



CITTÀ DI ERCOLANO  
(Città Metropolitana di Napoli)  
Comune del Parco Nazionale del Vesuvio  
Patrimonio Mondiale dell'Unesco

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Repressione Abusivismo - Condono Edilizio - Dissesti Statici Edilizia Privata - Legge 219/81

PROTOCOLLO INFORMATICO

N° 26528/2022 - 10/05/2022

ORDINANZA N° 28/2022

**ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DEI LAVORI EX ART. 31 D.P.R. N° 380/2001**

**IL DIRIGENTE**

**PREMESSO:**

- che con istanza acquisita al protocollo del Comune di Ercolano in data 20.11.1985 al n. 25573 – fascicolo n. 77 la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ha avanzato richiesta tesa ad ottenere, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., la sanatoria delle opere abusive realizzate in Ercolano (NA) alla via S. Sebastiano n. 56 (già via Sac. B. Cozzolino n. 104), sul fondo individuato catastalmente nel N.C.E.U. al fg. 8 del Comune di Ercolano, particella n. 1115, sub 4;

- che nella relazione istruttoria redatta in data 18/01/2021 venivano descritti i seguenti abusi: "Oggetto di condono edilizio, come indicato sull'istanza originaria (mod. D – opere non residenziali) è la costruzione di un fabbricato su unico livello di mq. 96,20 di superficie netta pari ad una volumetria di mc. 273,91. L'immobile, come dichiarato con dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata all'istanza stessa, è stato ultimato nel 1974. La destinazione d'uso delle opere oggetto di condono non è univocamente indicata sull'istanza originaria ("altra attività"; "commerciale"; "artigianale-industriale").

In data 12.03.1987 con prot.n. 4338, è stata presentata documentazione integrativa (relazione tecnica e elaborati grafici di rilievo) a firma del geom. Antonio Volpe che rappresenta una maggiore consistenza pari a mq. 128,12 di superficie utile (netta) per un volume di mc. 531,63, costituita da due locali indipendenti, di cui quello di dimensioni inferiori con copertura in lamiera.

Le opere oggetto di condono, come descritte nella perizia giurata a firma del geom. Scognamiglio Aniello, trasmessa ad integrazione il 23.04.1996, al prot.n. 23293, consistono nella costruzione di un manufatto su unico livello di dimensioni esterne ml. 13,00 x 9,00, avente superficie complessiva di mq. 96 a destinazione "deposito per la custodia di apparecchi elettrici" ed "addossato ad un esistente tettoia" con copertura in lamiera.

Le opere oggetto di condono, come rappresentate e descritte nella documentazione integrativa a firma dell'Ing. [REDACTED] in atti al prot. n. 37819 del 13/07/2020, sono la costruzione di un immobile a destinazione commerciale costituito da due locali di forma rettangolare tra loro comunicanti, entrambi accessibili direttamente dall'area cortilizia antistante, avente superficie netta complessiva di mq. 128,83 e mc. 520,00 di volumetria.

L'immobile descritto nella documentazione presentata il 13/7/2020, risulta attualmente riportato al catasto fabbricati foglio 8, p.lla 1115 sub. 4, con categoria C1 (commerciale), consistenza mq. 128, derivante dalla fusione e cambio della destinazione d'uso in atti dal 28/03/2014, con la soppressione dei preesistenti:

- foglio 8, p.lla 2415, con cat. C/2, consistenza mq. 96, costituito con scheda prot.n. 229/1976 il 07/02/1976;
  - foglio 8, p.lla 2184, con cat. C/2, consistenza mq. 32, costituito in data 30/04/1987.
1. La superficie e la volumetria indicata sull'istanza di condono non corrispondono al fabbricato descritto e rappresentato nella documentazione tecnica integrativa in atti al prot.n. 4338 del 12/03/1987, al prot. n. 13333 del 01/04/2008 ed al prot. n. 37819 del 13/07/2020;
  2. La destinazione d'uso dell'immobile (deposito), desumibile dall'accatastamento (avvenuto in data successiva alla data dichiarata di ultimazione dell'opere abusive) dei due preesistenti immobili, poi fusi, nonché indicata sulla perizia giurata presentata il 23.04.1996 risulta essere stata modificata in commerciale.
  3. Lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati trasmessi il 13.07.2020 risulta differente da quello rilevabile dalla documentazione agli atti del fascicolo in esame, in particolare:

Fasc. 4461

- La presenza di un vano di collegamento tra i due ambienti contigui;
  - Il locale principale presenta internamente due pilastri nonché un servizio igienico con antibagno;
  - La tettoia di copertura del locale di minori dimensioni, rappresentata nei grafici presentati il 12.03.1987, risulta sostituita da una soletta (non meglio descritta) di eguale spessore del solaio di copertura del locale principale.
  - Risultano sostituiti gli infissi esterni aperti verso il cortile da cui ha accesso il fabbricato.
4. La scheda catastale originaria (prot. n. 229 del 07/02/1976) a firma del geom. Cennamo Gennaro, presente in copia agli atti, indica l'altezza interna del locale (ambiente principale) di mt. 2,45, che risulta compatibile con le consistenze (superficie e volumetria) indicate sull'istanza originaria di condono.
  5. Dalla documentazione fotografica presentata in data 01.04.2008, acquisita al prot.n. 13333, inoltre, si rileva, nell'area cortilizia antistante l'ingresso del locale principale, una tettoia con struttura in ferro e copertura a profilo curvo di pannelli in materiale plastico, non rappresentata nei grafici di rilievo presentati.
  6. L'area cortilizia antistante il fabbricato attraverso cui ha accesso il fabbricato descritto, ricadente in zona agricola del vigente PRG, come rilevabile dalla documentazione fotografica presentata, risulta interamente asfaltata, senza fornire alcuna indicazione della legittimità di tale pavimentazione."
- con atto del 02/11/1988 per notaio Mongieri Leopoldo, Rep. N. 185525, Racc. n. 12517, registrato a Napoli il 15/11/1988 col n.18203/V, la richiedente trasferisce la nuda proprietà del "locale ad uso deposito" allora riportato al foglio 8, p.lla 2184 (cat. C/2), alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente in Ercolano alla via [REDACTED]
  - che con comunicazione di avvio del procedimento, prot. n. 22965 del 13.04.2021, debitamente notificato alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente in Ercolano alla via [REDACTED], il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica ed il Responsabile del Procedimento hanno notiziato il suddetto interessato, ai sensi degli artt. 7, 8 e 10 bis della Legge 241/90, dell'avvio del procedimento finalizzato alla emissione del Provvedimento di rigetto dell'istanza di sanatoria in parola;
  - che con proprio provvedimento prot. n. 15451 del 17.03.2021, debitamente notificato alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente in Ercolano alla via S. [REDACTED], il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica – Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ercolano, ha determinato l'improcedibilità dell'istanza di condono edilizio prot. n. 25573 del 20.11.1985, fascicolo n. 77, avanzata dalla sig.ra De Luca Rosa, in quanto le opere abusive oggetto dell'istanza di condono edilizio, dichiarate ultimate nell'anno 1974 e denunciate in catasto con scheda prot.n. 229 del 07/02/1976, sono state interessate da ulteriori interventi abusivi, realizzati in data successiva alla presentazione dell'istanza, e comunque dopo il 1° ottobre, 1983, termine ultimo per l'ultimazione delle opere riconducibili a condono ai sensi dell'art. 31 della L.47/85, che ne hanno comportato l'aumento della superficie e della volumetria oltre alle ulteriori modifiche precedentemente puntualmente rilevate;

**DATO ATTO** che:

- con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali 17 agosto 1961 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 212 del 28 agosto 1961) l'intero territorio del Comune di Ercolano (già Resina) è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sottoposto a tutte le disposizioni della legge stessa, perché, oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica, costituisce, nel suo insieme, un caratteristico complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale;
- l'art. 1-quinquies del Decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, stabilisce che: "Le aree e i beni individuati ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 21 settembre 1984, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 265 del 26 settembre 1984, sono inclusi tra quelli in cui è vietata, fino all'adozione da parte delle regioni dei piani di cui all'articolo 1-bis, ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici";
- con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 4 luglio 2002, (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n. 219 del 18 settembre 2002) è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani che include, tra gli altri, l'intero territorio del Comune di Ercolano;

