



COMUNE DI MELITO DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli

Settore I | Urbanistica, verde, ambiente, CED e SUAP

ORDINANZA N. 147 DEL 02/10/2026

OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI RELATIVA ALLE OPERE REALIZZATE PRESSO LE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN MELITO DI NAPOLI (NA) --- omissis... ---

Il Responsabile del Settore

Al Sig. --- omissis... ---
*in qualità di usufruttuario del sub --- omissis... ---
e responsabile degli abusi*

Al Sig. --- omissis... ---
in qualità di nudo proprietario del sub --- omissis... ---

Alla Sig.ra --- omissis... --- *in qualità di proprietaria
delle unità immobiliari
censite al*

*Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---,
sub --- omissis... --- e sub --- omissis... ---*

Al Comando di Polizia Municipale
PEC: poliziamunicipale@pec.comune.melito.na.it

Alla Regione Campania
Area Generale di Coordinamento Governo
del Territorio Settore
Urbanistica – Servizio Abusivismo
Centro Direzionale, isola A6
80143 – Napoli
PEC: dg5009.uod01@pec.regione.campania.it

Alla Prefettura di Napoli
AREA V - Protezione Civile
Piazza del Plebiscito
80132 – Napoli

PEC: protocollo.prefna@pec.interno.it

Alla Tenenza dei Carabinieri di Melito di Napoli

PEC: tna28426@pec.carabinieri.it

All'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

PEC: up_napoli@pce.agenziaterritorio.it

All'Ufficio del Genio Civile di Napoli

PEC: Protocollo.geniocivilenapoli@pec.regione.campania.it

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che attribuisce ai dirigenti la competenza all'adozione degli atti di gestione amministrativa, ivi compresi i provvedimenti repressivi in materia urbanistico-edilizia;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con particolare riferimento agli artt. 27, 31, 33, 34, 35 e 38;

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale della Campania 22 dicembre 2004, n. 16 e successive modificazioni;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melito di Napoli;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTI gli atti d'ufficio;

RICHIAMATI i principi consolidati della giurisprudenza amministrativa secondo cui l'ordinanza di demolizione costituisce atto vincolato, conseguente all'accertamento dell'abuso edilizio, non richiedente una particolare motivazione in ordine all'interesse pubblico perseguito né la preventiva comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/1990, trattandosi di misura doverosa finalizzata al ripristino della legalità urbanistico-edilizia;

CONSIDERATO che la repressione degli abusi edilizi costituisce espressione di un potere-dovere dell'Amministrazione finalizzato alla tutela dell'ordinato assetto del territorio, avente natura permanente ed imprescrittibile;

PREMESSO

- che il sig. --- omissis... ---, nato a --- omissis... --- il --- omissis... ---, C.F. --- omissis... ---, residente in --- omissis... ---, all'epoca dei fatti e della presentazione delle istanze di condono titolare delle unità immobiliari interessate, presentava le domande di sanatoria e successivamente proponeva il giudizio avverso i provvedimenti comunali di annullamento dei titoli in sanatoria; che, per effetto dei successivi trasferimenti e dell'attuale assetto proprietario, il Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub ---

omissis... --- risulta in nuda proprietà al **sig. --- omissis... ---, C.F. --- omissis... ---**, con usufrutto in capo al **sig. --- omissis... ---**, mentre i subalterni --- omissis... --- e --- omissis... --- risultano di proprietà della **sig.ra --- omissis... ---, C.F. --- omissis... ---**;

