CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

ORDINANZA N. 2 DEL 15/01/2026

SETTORE 5 / ANTIABUSIVISMO

Oggetto : ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI PER LE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO, AI SENSI DELL'ART. 31 DEL DPR 380/2001 S.M.I. NONCHÈ DELL'ART. 167 DEL D.LGS 42/04, RELATIVA AD ATTIVITÀ EDILIZIE SINE TITULO ALLA VIA BAGNULO N. 19 (EX CIV. 7).
PROPRIETARIA: IMPRESA SCARPATI E ARCH. GARGIULO S.P.A.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

PREMESSO CHE:
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 23/03/2025, esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 (P.I.A.O.), che aggiorna e sostituisce il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2024/2026, contenuto nella apposita sezione del PIAO 2024/2026, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 90 dell'11/04/2024;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 235 del 30/10/2025, a cui si rinvia e recante ad oggetto *"FUNZIONIGRAMMA DELL'ENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 29 DEL 27.02.2025. MODIFICHE E PRECISAZIONI"*, è stato disposto:
  "Di modificare, per le motivazioni espresse in proposta, il funzionigramma dell'Ente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 27.02.2025, come da testo allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
  Di confermare la macrostruttura dell'Ente come approvata con la richiamata deliberazione di G.C. n. 29/2025";

PREMESSO ALTRESÌ CHE, relativamente all'area oggetto della verifica, agli atti d'ufficio è stata reperita la seguente documentazione:

1. **Pratica edilizia n. 1045/32 del 1989,** relativa ad una istanza di concessione edilizia per la costruzione di una autorimessa multipiano chiusa a tre scomparti, contraddistinti quale scomparto 1, piano primo, scomparto 2 piano terra scomparto 3 piano S1 ed S2. All'esito dell'iter tecnico amministrativo, la procedura conseguiva la **concessione edilizia n. 27 rilasciata in data 6 giugno 1990**, dall'allora Sindaco pro tempore. Il rilascio della concessione venne accompagnato dal parere della Soprintendenza che con il provvedimento prot. n. 8685 del 25 giugno 1990 sancì il non annullamento del provvedimento paesaggistico decretato dal sindaco. La concessione venne rilasciata all'impresa "Ing. Scarpati – Arch. Gargiulo", soggetto promotore dell'opera ad interesse pubblico, sostituitosi al Comune, che con apposito atto deliberativo abdicava la possibilità di costruire l'opera in favore del soggetto privato, giusta deliberazione di giunta comunale n. 117 del 1° febbraio 1990;

