



Comune di Monte di Procida
Città Metropolitana di Napoli

ORD.N.33

DEL 29/06/2023

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE EDILI ABUSIVE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

IL RESPONSABILE DEL XIII SETTORE

Vista nota del Comando di Polizia Municipale prot. n.5012 del 28/03/2023 recante informativa circa l'emissione di C.N.R. n.08 del 28/03/2023 a carico dei sigg.ri R.L. e A.S.dA. (ivi generalizzati) per opere abusive accertate alla via Imbò snc, con allegato Verbale di Sequestro n.8 del 28/03/2023 e contestuale comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art.7 e seguenti della legge n.241/90 e s.m.i., oltre alla relazione tecnica prot. n.5010 del 28/03/2023;

Vista la relazione dell'ufficio prot. n.5010 del 28/03/2023 relativa al sopralluogo effettuato in data 27/03/2023 dall'Arch. Antonio Mauro Illiano congiuntamente all'A.P.M. Francesco Della Ragione presso il fabbricato sito in Monte di Procida alla via Imbò snc (in catasto identificato al foglio 7 p.lla 601) ed aree pertinenziali (in catasto al foglio 7 p.lle 49-50-56-59-65-70-339-458), con indicazione sintetica delle opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi rilasciati sul fabbricato in parola (ultimi il Permesso di Costruire n.11 del 10/06/2021 e SCIA prot. n.8801 del 21/06/2021 per variante al citato PdC) ovvero opere non contemplate nei grafici di progetto;

Vista la relazione dell'ufficio prot. n.6720 del 21/04/2023 complementare della precedente, con descrizione dettagliata delle opere rilevate e contestuali controdeduzioni alle osservazioni prodotte dal Direttore dei Lavori Arch. G.T. con pec del 28/03/2023;

Vista l'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n.27 del 17/04/2023 notificata il 20/04/2023, giusta nota del Comando di P.M. prot. n.6589 del 20/04/2023;

Rilevate le opere abusive come di seguito dettagliate:

- a) scala esterna a margine nord-ovest, ricadente su area identificata in catasto al foglio 7 p.lla 458.
Trattasi di scala in muratura di collegamento tra il cortile sul fronte sud del fabbricato ed il cortile sovrastante sul fronte ovest per un dislivello di circa m.2,00, articolata secondo uno schema planimetrico a "L" per una larghezza di m.1,00 ed un totale di n.14 alzate, finita con lastre in marmo e munita di parapetto in muratura su un solo lato con semplice corrimano in profilo scatolare di ferro sul lato opposto.
Le osservazioni del Direttore dei Lavori pervenute con pec del 28/03/2023 riportano al riguardo:
"All'uopo si chiarisce che, il muretto/parapetto della scaletta, la copertura in marmo dei gradini e sottogradini, sono opere sono ognuna per la propria consistenza ascrivibili ad "edilizia libera " di cui al D.P.R. 06/06/ 2001 N° 380 e s.m.i. Titolo II, Capo I Art. 6 – Edilizia libera ed al vigente GLOSSARIO DI EDILIZIA LIBERA, per cui sono eseguiti senza titolo abilitativo o comunicazione e, in combinato disposto con D.P.R. 13/02/2017 n. 31 Allegato A".
Di fatto la scala realizzata (e non parti di essa come il parapetto o la finitura in marmo dei gradini) avrebbe richiesto la preventiva autorizzazione, e nello specifico l'Autorizzazione Paesaggistica ex art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. con procedimento semplificato ai sensi del DPR n.31/2017 Allegato B in quanto intervento riconducibile alla voce B.3. *"interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne".*
- b) parete attrezzata a cucina in aderenza al muro di contenimento a margine sud-est, ricadente su area identificata in catasto al foglio 7 p.lle 601 e 65.
Trattasi di manufatto in muratura addossato al muro di contenimento, costituito da spallette in mattoni alle estremità e soletta di copertura, al cui interno sono alloggiati lavello e piano di cottura, con serranda

avvolgibile in pvc sul lato aperto, per le seguenti dimensioni: lunghezza m.4,86, profondità m.0,90 ed altezza all'intradosso m.2,26.