- che la presente ordinanza riguarda unitariamente le seguenti tre unità immobiliari ubicate nel Comune di Melito di Napoli alla Via --- omissis... ---, tutte catastalmente censite al Foglio --- omissis... ---, particella --- omissis... ---: sub --- omissis... ---, attualmente in nuda proprietà al sig. --- omissis... --- e con usufrutto in capo al sig. --- omissis... ---, oggetto della pratica di condono ex Legge n. 326/2003 prot. n. 21667 del 10 dicembre 2004 e del provvedimento n. 4 del 28 marzo 2014; sub --- omissis... ---, attualmente di proprietà della sig.ra --- omissis... ---, oggetto della pratica di condono ex Legge n. 326/2003 prot. n. 21662 del 10 dicembre 2004 e del provvedimento n. 5 del 28 marzo 2014; sub --- omissis... ---, attualmente di proprietà della sig.ra --- omissis... ---, oggetto della pratica di condono ex Legge n. 326/2003 prot. n. 21664 del 10 dicembre 2004 e del provvedimento n. 2 del 28 marzo 2014;
- che il complesso edilizio da cui derivano le predette unità immobiliari veniva originariamente assentito mediante Concessione Edilizia n. 172/2001, rilasciata per la realizzazione di opifici destinati ad attività artigianali;
- che, nel corso dell'esecuzione delle opere assentite, venivano realizzati interventi edilizi in assenza del prescritto titolo abilitativo consistenti nel frazionamento dell'originario organismo edilizio e nel mutamento della destinazione d'uso da artigianale a residenziale, mediante la realizzazione di autonome unità abitative;
- che in data 10 dicembre 2004 il sig. --- omissis... --- presentava tre distinte istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni dalla Legge n. 326/2003, e precisamente: prot. n. 21667/2004 per il Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... ---; prot. n. 21662/2004 per il Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... ---; prot. n. 21664/2004 per il Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... ---;
- che con provvedimenti dirigenziali del 28 marzo 2014 il Comune di Melito di Napoli rilasciava i relativi titoli edilizi in sanatoria e, segnatamente: provvedimento n. 4 per il sub --- omissis... ---; provvedimento n. 5 per il sub --- omissis... ---; provvedimento n. 2 per il sub --- omissis... ---;
- che, a seguito dell'attività di verifica successivamente svolta dagli Uffici comunali, emergeva l'insussistenza dei presupposti richiesti dalla normativa sul condono edilizio, con conseguente accertamento dell'illegittimità dei predetti provvedimenti favorevoli;
- che, all'esito del procedimento di riesame in autotutela, il Comune di Melito di Napoli disponeva l'annullamento dei provvedimenti di condono edilizio:
 - n. 2 del 28 marzo 2014 con provvedimento prot. n. 5215 del 12 marzo 2015;

- n. 4 del 28 marzo 2014 con provvedimento prot. n. 5214 del 12 marzo 2015;
- n. 5 del 28 marzo 2014 con provvedimento prot. n. 5216 del 12 marzo 2015;
- che i predetti provvedimenti di annullamento risultavano fondati, tra l'altro:
- sulla mancata ultimazione funzionale delle opere entro il termine del 31 marzo 2003 previsto dalla normativa sul terzo condono edilizio;
- sull'erronea qualificazione della tipologia dell'abuso ai fini della determinazione dell'oblazione e degli oneri concessori;
- sulla carenza della documentazione prescritta dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla perizia giurata ed alla certificazione di idoneità statica.

CONSIDERATO

- che i provvedimenti di annullamento in autotutela dei predetti titoli edilizi in sanatoria venivano impugnati dal sig. --- omissis... ---, nella qualità all'epoca rivestita di proprietario delle unità immobiliari interessate e soggetto istante nelle pratiche di condono, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania – Napoli, deducendone l'illegittimità sotto plurimi profili;
- che il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania – Sezione Seconda, con sentenza n. 7361/2021, rigettava integralmente il ricorso, riconoscendo la piena legittimità dell'attività amministrativa posta in essere dal Comune di Melito di Napoli e confermando la correttezza del procedimento di annullamento dei titoli edilizi rilasciati in sanatoria;
- che avverso la predetta decisione il sig. --- omissis... --- proponeva appello innanzi al Consiglio di Stato, insistendo per la riforma della sentenza di primo grado;
- che il Consiglio di Stato – Sezione Settima, con sentenza n. 5216/2025, pubblicata in data 16 giugno 2025, definitivamente pronunciando sulla controversia, respingeva integralmente l'appello confermando la sentenza del T.A.R. Campania e, conseguentemente, la piena legittimità dei provvedimenti comunali di annullamento dei condoni edilizi;
- che la predetta pronuncia del Giudice Amministrativo, ormai definitiva, ha definitivamente accertato l'insussistenza dei presupposti previsti dalla normativa sul condono edilizio, con conseguente definitiva caducazione dei titoli edilizi in sanatoria già rilasciati dall'Amministrazione comunale;
- che il Consiglio di Stato ha espressamente evidenziato come, alla data del sopralluogo eseguito dalla Polizia Municipale in data 12 settembre 2003, il complesso edilizio risultasse ancora allo stato scheletrico, privo delle tamponature esterne e non funzionalmente completato, con conseguente insussistenza del requisito dell'ultimazione delle opere entro il termine previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla Legge n. 326/2003;

