente una parte coperta da tettoia di 5,00 x 2,20 mt con altezza massima di circa 2,90 mt e minima 2,30 mt circa sotto-doga, sostenuta da pilastri in legno con il lato più basso incastrato nel muro perimetrale del fossato. Le dimensioni totali di questa zona a terrazzino sono 6,60 mt x 2,20 mt + 5,00 mt x 1,60 mt, per un totale di mq 23,00 circa, che insiste su spazio ricavato dall'abbassamento dei livelli che forma un'area pavimentata a servizio dell'appartamento di complessivi mq 30 circa. Mentre per l'appartamento interno n. 1, la zona adibita a terrazzo esclusivo misura circa mq 80 essendo stata ricavata dalla modifica delle quote del piazzale esterno.
- 2b) Per quanto attiene la volumetria complessiva dell'edificio di cui alla concessione 40/98, si determina che l'ingombro e la sagoma del fabbricato sono state stimate essere di mq 190 circa, la stessa in funzione dell'altezza all'intradosso del secondo piano rilevata dal cortile esterno e pari a mt 9.50 circa, determina una volumetria stimata in mc 1801,00 contro mc 1231,00 fuori terra della concessione, mentre la volumetria entroterra era di mc 427,00 che non rientrava nel computo di quella edificabile. Quindi sussiste una differenza di volume di circa mc 570 solo per l'edificio originario, ovvero mc 1801 realizzati meno mc 1231,00 assentiti dalla concessione 40/98.
- 3) Per quanto riguarda la S.C.I.A. prot. gen n. 5500 del 14/03/2016, sussiste una difformità per destinazione d'uso non coincidente con quella del progetto. Infatti secondo la destinazione S.C.I.A., dal grafico si rappresentano, come stato di progetto, oltre alle piante del piano terra, primo e secondo con una determinata consistenza, anche quella del piano terzo "sopraelevazione" avente la stessa sagoma dei piani sottostanti, ma suddivisa in due unità immobiliari aventi accesso distinto dal pianerottolo della scala, dove in ogni unità immobiliare viene rappresentata, per metà della sua superficie, la seguente destinazione: deposito e wc sul prospetto est e restante superficie sul prospetto ovest con la dicitura cucina e wc quale "parte ampliamento Pc", dove la copertura della sopraelevazione prevede due falde inclinate sui prospetti est ed ovest, con altezza centrale di mt 3,60 estradosso e sui laterali di mt 1,20, in corrispondenza delle balconate - terrazzi esterni. A precisazione di quanto riportato nella precedente relazione prot. gen. n. 19961 del 09/06/2023, si rappresenta che le misurazioni effettuate in data 18/07/2023 per le altezze lato sud, appartamento occupato dal sig. [redacted], sono in linea con quelle rilevate dalla P.M. e riportate nel loro verbale del 18/05/2023. Per cui si evidenzia una difformità per tale aspetto. Infatti l'altezza centrale misurata dalla pavimentazione del terrazzino all'intradosso del colmo, è di mt 3,60 oltre lo spessore del pacchetto di copertura, per cui maggiore dei 3,60 mt estradosso rappresentati dalla S.C.I.A.. Inoltre anche le altezze laterali hanno dimensioni maggiori rispetto a quelli rappresentati dai grafici S.C.I.A. che riportavano un'altezza unica di 1,20 mt sui laterali, mentre sul fronte ovest (prospetto su [redacted]), l'altezza dal terrazzino all'intradosso dell'inclinazione è di mt 2,45 circa sul lato sinistro, mentre sul lato destro uscendo dalla cucina è di mt 1,90 circa. Riassumendo le difformità del suddetto piano, la cui unità immobiliare sub.10 ha la stessa tipologia abitativa dell'unità immobiliare sub.11 così come la copertura che è uniforme nelle sue inclinazioni, ha difformità per destinazione abitativa, altezze, disposizione interna e superficie esterna per terrazzino, dove per quella dell'unità immobiliare sub. 10 è di 15 mq circa contro i 9.00 mq circa della S.C.I.A.;
- 4) Per quanto attiene le distanze del fabbricato dai confini, si evidenzia che la misura dallo spigolo dell'inizio della facciata lato sud-ovest al confine con la particella 1713 è di mt 5.55 oltre lo spessore del muro che separa la particella interessata p.lla 1485 da quella appunto confinante, il cui muro secondo le dichiarazioni rese in sito dal Sig. [redacted], rientra interamente nella sua proprietà, per cui pari a 6,00 mt circa e quindi in linea con le misure previste dalla concessione. Non uguale a quella precedente è la distanza dello spigolo dello stesso fronte sul lato nord-ovest sempre a confine con la particella 1713, che risulta essere di mt 5,06 circa oltre lo spessore del muro di confine per cui inferiore ai 6,00 mt previsti dalla concessione 40/98. Sul Fronte Est la distanza lineare del fabbricato dal

