

**Registro interno delle ordinanze n. 023/2025 del 19 agosto 2025**

**ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI E  
DI DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE**  
*(art. 27 e art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)*

**IL DIRIGENTE**

**LETTA** la relazione di sopralluogo del 17 luglio 2025 (Prot. Gen. n. 41191/2025 del 17/07/2025) redatta dal personale dell'Ufficio Abusivismo Edilizio, in forza al Settore Urbanistica del Comune di Afragola, con cui si accertava la presenza di illeciti edilizi **alla via Galileo Galilei, n. 26, identificati in Catasto al Foglio n. 19, Particella n. 39, vari Sub di proprietà dei sigg.:**

- . \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**VISTA** la comunicazione n. 012/2025 del 18/07/2025 (Prot. Gen. n. 42165/2025 del 22/07/2025) di avvio del procedimento di ripristino dello stato dei luoghi delle opere edili abusive realizzate **alla**

**v\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\***

**ACCERTATE** le opere illegittime, così descritte nella relazione di sopralluogo del 17 luglio 2025 (Prot. Gen. n. 41191/2025 del 17/07/2025) che risultano essere le seguenti:

***Legittimità urbanistica***

*Secondo quanto dichiarato dai proprietari nel titolo di proprietà sopra descritto, il fabbricato in esame seppur avendo i requisiti necessari per l’agibilità, manca di uno specifico certificato ed è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 ed in forza di un’autorizzazione rilasciata dal Comune di Afragola in data 6 ottobre 1982 (autorizzazione, al momento sconosciuta agli scriventi).*

*Si precisa che la Legge Ponte n. 765/1967 del 1 settembre 1967 estendeva l’obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio nazionale e dunque una costruzione ante ‘67 può essere legittima anche senza licenza edilizia salvo che si dimostri che l’immobile sia conforme alle normative urbanistiche dell’epoca o che sia stato costruito in un’area non soggetta a tali normative. Il proprietario dell’immobile ha l’onere di dimostrare la legittimità dell’immobile ante ‘67, presentando documenti che attestino la data di costruzione e la conformità alle normative dell’epoca.*

*Prima della Legge 756/1967 l’obbligo di licenza edilizia riguardava i centri abitati e le aree urbanizzate, mentre le costruzioni nelle aree extraurbane potevano essere realizzate senza licenza, ma nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici e laddove l’Ente Comunale avesse approvato la “**perimetrazione del centro urbano**”.*

*Nel caso di specie, l’immobile in parola non solo ricade all’interno di un’area di interesse storico, artistico e ambientale, ma non risulta che il Comune di Afragola fosse dotato, all’epoca dei fatti, di un documento che sanciva la “**perimetrazione del centro urbano**”.*

*In ragione di quanto sopra illustrato, allo stato, si ritiene che le unità immobiliari in esame, ubicate alla via Galileo Galilei, n. 26 ed identificate in Catasto al Foglio n. 19, Particella n. 39, siano prive di titolo urbanistico e pertanto sono da ritenersi abusive.*

*Ad ogni buon conto, l’onere di dimostrare che l’immobile realizzato prima del 1967 non era soggetto a licenza edilizia e dunque sia legittimo spetta al proprietario.*

***Interventi edilizi recenti***

*Il fabbricato ubicato sul Foglio n. 19, Particella n. 39, costituito da un piano terra ed un primo piano è stato interessato da alcuni interventi edilizi recenti che di seguito si descrivono.*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Oggetto: C.I.L.A. di fusione di due unità immobiliari in un'unica unità immobiliare con il cambio di destinazione inoltre viene realizzato un piccolo soppalco in ferro al piano terra.**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*comunicava  
l'intervento di: **fusione di n. 2 unità immobiliari in un'unica unità immobiliare con il cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad appartamento di civile abitazione per il Sub 2, inoltre viene realizzato un piccolo soppalco al piano terra, il tutto sito alla**  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Successivamente il tecnico progettista Geom. Perito Edile BASILE Gennaro, presentava ulteriore relazione tecnica asseverata con la quale così descriveva l'intervento edilizio da farsi: **fusione con cambio di destinazione d'uso da deposito ad appartamento di civile abitazione del Sub 2 che va a fondersi con l'appartamento di civile abitazione (Sub 3), inoltre il Sub 3 viene frazionato per realizzare un piccolo locale ad uso residenziale costituendo un locale ad uso cucina e un wc, inoltre viene realizzato un piccolo soppalco in ferro con wc e vengono realizzati due piccoli finestrini lato cortile solo per consentire aerazione senza intaccare la staticità del fabbricato, in quanto risultano esistenti le piattabande.**

Si ritiene che l'intervento sopra descritto sia incompatibile con l'istituto della C.I.L.A. in quanto la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** non è un titolo edilizio abilitativo, ma una procedura semplificata che permette di iniziare alcuni lavori di edilizia libera, come specificato nell'articolo 6, comma 2, lettere a) ed e-bis) del D.P.R. 380/01.

L'intervento di cambio di destinazione d'uso rilevante da deposito ad abitazione, incrementa la superficie residenziale e pertanto necessita di un titolo edilizio di maggior peso (Scia, Pdc). Analogamente gli interventi di fusione e frazionamento, con opere a farsi, al fine di realizzare locali residenziali non può essere assentito con una semplice C.I.L.A. ma necessita di strumenti urbanistici di maggior rilevanza.

Il mutamento d'uso rilevante che comporta il passaggio da una categoria funzionale autonoma ad un'altra, anche in assenza di incrementi di volume e superficie, incide sul carico urbanistico previsto dagli strumenti di pianificazione del Comune di Afragola.

