

Alla Sig.ra **Frignola Grazia** nata a Crispano il 26/03/1973  
residente in Orta di Atella in Via Napoli 33  
in qualità di titolare del Permesso di Costruire  
al momento della presentazione dell'istanza

Alla Sig.ra **Cinquegrana Carmela** nata a Caserta il 28/04/1979  
residente in Orta di Atella in Via Renato Carosone n.5  
legale rappresentante della F.A.G.G. Costruzioni Generali S.R.L.  
in qualità di titolare del Permesso di Costruire  
al momento della presentazione dell'istanza

al Sig. **MASSARO Giovanni** nato a Frattaminore (NA) il 03.06.1976  
residente ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

al Sig. **D'AMBROSIO Pasquale** nato a Mugnano di Napoli (NA) il 29.11/1985  
residente ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

al Sig. **VITALE Antonio** nato a Caserta (CE) il 17.10.1988  
residente ad Orta di Atella in Via Giuseppe Verdi 81

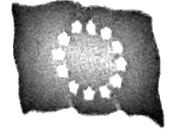
al Sig. **PALLEGGIANTE Angelo** nato a Napoli (NA) il 05.03.1976  
Alla Sig.ra **PISCOPO Mariagrazia** nata a Napoli il 16.01.1986  
residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

alla Sig.ra **LUONGO Francesca** nata a Caserta (CE) il 03.05.1980  
al Sig. **RUSSO Emilio** nato a Caserta (CE) il 26.03.1977  
residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

al Sig. **D'ANGELO Andrea** nato a Napoli (NA) il 14.10.1983  
residente ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

alla Sig.ra **GOLINO Angela** nata a Aversa (NA) il 21.05.1982  
al Sig. **PENZONE Vincenzo** nato a Napoli (NA) il 10.01.1979  
residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

al Sig. **CRISCIO Carmine** nato a Frattamaggiore (NA) il 22.06.1975  
alla Sig.ra **DI SERIO Rosa** nata a Sant'Arpino (CE) il 12.03.1976  
residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 1



E.p.c.

Alla Stazione dei Carabinieri di Orta di Atella  
[Tce41526@pec.carabinieri.it](mailto:Tce41526@pec.carabinieri.it)

Al Comando di Polizia Municipale  
SEDE

**Oggetto: Avvio del procedimento finalizzato all'emissione dell'Ordinanza di Demolizione ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/01 – Via San Nicola 10**

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

**Premesso che:**

- 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 richiesta del controllo congiunto protocollo 10409 del 13/05/2022, si è recata preliminarmente in data 27/05/2022 unitamente al Geometra Carmine Medici e al Geometra Giulio Mascolo entrambi dipendenti del Comune di Orta di Atella, nonché al Comandante della Polizia Municipale Ciro Balsamo, al Maresciallo della Polizia Municipale Achille di Pietro al vicebrigadiere Feola Francesco e al Maresciallo Ord. Antonio Della Valle della Stazione dei Carabinieri di Orta presso l'immobile sito in Orta di Atella alla Via San Nicola riportato al catasto fabbricati al fg. 8 p.la 5447 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 per accertare la regolarità della costruzione oggetto di Permesso di Costruire n. 163/2004.
- Successivamente al fine di verificarne la consistenza e per eseguire i rilievi del caso, si è recata nel predetto immobile il giorno 03/06/2022 unitamente al Geometra Carmine Medici e al Geometra Giulio Mascolo entrambi dipendenti del Comune di Orta di Atella, nonché al vicebrigadiere Feola Francesco e al Maresciallo Ord. Antonio Della Valle della Stazione dei Carabinieri di Orta.
- È stata redatta relazione tecnica di sopralluogo protocollo 16240 del 01/08/2022;
- Agli atti di ufficio sono stati rinvenuti i seguenti titoli:
  - Permesso di Costruire n. 163 del 06/09/2004 intestato alla Sig.ra Cinquegrana Carmela nata a Caserta il 28/04/1979 in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società F.A.G.G. Costruzioni Generali S.R.L. per la realizzazione di un fabbricato composto da un piano cantinato adibito a box auto; un piano terra adibito a porticato e



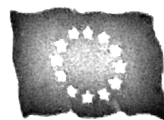


# COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

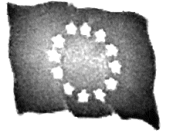
"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"

Settore: Politiche del Territorio - Servizio: Urbanistica



posti auto; un piano primo e secondo adibito a civile abitazione; un piano terzo adibito a sottotetto termico.