Le osservazioni del Direttore dei Lavori pervenute con pec del 28/03/2023 riportano al riguardo:

“Trattasi di una parete attrezzata con elementi di facile rimozione e ad uso arredo della profondità di circa 70 cm per consentire l'alloggiamento di barbecue, elemento cottura e lavello esterni. La parte è addossata a terrapieno ed è aperta e protetta da calatoia in pvc per proteggere da eventi climatici i pezzi di arredo. Il sistema di altezza max 2,35 mt, non si configura come superficie utile e volume, data la sua natura e funzione. La calatoia rientra negli elementi di protezione amovibili ascrivibili ad "edilizia libera " di cui al D.P.R. 06/06/ 2001 N° 380 e s.m.i. Titolo II, Capo I Art. 6 - Edilizia libera ed al vigente GLOSSARIO DI EDILIZIA LIBERA”.

Tuttavia l'opera realizzata (e non parti di essa come la calatoia) avrebbe richiesto la preventiva autorizzazione, e nello specifico l'Autorizzazione Paesaggistica ex art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. con procedimento semplificato ai sensi del DPR n.31/2017 Allegato B in quanto intervento riconducibile alla voce B.17. *“realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc”.*

- c) pavimentazione in piastrelle di gres a margine sud-est in prosecuzione di quella antistante il fronte sud del fabbricato, ricadente su area identificata in catasto al foglio 7 p.lla 65.

La pavimentazione si sviluppa per la lunghezza di m.11,10 e larghezza m.2,50 in continuità con quella già realizzata in assenza di titolo e regolarizzata con procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica (rif. nota prot. n.6466 del 02/05/2018), delimitata a margine nord-est da muro di contenimento e a margine sud-est da muretto basso.

Le osservazioni del Direttore dei Lavori pervenute con pec del 28/03/2023 riportano al riguardo:

“Trattasi di una pavimentazione di superficie irrilevante per consentire la pulizia del piazzale ed il contenimento delle erbacce. Tale opera per la propria consistenza e funzione è ascrivibile ad "edilizia libera " di cui al D.P.R. 06/06/ 2001 N° 380 e s.m.i. Titolo II, Capo I Art. 6 - Edilizia libera ed al vigente GLOSSARIO DI EDILIZIA LIBERA, per cui viene eseguita senza titolo abilitativo ed in particolare si fa notare che ai sensi del citato articolo 6 tale opera di pavimentazione è contenuta entro l'indice di permeabilità" data la grande estensione di area libera ed assorbente all'intorno e con le acque reggimentate secondo il progetto approvato d cui al, precedente punto A)”.

Tuttavia l'opera realizzata (esclusa dagli interventi di edilizia libera non rappresentando manutenzione di pavimentazione preesistente) avrebbe richiesto la preventiva autorizzazione, e nello specifico l'Autorizzazione Paesaggistica ex art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. con procedimento semplificato ai sensi del DPR n.31/2017 Allegato B in quanto intervento riconducibile alla voce B.18. *“interventi sistematici di configurazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti, diversi da quelli di cui alla voce B.14, quali: nuove pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili, modellazioni del suolo incidenti sulla morfologia del terreno, realizzazione di rampe, opere fisse di arredo, modifiche degli assetti vegetazionali”.*

- d) copertura della tettoia antistante il fronte sud del fabbricato con massetto in cls e pavimentazione in piastrelle in luogo della copertura prevista in vetro, ricadente su area identificata in catasto al foglio 7 p.lle 601 e 65.

Tale opera rappresenta la finitura all'estradosso della tettoia in aderenza al fronte sud del fabbricato di lunghezza m.11,90 e larghezza m.4,50.

Le osservazioni del Direttore dei Lavori pervenute con pec del 28/03/2023 riportano al riguardo:

Si chiarisce che l'area non è circoscritta da ringhiere, balaustre o altra barriera per cui non si configura come con destinazione d'uso in terrazzo praticabile, nel rispetto formale approvato ci cui al precedente punto C). Permesso di Costruire n. 11 del 10/06/2021. A specificare questo concetto è il Tar della Campania nella sentenza 24/2018 in cui ha evidenziato che “la semplice posa in opera di pavimentazione su un lastrico solare è da qualificarsi come intervento di manutenzione...” "...se non si realizzino ringhiere, parapetti o altre strutture che ne possano mutare la sua destinazione di utilizzo e lo rendano adibito alla presenza stabile di persone.” All'uopo si chiarisce che, tale opera per la propria consistenza e funzione è ascrivibile ad "edilizia libera " di cui al D.P.R. 06/06/ 2001 N° 380 e s.m.i. Titolo II, Capo I Art. 6 – Edilizia libera ed al vigente GLOSSARIO DI EDILIZIA LIBERA, per cui viene eseguita senza titolo abilitativo ed in particolare si fa notare che ai sensi del citato articolo 6 tale opera di pavimentazione è contenuta entro l'indice di permeabilità" data la grande estensione di area libera ed assorbente all'intorno e con le acque reggimentate secondo il progetto approvato d cui al, precedente punto A). Le aperture che si affacciano sulla parte terrazzata in questione, licenziate con Comunicazione Inizio lavori del 10/03/2020 -di cui al

precedente punto B), sono attualmente inibite all'uscita e relativo calpestio sulla parte in questione anche perché in fase di dotazione di barra per balconcino alla "romana".