- che la medesima sentenza ha ribadito il consolidato principio secondo cui il completamento funzionale dell'opera costituisce requisito imprescindibile ai fini dell'accesso alla sanatoria straordinaria prevista dalla legislazione sul terzo condono edilizio e che tale requisito, nel caso di specie, è risultato definitivamente insussistente;

ACCERTATO

- che, per effetto della definitiva pronuncia del Consiglio di Stato, gli interventi edilizi oggetto delle tre pratiche di condono presentate dal sig. --- omissis... --- devono ritenersi definitivamente abusivi, essendo privi di qualsiasi titolo edilizio idoneo a legittimarne la permanenza;
- che, conseguentemente, le opere consistenti nel frazionamento dell'originario organismo edilizio e nel mutamento della destinazione d'uso da artigianale a residenziale risultano realizzate in totale assenza di valido titolo abilitativo, con conseguente applicazione della disciplina repressiva prevista dagli artt. 27 e 31 del D.P.R. n. 380/2001;
- che la definitiva rimozione degli effetti dei provvedimenti di condono comporta il ripristino della situazione giuridica originaria, con conseguente assoggettamento delle opere abusive al regime sanzionatorio previsto dal Testo Unico dell'Edilizia;
- che l'accertata abusività delle opere determina l'obbligo giuridico dell'Amministrazione comunale di esercitare il potere repressivo previsto dalla normativa vigente, trattandosi di attività vincolata posta a tutela dell'interesse pubblico al corretto governo del territorio, alla salvaguardia dell'assetto urbanistico-edilizio ed al rispetto della legalità;
- che l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce espressione di un potere-dovere permanente dell'Amministrazione, il cui esercizio non è soggetto a termini decadenziali né può ritenersi precluso dal decorso del tempo, permanendo l'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica;
- che, secondo il consolidato orientamento dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato e della costante giurisprudenza amministrativa, l'ordinanza di demolizione costituisce atto rigidamente vincolato, conseguente al mero accertamento dell'abuso edilizio, sicché non richiede una specifica motivazione in ordine alla comparazione tra interesse pubblico e interesse privato, né una particolare valutazione sull'affidamento eventualmente maturato dal destinatario del provvedimento;
- che, conseguentemente, ricorrono tutti i presupposti di fatto e di diritto previsti dall'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per l'adozione di un'unica ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi riferita ai subalterni --- omissis... ---, da notificarsi, secondo le rispettive qualità, al sig. --- omissis... ---, quale usufruttuario del sub --- omissis... --- e responsabile degli abusi nonché originario istante delle pratiche di condono, al sig. --- omissis... ---, quale nudo proprietario del sub --- omissis... ---, e alla sig.ra --- omissis... ---, quale attuale proprietaria dei sub --- omissis... ---;

RITENUTO

- di dover dare integrale esecuzione alla disciplina dettata dagli artt. 27 e 31 del D.P.R. n. 380/2001;
- di dover ingiungere la demolizione e il ripristino ai soggetti destinatari del presente provvedimento, nelle rispettive qualità sopra indicate, avvertendo che, decorso inutilmente il termine di **novanta** giorni dalla notificazione della presente ordinanza, troveranno applicazione le conseguenze previste dall'art. 31, commi 3, 4 e 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001, con acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive, dell'area di sedime e di quella ulteriore necessaria, nonché l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla medesima disposizione.

