



## **ORDINANZA DEL SETTORE POLITICHE DEL TERRITORIO**

**N. 23 DEL 10-06-2022**

**OGGETTO: Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art.31 D.P.R. 380/01**

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE POLITICHE DEL TERRITORIO**

Premesso che :

- In data 09/12/2021 veniva effettuato sopralluogo dall'allora Responsabile del Settore nella persona dell'Ing. Staiano con successiva relazione tecnica protocollo 26096 del 15/12/2021;
- In data 06/05/2022 la sottoscritta Arch. Teresa Ricciardiello in qualità di Responsabile del Settore Politiche del Territorio, incaricata con Decreto Sindacale n. 11 del 28/03/2022 in servizio presso codesto Ente dal giorno 19/04/2022, a seguito di esposto ed in prosecuzione della relazione protocollo 26096 del 15/12/2021 redatta dall'allora Responsabile, si è recata unitamente unitamente al Geometra Carmine Medici dipendente del Comune di Orta di Atella, al Comandante della Polizia Municipale Ciro Balsamo, all'Agente di Polizia Municipale Morrone Amedeo, al vicebrigadiere Feola Francesco e all'appuntato scelto Salvatore Russo della Stazione dei Carabinieri di Orta presso l'immobile sito in Orta di Atella alla Via Antonio Vivaldi n.7 riportato al catasto fabbricati al fg. ■■■ p.lla ■■■ sub. ■■■■■■■■■■ intestato a B.F. – B.M. – B. A.;
- È stato redatto verbale di sopralluogo protocollo n. 10035 del 10/05/2022;
- Agli atti di ufficio sono stati rinvenuti i seguenti titoli:
  - Concessione edilizia n.144 del 11/09/2002 rilasciata al Sig. B. F. nato a ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ in qualità di proprietario al momento della presentazione dell'istanza. La Concessione edilizia riguardava la costruzione di un immobile composto da piano cantinato; piano terra adibito a porticato; piano primo e secondo adibito a civile abitazione; sottotetto non abitabile di copertura.
- L'intestataro della Concessione Edilizia n. 144 del 11/09/2002 è il Sig. B. F. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■;
- L'immobile di cui sopra è riportato in catasto al foglio ■■■ p.lla ■■■ con i seguenti sub:
  - Sub 1 – scala, cortile e rampa
  - Sub.2 Abitazione al Piano Terra Categoria A/2

- Sub. 3 Abitazione al Piano Primo Categoria A/2
  - Sub. 4 Abitazione al Piano Secondo Categoria A/2
  - Sub. 5 Autorimessa al Piano Seminterrato Categoria C/6
  - Sub. 6 Unità in corso di costruzione al Piano Terzo
- I proprietari dalle visure catastali, sulla scorta di una donazione del 26/11/2012 n. [REDACTED] 2012, risultano essere:
    - Per il sub.2 e il sub 6 : Il Sig. B. F. [REDACTED]  
[REDACTED]
    - Per il sub 3 : La Sig.ra B. M. [REDACTED]  
[REDACTED]
    - Per il sub 4 : Il Sig. B.A. nato a [REDACTED]  
[REDACTED]
    - Per il sub 5 risultano essere comproprietari per  $\frac{1}{4}$  B. A. nato [REDACTED]  
[REDACTED] per  $\frac{1}{2}$  il Sig. B. F. nato a [REDACTED]  
[REDACTED] e per  $\frac{1}{4}$  la Sig.ra B.M. nata [REDACTED]  
[REDACTED]

Preso atto che :

- È stata sottoscritta relazione tecnica di sopralluogo protocollo 10170 del 11/05/2022 trasmessa ai carabinieri con nota protocollo 10172 dalla quale sono emerse le seguenti difformità
  - Chiusura perimetrale del vano scala avente una superficie di circa 16.20 mq
  - Chiusura del porticato al piano terra con realizzazione di un'unità abitativa avente una superficie utile lorda di circa 96.00 mq e una superficie non residenziale pari a circa 24.00 mq il tutto per una volumetria di circa 280,00 mc. L'unità abitativa riporta l'altezza interna di 2.70 mt. Il piano terra rispetto ai grafici è stato innalzato di 0.60 mt dalla quota zero.
  - Ampliamento del primo piano di circa 18.00 mq di superficie utile lorda per una volumetria di 53.00 mc circa
  - Ampliamento del secondo piano di circa 18.00 mq di superficie utile lorda per una volumetria di 53.00 mc circa
  - Trasformazione del Sottotetto in unità abitativa innalzando l'altezza massima da 2.70 a 2.90 mt.con una superficie utile di circa 90.00 mq e una superficie non residenziale di circa 58.00 mq. Il tutto su una volumetria di circa 250.00 mc
  - Mancanza degli abbaini sulla pianta copertura
  - Difformità della realizzazione delle superfici dei balconi ai vari piani rispetto alla C.E.
  - Distanza dal fabbricato in Concessione riportato a 10.00 mt sullo stato dei luoghi al piano terra distante circa 7.50 mt al primo piano circa 6.60 mt;

- Distanza da due confini inferiore ai 5.00 mt;
- Differente posizione dell'immobile sul lotto rispetto alle distanze confini e fabbricati;
- Differente altezza sia parziale che totale del fabbricato alla gronda pari a circa 12.00 mt rispetto ai 11.10 mt previsti nella C.E.;
- Realizzazione nel vano scala di un ripostiglio adiacente al sottotetto di circa 2.00 mq