Fasc. 4461

- come stabilito dall'art. 157, comma 1, lettera c), del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., conservano efficacia a tutti gli effetti le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

**RILEVATO** che l'area sulla quale sono state realizzate le opere descritte in premessa ricade in:

- **Ambito III – Frammento urbano produttivo e commerciale**, del Piano Urbanistico Parte Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020.
- Zona **“Agricola” (fino al 22/07/2020)** del previgente P.R.G. del Comune (stralcio approvato il 7/10/1974 con voto 401 del C.T.A. Provveditorato alle OO.PP. per la Campania).
- Area di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497
- **Zona R.U.A. (RECUPERO URBANISTICO E RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE)** nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO dei Comuni Vesuviani.
- Zona sismica in virtù della delibera di G.R. n. 5447 del 07/11/2002.
- Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana, ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 59 del 15/12/2003, ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina riportata nella stessa legge regionale.

**CONSIDERATO**, pertanto:

- che le opere di cui all'istanza di sanatoria prot. n. 25573 del 20.11.1985 – fascicolo n. 77, a firma della sig.ra ██████████ sono da considerarsi abusive perché prive del titolo abilitativo edilizio in sanatoria – condono edilizio;

**RICHIAMATI:**

l'art. 107, comma 3, lett. g) del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., che attribuisce ai dirigenti la competenza ad emanare “tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale”;

l'art. 27, comma 1, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., che testualmente recita: “Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi”;

l'art. 191, comma 1, lett. e) del vigente Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Ercolano il quale dispone che al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica competono “i provvedimenti di sospensione lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché i poteri di vigilanza edilizia e d'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico – ambientale”;

**ATTESO**

che con Decreto Sindacale 62/2021 - Prot. n. 45847/2021 del 09.08.2021 - è stato conferito all'Architetto Olimpio Di Martino la nomina di Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica a cui è stata data Responsabilità del medesimo settore comprendente le seguenti unità operative: Sezione Pianificazione Urbanistica - Sezione Edilizia Privata - Sezione Repressione Abusivismo e Condono Edilizio.

**VISTO:**

- il RUEC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 19.12.2019;
- il Piano Urbanistico Comunale Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22.07.2020;
- il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n.219;
- il Piano del Parco Nazionale del Vesuvio approvato dal Consiglio Regionale Campania con deliberazione n.117/2010
- il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

**CONSIDERATO CHE:**

le opere descritte in premessa, trattandosi di interventi di nuova costruzione, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, pertanto, la realizzazione delle stesse è subordinata a permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. a) del DPR n. 380/01 e s.m.i., non potendosi applicare l'art. 23, comma 1, del medesimo D.P.R. per mancanza dei presupposti di cui alle lett. b) e c) del medesimo comma, Fasc. 4461

in quanto il Comune di Ercolano è privo di piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo e/o di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;

ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 146, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., e dell'art. 157 del medesimo Decreto, sul territorio del Comune di Ercolano il permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio è subordinato al rilascio della prescritta autorizzazione paesaggistica, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 149 del sopra richiamato Decreto nonché di quelli elencati nell'Allegato A del DPR 13 febbraio 2017, n. 31.

**CONSIDERATO**, altresì, che le opere eseguite di cui in premessa sono da considerarsi abusive perché realizzate:

in assenza di preventivo titolo abilitativo ex art. 10, comma 1, lettera a) del DPR n. 380/01 e ss.mmi;

in assenza di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Dlgs. n. 42/04 e smi.

**RILEVATO** che le opere abusive in parola:

sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 31 del DPR 380/2001 e smi,

sono state realizzate, tra l'altro, su territorio sottoposto a vincolo paesaggistico in virtù del Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali 17 agosto 196, nonché ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 42/2004;

trattandosi di interventi di nuova costruzione, ricadono nel novero degli interventi di cui all'art. 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/01.

**RITENUTO** che:

- le motivazioni sopra riportate indicano i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per emettere ordinanza di demolizione delle opere in premessa e di ripristino dello stato dei luoghi;
- 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 discrezionalità, rientrante nell'esercizio dei poteri sanzionatori e di controllo del territorio e repressione degli abusi edilizi previsto dagli artt. 27 e seguenti del D.P.R. n. 380/01 e smi.

