



# 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. 06 DEL 10 APR. 2024

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

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

**Visto** il verbale di sopralluogo congiunto di personale dell'UTC e della Polizia Municipale prot. 6198 del 19/02/2024 per intervento in [REDACTED] rientrante nell'ambito di verifica lavori oggetto di procedura R.E.S.A. n.09/2013, per realizzazione di un muro di contenimento;

**Tenuto** conto dei riscontri svolti dalla Polizia Municipale per la R.E.S.A. 09/2013 con richiesta informazioni di merito inviati all'A.G. competente con nota prot.10/2024/PE, nella quale si richiamavano gli atti emessi dall'UTC (ingiunzione di demolizione 35/2006 e accertamento di inottemperanza 51/2006) riferibili al muro di contenimento, informazioni relative alla presentazione di C.I.L.A. (prot.281 del 04/01/2024) per lavori di demolizione del muro, indicazioni catastali e di proprietà dell'area di interesse (p.lla 97 del F.16 poi soppressa e variata in p.lla 1117);

**Visto** il successivo verbale di sopralluogo congiunto di personale dell'UTC e della Polizia Municipale prot. 6961 del 23/02/2024 di prosieguo all'intervento del 19/02/2024, finalizzato a svolgere accertamenti urbanistici sull'area di interesse e segnatamente ad alcuni manufatti presenti in sito, con presa d'atto di ulteriori opere rispetto a quelle oggetto di R.E.S.A. 09/2013 segnatamente a vari immobili insistenti su area distinta in catasto al F.16 p.lla 1218 in ditta [REDACTED], e su area adiacente distinta in catasto al F.16 p.lla 1117 (ex p.lla 97) in altra ditta, effettuando rilievi metrici e fotografici dell'intero compendio edilizio che consta di un capannone per deposito materiali edili con annessi uffici/abitazioni, di un'area adibita a campo sportivo, di muri di recinzione/sostegno, di depositi a cielo aperto di materiali edili, di tettoie per ricovero materiali e di copertura accessi esterni, sistemazioni e pavimentazioni di aree, cancelli, muretti ed opere connesse all'attuale utilizzo dell'area;

**Visto** la relazione tecnica prot. 10911 del 25/03/2024 illustrativa e descrittiva dell'intero compendio edilizio rinvenuto in sito, comprendente vari manufatti realizzati senza titolo edilizio come segue:

*"..... gli scriventi comunicano di aver svolto in data 23/02/2024 sopralluogo con personale della Polizia Municipale di Marano di Napoli (Na), giusta protocollo n. 6961 del 23/02/2024, quale seguito al Verbale della P.M. prot. 6198 del 19/02/2024, rientrante nella procedura di riscontro alla R.E.S.A. n. 09/2013.....; Le attività da effettuare secondo programmazione interna, erano mirate a contestualizzare le opere realizzate rispetto alla pratica edilizia C.I.L.A. pervenuta con prot. 281 del 04/01/2024 (UTC 825/2024)....., riguardanti "demolizione muro di altezza variabile tra lo 0 e 4,00 mt, così come riportato dalla P.G. parzialmente caduto franato a causa degli eventi atmosferici" nonché a definire la consistenza visibile da rilievo Google Earth, che evidenziava la presenza di alcuni manufatti, rispetto alla sussistenza di titoli edilizi per la loro realizzazione. Dal sopralluogo si è constatato che le opere di cui al Verbale di accertamento della Polizia Municipale n. 816/2006 del 23/01/2006 prot. 040/06/PG, non risultano più in sito e le stesse si fanno rientrare nelle opere di cui alla comunicazione di parte, C.I.L.A. pervenuta con prot. 281 del 04/01/2024 (UTC 825/2024). Nel dettaglio, a seguito verifiche, è emerso che per i manufatti e gli immobili di seguito descritti, non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la loro costruzione e pertanto abusivi.*