2. **Concessione di variante n. 50 del 5 settembre 1991,** rilasciata all'impresa "Ing. Scarpati – Arch. Gargiulo", per procedere ad un adeguamento della sagoma del nuovo edificio, verso il lato Ovest;
3. **Concessione di variante n. 52 del 9 settembre 1991,** rilasciata all'impresa "Ing. Scarpati – Arch. Gargiulo", per procedere alla costruzione di un locale interrato da adibire ad autolavaggio, verso il lato Est del nuovo edificio;
4. **Convenzione per la costruzione e la gestione di un parcheggio, stipulata in data 6 giugno 1990 repertorio n. 1248/28, sulla base della D.G. n. 117 del 1/02/1990** tra l'amministrazione e l'Impresa *"Ing. Scarpati – arch. Gargiulo"* con la quale l'amministrazione rinunciava all'esecuzione diretta dell'opera a causa delle lungaggini burocratiche per reperire le somme necessarie al finanziamento, e per raggiungere l'obiettivo dell'interesse pubblico venne data la possibilità al privato di farsi promotore dell'esecuzione;
5. **Convenzione per la costruzione e gestione di un parcheggio, stipulata in data 3 giugno 1991, repertorio n. 1281/2014,** con la quale si poneva **a vincolo permanente di destinazione a parcheggio pubblico a rotazione** la maggior superficie di mq 90,00 di autorimessa per effetto delle opere di progettazione di variante;
6. **Assegnazione di numerazione civica** corrispondente ai numeri 7a; 7b; 7c; 7 d; 7 e, prot. n. 9481 del 18 luglio 1991;
7. **Dichiarazione di "usabilità"**, sottoscritta dal Sindaco pro tempore in data **11 dicembre 1991,** sulla base dei pareri resi dai VV.FF., per l'autorimessa composta da n. 36 box al piano secondo interrato, n. 28 box al piano primo interrato, 28 box al piano terra e 19 box al piano primo, con la precisazione che sarebbe stata pubblica nei due piani fuori terra e privata nei due piani entro terra;
8. **Risposta prot. n. 14205 del 11 novembre 1992** con la quale l'allora Ingegnere Capo del Comune di Piano di Sorrento, in merito a specifica richiesta del tecnico istruttore dell'epoca, comunicava che dal punto di vista urbanistico, salvo il rispetto della convenzione, non vi fossero motivi ostativi all'attività di **servizi ed attrezzature per il funzionamento degli impianti nell'autorimessa**;
9. **Pratica Edilizia n. 115/1995, protocollo del 15 maggio 1995, ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985, relativa ad una comunicazione di inizio lavori** per la realizzazione di opere interne finalizzate alla creazione di un soppalco sulla zona oggetto di ampliamento per autolavaggio. Il soppalco di progetto aveva dimensioni di mt 5,60 e 6,06 di larghezza e mt 7,30 di lunghezza per circa mq 40,00. In data 23 maggio 1995 fu prodotta integrazione protocollo n. 12661 ed a riguardo la pratica risulta non inibita;
10. **Accertamento urbanistico edilizio esperito nella data del 6 maggio 1996** da parte di personale dell'Ufficio Tecnico i cui esiti vennero riportati nella relazione prot. n. 8697 del 23 maggio 1996 nel corso del quale fu rilevata la trasformazione in officina meccanica di una parte dell'autorimessa da adibire a parcheggio a rotazione. L'accertamento fu esperito da personale tecnico e dell'allora Ingegnere Capo. Si riporta un passo, relativo all'esito del sopralluogo:<<… *1) l'accertamento per la natura dell'esposto, veniva limitato al piano terra dell'edificio; 2) le varie aree risultavano diversamente dislocate rispetto a quelle indicate nella planimetria allegata alla nota del 13 novembre 1992 prot. n. 14490, della planimetria allegata all'accertamento con diverse colorazioni); 3) il soppalco adibito attualmente a magazzino ricambi, con struttura metallica ancorata ai pilastri, completo di pavimenti ed impianto elettrico, risulta realizzato in difformità a quanto comunicato in data 15 maggio 1995, prot. n. 12219, infatti dalla planimetria allegata, si legge che la superficie da realizzare è di circa mq 40, mentre effettivamente ne sono stati realizzati circa mq 69, inoltre la scaletta*

in ferro, che mette in comunicazione il sottostante autolavaggio con il piano terra risulta diversamente collocata; 4) nelle aree destinate a parcheggio a rotazione si notavano alcune auto in sosta con in vista sul parabrezza la scheda di accettazione d'officina; ***5) sia nelle concessioni rilasciate che nelle convenzioni stipulate non è prevista alcuna destinazione diversa da quella di autorimessa; 6) la presenza di un'officina meccanica aperta al pubblico appare in contrasto con la destinazione d'uso inizialmente assentita a mezzo delle concessioni edilizie rilasciate*** *e a giudizio degli scriventi, le previsioni dell'art. 26, delle norme di attuazioni zona P del PRG (non più vigente), non sono atte a giustificare la detta destinazione d'uso attuale; a nulla vale la circostanza che in detta norma al capo 2 si consentano "attrezzature e servizi necessari al buon funzionamento degli impianti" che potrebbero essere atte a giustificare, se autorizzate un servizio di officina ad esclusivo uso delle autovetture ivi parcheggiate e giammai l'esercizio di una vera a propria attività artigianale; 7) va rilevata infine, essendo state rilasciate n. 2 concessioni in applicazione del PRG ed essendo quest'ultimo dichiarato decaduto in virtù della restituzione dello stesso da parte della Regione Campania con decreto n. 4166 del 3 maggio 1993, le concessioni suddette devono ritenersi parve di efficacia e l'opera va dichiarata nella sua interezza priva di concessione edilizia>>*. Nel fascicolo è stato rinvenuto un parere sottoscritto su foglio A/4 in bianco, dall'allora Ingegnere Capo del Comune di Piano di Sorrento con il quale si indicava: *<<portare tutto l'argomento all'esame della Commissione Edilizia ai fini dell'espressione del parere sull'annullamento della concessione rilasciata ai sensi del PRG e valutare la possibilità di sanatoria ai sensi del vigente PUP, fermo restante l'incompatibilità della destinazione ad officina meccanica>>*;