ORDINA

- al sig. --- omissis... ---, nato a --- omissis... --- il --- omissis... ---, **C.F.** --- omissis... ---, residente in --- omissis... ---, in qualità di usufruttuario dell'unità immobiliare censita al Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- e quale responsabile degli interventi edilizi abusivi e soggetto che presentò le relative istanze di condono;
- al sig. --- omissis... ---, nato a --- omissis... --- il --- omissis... ---, **C.F.** --- **omissis...** ---, residente in --- omissis... ---, in qualità di nudo proprietario dell'unità immobiliare censita al Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... ---;
- alla sig.ra --- omissis... ---, nata a --- omissis... --- il --- omissis... ---, **C.F.** --- **omissis...** ---, residente in --- omissis... ---, in qualità di proprietaria delle unità immobiliari censite al Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- e sub --- omissis... ---, tutte ubicate nel Comune di Melito di Napoli alla Via --- omissis... ---, ciascuno per quanto di rispettiva titolarità e competenza, ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di provvedere, entro il termine perentorio di novanta (90) giorni dalla notificazione della presente ordinanza, a propria cura e spese:
 - alla demolizione integrale delle opere edilizie abusivamente realizzate;
 - al completo ripristino dello stato dei luoghi, mediante eliminazione di tutte le opere eseguite in assenza di valido titolo edilizio;
 - alla rimozione di ogni manufatto, impianto, opera accessoria e pertinenziale realizzati abusivamente, con conferimento dei materiali di risulta presso impianti autorizzati ai sensi della vigente normativa ambientale;
 - al ripristino della destinazione urbanistico - edilizia originariamente assentita con Concessione Edilizia n. 172/2001, eliminando ogni trasformazione conseguente al frazionamento dell'immobile ed al mutamento della destinazione d'uso da artigianale a residenziale, abusivamente realizzati.

In particolare, l'ordine di demolizione e ripristino riguarda unitariamente le opere abusive relative alle tre unità immobiliari: Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- (pratica prot. n.

21667 del 10.12.2004 – provvedimento n. 4 del 28.03.2014); Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- (pratica prot. n. 21662 del 10.12.2004 – provvedimento n. 5 del 28.03.2014); Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- (pratica prot. n. 21664 del 10.12.2004 – provvedimento n. 2 del 28.03.2014), e dovranno essere eliminate tutte le opere abusive consistenti in:

- trasformazione dell'originario complesso edilizio destinato ad opifici artigianali mediante frazionamento in autonome unità immobiliari ad uso residenziale;
- mutamento della destinazione d'uso da artigianale a residenziale;
- ogni ulteriore opera edilizia, impiantistica e di finitura funzionale alla realizzazione ed all'utilizzo delle predette unità abitative abusive, in quanto definitivamente prive di qualsiasi valido titolo edilizio per effetto dell'annullamento dei provvedimenti di condono edilizio confermato con sentenza definitiva del Consiglio di Stato.

DISPONE

che il presente provvedimento sia notificato, nelle forme di legge: al sig. --- omissis... ---, quale usufruttuario del Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- e responsabile degli abusi nonché originario istante delle pratiche di condono; al sig. --- omissis... ---, quale nudo proprietario del Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... ---; alla sig.ra --- omissis... ---, quale proprietaria delle unità immobiliari censite al Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, sub --- omissis... --- e sub --- omissis... ---.

Dispone, altresì, che i destinatari, entro il termine assegnato di novanta (90) giorni dalla notificazione del presente provvedimento:

- provveda all'esecuzione integrale della demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi;
- comunichi preventivamente al Settore I del Comune di Melito di Napoli la data di inizio delle operazioni di demolizione, al fine di consentire agli Uffici competenti di effettuare gli opportuni controlli;
- trasmetta, al termine delle operazioni, la seguente documentazione:
 - idonea documentazione fotografica attestante l'avvenuta demolizione delle opere abusive;
 - dichiarazione asseverata di tecnico abilitato attestante l'integrale esecuzione delle opere di ripristino dello stato dei luoghi;
 - copia dei formulari identificativi dei rifiuti (F.I.R.) attestanti il corretto conferimento e smaltimento dei materiali derivanti dalla demolizione presso impianti autorizzati ai sensi della vigente normativa ambientale.

Dispone, inoltre, che il Comando di Polizia Municipale, congiuntamente al personale tecnico del Settore I, decorso il termine assegnato con la presente ordinanza, proceda ad effettuare apposito sopralluogo finalizzato ad accertare l'avvenuta esecuzione della demolizione ovvero l'eventuale inottemperanza al

presente provvedimento, redigendo dettagliato verbale da trasmettere al Responsabile del Settore I per i conseguenti adempimenti previsti dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001.