Da rilievi fotografici tratti da Google Earth alla data di novembre 2004 l'area risulta ancora libera da costruzioni, mentre da settembre 2007 comincia a comparire parte della consistenza sotto descritta. L'area visionata ha una forma irregolare ed è censita al catasto terreno al f. 16 p.lla 1117 (ex 97), 121 e p.lla 1218 (ex 97), dove quest'ultima particella corrisponde ad un immobile a stecca rettangolare che ricade nella maggiore estensione nella p.lla 1117. Oltre alle suddette particelle si inserisce anche la p.lla 1218 del f. 16 che com-



sponde ad ente urbano di superficie are 6 e centiare 65 in ditta proprietaria [redacted] a seguito atto di compravendita del 31/05/2005 rep. 13265 notaio [redacted]. Per quanto attiene la destinazione d'uso delle suddette particelle si rappresenta quanto segue:

- la p.lla 1218 del f. 16 ricade in parte in Zona E2 (agricola rada del vigente P.R.G.), con vincolo paesaggistico, ricade in zona rossa a rischio vulcanico dei Campi Flegrei, nonché in zona a rischio frana dell'autorità di bacino con indice R2.

Per quanto riguarda l'area individuata:

- **Tra il pianoro e il campo da tennis, spicca un edificio-capannone (rif. 13) insistente sulla p.lla 1218 di proprietà [redacted], che risulta avere struttura portante in muratura e metallo, e copertura in carpenteria metallica, a due falde inclinate per il lato lungo. Le dimensioni del capannone sono di circa 12,60 mt per 30,00 mt., avente altezza al colmo di mt. 6,00 circa laterale e mt. 7,00 circa centrale. Tale manufatto sviluppa una superficie d'ingombro di 380 mq circa per 2.500,00 mc. circa. Il capannone ha una pavimentazione in masso di cemento di tipo industriale, adibito a deposito di materiale edile vario. Struttura completa e funzionale all'uso, provvista di due ampie aperture sul fronte principale;**

- **In adiacenza al capannone sul lato est, e sempre sulla p.lla 1218, insiste una costruzione in muratura della stessa altezza del capannone che si sviluppa su 2 livelli (rif. 13Bis) adibita ad uffici che risultano essere completi, arredati, rifiniti e funzionali all'uso. In adiacenza alla zona uffici sono presenti due abitazioni (rif. 13 ter) disposte su due livelli, [così come dichiarato dallo stesso sig. [redacted] presente durante l'ispezione del 23/02/2024] di circa 150,00 mq, ovvero 12,60 mt circa per 12,00 mt. circa, avente cubatura, in ragione delle medesime altezze del capannone di mc. 1.000,00 circa. Inoltre in prolungamento alla sezione di fabbrica adibita ad uffici ed abitazioni lato est, risulta una scala di accesso al piano superiore (rif. 15), coperta in parte da una tettoia in pannelli coibentati su struttura metallica portante di forma rettangolare che si collega ad altro accesso (rif. 16), il tutto per una superficie coprente di circa 50,00 mq e altezza di circa 2,50 mt.;**

In ragione di quanto sopra esposto e, non avendo rinvenuti titoli edilizi a supporto delle costruzioni e modificazioni delle aree sopraccitate, i manufatti risultano senza titoli edilizi, si propone l'emissione dei provvedimenti previsti dal D.P.R. 380/2001 segnatamente all'art. 31, comprensivi sia dei volumi edilizi, che delle trasformazioni delle aree segnatamente al campo sportivo, alle zone a pavimentazione, ai depositi a cielo aperto, ai muretti, al muro di contenimento ed a tutte le altre opere come sopra descritte da addebitarsi come segue:

- **per quanto riguarda i manufatti sopra descritti sono da addebitarsi al sig. [redacted]**

Tenuto conto che dalla relazione tecnica prot. 10911 del 25/03/2024 è scaturito il verbale della Polizia Municipale N° 01/2024 del 25/03/2024, prot. 11083 del 26/03/2023, di accertamento violazione alle norme urbanistica ai sensi del dpr 380/2001, a carico di [redacted]

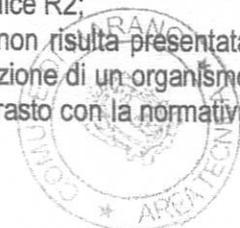
[redacted] in qualità di proprietario e committente per abusi edilizi realizzati in [redacted] (in N.C.E.U. F.16 p.la 1218 sub.vari), con la quale, facendo riferimento alla consistenza dettagliata riportata nella relazione UTC prot.10911/2024, descriveva, in sintesi, che sulla p.la 1218 del F.16 insistono: capannone individuato dal sub.2, cat. C/2; abitazioni uso ufficio sub.3, cat. C/2; abitazioni sub.4 e sub.5; vari manufatti (tettoia, muri, pavimentazione) sul.sub.1;