- Il Direttore dei lavori con nota protocollo 4229 del 14/04/2005 ha comunicato la Chiusura dei lavori a rustico rimettendo il cantiere al proprietario;
- Agli atti la nuova nomina del Direttore dei Lavori per il completamento non è rinvenibile e manca la comunicazione di ultimazione dei lavori;
- L'immobile di cui sopra è riportato in catasto al foglio 8 p.lla 5447 con i seguenti sub:
  - Sub 1 – BCNC DAL SUB 2 AL SUB 20 ( LOCALE SERBATOIO, CORTILE, SCALA, ASCENSORE, RAMPA E SPAZIO DI MANOVRA )
  - Sub.2 Abitazione al Piano Terra Categoria A/2
  - Sub. 3 Abitazione al Piano Terra Categoria A/2
  - Sub. 4 Abitazione al Piano Primo Categoria A/2
  - Sub. 5 Abitazione al Piano Primo Categoria A/2
  - Sub. 6 Abitazione al Piano Secondo Categoria A/2
  - Sub. 7 Abitazione al Piano Secondo Categoria A/2
  - Sub.8 Abitazione al Piano Terzo Categoria A/2
  - Sub. 9 Abitazione al Piano Terzo Categoria A/2
  - Sub.10-11-12-13-14-15-16-17 Autorimesse al Piano Seminterrato Cat. C/6
  - Sub. 18-19-20 Deposito Piano Seminterrato Categoria C/2
- I proprietari attuali dalle visure catastali, risultano essere:
  - Sub. 1: è un bene comune non censibile a tutti i sub.;
  - Sub. 2 abitazione e sub 10 box auto intestati al Sig. **MASSARO Giovanni** nato a Frattaminore (NA) il 03.06.1976 residente ad Orta di Atella in Via San Nicola 10
  - Sub. 3 abitazione e sub 17 box auto intestati al Sig. **D'AMBROSIO Pasquale** nato a Mugnano di Napoli (NA) il 29.11/1985 residente ad Orta di Atella in Via San Nicola 10
  - Sub. 4 abitazione, sub 12 box auto e sub 18 deposito intestati al Sig. **VITALE Antonio** nato a Caserta (CE) il 17.10.1988 residente ad Orta di Atella in Via Giuseppe Verdi 81
  - Sub. 5 abitazione e sub 14 box auto intestati al Sig. **PALLEGGIANTE Angelo** nato a Napoli (NA) il 05.03.1976 e la Sig.ra **PISCOPO Mariagrazia** nata a Napoli il 16.01.1986 residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10
  - Sub. 6 abitazione e sub 11 box auto intestati alla Sig.ra **LUONGO Francesca** nata a Caserta (CE) IL 03.05.1980 e il Sig. **RUSSO Emilio** nato a Caserta (CE) il 26.03.1977 residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10



- Sub. 7 abitazione, sub 16 box auto e sub 20 deposito intestati al Sig. **D'ANGELO Andrea** nato a Napoli (NA) il 14.10.1983 residente ad Orta di Atella in Via San Nicola 10
- Sub. 8 abitazione, sub 13 box auto e sub 19 deposito intestati alla Sig.ra **GOLINO Angela** nata a Aversa (NA) il 21.05.1982 e il Sig. **PENZONE Vincenzo** nato a Napoli (NA) il 10.01.1979 residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10
- Sub. 9 abitazione e sub 15 box auto intestati al Sig. **CRISCIO Carmine** nato a Frattamaggiore (NA) il 22.06.1975 e la Sig.ra **DI SERIO Rosa** nata a Sant'Arpino (CE) il 12.03.1976 residenti ad Orta di Atella in Via San Nicola 10

**Preso atto che :**

- È stata sottoscritta relazione tecnica di sopralluogo protocollo 16240 del 01/08/2022 dalla quale sono emerse le seguenti difformità:
  1. Ampliamento del Piano Seminterrato di circa 248,00 mq con altezza differente di mt 4.44 circa rispetto ai 2.70 mt autorizzati. Detto Incremento sia dei box auto che dei depositi ha comportato l'obbligo dei controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011. Allo stato attuale i box e i depositi sono riportati al Catasto fabbricato al foglio 8 p.la 5447 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20;
  2. Difformità totale del piano terra trasformando lo stesso da porticato e box auto a civile abitazione. Le due unità abitative realizzate sono riportate in catasto al foglio 8 p.la 5447 sub 2 e 3. Il sub 2 riporta una superficie utile di circa 88 mq e una superficie non residenziale di circa 100 mq comprensiva di aree esterne; per una volumetria di circa 285,00 mc e un'altezza interna di mt 2.70. Il sub 3 riporta una superficie utile di circa 90 mq e una superficie non residenziale di circa 115 mq comprensiva di aree esterne; per una volumetria di circa 296,00 mc e un'altezza interna di mt 2.70;
  3. Realizzazione tettoia in legno sull'area esterna all'unità abitativa posta al piano terra di mt 3.70x5.06 per un totale di circa 18,72 mq con un'altezza minima di 2.30 mt e massima di mt 2.45;
  4. Ampliamento in difformità delle due unità abitative poste al primo piano riportate in catasto al foglio 8 p.la 5447 sub.4 e 5. Il sub 4 riporta allo stato attuale un ampliamento rispetto allo stato assentito di circa 37,00 di superficie utile e di circa 10 mq di superficie non residenziale, per una volumetria aggiuntiva di circa 100 mc. Il sub 5 riporta allo stato attuale un ampliamento rispetto allo stato assentito di circa 39,00 di superfici utili e di circa 10 mq di superfici non residenziali, per una volumetria aggiuntiva di circa 110 mc;
  5. Ampliamento in difformità delle due unità abitative poste al piano secondo riportate in catasto al foglio 8 p.la 5447 sub.6 e 7. Il sub 6 riporta allo stato attuale un ampliamento rispetto allo stato assentito di circa 37,00 di superficie utile e di circa 10 mq di superficie non residenziale, per una volumetria aggiuntiva di circa 100 mc. Il