DISPONE

infine, che copia della presente ordinanza sia trasmessa:

- al **Comando di Polizia Municipale** del Comune di Melito di Napoli, per la vigilanza sull'esecuzione del presente provvedimento;
- alla **Prefettura di Napoli**, ai sensi della vigente normativa in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
- alla **Regione Campania**, ai fini delle competenze attribuite dalla normativa vigente in materia urbanistica;
- all'**Ufficio del Genio Civile** territorialmente competente, qualora ne ricorrano i presupposti di legge;
- all'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio**, esclusivamente nell'ipotesi di successivo accertamento dell'inottemperanza e di adozione del provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, ai fini della relativa trascrizione presso i Registri Immobiliari.

AVVERTE

che la presente ordinanza costituisce provvedimento immediatamente esecutivo.

Avverte altresì che, ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, decorso inutilmente il termine di novanta giorni dalla notificazione della presente ordinanza senza che sia stata eseguita la demolizione ed il completo ripristino dello stato dei luoghi, l'opera abusiva, l'area di sedime nonché quelle censite in C.T. Foglio --- omissis... ---, p.lla --- omissis... ---, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisite di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune, previa formale verifica dell'inottemperanza mediante apposito verbale redatto dai competenti organi comunali.

Avverte inoltre che, ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001, in caso di inottemperanza alla presente ordinanza sarà altresì applicata la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla medesima disposizione, fatta salva ogni ulteriore conseguenza amministrativa, civile e penale prevista dall'ordinamento.

Resta impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione Comunale, ai sensi degli artt. 27 e 31 del D.P.R. n. 380/2001, di procedere all'esecuzione d'ufficio degli interventi di demolizione e ripristino, con recupero coattivo nei confronti dell'obbligato di tutte le spese sostenute dall'Ente.

L'inosservanza della presente ordinanza sarà inoltre comunicata alla competente Autorità Giudiziaria, ai fini dell'eventuale esercizio dell'azione penale per le violazioni previste dall'art. 44 del D.P.R. n. 380/2001 e dalle ulteriori disposizioni vigenti in materia di repressione degli abusi edilizi.

DÀ ATTO

che il presente provvedimento costituisce esercizio di un **potere amministrativo vincolato**, espressamente previsto dagli artt. 27 e 31 del D.P.R. n. 380/2001, finalizzato al ripristino della legalità urbanistico-edilizia violata.

Dà atto che la definitiva abusività delle opere relative ai subalterni --- omissis... --- oggetto della presente ordinanza risulta definitivamente accertata a seguito:

- dell'annullamento in autotutela dei provvedimenti di condono edilizio n. 4 (sub --- omissis... ---), n. 5 (sub --- omissis... ---) e n. 2 (sub --- omissis... ---), tutti del 28 marzo 2014;
- della sentenza del T.A.R. Campania n. 7361/2021;
- della sentenza del Consiglio di Stato – Sezione VII – n. 5216/2025, che ha definitivamente confermato la piena legittimità dell'operato dell'Amministrazione Comunale, facendo venir meno in via definitiva qualsiasi titolo edilizio idoneo a legittimare la permanenza delle opere abusive.

Dà atto, altresì, che la presente ordinanza costituisce il necessario presupposto giuridico per l'eventuale successiva applicazione delle misure previste dall'art. 31, commi 3, 4 e 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001, qualora venga accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

INFORMA

che, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7 agosto 1990, n. 241, avverso il presente provvedimento è ammesso:

- ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, entro il termine di sessanta (60) giorni dalla notificazione della presente ordinanza, ai sensi degli artt. 29 e seguenti del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del Processo Amministrativo), ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro il termine di centoventi (120) giorni dalla notificazione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

DISPONE INFINE

che la presente ordinanza venga:

- notificata ai destinatari sopra individuati mediante le forme previste dalla legge;
- pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Melito di Napoli per il periodo previsto dalla normativa vigente;
- inserita nel fascicolo amministrativo relativo all'immobile;
- conservata agli atti del Settore I ai fini dell'eventuale successiva adozione del provvedimento di accertamento dell'inottemperanza e di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Il Responsabile del Settore
f.to Luigi Panzera

