



COMUNE DI VITULAZIO

Provincia di Caserta

Via Pietro Lagnese n. 24

Tel. 0823/967512/14/15 - Fax 0823/965005

P.I. 01659360612

TERRITORIO E URBANISTICA AREA IV

Prot. n.14590 del 21.12.2023

ORDINANZA DI RIMESSA IN PRISTINO E DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO – N. 61 DEL 21.12.2023

(Art. 31, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV

Visti i precedenti provvedimenti:

- a) Annullamento della S.C.I.A. del 25 febbraio 2019 prot.1946 emessa dal previgente Funzionario Responsabile arch. Cornelio Socci in data 24.06.2019 Prot. N. 5670;
- b) Relazione tecnica verbale di sopralluogo e accertamento di conformità, trasmessa in data 26/06/2019 prot. n. 146.

Con la Relazione del punto b), riguardo al sopralluogo eseguito in data 24/06/2019, con la quale, veniva **accertato** con ispezione sui luoghi si riscontrava il seguente stato di fatto:

1. *Adiacente al retro prospetto dell'opificio industriale esistente, angolo sud-ovest, si trova una tettoia aperta non riportata né sui grafici né descritta nella Relazione tecnica asseverata. La tettoia è realizzata con struttura portante in travi di ferro tipo HEA140, e copertura in lamiera metallica ondulata. Le dimensioni esterne sono di circa (forma rettangolare) di mt 30.14x13.70, con altezza in gronda mt.6.35 ed al colmo mt.6.75. – **NON PIU' PRESENTE PERCHE' RIMOSSA***
2. *Sempre sul retro dell'opificio, esistente, lato sud è stato realizzato un piccolo ampliamento a pianta rettangolare di circa mt.2.78x1.73, con altezza in gronda di mt. 2.89 ed al colmo di mt.3.15; realizzato con strutture in ferro poggiate su di una platea in c.a. di spessore 25 cm, tamponato da pannelli coibentati e copertura in lamiera metallica ondulata.*
3. *Al piano terra, all'interno del capannone, sulla facciata nord i locali a destinazione deposito presentano un ingombro planimetrico e altimetrico maggiore e diverso rispetto a quelli rappresentati nel grafico della SCIA di cui al punto A). Inoltre nell'angolo destro di tali locali, è presente una scala a chiocciola in ferro da cui si accede ai locali soppalcati sovrastanti gli stessi. L'ingombro rilevato (forma rettangolare) è di circa mt.23.34x4.57, con altezza all'estradosso del soppalco di circa mt.3.40. Mentre da misurazioni grafiche (Tav. n°4 – ELABORATO: Stato di progetto) i locali deposito presentano delle dimensioni di circa mt.12.40x5.10, con altezza (riportata sul grafico) di mt.3.00.*
4. *All'interno il frazionamento del capannone nei sub.3 e 4, previsto per mezzo di una parete in lamiera coibentata REI120, è stato realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato costituito da pilastri e travi formanti telai opportunamente collegati e interagenti tra loro e con le strutture in acciaio esistenti, il tamponamento di chiusura è costituito da termoblocchi di laterizio. Il telaio presenta due livelli ed è costituito da n.12 pilastri di sezione di (circa) cm.35x30 ed altezza, rispettivamente di circa mt.2.80 per il primo livello e di circa mt.2.40 per il secondo livello, oltre alla trave in c.a. di collegamento di altezza di 35 cm.*