11. **Ordinanza n.105 del 30 aprile 1997, prot. n. 7171** con la quale il Sindaco dell'epoca, all'esito degli accertamenti edilizi esperiti in data 6 maggio 1996, diffidava la *"Elettrodiesel S.n.c. di Paolo Fiorentino & C"*, nella qualità di gestore del parcheggio, a ripristinare, entro 30 giorni dalla notifica, l'effettiva destinazione d'uso ad autorimessa, come da concessione edilizia rilasciata, con preavviso di decadenza delle concessioni rilasciate.
12. **Relazione di servizio del 02.09.1998**, inoltrata con nota prot.1878 del 16.09.1998, circa l'inottemperanza alla citata Ordinanza n.105/1997;
13. **Ordinanza n.125 del 22 maggio 1997, prot. n. 8435** con la quale il Sindaco dell'epoca, sempre all'esito degli accertamenti edilizi esperiti in data 6 maggio 1996, diffidava l'Ing. Scarpati Raffaele, quale amministratore Socio dell'Impresa di Costruzioni *"Ing. Scarpati & arch. Gargiulo"*, nella qualità di ditta intestataria delle concessioni edilizie succitate, a ripristinare, entro 30 giorni dalla data della notifica del presente, l'originario stato dei luoghi, ossia di parcheggio a rotazione, attualmente adibito ad officina meccanica;
14. **Ordinanza n.126 del 22 maggio 1997, prot. n. 8436** con la quale il Sindaco dell'epoca, ancora all'esito degli accertamenti edilizi esperiti in data 6 maggio 1996, diffidava la "*Elettrodiesel S.n.c. di Paolo Fiorentino & C"*, nella qualità di ditta esecutrice dei lavori, e l'Impresa di Costruzioni *"Ing. Scarpati & arch. Gargiulo"*, nella qualità di ditta proprietaria, ad adeguare, entro 30 giorni dalla notifica, il soppalco oggetto di verifica alle condizioni ed alle dimensioni del grafico allegato alla pratica prot. n. 12219 del 15 maggio 1995 (40 mq. di superficie). Agli atti risulta altresì relazione di sopralluogo da parte del tecnico comunale, in atti al prot.4564 del 15.03.1999, con il quale veniva accertata l'inottemperanza alle citate Ordinanze nn.105/1997 – 125/1997 e 126/1997 nota prot.
15. **Autorizzazione in sanatoria del 27 maggio 1999, riferita alla pratica n. 119/1995** per i lavori relativi all'eseguito ampliamento del soppalco di cui alla Ordinanza n.126/1997,

neutralizzando pertanto gli effetti della stessa, predetta procedura è relativa alla zona ex autolavaggio, attuale area per revisione veicoli;