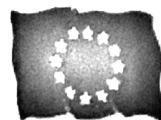


# COMUNE DI ORTA DI ATELLA

Provincia di Caserta

"Comune insignito della Medaglia d'Argento al Merito Civile"

**Settore: Politiche del Territorio - Servizio: Urbanistica**



sub 7 riporta allo stato attuale un ampliamento rispetto allo stato assentito di circa 39,00 di superfici utili e di circa 10 mq di superfici non residenziali, per una volumetria aggiuntiva di circa 110 mc;

6. Trasformazione del piano sottotetto con cambio di destinazione d'uso da sottotetto termico a civile abitazione realizzando due unità abitative riportate in catasto al foglio 8 p.lla 5447 sub. 8 e 9. Il sub 8 riporta una superficie utile di circa 88 mq e una superficie non residenziale di circa 27 mq per una volumetria di circa 250 mc. Il sub 9 riporta una superficie utile di circa 90 mq e una superficie non residenziale di circa 32 mq per una volumetria di circa 265 mc. Entrambe le unità abitative riportano un'altezza interna minima di mt 2.25 e massima di mt 2.60;
7. Difformità dell'altezza totale del fabbricato pari a circa 11.85 mt alla gronda rispetto ai 10.90 inseriti nel Permesso di Costruire;
8. Difformità totale dei prospetti e delle sezioni;
9. Chiusura integrale del vano scala avente una superficie di mq 24.57 e una volumetria di circa 295 mc;
10. Sconfinamento parziale del fabbricato in zona destinata a standard urbanistici; ovvero realizzazione di parte del fabbricato su zona a Standards urbanistici di inedificabilità assoluta;
11. Mancata realizzazione degli standard di progetto indicati nel Permesso di Costruire consistenti in area a giochi o area a verde;
12. Difformità totale strutturale dovuta sia alla modifica della rampa di accesso al fabbricato sia all'ampliamento del fabbricato;
13. Frazionamento del lotto con contestuale muro di recinzione non autorizzato in progetto;
14. Difformità degli accessi pedonali e carrabili;
15. Realizzazione di verande in alluminio di circa 1.80x1.50 per un totale di superficie di circa 2.70 realizzate sui balconi delle unità riportate in catasto al foglio 8 p.lla 5447 sub 4-5-6-8-9;

**Preso atto che:**

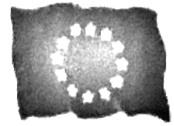
- In mancanza di dimostrazione di nuova nomina del Direttore dei Lavori e della Comunicazione Fine Lavori si configura anche il completamento dell'immobile senza titolo;

ciò premesso e considerato, per le motivazioni sopra-esposte;

Visti gli articoli 21 octies e 21 nonies della L.241/90;

## COMUNICA

- L'avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241 del 1990 finalizzato



all'emissione dell'Ordinanza di demolizione ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/01 per l'immobile composto attualmente da:

- Un piano seminterrato adibito ad autorimessa e deposito;
- Un piano terra adibito a civile abitazione
- Un piano primo adibito a civile abitazione
- Un piano secondo adibito a civile abitazione
- Un piano sottotetto adibito a civile abitazione

---

realizzato ad Orta di Atella in Via Antonio Vivaldi n.7 riportato in catasto al foglio 8 p.lla 5477 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

- Ai sensi dell'articolo 8 comma 2 si precisa che:

a) l'amministrazione competente è il Comune di Orta di Atella  
b) l'oggetto del procedimento promosso è l'emissione dell'Ordinanza di demolizione ai sensi dell'articolo 31 del D.P.R. 380/01 per l'immobile realizzato ad Orta di Atella in Via San Nicola 10 riportato in catasto al foglio 8 p.lla 5477 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19-20

c) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento è l'Arch Teresa Ricciardiello Responsabile del Settore Politiche del Territorio;  
c-bis) la data entro la quale, secondo i termini previsti dall'articolo 2, commi 2 o 3, si concluderà il procedimento sono trenta giorni dalla notifica del presente avvio del procedimento;

d) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti è l'ufficio tecnico, il martedì o il giovedì dalle ore 15.30 alle 17:00

- Ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopraindicati che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.
- Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di annullamento in autotutela.

L. RESPONSABILE POLITICHE DEL TERRITORIO