5. *Nell'area esterna asservita al sub. 3 è stato realizzato un piazzale delimitato da pannelli in calcestruzzo prefabbricato (che di seguito verranno descritti) per tre lati e pavimentato con soletta di calcestruzzo di tipo industriale, la pavimentazione è stata realizzata su sottofondo costituito da materiale di riporto di diversa pezzatura, il tutto idoneo a sopportare il transito di automezzi pesanti. Sul piazzale si evince un'adeguata rete di smaltimento delle acque, idonea per la tipologia di materiali e caratteristiche di posa al transito degli autoveicoli, nonché alla gestione dei flussi di mezzi destinate alle operazioni delle attività da porre in essere. È stata prevista una viabilità dedicata alle operazioni di idonee aree di sosta per il conferimento, movimentazione e lo scarico dei materiali. Il piazzale presenta una superficie di circa 9000 mq. ed è stato realizzato ad una quota, media, sopraelevata di circa 60 cm, misurata, rispetto a quella, naturale, del piano campagna delle aree circostanti. Sia il tipo di struttura utilizzato, pavimentazione industriale di circa 9000 mq, sia l'alterazione delle quote sono difformi e non previsti nella la SCIA presentata.*
6. *Perimetralmente il sito, occupato dal piazzale del punto 5., è stato delimitato per tre lati (lato Nord, Est e Sud) con una recinzione in pannelli prefabbricati di cemento precompresso di altezza: mt.1.80 per il lato nord e di mt. 2.85 per i restanti due lati, est e sud. L'altezza dei muri è stata misura dalla quota sopraelevata di +60 cm. del piazzale, pertanto alle suddette altezze dovrà essere aggiunta tale maggiore quota, per riferirla alla quota naturale del terreno (vedi descrizione punto 5.), quindi avranno un'altezza complessiva rispettivamente di mt.2.40 (lato nord) e mt.3.45 (lati est e sud); inoltre per tale maggiore quota, +60 cm, gli stessi avranno anche funzione di contenimento del materiale di riporto e della pavimentazione industriale del piazzale realizzato a quota di +60 cm. Si deve precisare che i muri sono ulteriormente sormontati da pannelli in lamiera ondulati in acciaio. Della stessa tipologia di separazione con muro di recinzione in pannelli prefabbricati è stata realizzata per la demarcazione della divisione esterna tra i sub. 3 e 4 lato nord, la recinzione presenta un'altezza complessiva di circa mt.1.84.*
7. *L'intera area lungo il perimetro è delimitata da recinzione che è stata oggetto di una serie di opere di demolizione e rifacimento ex-novo, tali opere hanno interessato anche gli accessi all'impianto direttamente dalla S.P. Vitulazio-Capua. Per i cancelli di entrata sono stati realizzati dei pilastri in c.a. di dimensioni di cm(45x30x240h), un nuovo ingresso pedonale sempre con struttura in c.a. e porzione di muro di recinzione. Sul muro di recinzione esistente, lato strada, sono stati realizzati una serie di pilastri in c.a. di dimensioni cm(45x30x110h). Nuovi Tratti di muro di recinzione in blocchetti di cemento e cordolo sommitale in C.A.:*
- *Lato strada angolo nord Ovest lunghezza circa mt.5.72 e altezza complessiva di mt.2.14;*
 - *Lato nord su strada di accesso laterale lunghezza circa mt.12.40 e altezza complessiva di mt.1.90;*
 - *Lato ovest direttamente dalla S.P. Vitulazio Capua lunghezza circa mt.32.60 e altezza complessiva di mt.2.40;*
 - *Lato sud stradina laterale lunghezza circa mt.22.60 e altezza complessiva di mt.1.68.*

Si è riscontrato nella parte Nord-Est del lotto una delimitazione costituita da lamiera in ferro e alluminio e la presenza di blocchi di partenza dell'originario muro di recinzione, evidentemente demolito, per una lunghezza di circa 23.90 mt.

Le suddette opere, unitamente all'opificio industriale, insistono sulla particella 5 del foglio 24 del comune di Vitulazio.

Il tutto in assenza del Permesso di Costruire (art.31 DPR n.380/01 e s.m.i.), da parte del responsabile, in qualità di proprietaria: C.G.N. S.r.l. con sede in Villa Literno (CE) alla Via Francesco Baracca n.79, P. IVA 03023900610, iscritta alla C.C.I.A.A. di Caserta al n.212739 – Amm. Unico e legalmente rappresentata dalla sig.ra Lorenza Scudiero nata ad Aversa (CE) il 27/11/1958, residente in Villa Literno (CE) alla Via Francesco Baracca n. 78.