16. **Certificazione del 25 maggio 1999** con la quale veniva attestata l'agibilità dei locali di Via Bagnulo "ditta Elettrodiesel s.n.c." da adibire ad officina di revisione dei veicoli a motore;
17. **Certificazione del 13 ottobre 1999 relativa** all'agibilità dei locali di Via Bagnulo n. 19, concessi in fitto alla soc. Elettrodiesel, relativa ad una zona di mq 85,00 all'epoca adibita a lavaggio, successivamente ad officina di revisione veicoli;
18. **Certificazione di agibilità del 24 febbraio 2000**, a firma dell'allora Ing. Capo del Comune di Piano di Sorrento, per utilizzo ad officina meccanica di mq 445,20 sul presupposto dell'avvenuto precedente rilascio della certificazione sanitaria del 10 marzo 1993 da parte del responsabile U.I.P.A.. Predetta certificazione fa riferimento alle zone soppalco adibito a deposito autoricambi, piano terra autorimessa con evidenza delle seguenti superfice: - Officina meccanica/elettrauto mq 296,80; bagni mq 30,80; ufficio mq 21,90; officina per riparazioni e revisione auto mq 97,50; officina per gommista mq 60,90, il dato complessivo è discordante in eccedenza rispetto ai mq 445,20 indicati nel titolo edilizio abilitanti. L'autorimessa è dotata del preventivo nulla osta antincendio n. 114199, scadenza 01.08.2027, ottenuto mediante presentazione di SCIA in data 27 settembre 2012, per attività di autorimessa da parte del sig. Esposito Ferdinando legale rappresentante della soc. *"Elettrodiesel s.n.c."*;
19. **Contratto di affitto del ramo di azienda del 22 luglio 2020**, repertorio n. 39681, raccolta n. 24079 del notaio Giancarlo Iaccarino, con il quale venivano precisati i limiti superficiari del parcheggio pubblico pari a mq 1.590 e dei residui mq 4545, da poter utilizzare quale officina – attività di servizio delle auto e compatibili del parcheggio, quali di manutenzione, riparazioni elettriche, lavaggio etc. Parte della superficie di mq 85,00, reperita dall'ambito della superficie di mq 445 è posta al piano seminterrato ed è quella nella quale al piano superiore è stato realizzato il soppalco metallico, mentre gli altri mq 360 sono ubicati al piano terra del complesso. La convenzione ha precisato che veniva concesso dalla *"soc. Ing. Scarpati e arch. Gargiulo S.p.a."*, l'azienda commerciale *"Parcheggio Via Bagnulo"*, in fitto alla *"soc. Elettrodiesel S.n.c."* l'intera azienda costituita da piano terra, piano primo e seminterrato, veniva specificato che la rimanente superfice di mq 840 al piano terra + la superfice di mq 750,00 al piano primo, (intero primo piano), per un totale di mq 1.590,00 sarebbe stata utilizzata a parcheggio pubblico. Il piano primo essendo dotato di accesso autonomo sarebbe stato utilizzato a parcheggio pubblico con abbonamento mensile, mentre il piano terra a parcheggio a rotazione con tariffe orarie secondo l'art. 5 della convenzione, precisando che il fitto avrebbe avuto durata dodicennale a decorrere dal 1° agosto 2020.

ATTESO CHE:

- l'area oggetto della verifica è individuata in NCEU al foglio [OMISSIS...] ;
- la titolarità di proprietà si evince dalla consultazione delle visure catastali dei tre subalterni, estratte dalla piattaforma Sister dell'Agenzia delle entrate, dalle quali si evince che l'immobile appartiene alla soc. *"Ing. Scarpati Arch. Gargiulo Spa"* con sede in Napoli alla Via san Pasquale a Chiaia n. 10, in virtù del titolo citato nelle predette visure relative ad atto pubblico di rettifica di intestazione all'attualità del 27 marzo 1980, ad opere del Pubblico Ufficiale Pinto, di Repertorio n. 101782 a seguito di istanza da CC n. 22715866/2022 e relativa voltura in atti, per quanto riguarda il [OMISSIS...] , nonché da successive istanze del 1991 relative ai sub [OMISSIS...] ;

- dalla visura camerale della società, si evince la titolarità del legale rappresentante nella persona del Sig. De Gennaro Giuseppe, amministratore unico;
- in data 01/09/2025, personale tecnico del Settore 5° congiuntamente al personale del Comando Polizia Municipale della Città di Piano di Sorrento, ha effettuato accertamento urbanistico presso l'immobile in oggetto, da cui alla correlata relazione di sopralluogo in atti al prot.32787 del 18/12/2025, dalla quale, in sintesi, emergono i seguenti interventi privi di legittimità:
  - **PIANO TERRA** - Il locale è stato oggetto di attività edilizie poste in essere all'interno dello stesso che hanno conformato una diversa distribuzione degli spazi atti ad **ampliare l'utilizzo del piano all'attività di officina, riparazioni auto e revisione veicoli**, interessante, sostanzialmente **l'intera superficie e determinando, di fatto, il mutamento della destinazione d'uso del P.T. da autorimessa ad officina meccanica**. Sono state rilevate altresì diverse distribuzioni interne e cambio d'uso di parte di superfice a vanella in locale deposito per ricambi merce. Il tutto **in palese contrasto con l'originaria destinazione d'uso ammessa dalle concessioni edilizie rilasciate ed in violazione delle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale**;
  - **PRIMO PIANO** – È stata accertata l'esecuzione di una tramezzatura per la creazione di una partizione all'interno dello spazio dove è allocata la cassa scala;
  - **AREA ESTERNA AFFERENTE I PROSPETTI NORD ED EST A QUOTA DEL PRIMO PIANO** - L'area che contorna i lati Nord ed Est al primo piano, **originariamente prevista "a verde" è stata pavimentata** con mattonella in cotto poste in opera su massi cementizi adeguatamente livellati, nonché vi è la presenza di 5 cupolini di reazione sul prospetto Nord;

VISTA la documentazione agli atti d'Ufficio ed in particolare la relazione di sopralluogo prot. n. 32787 del 18/12/2025 redatta da personale dell'UTC, all'esito dell'accertamento urbanistico effettuato in data 01/09/2025;

VERIFICATO CHE le opere abusive innanzi accertate così come riepilogate, risultano realizzate in **totale difformità dai titoli abilitativi conseguiti e nonché in violazione delle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale**;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26.9.2014, esecutiva, con la quale è stato approvato lo studio tecnico-legale integrativo relativo alle procedure urbanistiche da applicare in materia di repressione degli abusi edilizi – modalità reperimento fondi;

VERIFICATO CHE le attività accertate rappresentano un insieme di opere che hanno comportato attività in contrasto con la destinazione d'uso assentita con le concessioni edilizie rilasciate e convenzioni stipulate; altresì la pavimentazione di aree a verde risulta eseguita in assenza dell'Autorizzazione Paesaggistica e di idoneo titolo edilizio (PdC);

RIFERITO CHE le opere contestate ricadono in **Zona 6** (Urbanizzazioni sature) del P.U.T. e in **Zona D - sottozona D/9** (Attrezzature private esistenti ricadenti nelle Zone Territoriali 4 e 6 del PUT) del P.R.G.;

RILEVATO CHE le opere abusive di cui trattasi, così come riportate nella relazione di sopralluogo in atti al prot.32787 del 18/12/2025, nel loro insieme, sono state realizzate **in totale difformità dai titoli abilitativi conseguiti e nonché in violazione delle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale**, altresì, dette opere abusive, sarebbero state da assoggettare al rilascio del conseguente titolo edilizio abilitante, ai sensi dell'art. 10 co. 1 lettera a) del D.P.R. 380/01 s.m.i. (Permesso di Costruire), ed Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e D.P.R. 31/2017, ed art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

