



Comune di Qualiano

Città Metropolitana di Napoli – Piazza del Popolo, 1 – 80019 - Qualiano (Na)

SETTORE V – SERVIZIO ANTIABUSIVISMO

Reg. raccolta Ordinanze U.T.C.

Prot. Gen. N.ro 1266 del 04 GIU. 2025

N.ro 07 / 2025

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

(Art. 31 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii.)

Il Responsabile del Servizio P.O. - Settore V

Visto e richiamato la relazione tecnica di verifica urbanistica, di cui all'accertamento del 11.04.2025, effettuato dall'U.T.C. di concerto con i Militari in forza al Reparto della Guardia Finanza - Gruppo Giugliano in Campania in Via Giovanni Falcone s.n.c. (angolo V. Madre Teresa di Calcutta) Qualiano sull'area distinta in catasto al foglio di mappa n. 5 p.la 958, in uso alla Soc. "FUNERAL EVENTS SRL", adibita a sede principale di Attività di impresa Funebre e Sala del Commiato, da cui risulta che: "(...) *La consistenza immobiliare accertata in sede di sopralluogo, utilizzata dalla Soc. "FUNERAL EVENTS SRL" per Sede principale di Attività di Impresa Funebre e Sala del Commiato con annessa camera ardente, composta da piano interrato e piano terra con un vano scala che collega funzionalmente il piano interrato al piano terra, come alla inefficacia dei Titoli abilitativi edilizi di cui ai punti 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 avanti richiamati, è da ritenersi priva di Titoli abilitativi edilizi assentiti ed efficaci. (...)*";

Visto e richiamato la relazione conclusiva del 28.04.2025, reg.ta P.G. 8669 pari data, resa dal Responsabile pro-tempore del Settore V – Urbanistica del Comune di Qualiano (NA), da cui risulta che: "(...) *si dichiara che l'immobile di che trattasi attualmente è privo di titolo abilitativo edilizio nello stato di fatto in cui si trova e pertanto trova applicazione per il medesimo immobile l'art.31 del Testo Unico D.P.R. n.380/2001 (...)*";

Visto e richiamato il Decreto di sequestro preventivo (art.321 c.p.p.) emesso, in data 18.05.2025, dal Tribunale di Napoli Nord in Aversa nei confronti di **De Luca Ludovico**, acquisito al P.G. del Comune al N.11037 in data 30.05.2025, dei seguenti beni immobili:

- a) Fabbricato situato nel Comune di Qualiano (NA) in Via Giovanni Falcone s.n.c., angolo Via Madre Teresa di Calcutta, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio di mappa nr.5, particella nr.958, sub. 4 e 5, composto da piano interrato e piano terra, della superficie di circa 373,70;
- b) Area di mq. 2.000 (Duemila circa) catastalmente distinta al foglio di mappa 5, particella 958, su cui insiste il fabbricato abusivo di cui al punto a) che precede.

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 commi 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, 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 ai Titoli abilitativi edilizi approvati, 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 Giovanni Falcone s.n.c. (angolo V. Madre Teresa di Calcutta) Qualiano sull'area distinta in catasto al foglio di mappa n. 5 p.la 958, 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;

Richiamato il Decreto Sindacale N.9 del 09.05.2025, con il quale sono state conferite le Funzioni dirigenziali, con riconoscimento di posizione organizzativa di Responsabile del Settore V, ai sensi e per gli effetti degli artt. 50, 107 e 109 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

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 signor **De Luca Ludovico** nato a Mugnano di Napoli (NA) il 07.07.1967 e residente a Qualiano (NA) in Via Campana nr.396, in qualità di proprietario delle opere edilizie appresso ubicate, di provvedere a propria cura e spese alla demolizione delle opere realizzate abusivamente in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone s.n.c. (angolo V. Madre Teresa di Calcutta) Qualiano sull'area distinta in catasto al foglio di mappa n. 5 p.la 958, in uso alla Soc. "FUNERAL EVENTS SRL" per Sede principale di Attività di Impresa Funebre e Sala del Commiato con annessa camera ardente, composta da

piano interrato e piano terra con un vano scala che collega funzionalmente il piano interrato al piano terra, di cui all'accertamento del 11.04.2025, effettuato dall'U.T.C. di concerto con i Militari in forza al Reparto della Guardia Finanza – Gruppo Giugliano in Campania, 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, a propria cura e spese, dovrà attivarsi a richiedere il dissequestro temporaneo delle opere abusive all'Autorità Giudiziaria competente, comunicandone tempestivamente l'esito agli uffici comunali competenti; Entro il termine assegnato per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dovrà altresì presentare al protocollo generale del Comune la comunicazione di inizio dei lavori di demolizione delle opere realizzate abusivamente, con allegato il Piano di ripristino dello stato dei luoghi a firma di un tecnico abilitato alla libera professione e la nomina dell'Impresa e del D.L. ; Restano da rispettare tutti gli eventuali altri adempimenti previsti dalla normativa vigente (Legislazione in materia di prevenzione infortuni e di igiene del lavoro nei cantieri edili di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm. ed ii, Normativa gestione rifiuti e materiali di risulta, Normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche e restanti normative aventi specifica attinenza).

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;

Altresì,

DISPONE

Che la presente ordinanza venga notificata ai signori:

- **De Luca Ludovico** nato a Mugnano di Napoli (NA) il 07.07.1967 e residente a Qualiano (NA) in Via Campana nr.396, in qualità di proprietario della consistenza immobiliare avanti descritta ed ubicata;
- **Manna Vincenzo** nato a Napoli (NA) il 22.03.2001 e residente a Qualiano (NA) in Via Camaldoli nr. 13, in qualità di rappresentante legale della società "Funeral Events s.r.l.", P.Iva 099775521211, con sede legale ed operativa in Qualiano (NA) in Via G. Falcone snc, esercente l'attività nei locali dell'immobile oggetto di sequestro.

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

- ☞ Guardia di Finanza – Gruppo Giugliano in Campania, indirizzo PEC: na1760000p@pec.gdf.it
- ☞ Stazione Carabinieri di Qualiano (NA), indirizzo PEC: tna22887@pec.carabinieri.it
- ☞ Corpo di Polizia Municipale – c/o Comune di Qualiano (Na) – sede
- ☞ Sindaco – c/o Comune di Qualiano (NA) – sede
- ☞ Segretario Generale – c/o Comune di Qualiano (NA) – sede
- ☞ Responsabile del Settore I – Servizio Attività produttive - Ufficio SUAP – dott. Grassia Giancarlo – c/o Comune di Qualiano (NA) – sede
- ☞ Responsabile pro-tempore del Settore V – ing. Costantino Salvatore – c/o Comune di Qualiano (NA) – sede
- ☞ Responsabile del Settore VI - Servizio Affari Legali – dott. Pugliese Giuseppe – c/o Comune di Qualiano (NA) – sede
- ☞ Responsabile dell'Albo Pretorio On-line – c/o Comune di Qualiano (NA) – sede

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

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, data di protocollo




Settore V – Il Responsabile
Dott. Ing. Giuseppe TRECCAGNOLI