Considerato che con Verbale di Sopralluogo protocollo 13890 del 06/12/2023 è stato osservato:

Durante il sopralluogo sono state svolte attività di ispezione visiva dei luoghi: dapprima nella parte di opificio industriale di proprietà FLA IMMOBILIARE S.R.L. con accesso dalla S.P. Vitulazio-Capua (lato ovest) identificato con il sub.3 e 5, successivamente percorrendo la stradina laterale (lato nord) si è dato accesso alla porzione di opificio industriale in ditta alla ECOGEST S.R.L., identificata catastalmente con il sub.4; inoltre, durante il sopralluogo, sono stati eseguiti rilievi fotografici che vengono riportati in allegato.

Durante il sopralluogo è stato osservato:

1. Nella porzione di opificio industriale di proprietà della FLA IMMOBILIARE S.R.L. – sub. 3:

- con ispezione nei locali si è potuto constatare che non risultavano né eseguiti, né in essere la esecuzione di lavori;
- nel piazzale esterno, in prossimità dell'opificio, angolo nord-ovest sono depositati materiale di rifiuto proveniente dalla rimozione dei giunti autostradali di materiale plastico, traversine e ferro, nonché sacchi bianchi di materiale pronti per essere portati a rifiuto;
- sempre nel piazzale ad angolo separati con pannelli modulari di rete metallica sono posti a deposito segnali utilizzati dalla proprietà per la esecuzione di lavori stradali.

Inoltre in alcuni locali al piano terra destinati ad ufficio, prospiciente l'ingresso dalla S.P. Vitulazio-Capua, attuale sede legale della società sono svolte lavorazioni amministrative riguardanti l'attività della committenza.

2. Nella porzione di opificio industriale di proprietà della ECOGEST S.R.L. – sub.4:

- nell'area di pertinenza esterna, in terreno naturale, sono presenti alcuni cumuli di materiale riciclato di diversa pezzatura, prodotto (eventualmente) da rifiuti di costruzione e demolizione; altresì sono presenti cumuli di ramaglie proveniente dalle potature di piante e arbusti.

Preso atto che ad oggi, anche a un più approfondito esame della pratica, si è constatato che si tratta di opere abusive realizzate senza rispettare la normativa edilizia, (nel particolare l'art.31 del DPR 380/01), l'opificio per le sue caratteristiche ed in relazione alla destinazione del suolo prevista per l'area in cui sorge, zona, industriale, "D3" (Insediamenti Produttivi Artigianali e piccole Industrie), per cui la normativa urbanistica di riferimento è quella normata all'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G., **risulta non conforme rispetto alla vigente normativa**, nazionale (DPR 380/01 e s.m.i.) e locale PRG, NTA e REC, per le opere realizzate ed oggetto di istanza della scia riportata alla lettera e), annullata con provvedimento del previgente responsabile, nonché oggetto di "**Relazione Tecnica-Verbale di Sopralluogo e Accertamento di Conformità**", con contestazione finale nelle conclusioni e violazioni riscontrate : "**Le opere, possono essere, considerate, realizzate in assenza di Permesso di Costruire, art. 31 DPR 380/01 e s.m.i...**":

Visto che, nel caso specifico, trova applicazione il sistema sanzionatorio ripristinatorio (di cui all'art. 31, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380), che testualmente recita:

«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.

... omissis ...

9-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, c. 1, lettera g), del D. Lgs. 27.12.2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3.»