Di fatto si rileva che l'opera eseguita presuppone la destinazione d'uso di terrazzo praticabile, sebbene la copertura sia allo stato priva di parapetti. Infatti l'attuale superficie è accessibile dalle camere del primo piano attraverso due porte vetrate a doppio battente che differiscono dalle aperture di progetto (S.C.I.A. prot. n.3927 del 11/03/2020) tipizzate balcone "alla romana". Pertanto resta palese che l'opera realizzata configura una modifica della destinazione d'uso dell'opera assentita con PdC n.11/2021 (da copertura non accessibile a terrazzo praticabile), modifica soggetta a Permesso di Costruire oneroso.

e) realizzazione di un belvedere a margine sud-ovest sulla copertura di un corpo preesistente, ricadente su area identificata in catasto al foglio 7 p.lla 458.

Tale belvedere è stato realizzato sulla copertura di un corpo di fabbrica di remote origini (attualmente in disuso) probabilmente destinato al ricovero di animali ed attrezzi agricoli, localizzato a margine sud-ovest del lotto ed immediatamente adiacente al ciglio del costone incombente il litorale di Acquamorta.

Dalla documentazione in atti non emergono descrizioni dettagliate della preesistenza, né le foto tratte dall'archivio storico di Google Earth forniscono un valido contributo a riguardo.

Sulla copertura della preesistenza, di sagoma irregolare per la superficie di circa mq.36,00, è stata realizzata una pavimentazione in piastrelle, una ringhiera sul margine sud-ovest che affaccia sul costone, una seduta in muratura curvilinea al margine sud, un pergolato parzialmente rifinito costituito da n.4 montanti in profilo metallico tubolare ϕ 16 cm. ed altezza m.2,40 collegati in sommità con n.2 traversi in legno e filo di ferro,

Le osservazioni del Direttore dei Lavori pervenute con pec del 28/03/2023 riportano al riguardo:

All'uopo si chiarisce che, tali opere sono ognuna per la propria consistenza ascrivibili ad "edilizia libera" di cui al D.P.R. 06/06/ 2001 N° 380 e s.m.i. Titolo II, Capo I Art. 6 – Edilizia libera ed al vigente GLOSSARIO DI EDILIZIA LIBERA, per cui sono eseguiti senza titolo abilitativo o comunicazione e, in combinato disposto con D.P.R. 13/02/2017 n. 31 Allegato A. Trattasi di manutenzione ordinaria con pavimentazione di corpo di fabbrica già esistente e con recinzione. In particolare si fa notare che ai sensi del citato articolo 6 le opere di pavimentazione ...sono contenute entro l'indice di permeabilità" il cui conteggio fu espletato anche nel permesso di cui al precedente punto A). La piccola porzione de quo, non si configura come area ad incremento di carico urbanistico ed i lavori sono conformi alle norme del PSAI (assetto idrogeologica) per l'area considerata in quanto sono ivi consentite opere di manutenzione di manufatti preesistenti. L'area verrà comunque inibita, ma urgeva comunque di una idonea riqualificazione per il decoro dell'insieme progettato.

Posto che le opere rilevate non possono identificarsi nella fattispecie della manutenzione ordinaria essendo avulse dal contesto preesistente (non adeguatamente documentato) e pertanto da considerarsi realizzate *ex-novo*, si osserva che le stesse hanno determinato un mutamento della destinazione d'uso connesso alla praticabilità sommitale di un cd. comodo rurale, modifica soggetta a Permesso di Costruire oneroso.

In ogni caso l'area ove insiste l'opera ricade, tra l'altro, nella perimetrazione del Rischio da Frana secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, parte in zona designata R3 – Rischio Elevato e parte in zona designata R4 – Rischio Molto Elevato. Le relative norme di attuazione prescrivono divieto per i mutamenti di destinazione d'uso nelle aree a rischio in caso di superamento della soglia del "rischio accettabile" qualificata con il valore R2. Attualmente il "rischio atteso" determinato dal Piano assume un valore superiore, ovvero R3-R4 - Rischio Elevato/Molto Elevato, in base al quale sussiste pregiudizio per l'incolumità delle persone.

