

# COMUNE DI QUALIANO

Città Metropolitana di Napoli in Campania



Ufficio Tecnico – Settore 10  
Pianificazione e del Territorio

Piazza del Popolo n. 1 – 80019 Qualiano ( NA ) – E.mail uff.edilizia@comune.qualiano.na.it

Reg. raccolta Ordinanze U.T.C.

N.ro 20 / 2019

Prot. Gen. N.ro 9777 del 20 GIU. 2019

## ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI / DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI ( Art. 31 del d.P.R. 6 giugno 2001 , n. 380 e ss.mm. e ii. )

### Il Dirigente Incaricato del Settore 10

**Visto** il Verbale di sequestro preventivo del 11.06.2019 redatto da Comando Stazione Carabinieri di Qualiano (NA) , trasmesso a mezzo Pec in data 18.06.2019, di un'area di mq. 5000 adibita a Rimessaggio di Barche da diporto denominata "FUTURA s.r.l.s. " di TUFANO Antonio con annessi manufatti in Qualiano (Na) alla Via Ripuaria N.6 , eseguito nei confronti del sig. TUFANO ALFONSO nato a Napoli (Na) il 19.03.1966 e residente a Napoli (Na) in Via Nuova Angogna N.132, da cui risulta che all'esito del sopralluogo eseguito in data 11.06.2019 in Qualiano (Na) alla Via Ripuaria N.6 sulla proprietà del sig. RICCARDO Massimo nato a Mugnano di Napoli (Na) il 20.07.1978 e residente in Qualiano (Na) alla Via Giuseppe di Vittorio N.44 , Amministratore Unico della società TRAPANI 18 s.r.l. proprietaria dell'area in argomento, è stato accertato che :

"(...) Esiti del Sopralluogo/Stato dei luoghi e Situazione urbanistica alla data del 04.05.2015 .In data 04.05.2015 l'area in epigrafe ubicata è stata già oggetto di analogo accertamento di carattere urbanistico e succ. Verbale di sequestro preventivo da parte del Comando Stazione Carabinieri di Qualiano (Na) datato 05.05.2015 dell'area adibita a Vendita e rimessaggio di barche da diporto denominata "NAUTICA DI GIOVANNI di Di Girolamo Giovanni " ; in data 12 giugno 2018 l'area in argomento è stata dissequestrata e restituita al sig. Riccardo Michele ex Amministratore della TRAPANI 18 s.r.l. Alla data del 04.05.2015 si accertava quanto segue. Al sito in questione si è rilevato la presenza di un opificio artigianale adibito a rimessaggio di barche, composto da :

1. Capannone in c.c.a. di superficie coperta di mq. 700,00 circa , altezza max mt. 8,15 circa , altezza min. mt. 6,00 adibito a rimessaggio di barche ;
2. Palazzina lato nord dell'area in questione disposta su piano terra e primo di superficie coperta di mq. 110,00 circa ; il piano terra n. 02 vani utilizzati a uffici con bagno e altro vano con patio utilizzato a cucina completa di arredo ; il piano primo con accesso da rampa scala utilizzato a uffici con bagno ;
3. Capannone lato nord dell'area in questione, a seguire la palazzina uffici, di superficie coperta di mq. 320,00 circa e altezza media di mt. 4,50 circa completo nelle strutture potanti verticali in profilati in ferro e copertura in ferro a falde inclinate e pannelli grecate coibentate, distribuito come segue, con inizio in adiacenza al vano scala: vano di mq. 30,00 circa adibito a deposito motori barche – vano di mq. 60,00 circa adibito a officina meccanica per riparazione motori barche – vano aperto sul lato del piazzale di mq. 120,00 circa adibito a deposito materiali imbarcazioni – vano di mq. 24,00 circa adibito a deposito – vano mq. 35,00 circa adibito a officina meccanica per motori barche – vano mq. 40,00 circa adibito a locale pitturazione ;
4. Tendostruttura in struttura metallica e copertura in teloni in p.v.c. scorrevole su binari di superficie coperta di mq. 550,00 circa e altezza di mt. 9,10 a forma di semicerchio, adibita a rimessaggio di barche;

Da accertamento d'ufficio, si riscontra :

1. Il capannone al punto 1) è munito di concessione edilizia n. 83 del 22.10.1988 per deposito automezzi;

2. La palazzina lato nord e il capannone ai punti 2) e 3) sono munite di istanza di condono edilizio punto a) prot. 4055 del 01.03.1995 ai sensi della legge 724/94, non integrata e quindi non definita con destinazione : " piccolo fabbricato composto da n. 02 piani fuori terra con annessa scala adibito a deposito attrezzi/materiali edili e spogliatoi/bagni (piano terra) nonché uffici/magazzini (piano primo) ";

Per cui, in assenza di permesso di costruire l'originario opificio deposito automezzi, deposito attrezzi/materiali edili e spogliatoi/bagni (piano terra) nonché uffici/magazzini (piano primo) , è stato trasformato in opificio artigianale per rimessaggio barche con relative pertinenze, inoltre, il vano con patio utilizzato a cucina completa di arredo e il vano di mq. 40,00 circa adibito a locale pitturazione sono stati realizzati in assenza di permesso di costruire con evidenza di riscontro tra gli stralci aerofotogrammetrici dell'anno 2004/2005 della Regione Campania e dell'anno 2010 del Comune di Qualiano (NA), altresì, la tendo struttura metallica adibita a rimessaggio di barche è stata realizzata in assenza di idoneo titolo abilitativo edilizio. (...)"

Stato dei luoghi alla data del 11.06.2019 Al sito in questione si è rilevato la presenza di un opificio artigianale per rimessaggio barche con relative pertinenze, composto da :

1. Capannone in c.c.a. di superficie coperta di mq. 700,00 circa , altezza max mt. 8,15 circa , altezza min. mt. 6,00 adibito a rimessaggio di barche ;
2. Palazzina lato nord dell'area in questione disposta su piano terra e primo di superficie coperta di mq. 110,00 circa ; il piano terra n. 02 vani utilizzati a uffici con bagno e altro vano con patio; il piano primo con accesso da rampa scala utilizzato a uffici con bagno ;
3. Capannone lato nord dell'area in questione, a seguire la palazzina uffici, di superficie coperta di mq. 320,00 circa e altezza media di mt. 4,50 circa completo nelle strutture portanti verticali in profilati in ferro e copertura in ferro a falde inclinate e pannelli grecate coibentate, distribuito come segue, con inizio in adiacenza al vano scala: vano di mq. 30,00 circa adibito a deposito motori barche – vano di mq. 60,00 circa adibito a officina meccanica per riparazione motori barche – vano aperto sul lato del piazzale di mq. 120,00 circa adibito a deposito materiali imbarcazioni – vano di mq. 24,00 circa adibito a deposito – vano mq. 75,00 circa adibito a deposito di materiale da imbarcazioni.

Da accertamento d'ufficio, si riscontra :

1. Il capannone al punto 1) è munito di concessione edilizia n. 83 del 22.10.1988 per deposito automezzi;
2. La palazzina lato nord e il capannone ai punti 2) e 3) è munita di istanza di condono edilizio punto a) prot. 4055 del 01.03.1995 ai sensi della legge 724/94, non integrata e quindi non ancora non definita con destinazione : " piccolo fabbricato composto da n. 02 piani fuori terra con annessa scala adibito a deposito attrezzi/materiali edili e spogliatoi/bagni (piano terra) nonché uffici/magazzini (piano primo) ";

Violazioni urbanistiche accertate alla data del 11.06.2019 In assenza di permesso di costruire l'originario opificio deposito automezzi, deposito attrezzi/materiali edili e spogliatoi/bagni (piano terra) nonché uffici/magazzini (piano primo) , è stato trasformato in opificio artigianale per rimessaggio barche con relative pertinenze. (...)"

**Visto** il Titolo IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (Testo Unico dell'Edilizia) ;

**Visto** che l'art. 27 del D.P.R. 380/2001 cit. , al comma 1 dispone:

*" 1. 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. " ;*

**Considerato** che i predetti interventi edilizi rientrano nella fattispecie di cui all'art. 31 del D.P.R. n.380/2001;

**Considerato** che l'art. 31 dpr cit. , ai comma 1 e segg. prescrive:

*" 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.*

*2. 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.*

*3. 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.

4. 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.

4-bis. 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.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. 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.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3. “ ;

**Atteso** che le motivazioni sopra riportate indicano i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per ordinare la demolizione delle opere abusive a cura e spese dei responsabili con il ripristino dello stato dei luoghi ;

**Considerato** che 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 dall'art. 27 e ss. del DPR 380/01 ;

**Confermato** che per le opere realizzate abusivamente in Qualiano (Na) alla Via Ripuaria N.6, come descritte nella premessa, ed altre eventualmente realizzate dopo l'accertamento , ai sensi dell'art. 31 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 , n.380 , deve procedersi di conseguenza all' emanazione di provvedimento con il quale si ingiunge al responsabile dell'abuso ed eventuali aventi causa la demolizione delle opere realizzate ed il ripristino dello stato dei luoghi;

**Visto** le norme in materia urbanistico-edilizie vigenti ;

**Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ;

**Visto** l'art. 31 del prefato D.P.R. 06 giugno 2001 , n. 380 ;

**Ritenuto** pertanto dover emettere apposita Ordinanza in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 31 comma 2 del prefato D.P.R. 06 giugno 2001 , n. 380 ;

**Richiamato** l'art. 107 , comma 3 lett. g ) , del prefato D.Lgs. 18 agosto 2000 , n. 267 , che ha attribuito ai dirigenti comunali 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* ” ;

**Constatato** che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art.107, del T.U. 18 agosto 2000 , n. 267 , degli artt. 4 , 16 e 17 del D.Lgs. 30.03.2001 n.165 ;

**Visto** il D.Lgs. 18 agosto 2000 , n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali ( T.U.E.L )

#### **ORDINA**

ai sensi dell' art. 31-2 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm. e ii.