ACCERTATO CHE le opere riscontrate, oggetto della presente, ricadano in un'area soggetta a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi, ambientali e paesistici (D.L.gs. 42/2004 – D.M. 15/02/1962 con cui l'intero territorio del Comune di Piano di Sorrento è stato dichiarato di notevole interesse pubblico);

CONSIDERATO CHE, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, spetta al sottoscritto funzionario responsabile del 5° Settore l'esercizio della 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 e che i provvedimenti derivanti dall'esercizio di tali opere sono di natura vincolistica e non discrezionale;

VISTO l'art. 21 octies, comma 2 della L. 241/1990 e s.m.i., secondo cui: *"Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. La disposizione di cui al secondo periodo non si applica al provvedimento adottato in violazione dell'articolo 10-bis."*.

VISTI:

- l'art. 21 octies, comma 2 della L. 241/1990 e s.m.i.;
- l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino - Amalfitana approvato con legge regionale 27.6.1987, n.35;
- il vigente P.R.G. e le norme di attuazione;
- il D.M. 15 Febbraio 1962, di vincolo paesaggistico sull'intero territorio Comunale;
- la Legge 431/1985;
- l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 190/2012 – Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione;
- il D.P.R. 16 aprile 2013, n.62 – Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 (P.I.A.O.), approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.67 del 23/03/2025, che aggiorna e sostituisce il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2024/2026, contenuto nella apposita sezione del PIAO 2024/2026, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 90 dell'11/04/2024;

CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

VISTO il Decreto Sindacale n. 4 del 28/02/2025 con il quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di Funzionario Responsabile del Quinto Settore;

PRESO ATTO CHE il presupposto per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi di opere edilizie abusive è soltanto la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità del titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in *re ipsa* l'interesse pubblico alla sua rimozione;

PRESO ATTO CHE già a seguito delle diffide n. 105 del 30/04/1997 e n. 125 del 22/05/1997, veniva contestato un utilizzo diverso da quello di progetto e che a fronte di ciò e delle risultanze degli accertamenti del 01/07/2025 risulta a tutt'oggi tale utilizzo e mai cessato;

RILEVATO ALTRESÌ CHE l'ordine di demolizione di opere abusive, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato e, quindi, non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, trattandosi di procedimento di natura vincolata e non discrezionale;

VERIFICATO CHE le opere abusive accertate, per la loro natura, risultano essere state realizzate **in totale difformità dai titoli abilitativi conseguiti e nonché in violazione delle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale**, condizioni tutte affinché lo stesso titolo potesse essere rilasciato, e pertanto sono da assoggettare alla sanzione contemplata dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001;

ATTESTATO CHE:
- l'istruttoria necessaria ai fini dell'adozione di codesto provvedimento è stata espletata dalla stessa dirigenza che la adotta;
- ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall'art. 1, co.41, della Legge n. 190/2012, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse anche potenziale tali da impedirne l'adozione;

RITENUTO dover provvedere in merito;

Tutto ciò premesso:

ORDINA

Al sig.:
- **DE GENNARO GIUSEPPE,** [OMISSIS...] , in qualità di **Amministratore Unico e Legale Rappresentante dell'impresa "Ing. Scarpati e arch. Gargiulo S.P.A."** con sede legale in Napoli, Piazza San Pasquale a Chiaia n.10, cap. 80121, C.F.: 00290820638, Pec: *scarpati.gargiulo.spa@pec.it*

LA DEMOLIZIONE ED IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

Ai sensi dell'art.31, del DPR 380/01 ss.ii.mm. ed ai sensi dell'art.167 comma 1, 2 e 3 del D.Lgs. 42/2004 ss.ii.mm. di **tutte le opere** individuabili nel NCEU al [OMISSIS...] , il tutto così come rilevate nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/09/2025, giusta relazione in atti al prot. n. 32787/2025, poiché costituenti **totale difformità ai titoli abilitativi conseguiti e nonché in violazione delle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale**.

La demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere eseguita entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente Ordinanza, **con avvertenza che in mancanza e decorso inutilmente il termine sopra assegnato senza che sia stata eseguita la demolizione, il bene e l'area di sedime, nonché l'ulteriore area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, identificate catastalmente ai seguenti dati: [OMISSIS...] saranno acquisite di diritto, gratuitamente al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 31, comma 3, D.P.R. n. 380/2001**. **Precisando che laddove la superficie del fondo fosse inferiore o corrispondente a 10 volte quella dell'edificio abusivo, si procederà all'integrale acquisizione dell'intero lotto.**
Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.
Nel caso in cui le opere fossero sottoposte a sequestro penale, prima di procedere alla demolizione nei termini assegnati, occorrerà richiedere il dissequestro alla competente Autorità Giudiziaria, avendo cura di comunicarlo contestualmente a questo Ente.
Resta inteso che, in caso di volontà di ottemperare autonomamente al presente provvedimento che ordina la demolizione delle opere in premessa riportate ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi quo ante, è necessario presentare idonea procedura direttamente al Funzionario Responsabile del 5° Settore - Servizio SUE prima della scadenza del termine fissato e previo presentazione di procedura edilizia SCIA finalizzata alla demolizione.

Il 5° Settore, congiuntamente al Comando di Polizia Municipale provvederanno ad accertare l'ottemperanza o meno della presente ordinanza, così come previsto dall' art. 31 del D.P.R. n. 380/2001.

Si riporta di seguito, ed al fine di rendere edotti i destinatari del presente provvedimento in merito alle sanzioni anche di natura pecuniaria previste dalla vigente normativa, quanto disposto dall'art. 31, del D.P.R. n. 380/2001 ss.ii.mm., norma riformulata dal D. L. 29 luglio 2024, n. 105:
Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
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. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

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 comma 2 dell'articolo 27, 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, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico ***previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati*** *delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, ***previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.***

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 23, comma 01.

Si riporta di seguito, ed al fine di rendere edotti i destinatari del presente provvedimento in merito alle sanzioni anche di natura pecuniaria previste dalla vigente normativa, quanto disposto dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 ss.ii.mm.:

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.
2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.
3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.
4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:
a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.
6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Responsabile del procedimento: Arch. Francesco Saverio Cannavale, Funzionario Responsabile del 5° Settore del Comune di Piano di Sorrento.

Si rende noto, ai sensi dell'art. 3 comma 4 legge n. 241/1990, che contro la presente ordinanza può essere presentato ricorso giurisdizionale al T.A.R. Campania entro sessanta giorni dalla notifica di questo provvedimento o, in via alternativa, ricorso amministrativo straordinario al Capo dello Stato nel termine di centoventi giorni dalla notifica.

Si dispone la notifica a mezzo pec al sig.:

- **DE GENNARO GIUSEPPE,** [OMISSIS...] , in qualità di **Amministratore Unico e Legale Rappresentante dell'impresa "Ing. Scarpati e arch. Gargiulo S.P.A."** con sede legale in Napoli, Piazza San Pasquale a Chiaia n.10, cap. 80121, C.F.: 00290820638, Pec: *scarpati.gargiulo.spa@pec.it*

Si trasmette copia della presente ordinanza a:
- Sindaco;
- Segretario Comunale;
- Al IV Settore – Ufficio Ragioneria
- Al I Settore – Ufficio Contenzioso
- Al II Settore – Suap
- Al III Settore - Patrimonio
- Comando Polizia Municipale di Piano di Sorrento;
- Comando Stazione Carabinieri Città di Piano di Sorrento;
- Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torre Annunziata;
- Presidente della Giunta Regionale della Campania - Ufficio vigilanza sull'attività urbanistico edilizia;
- Prefettura di Napoli;
- Soprintendenza Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli;
- ENEL S.p.A.;

CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

- GORI S.p.A..

Il Funzionario Responsabile
Francesco Saverio Cannavale / Arubapec S.p.a.
documento sottoscritto digitalmente