



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. 07 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 a carico di [REDACTED] 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 - ditta [REDACTED]);

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 (altra ditta), e su area adiacente distinta in catasto al F.16 p.lla 1117 (ex p.lla 97) in ditta [REDACTED], 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 [REDACTED]. 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) a nome di [REDACTED] 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, così come dichiarato alla PG dal sig. [REDACTED] (custode del bene)" 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

liberata da costruzioni, marzo da settembre 2007, nonché a comporre 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 1218 (ex 97), dove quest'ultima particella corrisponde ad un immobile a stecca rettangolare che ricade nella maggiore estensione nella p.lla 1117. Nel dettaglio, a seguito di verifiche catastali è emerso che la p.lla 1117 di are 90 e ca 0,8 (frutteto) e la p.lla 121 di 7 are e 87 centiare (bosco ceduo), sono di proprietà della

a lei pervenuta come da nota di trascrizione 49094/35568 del 04/08/2009 a seguito atto di donazione del 28/07/2009 notaio [redacted]. Oltre alle suddette particelle si inserisce anche la p.lla 1218 del f. 16"; Per quanto attiene la destinazione d'uso delle suddette particelle si rappresenta quanto segue:

- la p.lla 121 del f.16 ricade in Zona E2 (agricola rada del vigente P.R.G.) con vincolo paesaggistico e servitù di elettrodotto e ricade in zona rossa a rischio vulcanico dei Campi Flegrei, nonché in zona a rischio frana dell'autorità di bacino con indice R1 ed anche in zona a rischio idraulico con incidenza di alveo strada;
- la p.lla 1117 del f. 16 ricade in parte in Zona E2 (agricola rada del vigente P.R.G.) e parte in Zona E3, con vincolo paesaggistico e servitù di elettrodotto e ricade in zona rossa a rischio vulcanico dei Campi Flegrei, nonché in zona a rischio frana dell'autorità di bacino con indice R1 + R2 + R3 ed anche in zona a rischio idraulico con incidenza di alveo strada;
- la p.lla 1218 del f. 16....

Per quanto riguarda:

- L'area individuata alla p.lla 1117 e p.lla 121 del f. 16 è accessibile da un viale, al termine del quale vi è un primo cancello in ferro (rif. 1). Una volta superato il cancello, si prosegue sul tracciato stradale fino a giungere ad un secondo cancello (rif. 2) in ferro dal quale si accede alla vera e propria area edificata dove sussisteva il muro (rif. 3) oggetto di Ingiunzione di Demolizione Opere Abusive n. 35/06 del 20/06/2006, nonché la presenza di un ulteriore muro (rif. 4) di contenimento in c.a. che insiste su entrambe le succitate particelle, con funzione di sostegno ad un ampio pianoro sul quale spiccano le costruzioni che poi si dirà. Il muro (rif. 4) ha una dimensione di circa 25,00 mt lineari con altezza variabile tra 4,50 e 5,00 mt circa, inoltre ortogonalmente al suddetto muro ne sussiste un altro a scaloni (rif. 5) con altezza variabile tra 5,00 mt circa e 2,00 mt circa, per una lunghezza di 10,00 mt circa, il quale ha funzione di contenimento del viale (rif. 6) di accesso all'ingresso laterale (rif. 7). In corrispondenza del secondo cancello (rif. 2) a ridosso del muro di sostegno [entrando sul lato destro (rif. 8)] esiste un'area pavimentata adibita a deposito di materiale edile vario (ferro, tubazioni varie, materiali edili, inerti, ecc.) di circa 30 mq.. Salendo un lieve pendio pavimentato (rif.9) posto nella parte centrale della p.lla 1117, insiste un'ulteriore area parzialmente pavimentata ad uso deposito a cielo aperto di materiale edile vario (basoli, sabbia, legname ecc.) di circa 50,00 mq, comprendente anche una modesta tettoia in ferro e lamiera di circa 5,00 mq con altezza di circa 2,00 mt. a copertura di un serbatoio di colore giallo (rif. 10). Giunti sul pianoro principale, si accede ad una vasta area anch'essa pavimentata e pianeggiante sempre riferita alla p.lla 1117 proprietà Baldini (rif. 11). Sul lato nord della p.lla 1117, insiste un campo da tennis (rif. 12) avente dimensioni di 35,00 mt circa per 17,00 mt. circa, con pavimentazione in cemento, per cui anche per la suddetta area si configura il cambio di destinazione d'uso;

- In adiacenza al suddetto fabbricato, insistente sulla p.lla 1117 proprietà [redacted], ovvero sul fronte principale, insiste una tettoia aperta su tre lati in ferro (rif. 14), con copertura piana in lamiera ondulata di dimensioni di 8,50 mt. circa per 5,50 mt circa, con altezza di 2,50 mt circa adibita a ricovero materiale edile vario;

- La suddetta struttura (insistente sulla p.lla 1117 e p.lla 121) si pone in posizione intermedia tra lo scalone prima citato, il vialetto succitato (rif. 5 e 6) con lieve pendenza delimitato da muretti e pavimentato con cubetti di porfido, e un cancello terminale in ferro con ingresso indipendente (rif. 7).