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - REG. UFFICIALE - 0028887 - Interno - 01/09/2023 - 14:11
confine con la p.lla 93 è di mt. 6,10 circa, anziché di mt. 22,00 come previsto con quella del progetto. La distanza dallo spigolo sud-est del fronte principale alla recinzione sulla strada è di mt. 20,00 circa contro i 22,00 mt previsti dal progetto, ma tale differenza rientra, secondo le dichiarazioni di parte, nell'arretramento del lotto di proprietà rispetto alla strada per consentire l'ampliamento della via [REDACTED]. Ulteriore non coincidenza dello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione sui grafici della concessione 40/98 si apprezzano alla parte riguardante i varchi della recinzione adiacente ad un cancello pedonale in luogo dei due varchi distinti e previsti dal progetto posti uno ad sud-ovest e uno posto a sud-est. Al pari nella recinzione dell'area parcheggio (prospetto nord-ovest), erano previsti due varchi ora non più presenti, in quanto sul muro che li conteneva è ora addossato il manufatto adibito a deposito-garage descritto al punto 1. Altre difformità sono presenti nelle altre recinzioni che tengono conto delle quote sistemate secondo i livelli dell'area perimetrale del fabbricato.

Tenuto conto della consistenza sopraccitata dalla quale si evincono difformità sostanziali dello stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia n. 40/98 del 05/05/1998 e alla S.C.I.A. edilizia prot. gen. n. 5500 del 14/03/2016, nonché per la presenza sulla medesima area di un manufatto uso deposito/garage ubicato in posizione retrostante il fabbricato principale realizzato senza i necessari titoli edilizi;

Richiamata la relazione istruttoria, in premessa citata, avente prot. gen. n. 25126 del 24/07/2023 dell'U.T.C, da cui si evince che:

- l'opera abusiva è ubicata su di un' area censita catastalmente al N.C.T. con la particella n° 1485 del foglio 6 per quanto attinente il manufatto deposito/garage indicato al punto 1), mentre il fabbricato principale ricadente sulla p.lla 1486 e p.lla 1485 al f. 6, ha assunto, quest'ultima (1485), al N.C.F. i seguenti riferimenti: f.6 p.lla 1205 sub. 1-2-3-4-5-6-7-10-11 ricadente nel vigente P.R.G. in zona classificata B 9 (omogenea di completamento) senza vincoli;
- l'immobile su cui si sono realizzate le predette difformità, congiuntamente all'area di interesse, risulta di proprietà della sig.ra: [REDACTED], di cui all'atto di donazione e rettifica del 09/09/1993 Rep. 7520/6223 e atto di asservimento Rep. 54480 del 20/03/1998 relativi a terreno distinto in catasto al f. 6 p.lla 1205 e p.lla 1208;

Accertato che trattasi di opere abusive realizzate in:

- difformità al Permesso a Costruire e 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;
- 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 intervento in assenza di permesso di costruire e che inoltre risultano in assenza di preventiva autorizzazione sismica coerente con l'attuale stato dei luoghi;
- l'ordine di demolizione è atto dovuto in presenza di opere realizzate in assenza o in difformità 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 e l'art. 109 del D. Lgs. 267/2000;

ORDINA

Alla sig.ra [REDACTED]

LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

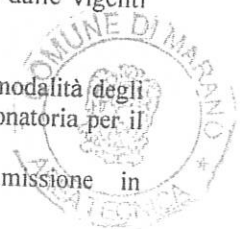
site alla Via [REDACTED] per le quali non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria edilizia, e nessun altro titolo edilizio che ne abiliti l'edificazione, ed ingiunge il ripristino dello stato dei luoghi preesistente l'abuso, entro e non oltre giorni 90 (novanta), non rinnovabili, a far data dalla 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 via [REDACTED] di cui, non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria edilizia, e nessun' altro titolo edilizio che ne abiliti l'edificazione, devono avvenire, entro il termine dei predetti giorni 90(novanta), mediante la presentazione di pratica edilizia per la demolizione, (previo eventuale dissequestro da parte delle autorità competenti), 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




possesto e la trascrizione nei registri immobiliari - R.C. n. 112121E - 0028887 - Interno - 01/09/2023 - 14:11
irrogazione della sanzione da € 2.000 a € 20.000 come disposto dall'art. 31 comma 4 e successiva
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 – 15,00-17,00 e giovedì 9,00-12,30) ;
 - che il Responsabile del Procedimento è il geom. Tommaso Galluccio e il Per. Ind. Antonio Turco, ai quali è possibile rivolgere comunicazioni o richiedere informazioni;
(contatti: telef. 081-5769425 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

Trasmettere copia della presente ordinanza ai sigg.ri:

1.  ;
 2. Al Genio Civile di Napoli tramite PEC uod501806@pec.regione.campania.it;
 3. Al Comando di Polizia Municipale per i provvedimenti successivi di loro competenza;
 4. Alla Compagnia dei Carabinieri di Marano di Napoli tna25314@pec.carabinieri.it;
 5. Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Napoli Nord Sede di Aversa pec. prot.procura.napolinord@giustiziacert.it.
- Il Comando di Polizia Municipale è incaricato di segnalare tempestivamente che i destinatari, come sopra generalizzato, ottemperino alla presente ordinanza.

Il Responsabile Settore Urbanistica
Ing. Angelo Martino