La realizzazione di un soppalco in ferro a destinazione residenziale, addirittura con l'installazione di un servizio igienico necessita di apposito titolo edilizio, che può essere rappresentato dalla presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività). Nel caso specifico, vista la molteplicità degli interventi descritti sarebbe stato opportuno richiedere il rilascio del permesso di costruire.

L'apertura di due piccoli finestrini lato cortile incide sul prospetto del fabbricato e pertanto necessita di un titolo edilizio differente dalla C.I.L.A. Il mutamento dei prospetti esterni dei fabbricati normalmente deve essere autorizzato con il rilascio di un permesso.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

*Oggetto: CILA TARDIVA PER DUE UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO PRIMO E SISTEMAZIONE DEL LASTRICO SOLARE*

*Intervento: D.P.R. 380/01 Art. 6-bis.*

*La C.I.L.A. n. 148/2023, tardiva, riguardava un intervento di manutenzione straordinaria di due appartamenti al piano primo, di cui uno senza subalterno catastale ed uno identificato dal Sub 1.*

*La C.I.L.A. n. 148/2023, tardiva, riporta nel grafico di progetto la presenza di una veranda di esigue dimensioni (circa 2,0 mq) non assentibile con lo strumento edilizio adottato.*

### ***Esito del sopralluogo***

*In data odierna (giovedì 17 luglio 2025) si è provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi sopra indicato.*

*Al primo terra i lavori edili risultavano ancora in corso e lo stato dei luoghi rispecchiava quanto riportato dal tecnico nei grafici di progetto della C.I.L.A. n. 189/2023.*

*Al piano primo rispetto ai grafici allegati alla C.I.L.A. n. 148/2023, senza ulteriore titolo edilizio, risultava la fusione delle due unità immobiliari mediante l'apertura di un vano di collegamento.*

### **IL DIRIGENTE**

**RILEVATO** che i lavori suddetti sono in contrasto con le disposizioni di Legge e con le prescrizioni urbanistiche e regolamentari del P.R.G. vigente;

**VISTO** l'art. 6, comma 2 e 3, della legge 15 maggio 1997, n° 127;

**VISTO** il D. Lgs. n° 267/2000;

**VISTO** il D.P.R. 380/01;

### **ORDINA**

ai responsabili, i sigg.:

• \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**l'immediata sospensione di lavori edili eventualmente in atto, e**

**INGIUNGE**

al medesimo, ai sensi del D.P.R. 380/01 il ripristino dello stato dei luoghi con demolizione a propria cura e spese delle opere edili abusive, entro 90 (novanta) gg. dalla notifica della presente, provvedendo a dotarsi di idoneo titolo abilitativo e a chiedere al magistrato competente l'eventuale dissequestro penale.

**AVVERTE**

che elasso il termine innanzi a precisato, qualora venga accertata l'inottemperanza alla presente ordinanza, l'opera sarà soggetta ad un provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale, secondo l'ultimo stato di consistenza registrato, unitamente all'area di sedime o a quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale ai sensi del 3° comma dell'art. 31 del D.P.R. 380/01.

**AVVERTE**

altresì che ai sensi dell'articolo 179 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale che riporta:

*Sanzioni amministrative previste dall'art. 31 comma 4 bis del DPR n. 380/01, in attuazione dei disposti di cui all'art. 31 comma 4 bis del DPR 380/2001, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, le sanzioni amministrative da applicare sono le seguenti:*

- 1) *per interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: euro 2.000,00*
- 2) *per interventi che hanno generato aumento di superficie: 400 euro/mq - (si applica la sanzione minima di euro 2.000,00 e massima di euro 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)*

- 3) *per interventi che hanno generato aumento di volume: 200 euro/mc (si applica la sanzione minima di euro 2.000,00 e massima di euro 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)*
- 4) *per interventi che hanno generato sia aumento di superficie che di volume: si assume il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2) e 3) - (si applica la sanzione minima di euro 2.000,00 e massima di euro 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).*

in caso di accertata inottemperanza all'ordine di demolire sarà comminata una sanzione pecuniaria, così come sopra descritto-

**DISPONE**

che la presente ordinanza sia notificata al responsabile, il sig.:

• \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**ed inoltre al**

- **COMANDO di POLIZIA MUNICIPALE di AFRAGOLA, Quartiere Salicelle – Ex Tribunale di AFRAGOLA (NA) SEDE.**

Dopo la notifica della presente agli interessati, si trasmetterà copia al Comando di Polizia Municipale di Afragola, per gli adempimenti di competenza in merito alla ottemperanza alla suddetta ordinanza.

Alla scadenza dei novanta giorni dalla notificazione della stessa, la Polizia Municipale trasmetterà copia del verbale di inottemperanza all'ingiunzione a demolire, debitamente notificato, allo stesso U.T.C. per la predisposizione dei successivi provvedimenti repressivi. Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. ai sensi delle leggi 1034/71e

241/90 nel termine di giorni 60 dalla notificazione, oppure in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notifica della presente, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199. Ai sensi e per gli effetti del comma 4° dell'art. 3 della Legge 7 agosto 1990, n° 241 e L. 15/2005, si informa che il responsabile del procedimento risulta essere il dott. Daniele Cicali, presso l'Ufficio Abusivismo del Settore Urbanistica del Comune di Afragola, ubicato alla Contrada Leutrec – Centro Servizi in Afragola, cui i destinatari interessati potranno rivolgersi negli orari e giorni di apertura al pubblico per esercitare il diritto di accesso e chiedere ogni informazioni o chiarimento.

Casa Comunale, lì 19 agosto 2025