Per i motivi esposti in premessa, al RICCARDO Massimo nato a Mugnano di Napoli (Na) il 20.07.1978 e residente in Qualiano (Na) alla Via Giuseppe di Vittorio N.44 , Amministratore Unico della società TRAPANI 18 s.r.l. proprietaria dell'area in argomento di cui al prefato Verbale di sequestro preventivo del 11.06.2019 redatto da Comando Stazione Carabinieri di Qualiano (NA), di provvedere a propria cura e spese alla demolizione delle opere realizzate abusivamente sita in Qualiano (Na) alla Via RIPUARIA N.6, come descritte nella premessa, ed altre eventualmente realizzate dopo l'accertamento , e di ripristinare lo stato dei luoghi, entro il termine di giorni 90 ( novanta ) dalla data di notifica del presente atto.

#### **RENDE NOTO**

La succitata ditta , al fine di dar seguito alla disposta demolizione , dovrà attivarsi presso l'Autorità Giudiziaria competente per chiedere il dissequestro momentaneo delle opere abusive, comunicandone tempestivamente l'esito agli uffici comunali competenti .

#### **AVVERTE**

che non ottemperando nel termine indicato nel presente provvedimento , a norma dell'art. 31 c. 3° del D.P.R. 6 giugno 2001 , n.380 , e nei limiti stabiliti dalla citata legge , l'opera e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

L'accertamento dell' inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione , previo notifica all'interessato , a norma dell'art. 31 c. 4° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 , costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari.

Nel caso in cui risulti che l'opera abusiva non sia stata demolita volontariamente, nel termine indicato nel presente provvedimento, il verbale dei Vigili Urbani di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, a norma dell'art. 31 c. 4-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 , n.380 , comporta altresì una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, così come più dettagliatamente nella misura e con le modalità stabilite nell'All. 1 della deliberazione di Giunta Comunale N. 117 del 24.06.2015

ed inviata copia, per conoscenza e quanto di rispettiva competenza :

- ↗ Alla Stazione Carabinieri di Qualiano (NA) ;
- ↗ Al Comando della Polizia Municipale di Qualiano (NA) ;
- ↗ Al Sindaco, c/o Comune di Qualiano – sede ;
- ↗ Al Responsabile dell'Ufficio Commercio, c/o Comune di Qualiano (NA) – sede ;
- ↗ Al Segretario Comunale, c/o Comune di Qualiano (NA) – sede ;
- ↗ Al Responsabile dell' Albo Pretorio On-line del Comune di Qualiano (NA) .

Il Comando della Polizia Municipale è incaricato della vigilanza sulla esecuzione della presente ordinanza , comunicando le eventuali infrazioni per ulteriori provvedimenti di legge .

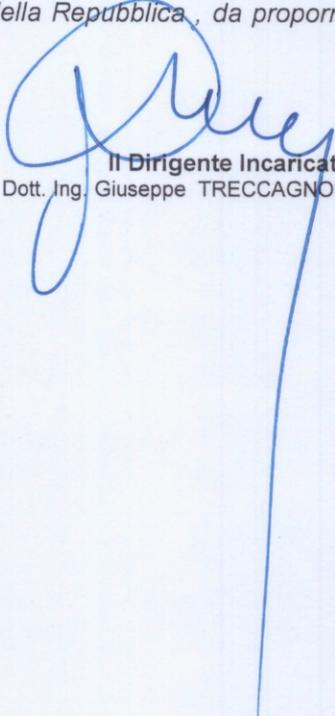
L'Ufficio Messaggi Notificatori è incaricato della notifica del presente provvedimento a tutti gli interessati .

*Si fa presente infine, ai sensi dell'art. 3 c. 4° della legge 7 agosto 1990 , n. 241 , che avverso il presente provvedimento è ammesso , nei termini di giorni 60 dalla notifica , il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale , oppure , in via alternativa , il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica , da proporre entro 120 giorni dalla notifica .*

Dalla Sede Comunale ,

20 GIU. 2019



  
Il Dirigente Incaricato  
Dott. Ing. Giuseppe TRECCAGNOLI