**Preso atto che :**

- è stato avviato il procedimento finalizzato all'emissione dell'Ordinanza di Demolizione protocollo 10197 del 11/05/2022 regolarmente notificato agli interessati il 12/05/2022;
- con nota protocollo 10549 del 16/05/2022 il Sig. B. F. ha richiesto la sospensione dei termini per ottenere copia conforme dei documenti presenti agli atti dell'ufficio inerenti l'aspetto urbanistico;
- con nota protocollo 11166 del 25/05/2022 è stata riscontrata la nota di cui sopra regolarmente notificata il 25/05/2022;
- con nota protocollo 11832 del 06/06/2022 i Sigg.ri B. F.,M., A.e F. hanno inoltrato osservazioni all'avvio del procedimento riscontrando che :
  - sussistono le difformità rilevate dallo scrivente Ufficio
  - le stesse possono essere legittimate attraverso la presentazione di un'istanza che prevede sia opere in demolizione sia opere in sanatoria ai sensi degli articoli 34,34bis e 36 del D.P.R.380/01 e della L.R. 15/00 e 19/09;
  - le difformità rilevate sono da considerarsi parziali in quanto non sussistono i presupposti della difformità totale di cui al primo comma dell'articolo 31 e/o dell'articolo 32 del D.P.R. 380/01

**Ritenuto che :**

- ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del D.P.R 380/01 "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei **termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1**, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"
- l'istanza se legittimata potrà essere inoltrata nei termine di 90 gg dalla notifica della presente Ordinanza così come previsto dal D.P.R. 380/01 e solo successivamente alla presentazione può essere istruita per valutarne l'eventuale ammissibilità;
- ai sensi dell'articolo 31 comma 1 "*Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, **planovolumetriche** o di **utilizzazione** da quello oggetto del*

*permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile”*

- ai sensi dell'articolo 32 comma 1 “ *Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*
  - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal [decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
  - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
  - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
  - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali”*
- gli interventi realizzati in difformità ovvero in assenza di titolo edilizio comportano variazioni essenziali in quanto :
  - o è presente una modifica dei parametri urbanistico-edilizi del progetto originariamente approvati
  - o sono stati realizzati cambi di destinazione d'uso con aumenti di volumetria che hanno comportato la realizzazione di due unità abitative *autonomamente utilizzabili*
  - o è stata realizzata una modifica planovolumetrica dovuta dalla differente posizione dell'immobile sul lotto rispetto alle distanze confini e fabbricati;

Ciò premesso considerato che sussistono i presupposti di cui all'articolo 31 del D.P.R. 380/01 e che i lavori di cui sopra risultano essere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente in quanto realizzati in assenza del titolo edilizio;

#### **Rilevato che:**

- ✓ I proprietari dalle visure catastali, sulla scorta di una donazione del 26/11/2012 n. [REDACTED]/2012, risultano essere:

- Per il sub.2 e il sub 6 : Il Sig. B. F. nato [REDACTED]
- Per il sub 3 : La Sig.ra B. M. nata [REDACTED]
- Per il sub 4 : Il Sig. B. A.nato a [REDACTED]
- Per il sub 5 risultano essere comproprietari per ¼ B. A. [REDACTED]  
[REDACTED] per ½ il Sig. B. F. nato [REDACTED]

██████████) e per ¼ la Sig.ra B.M. nata ██████████  
██████████

✓ dalla documentazione presente la titolare del Permesso risulta essere il Sig. B. F. ██████████  
██████████

**Visto** l'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301;

**Visto** l'art. 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Per le motivazioni sopra esposte

### **ORDINA**

nei confronti di ed in solido fra loro:

- Al Sig. B. F. nato a ██████████  
██████████
- Alla Sig.ra B.M.nata ad ██████████  
██████████
- Al Sig. B. A.nato a ██████████  
██████████
- Al Sig. B.F.nato a ██████████  
█

**di provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione dei lavori indicati in premessa entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta) con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza.**

### **AVVISA**

Ai sensi dell'art. 31, commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, che decorso infruttuosamente il termine suindicato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, verranno acquisite di diritto al patrimonio del Comune.

Ai sensi dell'art. 31, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, che l'accertamento dell'inottemperanza alla presente ingiunzione di demolizione

nel termine sopra indicato, costituirà titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

### **DISPONE**

1. Che la presente ordinanza venga notificata ai soggetti sopra identificati;
2. L'invio in copia della presente ordinanza, una volta notificata, a:
  - Ufficio di Polizia Municipale per la verifica dell'osservanza della stessa
  - Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord - [prot.procura.napolinord@giustiziacert.it](mailto:prot.procura.napolinord@giustiziacert.it)
  - Al Presidente della Giunta Regionale Campania - [dg5009.uod01.antiabusivismo@pec.regione.campania.it](mailto:dg5009.uod01.antiabusivismo@pec.regione.campania.it)

### **COMUNICA**

□ che contro la presente Ordinanza è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Campania ai sensi della legge 1034/1971, entro 60 giorni dalla notifica della presente, oppure, in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notifica della presente, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

### **AVVERTE**

che in caso di mancata ottemperanza, anche parziale, della presente ordinanza, si procederà alla segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria per l'applicazione dei disposti dell'art. 650 del codice penale nonché alle procedure sopra esposte.

*Il Responsabile  
Ricciardiello Teresa*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa*