



CITTÀ DI ARZANO

(CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI)

Area Tecnica

ORDINANZA DIRIGENZIALE

REGISTRO GENERALE N. 138 DEL 29/09/2026

Dirigente: Ing. Alfieri Umberto Maria

Istruttore: Dott.ssa Boemio Melania

Registro di AREA N. 54 del 28/09/2026

OGGETTO: Ordinanza ex art. 31 del DPR 380/2001- via Atellana
--

IL DIRIGENTE

Premesso che

- con istanze di condono edilizio --- omissis... --- ai sensi della L. 326/03, il sig. --- omissis... --- chiedeva il permesso di costruire in sanatoria per il “*mutamento di destinazione d’uso di un edificio da commerciale espositivo a civile abitazione*” --- omissis... --- censito --- omissis... ---
- con provvedimenti dirigenziali prot. n.33256, n.33251, n.33267, n.33265, n.33264, n.33253 del 23.10.2024, notificati in data 04.11.2024, è stato disposto il diniego delle dette istanze a seguito di preavviso di diniego nota prot. n.24757 del 15.11.2006, rappresentando le motivazioni ostative al rilascio del PdC in sanatoria;
- presso il TAR Campania, --- omissis... --- è stato opposto ricorso avverso i provvedimenti di diniego sopra citati e ad oggi non è stato emesso alcun provvedimento cautelare di sospensiva;

Dato atto:

- della relazione prot. n. 9018 del 13.03.2024 di sopralluogo congiunto dell’UTC con agenti della P.L. dalla quale è emerso che (...) *l’intero stabile ...si compone --- omissis... ----- omissis... --- accessibile direttamente dalla pubblica --- omissis... --- che occupa l’intero piano terra dello stabile e di n.12 (dodici) unità immobiliari urbane*

adibite a civile abitazione ai piani 1 e 2, accessibili dal vano scala lungo la strada laterale che si riparte dalla medesima--- omissis... --- (...);

- che dalla summenzionata relazione di servizio si evince che --- omissis... ----- omissis... ---utilizzato abusivamente con destinazione d'uso residenziale (civile abitazione) anziché con destinazione d'uso uffici/esposizione come prescritto nei titoli edilizi di seguito riportati tutti rilasciati al sig.--- omissis... ----- omissis... ---in data 17.05.2001 relativamente alla “Realizzazione di edificio ad uso espositivo-commerciale --- omissis... ---” e successiva variante --- omissis... --- del 19.11.2001 relativa alla “modifica dell'altezza del primo piano --- omissis... ---;
- --- omissis... ----- omissis... --- del 29.01.2003 per i lavori eseguiti al piano terra e primo piano in difformità alla --- omissis... ---e sua variante --- omissis... ---;
- --- omissis... --- del 11.06.2003 relativa alla sopraelevazione dell'opificio, con la quale veniva assentita la realizzazione del secondo piano adibito ad uffici/esposizione e sua variante --- omissis... ---del 02.09.2003 relativa alla costruzione di un solaio di copertura al centro della corte al primo piano e di 3 pensili ai piani fuori terra;

Vista la relazione prot. n.37847 del 10.11.2025 di sopralluogo finalizzato all'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi presso l'immobile di cui fanno parte le predette unità immobiliari, svolto dall'Ufficio tecnico comunale unitamente alla Polizia Metropolitana- Gruppo Operativo Tutela Ambientale, dalla quale si evince che all'attualità il fabbricato è costituito come di seguito descritto:

“Il piano terra è adibito --- omissis... --- --- omissis... --- --- omissis... ---; il piano seminterrato risulta utilizzato come deposito della medesima attività. I piani primo e secondo risultano invece adibiti a uso residenziale, con la presenza di n. 6 appartamenti per ciascun livello, per un totale di n. 12 unità immobiliari.(...)”;

Visto l'avvio del procedimento prot. n.16438 del 06.05.2026 notificato in data 08.05.2026 ed in data 07.07.2026 per il quale non sono pervenute osservazioni e/o documentazioni pertinenti;

Dato atto che in relazione all'attività edilizia abusiva, risultano soggetti coinvolti:

- proprietaria delle unità immobiliari: la sig.--- omissis... ---
- titolare delle istanze di condono edilizio L 326/2003 nonché responsabile dell'abuso: --- omissis... ---**Considerato che l'opera abusiva come sopra descritta ed identificata, è qualificabile come *mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante* (art.23-ter, c.1, DPR 380/01) dalla categoria funzionale *produttiva e direzionale* (lett. b) a quella *residenziale* (lett. a), ed è stata realizzata con l'esecuzione di lavori svolti con *variazione essenziale* (art. 31, DPR 380/01) ai titoli edilizi sopra citati ad oggi equivalenti al Permesso di Costruire (art. 10 e 20, DPR 380/01),**

Rilevato che l'area in oggetto ricade:

- in zona I2 - Industriale del vigente Pdf approvato con D.P.G.R.C.n.361 del04/02/1977, disciplinata dall'art.9 delle relative NTA;
- in zona D2 del Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con deliberazione di Giunta Comunale n.8 del 18.02.2025, disciplinata dall'art. 43 delle NTA;

VISTO

- Il DPR 380/2001;
- La legge 267/2000;
- La legge 241/1990;
- il Pdf vigente approvato con D.P.G.R.C.n.361 del04/02/1977;
- il Piano Urbanistico Comunale adottato con D.G.C n.8/2025 in fase di approvazione;

ORDINA
ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del DPR 380/01

ai Sig.ri

- --- omissis... ---in qualità di titolare delle istanze di condono edilizio L 326/2003 nonché responsabile dell'abuso;
- --- omissis... --- in qualità di Proprietaria;

delle unità immobiliari poste al primo piano del fabbricato sito --- omissis... ---

**LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE ED IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, CON
RIFERIMENTO ALLE OPERE ABUSIVE SOPRA DESCRITTE, ENTRO E NON OLTRE GIORNI 90
(NOVANTA) DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO.**

AVVERTE

che ai sensi dell'art. 31, comma 3 del DPR 380/01, trascorso il termine innanzi fissato, qualora venga accertata l'inottemperanza alla presente ordinanza, 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;

che ai sensi dell'art. 31, comma 4 del DPR 380/01, l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui sopra, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente;

che ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/01, questo Settore in qualità di autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, calcolata nel rispetto di quanto stabilito con Deliberazione della Commissione Straordinaria adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 92 del 04.10.2016, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

INDICA

che l'area acquisita di diritto, ai sensi dell'art. 31, comma 3 del DPR 380/01, in caso di inottemperanza alla presente ordinanza nei termini sopraindicati, è quella --- omissis... ---così come individuata nella planimetria allegata, in quanto l'attività edilizia abusiva è estesa all'interezza delle aree così identificate.

DISPONE

- la notifica del presente provvedimento a mezzo Messi Comunali al sig. --- omissis... ---
- la notifica a cura della Polizia Locale alla sig.ra --- omissis... ---
- la trasmissione a:
 - Polizia Metropolitana G.O.T.A. di Napoli, polizia@pec.cittametropolitana.na.it;
 - Tenenza dei Carabinieri di Arzano, tna30252@pec.carabinieri.it;
 - Al Commissariato di Polizia di Frattamaggiore, dipps151.6600@pecps.poliziadistato.it
 - Genio Civile di Napoli, uod501806@pec.regione.campania.it;
 - Area Polizia Locale;
 - Segretario comunale;
 - Sindaco;
 - Avvocatura Civica;
 - Settore Attività Produttive;
 - Ufficio Messi.

Il Comando di Polizia Locale è incaricato altresì, di relazionare al termine dei 90 gg. prescritti, in ordine all'ottemperanza, così come prescritto da detta ordinanza.

Responsabile del procedimento è l'arch. Melania Boemio, Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, Tel. 081.5850233, E-mail: melania.boemio@comunearzano.it , Pec: protocollo@pec.comune.arzano.na.it .

Ai sensi dell'art. 3, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso, entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica, al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro il termine di 120 giorni dalla medesima data di notifica.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO, ALLO STATO ATTUALE, DICHIARA AI SENSI DELL'ART.6 BIS DELLA LEGGE 241/90 L'INSUSSISTENZA DEL CONFLITTO D'INTERESSE. DOCUMENTO INFORMATICO

Dalla sede municipale, 29/09/2026

IL DIRIGENTE Area Tecnica
Ing. Alfieri Umberto Maria

FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.LGS. N.82/2005, MODIFICATO ED INTEGRATO DAL D.LGS. N.235/2010, NONCHÉ DAL D.P.R. N.445/2000 E NORME COLLEGATE, CHE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFA, E CONSERVATO DIGITALMENTE PRESSO IL COMUNE DI ARZANO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che il presente atto avente oggetto: Ordinanza ex art. 31 del DPR 380/2001- via Atellana è stato pubblicato all'albo pretorio al numero 1498 il giorno 29/09/2026 e vi rimarrà fino al giorno 14/10/2026.

Arzano, li 29/09/2026

Il Responsabile della Pubblicazione
Ing. Alfieri Umberto Maria