**VISTO** l'articolo 31 del D.P.R. n. 380/2001 ed in particolare:

- il comma 2 che recita: *"Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3"*;
- il comma 3 che recita: *"Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita"*;
- il comma 4 che recita: *"L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente"*;
- il comma 4-bis che recita: *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente"*;
- il comma 5 che recita: *"L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico"*

## INGIUNGE

Alla sig.ra:

- **[redacted]** nata a **[redacted]** il **[redacted]**, c.f. **[redacted]**  
la demolizione delle opere indicate in premessa, e che qui abbiansi integralmente per ripetute e trascritte, ed il ripristino dello stato dei luoghi, entro il termine di gg. 90 a decorrere dalla data di notifica della presente ordinanza, con spese a carico del responsabile dell'abuso in solido al proprietario;
- che, in caso di non ottemperanza alla presente ordinanza nei termini sopraindicati:
  - si procederà all'acquisizione al patrimonio del Comune di Ercolano delle opere abusive oggetto della presente ordinanza, nonché dell'area di sedime delle stesse e di un'ulteriore area per una superficie complessiva non superiore a dieci volte quella complessiva utile abusivamente costruita;
  - si procederà alla demolizione delle opere indicate in premessa a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso (committente/esecutore/proprietario), che è tenuto al relativo pagamento, nei confronti dei quali sarà azionata la procedura di recupero di cui al DPR 28.01.1988, n. 43 e smi, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;
  - si procederà all'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 31, comma 4bis, del DPR n. 380/01 e smi, nella misura di € 20.000,00, trattandosi di realizzazione di opera abusiva realizzata su territorio vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e smi;
- che, prima di procedere alla demolizione delle opere eseguite abusivamente, ove le medesime risultino sequestrate, è necessario richiedere dissequestro temporaneo all'Autorità Giudiziaria entro un congruo tempo al fine del rispetto del termine di 90 giorni di cui all'art. 31, comma 2, del DPR n. 380/01 e smi.

## COMUNICA

- che l'Ufficio competente è il Servizio Repressione Abusivismo-Condono Edilizio-Dissesti Statici Edilizia Privata-Legge 219/81 del settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Ercolano, con sede in Ercolano (NA) al Corso Resina n. 39;
- che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Olimpio Di Martino, domiciliato per la carica presso l'Ufficio Repressione Abusivismo del Comune di Ercolano;
- che informazioni relative alla pratica oggetto della presente Ordinanza potranno essere richieste al Servizio Antiabusivismo del Comune di Ercolano, previo appuntamento con il responsabile del Procedimento;
- che è consentito al destinatario del presente atto o al suo rappresentante, munito di delega nei modi e forme di legge, la visione degli atti relativi al fascicolo di cui alla presente Ordinanza, e che, per l'eventuale estrapolazione in copia, è necessario inoltrare apposita istanza indicandone con esattezza la documentazione, il tutto previo pagamento degli oneri dovuti.

## DISPONE

- che il presente atto sia notificato, a mezzo dei Messi comunali o a mezzo della Polizia Locale, alla Sig.ra:
  - **[redacted]** nata a **[redacted]** il **[redacted]**, c.f. **[redacted]** residente in Ercolano alla via **[redacted]**
- che il Responsabile dell'Ufficio Repressione Abusivismo provveda alla trasmissione del presente provvedimento:
  - alla competente Soprintendenza, al Sindaco, al Genio Civile territorialmente competente, alla Guardia di Finanza – Comando Compagnia di Portici, alla Tenenza dei Carabinieri di Ercolano, al Comando di Polizia Municipale, per conoscenza;
  - alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli;
  - all'Ufficio Messi per la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico e alla Redazione Web per la pubblicazione sul sito Amministrazione Trasparente.

## AVVERTE

che ogni eventuale impugnazione al presente provvedimento va proposta, ai sensi dell'art. 133, comma 1 del Fasc. 4461

codice delle procedure amministrative, al Tribunale Amministrativo Regionale competente per il territorio nel termine di sessanta (60) giorni dalla notifica del presente, nonché entro centoventi (120) giorni dalla notificazione del presente al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/71.

**Ercolano, li 10.05.2022**



Il Dirigente  
Arch. Olimpia Di Martino