Visti:

- il D.Lgs n.267 del 18/08/2000;
- il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004;
- il D.P.R. n.380 del 06/06/2001;
- il P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico) dei Campi Flegrei;
- il P.U.C. approvato con deliberazione di CC n.6 del 29/05/2020;

Considerato che l'intero territorio comunale è soggetto al vincolo paesistico di cui alla L. 1497/1939 e s.m.i., come introdotto con Decreto Ministeriale del 20/01/1964 e disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) dell'area dei Campi Flegrei approvato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente con Decreto del 26/04/1999 e pubblicato sulla G.U. del 19/07/1999 serie generale n.167;

Visto ed applicato l'art.31 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

Ai sensi dell'art.107 comma 3 del D.Lgs n.267 del 18/08/2000, Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali;

O R D I N A

Ai sigg.ri **R.L.** e **A.S.dA.** (proprietari e committenti) come di seguito generalizzati oltre all'**Arch. G.T.** (**Direttore dei Lavori**),

di demolire le opere abusive come descritte in narrativa e di ripristinare lo stato dei luoghi, ovvero:

- la scala esterna di cui al capo a),
- la parete attrezzata a cucina di cui al capo b),
- la pavimentazione in piastrelle di gres a margine sud-est di cui al capo c),
- la copertura della tettoia antistante il fronte sud del fabbricato di cui al capo d), restituendo la superficie in vetro di cui al progetto approvato,
- il pergolato parzialmente rifinito costituito da n.4 montanti in profilo metallico tubolare ϕ 16 cm. ed altezza m.2,40 collegati in sommità con n.2 traversi in legno e filo di ferro, che figura tra gli altri elementi costitutivi del belvedere di cui al capo e) per i quali non può escludersi a priori la remota presenza, restituendo in ogni caso un'area adeguatamente interdetta (con idonea recinzione) alla praticabilità del suddetto belvedere fino al superamento del pregiudizio alla privata incolumità secondo il citato P.S.A.I.

Il tutto da realizzarsi entro 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente.

D I S P O N E

La trasmissione del presente atto al Comando di Polizia Municipale per la notifica agli interessati, sigg.ri:

- **R.L., nato a ***** ** ***** il **/**/**** e residente in *** al n. * ***** ** ***** ** ***** ***** ** *****.**
- **A.S.dA., nato a ***** ** ***** il **/**/**** e residente in *** al n. ** ***** ** ***** ***** ** *****.**
- **Arch. G.T., nato a ***** il **/**/**** con studio in ***** alla via ***. *** ***** n.***, mediante la pec del professionista agli atti d'ufficio.**

Copia della presente ordinanza viene trasmessa al Segretario Generale ai sensi dell'art.31 comma 7 del D.P.R. n.380/01.

Il Comando di Polizia Municipale, incaricato della notifica del presente atto, provvederà per quanto di competenza affinché sia accertata l'ottemperanza o meno alla scadenza prevista e sia data comunicazione allo scrivente ufficio, per la predisposizione degli eventuali ulteriori atti repressivi.

A V V E R T E

Che in caso di inadempienza:

- I lavori di demolizione saranno eseguiti da questo Comune in danno all'intimato inottemperante.
- Le opere abusive, l'area di sedime e quella di cui al comma 3 dell'art.31 del D.P.R. n.380/2001, saranno acquisite di diritto al patrimonio Comunale.
- Sarà irrogata alla parte la sanzione pecuniaria pari ad € 20.000,00 prevista dal comma 4/bis dell'art.31 del D.P.R. 380/2001, trattandosi di opere abusive realizzate su aree di cui al comma 2 dell'art.27 del D.P.R. 380/2001.

Che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Antonio Mauro Illiano, tecnico incardinato presso il XIII Settore.

Che avverso la presente ordinanza può essere proposto ricorso al TAR Campania o, in alternativa, al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla notifica della presente.

Allegato 1

Planimetria dello stato dei luoghi elaborata su dettaglio aerofotogrammetrico con evidenziate le opere rilevate.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Antonio M. Illiano

Il Responsabile del XIII Settore

Arch. Giovanni Bartolo



ALLEGATO **1**

© Agenzia delle Entrate 2017

Belvedere di San Martino

FABBRICATO



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
con evidenza delle opere rilevate
e dei riferimenti catastali
scala 1/500

LEGENDA

- a) scala esterna a margine nord-ovest
- b) parete attrezzata a cucina
- c) pavimentazione in piastrelle di gres
- d) copertura tettoia in piastrelle
- e) belvedere a margine sud-ovest

