



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

(Città Metropolitana di Napoli)

Provincia di Napoli
SETTORE 6 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

Ordinanza Dirigenziale n° 436 del 18/09/2026

OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIMESSIONE IN PRISTINO (ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001)

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- Nell'anno 2021, prot. UT n. 44 del 18/02/2021 si sono avviate le procedure in seno all'abusivismo edilizio con apertura di fascicolo n. 4/2021, a seguito di diverse segnalazioni per fabbricato sito in via --- omissis... ---n. --- omissis... ---, di proprietà --- omissis... ---, nata a --- omissis... ---il --- omissis... ---, e residente in via --- omissis... ---, n. --- omissis... --- omissis... ---, in cui erano in corso opere di demolizione e ricostruzione di copertura in lamiera coibentata e realizzazione di solaio in laterocemento di locale a piano terra con realizzazione di tramezzature-parapetti sullo stesso a confine;
- A seguito di sopralluoghi congiunti con U.T.C. e P.L., in cui la parte dichiarava legittimità dei lavori con pratica SUE/5/2020 del 10/01/2020 prot. n. 610, si avviava contraddittorio tra l'Ufficio tecnico e la sig.ra --- omissis... --- ai fini della dimostrazione delle legittimità e conformità edilizie, con avvio del Procedimento di Verifica di Conformità di cui al prot. n. 18322 del 14/09/2021, volto al superamento delle segnalazioni mosse dai confinanti;
- A seguito dell'attivazione di contraddittorio --- omissis... ---, con tecnico incaricato --- omissis... ---, inoltravano attestazione e dichiarazioni in merito alle doglianze della segnalazione in data 28/09/2021;
- Gli stessi dichiaravano difformità ed ampliamenti non asseriti ed in difformità tra le titolarità pregresse in seno a Permesso di Costruire in Sanatoria n. 315 del 22/03/2012 di cui alla legge n. 326/2004 e quanto riportato in SCIA n. SUE/5/2020, in particolare si asseriva un innalzamento della quota di porzione del solaio di nuova costruzione già eseguito in data pregressa a causa di diveltamento del solaio in lamiera in occasione di condizioni meteo avverse, che avevano indotto poi il tecnico alla valutazione dello stato dei luoghi rispetto alla sanatoria del 2012;
- dunque dichiaravano, nella comunicazione, la possibilità di provvedere ad accertamento di conformità per detto ampliamento di innalzamento del solaio dalla quota interna di 2,50 ml alla quota di 3,10 ml;
- Il Piano Urbanistico Comunale – Componente Strutturale è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 136 del 23/07/2021 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 28/06/2022 (BURC n.68 del 08/08/2022);
- Quindi l'accertamento di conformità avanzato per ampliamento su descritto non poteva trovare conformità in quanto in vigenza del Piano Strutturale di PUC non era ammesso alcun tipo di ampliamento nella strumentazione edilizia comunale;
- A seguito di ulteriori azioni in contraddittorio, la parte ha presentato istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. SCIA/16/2024, prot. n. 4176 del 05/02/2024, per lavori di *ripristino volumetrico assentito dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 315 del 22/03/2012, al completamento dei lavori ed al cambio di destinazione d'uso da lastrico solare a terrazzo praticabile*;

- Alla data odierna i lavori di ripristino, non sono mai stati avviati, si è provveduto alla sola demolizione del parapetto di confine, accertato in occasione del sopralluogo congiunto tra P.L. e Ufficio Tecnico svolto in data 17/07/2026, e si accertavano ulteriori abusi eseguiti in difformità;
- Nell'anno 2018 la sig.ra --- omissis... --- ha inoltrato ulteriori pratiche edilizie relative ad immobile a piano primo che risulta in continuità di quota del locale al piano terra oggetto delle lavorazioni su descritte:
 1. SUE/255/2018, prot. n. 14623 del 05/07/2018, avente ad oggetto SCIA per ampliamento ex Piano Casa Campania, archiviata in data 3/12/2018, prot. n. 25638;
 2. SUE/429/2018, prot. n. 26092 del 08/12/2018, avente ad oggetto ugualmente SCIA per ampliamento ex Piano Casa Campania;
- Risulta presentata una comunicazione di inizio lavori parimenti inoltrata in data 08/12/2018 di cui la SCIA n. 429/2018 con inizio al 10/12/2018.

Rilevato che:

- gli immobili a piano terra oggetto istanza di SUE/5/2020 e SCIA/16/2024 sono identificati in NCEU al foglio 8, p.la 317, subb. 101, 11, 12, 19, 21 e 22;
- gli immobili a piano primo oggetto istanza di SUE/255/2018 e SUE/429/2018 sono identificati in NCEU al foglio 8, p.la 317, sub. 18.

Ritenuto che:

- La sostituzione della copertura in lamiera coibentata con solaio in laterocemento in seno a SUE/5/2020 e SCIA/16/2024, dall'analisi del contenuto delle stesse istanze e sulla base delle legittimità di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 315 del 22/03/2012, ha prodotto ulteriori ampliamenti rispetto a quelli dichiarati in ripristino poiché le quote altimetriche non coincidono con quanto dichiarato, rilevando che nella modifica della copertura inclinata in lamiera ed il solaio in laterocemento piano, si è configurato palesemente innalzamento della quota a confine con la proprietà aliena e dunque ampliamento volumetrico non dichiarato;
- Le rappresentazioni grafiche contenute nelle istanze di SUE/5/2020 e SCIA/16/2024 sono fuorvianti e non corrispondenti all'effettivo stato pregresso in cui si illustra una quota legittima al colmo più alta della quota del solaio del primo piano, non corrispondente a quanto accertano le fotorelevazioni certificate tratte dalla piattaforma Street View;
- L'intervento di ampliamento volumetrico realizzato in forza di SCIA presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, risulta in contrasto con le disposizioni vigenti in materia di titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/01 e richiesto dalla Legge Regionale Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii. (Piano Casa);
- la giurisprudenza amministrativa consolidata ha chiarito come gli interventi di ampliamento volumetrico in deroga, previsti dalle norme sul "Piano Casa", non siano riconducibili agli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia minore soggetti a SCIA, bensì richiedano obbligatoriamente il previo ottenimento del Permesso di Costruire in quanto rappresentano nuova costruzione. Tale provvedimento espresso è necessario non solo per garantire il corretto controllo del territorio da parte dell'Amministrazione, ma anche per verificare la sussistenza dei requisiti sostanziali richiesti dalla normativa regionale, non potendosi formare un titolo abilitativo per silenzio-assenso su istanze di natura illegittima o comunque non conformi al procedimento amministrativo tipico;
- La presentazione della suddetta SCIA, in luogo del necessario Permesso di Costruire, ha configurato una palese elusione delle procedure di controllo preventivo da parte di questo Ente. Tale comportamento ha indotto l'Amministrazione a un difetto di istruttoria, fondato su una prospettazione dei fatti fuorviante, che non può produrre alcun effetto giuridico consolidato né far maturare il tacito assenso. L'istanza, per come formulata e presentata, deve intendersi, pertanto, priva di efficacia giuridica, in quanto irricevibile e improcedibile, e conseguentemente nulla per violazione delle norme imperative in materia di disciplina dell'attività edilizi;
- volendo prescindere dal vizio procedurale della forma del titolo, l'intervento si appalesa in ogni caso sostanzialmente illegittimo per carenza dei requisiti di calcolo volumetrico: dagli accertamenti effettuati, emerge che per il computo delle volumetrie necessarie all'ampliamento eseguito, la parte ha indebitamente computato superfici afferenti ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, senza che sia stato preventivamente costituito e trascritto il necessario vincolo di asservimento;
- L'assenza di un titolo abilitativo valido e idoneo a legittimare l'intervento è ulteriormente corroborata dall'omesso adempimento di obblighi accessori inderogabili, la cui carenza osta radicalmente alla formazione di qualsivoglia effetto abilitativo, anche in via ipotetica o per silenzio; in particolare, è stata riscontrata la mancata corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti per l'ampliamento in questione, nonché la mancata monetizzazione o cessione degli standard pubblici obbligatori previsti dalla normativa vigente per la volumetria aggiuntiva. Tali obblighi costituiscono prestazioni patrimoniali e urbanistiche essenziali per il legittimo incremento del carico insediativo, la cui omissione rende l'intervento, sotto il profilo economico-urbanistico, privo di copertura e, dunque, illecito;
- L'intervento risulta carente di ogni adempimento in materia di normativa sismica. Non risulta depositata, né autorizzata, alcuna pratica sismica che comprenda la necessaria verifica dei calcoli strutturali dell'ampliamento. Tale inadempimento costituisce una violazione di norme di ordine pubblico poste a tutela della pubblica incolumità, integrando una fattispecie di abuso che prescinde dalla natura del titolo edilizio e che di per sé è ostativa al rilascio o alla formazione di qualsiasi titolo abilitativo.

Dato atto che:

- Il contraddittorio istaurato in questi anni tra l'Ente e la parte si è fondato sulla base del principio della leale collaborazione e buona fede dell'azione amministrativa tra cittadino e P.A;
- Da parte della sig.ra --- omissis... ---, il contraddittorio non ha prodotto risultati;
- Che in occasione dei vari sopralluoghi svolti con supporto della P.L. si sono riscontrate ulteriori difformità e lavorazioni *sine titulo*, come già riportato in relazione tecnica di accertamento prot. n. 42246 del 18/10/2024 e sopralluogo con P.L. del 17/07/2026, ossia:
 - A) Manufatto in cortile retrostante a confine con proprietà aliena realizzato in struttura metallica, copertura coibentata e chiusure laterali in alluminio ad uso deposito realizzato tra il 2021 e 2023;
 - B) Frazionamento di detti locali a piano terra con realizzazione di tramezzature e distacco di unità e cambio di destinazione in uso residenziale di porzione posta ad ovest, con accesso da traversa di via --- omissis... ---verso civ. n. --- omissis... ---, con attigua realizzazione in ampliamento di veranda su terrazza a livello, identificati al sub 21 e 22;
 - C) Cambio di destinazione da deposito a residenziale dei sub 11, 12, e 19 e relativamente al sub 11 e 12 innalzamento quota solaio copertura non ripristinato;
 - D) Innalzamento della quota del solaio dei locali a piano terra a confine con relativo ampliamento volumetrico in violazione alle distanze;
 - E) Realizzazione di ampliamento al primo piano immobile identificato al sub 18, con destinazione cucina bagno, eseguiti in seno a carenza di legittimità di pratica di SCIA.
- La giurisprudenza è costante nell'affermare che gli abusi strutturali (sismici) sono di per sé motivo di inefficacia o nullità di qualsiasi titolo abilitativo che non li preveda espressamente;
- Che in sede di ultimo sopralluogo di accertamento eseguito in data 17/07/2026 si è provveduto al sequestro del manufatto di cui al punto A e della porzione interessata dai subb. nn. 11 e 12, ad opera del personale della P.G..

Considerato che:

- La sommatoria delle omissioni ritenute, ovvero la mancata corresponsione degli oneri, la carenza di standard e l'assenza della necessaria autorizzazione sismica, conferma inequivocabilmente che la SCIA per ampliamento al piano presentata non possedeva, fin dal momento della sua ricezione, i requisiti minimi di legge per poter dispiegare effetti giuridici;
- La mancanza di trascrizione del vincolo di asservimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è un elemento oggettivo molto forte che rende l'abuso insanabile ai fini del computo dei volumi, rendendo la demolizione l'unica strada percorribile;
- l'Amministrazione non è tenuta ad attivare procedure di autotutela annullatoria su un titolo mai sorto, essendo evidente l'invalidità radicale e l'inidoneità dell'istanza a costituire un legittimo ampliamento edilizio, in quanto la SCIA presentata per un intervento che necessita di permesso è un atto inidoneo a produrre effetti;
- è risultato vano ogni tentativo di contraddittorio con il segnalato quale responsabile dell'abuso e non ha provveduto al ripristino neppure di quanto dichiarato nella stessa istanza SCIA/16/2024.

Ritenuto infine, per quanto su esposto, i lavori eseguiti sono riconducibili ragionevolmente a Nuova Costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/01 e ss.mm.ii., i quali, se eseguiti in assenza di titolo, sono assoggettati alle disposizioni sanzionatorie di cui all'art. 31 del DPR 380/01.

Visto il fascicolo di antiabusivismo.

Vista la relazione tecnica di accertamento dell'Ufficio Antiabusivismo prot. n. 42246 del 18/10/2024 ed i verbali di Polizia Giudiziaria di competenza del Comando di Polizia Locale.

Visto l'art. 31, del DPR n. 380/01.

Accertato:

- che il responsabile dell'abuso risulta essere: la sig.ra --- omissis... ---, nata a --- omissis... ---il --- omissis... ---, e residente in via --- omissis... ---, n. --- omissis... --- --- omissis... ---, in qualità di proprietario e responsabile degli abusi, dell'immobile oggetto della presente, siti alla via --- omissis... ---, civici nn. --- omissis... ---, identificati catastalmente al foglio 8, p.la 317, subb. 101, 11, 12, 18, 19, 21 e 22;
- che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per ordinare la demolizione e ripristino delle opere di cui sopra.

Visto il P.R.G. 2005, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 810 del 19.07.05 pubblicato sul BURC n. 41 del 22.08.05 e vigente sino al 08/08/2022.

Visto il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Del. C.C. n. 142 del 27.12.06 e vigente sino al 04/05/2023;

Visto il R.U.E.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.4 del 02/04/2025.

Visto il Piano Urbanistico Comunale (Componente Strutturale) vigente, approvato con Del. C.C. n.44 del 28/06/2022 e pubblicato sul BURC n.68 del 08/08/2022.

Visto il Piano Urbanistico Comunale (Componente Operativa) vigente, approvato con Del. C.C. n.3 del 02/04/2025 e pubblicato sul BURC n. 26 del 22/04/2025.

Visto il Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.).

Viste le disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali monumentali.

Vista la vigente normativa sismica ed in particolare la Parte II – Normativa tecnica per l'edilizia del T.U.Ed. e la Legge Regionale 07/01/1983 n. 9 e s.m.i..

Visto il Decreto Sindacale n. 39 del 29/08/2024.

ORDINA

Ai sensi dell'art. 31 del DPR n.380/01 e ss.mm.ii., la sig.ra --- omissis... ---, nata a --- omissis... ---il --- omissis... ---, e residente in via --- omissis... ---, n. --- omissis... --- --- omissis... ---, in qualità di proprietario e responsabile degli abusi, dell'immobile oggetto della presente, siti alla via --- omissis... ---, civici nn. --- omissis... ---, identificati catastalmente al foglio 8, p.la 317, subb. 101, 11, 12, 18, 19, 21 e 22, per le ragioni in narrativa che si intendono integralmente trascritte e riportate quali parti integranti e sostanziali del presente atto, di provvedere a propria cura e spese, alla **demolizione e rimozione delle opere abusive** evidenziate dai punti da (A) ad (E) e alla **rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi**, presso gli immobili suddetti ed identificati **entro il termine perentorio di 90 giorni (novanta)** con effetto dalla data di notifica del presente atto;

INTIMA

al destinatario della presente ordinanza di produrre al Comune di Pomigliano d'Arco, gli opportuni atti per poter avviare le opere di ripristino dello stato dei luoghi, nei modi e nei termini stabiliti dalla normativa vigente di settore, e prima di procedere alle operazioni di ripristino nei termini assegnati, occorrerà preventivamente richiedere eventuale dissequestro alla competente Autorità Giudiziaria avendo cura di darne comunicazione contestuale a questo Ente.

AVVERTE

- che in caso di accertata inottemperanza alla presente ordinanza di demolizione nel termine prescritto si provvederà ad irrogare *“la sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 e 20.000 euro”* prevista dall'art. 31 comma 4bis, del T.U.Ed.;
- che ai sensi dell'art. 5 e per effetti dell'art. 7, della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii, il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Maria Angela Rea;
- che avverso la presente ordinanza potrà essere proposto, qualora esistano i presupposti, ricorso giurisdizionale al competente TAR entro 60 (*sessanta*) giorni dalla sua notifica (*L. 06.12.1971, n. 1034*), ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 (*centoventi*) giorni dalla stessa data di notifica (*D.P.R. 24.11.1971, n. 1199*).

DISPONE

che la presente ordinanza sia notificata:

- al soggetto interessato, come su generalizzato;
- al Comando di Polizia Municipale per gli adempimenti di propria competenza e notifica all'interessato.

Altresì la presente ordinanza viene pubblicata sull'Albo Pretorio e nella sezione Amministrazione Trasparente (ai sensi del D.lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.) del Comune di Pomigliano d'Arco.

Il Dirigente
ing. Domenico Maiello