Tenuto conto che dagli atti sopra citati emerge che le opere ed aree di proprietà del sig. [redacted] insistono sulla particella catastale di terreno n.1218 del F.16 di Marano, con i seguenti riferimenti che corrisponde ad ente urbano di superficie are 6 e centiare 65 in ditta proprietaria [redacted]

[redacted] a seguito atto di compravendita del 31/05/2005 rep. 13265 notaio [redacted];

Vista documentazione e gli atti consultati per la predisposizione delle relazioni UTC sopra indicate, dal cui compendio si evince, oltre alle informazioni relative alla proprietà dell'area, l'aspetto per l'inquadramento urbanistico dell'area rispetto al vigente PRG ed ai vincoli presenti ovvero: la p.lla 1218 del f. 16 ricade in parte in Zona E2 (agricola rada del vigente P.R.G.), con vincolo paesaggistico, ricade in zona rossa a rischio vulcanico dei Campi Flegrei, nonché in zona a rischio frana dell'autorità di bacino con indice R2;

Accertato che trattasi di opere abusive realizzate: senza titolo edilizio e per le quali non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio, 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



**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: capannone, abitazioni uso ufficio, abitazioni, vari manufatti (tettoia, muri, pavimentazione) 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**

Al sig. [REDACTED] in qualità di proprietario e committente, nonché nella qualità di proprietario dell'area in catasto F.16 p.lla 1218 come da atto di proprietà in premessa citato sulla quale insiste: *capannone, abitazioni uso ufficio, abitazioni, vari manufatti (tettoia, muri, pavimentazione) ubicate in [REDACTED]*;

**LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

site alla [REDACTED] corrispondenti alla descrizione sotto riportata:

**1) Tra il pianoro e il campo da tennis, spicca un edificio-capannone (rif. 13) insistente sulla p.lla 1218 di proprietà [REDACTED], che risulta avere struttura portante in muratura e metallo, e copertura in carpenteria metallica, a due falde inclinate per il lato lungo. Le dimensioni del capannone sono di circa 12,60 mt per 30,00 mt., avente altezza al colmo di mt. 6,00 circa laterale e mt. 7,00 circa centrale. Tale manufatto sviluppa una superficie d'ingombro di 380 mq circa per 2.500,00 mc. circa. Il capannone ha una pavimentazione in masso di cemento di tipo industriale, adibito a deposito di materiale edile vario. Struttura completa e funzionale all'uso, provvista di due ampie aperture sul fronte principale.**

**2) In adiacenza al capannone sul lato est, e sempre sulla p.lla 1218, insiste una costruzione in muratura della stessa altezza del capannone che si sviluppa su 2 livelli (rif. 13Bis) adibita ad uffici che risultano essere completi, arredati, rifiniti e funzionali all'uso. In adiacenza alla zona uffici sono presenti due abitazioni (rif. 13 ter) disposte su due livelli, [così come dichiarato dallo stesso sig. [REDACTED] presente durante l'ispezione del 23/02/2024] di circa 150,00 mq, ovvero 12,60 mt circa per 12,00 mt. circa, avente cubatura, in ragione delle medesime altezze del capannone di mc. 1.000,00 circa. Inoltre in prolungamento alla sezione di fabbrica adibita ad uffici ed abitazioni lato est, risulta una scala di accesso al piano superiore (rif. 15), coperta in parte da una tettoia in pannelli coibentati su struttura metallica portante di forma rettangolare che si collega ad altro accesso (rif. 16), il tutto per una superficie coprente di circa 50,00 mq e altezza di circa 2,50 mt.**

Insistente su area distinta in catasto al F.16 p.lla 1218 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 via [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



### 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 p.i. Turco Antonio e il geom. Tommaso Galluccio ai quali è possibile rivolgere comunicazioni o richiedere informazioni;
- (contatti: telef. 081-5769407- 425 mail: - pec: [settoreurbanistica@pec.comune.marano.na.it](mailto: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 messi del Comune di Quarto affinché provvedano alla notifica al diretto interessato** [REDACTED];

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;

Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Napoli Nord Sede di Aversa;

**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