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 e le aree trasformate, come sopra descritte, sono da addebitarsi alla [redacted] in qualità di proprietaria dell'area;

Tenuto conto che dalla relazione tecnica prot. 10911 del 25/03/2024 è scaturito il verbale della Polizia Municipale N° 02/2024 del 25/03/2024, prot. 11083 del 26/03/2023, di accertamento violazione alle norme



[REDACTED] in qualità di proprietaria e committente per abusi edilizi realizzati in via [REDACTED] (in N.C.E.U. F.16 p.lla 121 e 1117), con la quale, facendo riferimento alla consistenza dettagliata riportata nella relazione UTC prot.10911/2024, descriveva, in sintesi, che sulla p.lla 1117 e 121 del F.16 insistono: cancelli e muri in c.a.; tettoie varie; rampe e pavimentazione in cemento; campo da tennis;

Tenuto conto che dagli atti sopra citati emerge che le opere ed aree di proprietà [REDACTED] insistono sulla p.lla 1117 di are 90 e ca 0,8 (frutteto) e sulla p.lla 121 di 7 are e 87 centiare (bosco ceduo), a lei pervenuta come da nota di trascrizione 49094/35568 del 04/08/2009 a seguito atto di donazione del 28/07/2009 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 121 del f.16 ricade in Zona E2 (agricola rada del vigente P.R.G.) con vincolo paesaggistico e servitù di elettrodotto e ricade in zona rossa a rischio vulcanico dei Campi Flegrei, nonché in zona a rischio frana dell'autorità di bacino con indice R1 ed anche in zona a rischio idraulico con incidenza di alveo strada;
- la p.lla 1117 del f. 16 ricade in parte in Zona E2 (agricola rada del vigente P.R.G.) e parte in Zona E3, con vincolo paesaggistico e servitù di elettrodotto e ricade in zona rossa a rischio vulcanico dei Campi Flegrei, nonché in zona a rischio frana dell'autorità di bacino con indice R1 + R2 + R3 ed anche in zona a rischio idraulico con incidenza di alveo strada;

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 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: vari manufatti tettoie, muri e pavimentazioni in assenza di permesso di costruire e 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

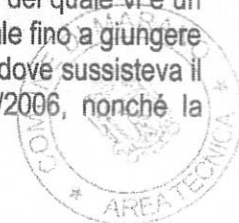
Alla [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietaria e committente per abusi edilizi realizzati in via [REDACTED] (in N.C.E.U. F.16 p.lla 121 e 1117), come da atto di proprietà in premessa citato sulla quale insiste: *capannone*, abitazioni uso ufficio, abitazioni, *vari manufatti (tettoia, muri, pavimentazione) ubicate in via [REDACTED]*

LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

site alla [REDACTED] corrispondenti alla descrizione sottoriportata:

1) L'area individuata alla p.lla 1117 e p.lla 121 del f. 16 è accessibile da un viale, al termine del quale vi è un primo cancello in ferro (rif. 1). Una volta superato il cancello, si prosegue sul tracciato stradale fino a giungere ad un secondo cancello (rif. 2) in ferro dal quale si accede alla vera e propria area edificata dove sussisteva il muro (rif. 3) oggetto di Ingiunzione di Demolizione Opere Abusive n. 35/06 del 20/06/2006, nonché la



presenza di un ulteriore muro (rif. 4) di contenimento in ferro che insiste su entrambe le soprastate particelle, con funzione di sostegno ad un ampio pianoro sul quale spiccano le costruzioni che poi si dirà. Il muro (rif. 4) ha una dimensione di circa 25,00 mt lineari con altezza variabile tra 4,50 e 5,00 mt circa, inoltre ortogonalmente al suddetto muro ne sussiste un altro a scaloni (rif. 5) con altezza variabile tra 5,00 mt circa e 2,00 mt circa, per una lunghezza di 10,00 mt circa, il quale ha funzione di contenimento del viale (rif. 6) di accesso all'ingresso laterale (rif. 7). In corrispondenza del secondo cancello (rif. 2) a ridosso del muro di sostegno [entrando sul lato destro (rif. 8)] esiste un'area pavimentata adibita a deposito di materiale edile vario (ferro, tubazioni varie, materiali edili, inerti, ecc.) di circa 30 mq.. Salendo un lieve pendio pavimentato (rif.9) posto nella parte centrale della p.lla 1117, insiste un'ulteriore area parzialmente pavimentata ad uso deposito a cielo aperto di materiale edile vario (basoli, sabbia, legname ecc.) di circa 50,00 mq, comprendente anche una modesta tettoia in ferro e lamiera di circa 5,00 mq con altezza di circa 2,00 mt. a copertura di un serbatoio di colore giallo (rif. 10). Giunti sul pianoro principale, si accede ad una vasta area anch'essa pavimentata e pianeggiante sempre riferita alla p.lla 1117 proprietà Baldini (rif. 11). Sul lato nord della p.lla 1117, insiste un campo da tennis (rif. 12) avente dimensioni di 35,00 mt circa per 17,00 mt. circa, con pavimentazione in cemento, per cui anche per la suddetta area si configura il cambio di destinazione d'uso;

2) In adiacenza al suddetto fabbricato, insistente sulla p.lla 1117 proprietà Baldini, ovvero sul fronte principale, insiste una tettoia aperta su tre lati in ferro (rif. 14), con copertura piana in lamiera ondulata di dimensioni di 8,50 mt. circa per 5,50 mt circa, con altezza di 2,50 mt circa adibita a ricovero materiale edile vario;

3) La suddetta struttura (insistente sulla p.lla 1117 e p.lla 121) si pone in posizione intermedia tra lo scalone prima citato, il vialetto succitato (rif. 5 e 6) con lieve pendenza delimitato da muretti e pavimentato con cubetti di porfido, e un cancello terminale in ferro con ingresso indipendente (rif. 7).;

insistenti su area distinta in catasto al F.16 p.lle 1117 e 121 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 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



- 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);
- 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 alla diretta interessata

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