



# CITTÀ DI ERCOLANO

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

GESTIONE DEL TERRITORIO  
Servizio Abusivismo e Condoni Edilizi

PROTOCOLLO INFORMATICO

N° 27741 DEL 06/05/2024

ORDINANZA N° 44/2024

## ORDINANZA DI DEMOLIZIONE EX ART. 31 D.P.R. N° 380/2001

### IL DIRIGENTE

#### PREMESSO che:

➤ con relazione prot. n. 20078/2024 del 28/03/2024, redatta a seguito di sopralluogo effettuato in data 19/03/2024, personale tecnico del Settore Gestione del Territorio del Comune di Ercolano, congiuntamente a personale della Polizia Locale, ha accertato che in Ercolano (Na) alla via Croce dei Monti snc, presso il fabbricato censito in catasto al foglio 11, p.lla 475, oggetto di C.I.L.A.s prot. n. 37160 del 01/07/2022, l'esecuzione di opere edili prive di titoli abilitativi, e precisamente:

a) *Aumento Volumetrico e conseguente modifica di sagoma, inerente il corpo di fabbrica posto al piano terra ed emergente dal prospetto nord-ovest dal corpo principale. Tale aumento volumetrico è dovuto all'aumento dell'altezza complessiva, ovvero da 2,80 originari a 3,60m (3,20m +0,40m quota piano di rilievo dal piano campagna) accertata in fase di rilievo. Detta quota, nei grafici di progetto risulta essere pari a 3,00 m dal piano di campagna, tale intervento ha comportato anche la modifica dell'altezza interna, che da rilievo risulta pari a m 2,80; inoltre, per il volume emergente dal prospetto sud-est non risulta documentata la preesistenza della consistenza edificata e di conseguenza di quella ricostruita*

b) *Modifica dei prospetti:*

*Prospetto SUD - EST: Assenza del Torrino di accesso al piano secondo di copertura e l'apposizione della ringhiera allo stesso piano; modifica altezza volume emergente al piano terra con apposizione di ringhiera all'estradosso dello stesso; assenza del sopraluce in corrispondenza della porta di accesso al piano terra;*

*Prospetto SUD - OVEST: Assenza del Torrino di accesso al piano secondo di copertura, trasformazione da finestra in porta finestra al piano primo, assenza del volume a base circolare lato Nord Ovest, modifica delle altezze dei due corpi emergenti al piano Terra con apposizione di ringhiera all'estradosso degli stessi; modifica di finestra in porta finestra con apposizione di ringhiera filo muro al piano primo; Prospetto NORD - EST: Assenza del Torrino di accesso al piano secondo di copertura con apposizione di ringhiera all'estradosso dello stesso, assenza del volume a base circolare lato Nord Ovest, modifica altezze volumi emergenti al piano terra con apposizione di ringhiera all'estradosso degli stessi;*

*Prospetto NORD - OVEST: Assenza del Torrino di accesso al piano secondo di copertura con apposizione di ringhiera all'estradosso dello stesso, modifica altezza volume emergente al piano terra con apposizione di ringhiera all'estradosso dello stesso; modifica dell'apertura dell'accesso al piano terra; assenza del volume a base circolare; modifica della conformazione della finestra al piano primo; apertura di una finestra e chiusura di un vano passaggio esterno per il volume emergente al piano terra;*

c) *Opere strutturali senza titolo, la pratica C.I.L.A-S è manchevole del deposito del progetto*

Fasc. 4614/AR

strutturale di miglioramento sismico e del deposito delle variazioni strutturali tra il progetto allegato alla pratica e quanto rilevato dall'UTC in fase di sopralluogo, ovvero:

- Demolizione della volta di copertura del locale in cui è ubicata la scala interna e sua sostituzione con solaio piano. Inoltre, si rileva la realizzazione di una zona a doppia altezza per la mancata realizzazione di una porzione di solaio;
  - Demolizione della scala interna di collegamento tra il piano terra e primo, in muratura e con intradosso voltato, così come rappresentata negli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto e visibile nell'allegato fotografico allegato alla pratica edilizia (Foto n.6). Detta scala risulta poi ricostruita interamente con soletta in calcestruzzo armato, con riconfigurazione del numero e sviluppo dei gradini, inoltre, al momento del sopralluogo, si rilevava la realizzazione, non ultimata, di un ulteriore allargamento di circa 30 cm della larghezza in pianta dei gradini;
  - Riconfigurazione del vano di collegamento tra la zona di ingresso ed il wc, in particolare si rileva la demolizione di una porzione della muratura portante (spessore circa 60 cm) e sostituzione con tramezzatura (spessore 10 cm);
  - Modifica dei vani passaggio nella muratura portante con probabile inserimento di piattabande non previste dal progetto;
  - Modifiche dimensionali della finestra del locale wc;
  - Modifica dimensionale del vano di accesso con altezza originaria di 1,70, all'attualità 2,30 m, come visibile dai prospetti di progetto; Difformità di cui al precedente punto 1) ovvero demolizione della volta di copertura del locale in cui è ubicata la scala interna e sua sostituzione con solaio piano. Inoltre, si rileva la realizzazione di una zona a doppia altezza mediante mancata realizzazione di una porzione di solaio;
  - Realizzazione di vano in muratura portante. Detto vano esternamente, risulta chiuso mediante pannello in cartongesso;
- d) Cambio di destinazione d'uso del terrazzo posto al piano primo, in quanto dalle foto storiche si rileva la trasformazione della bucatina esistente (finestra con parte del parapetto crollato) in porta finestra con accesso diretto al terrazzo. Detta discrasia, associata all'assenza di qualsivoglia pavimentazione, parapetti e/o ringhiere da foto storiche, comporta il cambio di destinazione d'uso da lastrico solare a terrazzo;
- e) Realizzazione di un camminamento/terrazzo a livello per tutto il perimetro del fabbricato e di larghezza minima 1,30 m. Detto camminamento, realizzato con massetto in cemento armato, modifica la superficie permeabile del lotto e presenta una quota + 20 cm su un lato e + 40 cm sull'altro rispetto al piano campagna originario.

*UTC*

**RILEVATO**, a seguito di verifiche d'ufficio, che risultano agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Ercolano presentate, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] - [REDACTED], residente in [REDACTED] la C.I.L.A.-Superbonus, prot. n. 37160 del 01/07/2022, presentata ai sensi dell'art 119 del Decreto 34/2020, per il fabbricato insistente sulla particella riportata in catasto al foglio 11, p.lla 475, titolo inidoneo alla realizzazione delle opere accertate.

**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;
- 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 e produttivo 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 Edilizio 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.

#### **PRESO ATTO**

- della relazione prot. n. 20078 del 28/03/2024, redatta a seguito di sopralluogo avvenuto in data 19/03/2024, richiamata in premessa;

#### **ACCERTATO:**

- che l'immobile censito in **Catasto fabbricati al Foglio 11 P. Ila 475**, ubicato alla Via Croce dei Monti *snc*, risulta di proprietà del sig.:
  - [redacted] nato a [redacted] - [redacted] S – residente in [redacted]
- agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Ercolano non risultano presenti titoli edilizi legittimanti le opere accertate sopra descritte.

W&  
ll

#### **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 21/2023 - Prot. n. 14907/2023 del 08/03/2023 - è stato conferito all'Architetto Olimpico Di Martino la nomina di Dirigente del Settore Gestione del Territorio;

**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;
- 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 smi, 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, 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.mm.ii;
- in assenza di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Dlgs. n. 42/04 e smi;
- in assenza di autorizzazione sismica da parte del competente Genio Civile di Napoli.

**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

Al Sig.r:

- [redacted] nato a [redacted] - [redacted] - residente in [redacted]

nella qualità di proprietario dell'immobile censito in Catasto fabbricati al Foglio 11 P. lla 475, ubicato alla via Croce dei Monti *snc* e responsabile delle opere, entro il termine di gg. 90 a decorrere dalla data di notifica della presente ordinanza, la demolizione delle opere ed il ripristino dello stato dei luoghi, con spese a proprio carico

#### AVVERTE

- 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. l.gs. n. 42/2004 e smi;

Fasc. 4614/AR

WTE  
de

- 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 della Polizia Locale e/o dei Messi comunali ai Sig.ri:

➤ [redacted] nato a [redacted] - [redacted] - residente in [redacted]

che il Responsabile dell'Ufficio Repressione Abusivismo provveda alla trasmissione del presente provvedimento:

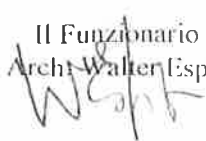
- alla competente Soprintendenza, al Sindaco, al Genio Civile territorialmente competente, alla Guardia di Finanza – Comando Compagnia di Portici, alla Tenenza dei Carabinieri di Ercolano, al Comando di Polizia Municipale, per conoscenza;
- all'Ufficio Messi per la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico e alla Redazione Web per la pubblicazione sul sito Amministrazione Trasparente.

#### INFORMA

che ogni eventuale impugnazione al presente provvedimento va proposta, ai sensi dell'art. 133, comma 1 del 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, 06/05/2024

Il Funzionario  
Arch. Walter Esposito



Il Dirigente  
Arch. Olimpio Di Martino