Rilevato che:

- dalla visura catastale la proprietà risulta essere la ditta **FLA IMMOBILIARE S.R.L.** con sede in Vitulazio (CE) alla Località Piglialarmi S.P.146 Capua-Vitulazio, Amm. Unico Nicchiniello Salvatore, nata a Napoli (NA) il 10/09/1979, residente in Villa Literno (CE) alla Via Ferrarin I Trav. N.24 – **Parte**

opificio identificato al foglio 24, p.lla 5, sub.3 (Cat. D/7) e sub.5 (Cat. A/3);

- dalla visura catastale la proprietà risulta essere la ditta ECOGEST S.r.l. con sede in Villa Literno (CE) alla Via Vittorio Emanuele III, n.80-Cap.81039 – Amm. Unico sig. Sagliocchi Francesco, nato a Caserta (CE) il 24/08/1982, residente in Villa Literno (CE) alla Via Vittorio Emanuele III, n. 80 – P.IVA 04201800614, iscritta alla C.C.I.A.A. Caserta al n. 307240 – **Parte opificio identificato al foglio 24, p.lla 5, sub.4 (Cat. D/7);**

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

Visti gli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: *“Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e successive modificazioni ed integrazioni;*

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni;*

Visto il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e successive modificazioni;*

ORDINA

ai responsabili destinatari della presente ordinanza:

di demolire, ovvero ripristinare, rimuovere, a propria cura e spese – entro 90 (novanta) giorni - dalla data di notifica della presente ordinanza, senza pregiudizio delle sanzioni penali, le opere eseguite indicate premessa.

Come meglio evidenziato dalla planimetria allegata parte integrante della presente ordinanza, che sarà immediatamente notificata per il disposto, dell’art. 29, 1° comma, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ai responsabili che sono tenuti solidalmente al pagamento delle spese per l’eventuale esecuzione d’ufficio dei lavori in argomento.

AVVISA

Ai sensi dell’art.31, comma 2 e 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., che decorso infruttuosamente il termine suindicato, il bene e l’area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe e quelle abusive, verranno acquisite di diritto al patrimonio comunale.

Ai sensi dell’art. 31, comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i., che l’accertamento dell’inottemperanza alla presente ingiunzione di demolizione nel termine sopra indicato, costituirà titolo per l’immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

AVVERTE

i responsabili che per il disposto dell’art. 36, 1° comma, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, entro il termine fissato per la demolizione potranno richiedere il permesso di costruire in sanatoria se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

A norma dell’articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: *“Nuove norme in materia di*



procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni, si rende noto che responsabile del procedimento è l'ing. Franco De Cristofaro.

DISPONE

1. Che la presente ordinanza venga notificata ai soggetti sopra identificati alla seguente posta certificata:

- ✓ alla ditta **FLA IMMOBILIARE S.R.L** - pec: flaimmobiliaresrl@pec.it;
- ✓ alla ditta **ECOGEST S.r.l.** - pec: ecogest.srl@pec.it;

2. L'invio della presente ordinanza, una volta notificata, a:

- ✓ Ufficio di Polizia Municipale per la verifica dell'osservanza della stessa –
Pec.: polizia.municipale.vitulazio@asmepec.it;
- ✓ Alla Procura della Repubblica di Santa Maria Capua Vetere –
Pec.: prot.procura.santamariacapuavetere@giustiziacert.it
- ✓ Al presidente della Giunta Regionale Campania –
Pec.: dg5009.uod01@pec.regione.campania.it
- ✓ Alla stazione Carabinieri del Comune di Vitulazio;
Pec: tce25623@pec.carabinieri.it

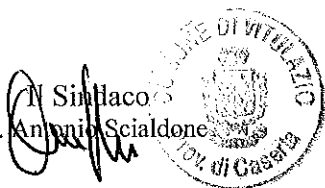
DISPONE

Che contro la presente Ordinanza è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Campania ai sensi della Legge 1034/1971, entro 60 giorni dalla notifica della presente, oppure, in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notifica della presente, ai sensi del DPR 24 novembre 1971, n. 1199.

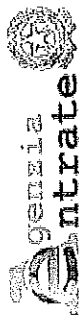
AVVERTE INFINE

Che in caso di mancata ottemperanza, anche parziale, della presente ordinanza, si provvederà alla segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria per l'applicazione dei disposti dell'art.650 del codice penale nonché alle procedure sopra esposte.

Il Sindaco
Dott. Antonio Scialdone



Il Responsabile AREA IV
Ing. Franco De Cristofaro



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 21/12/2023 Ora: 10.46.57 pag: 1 Segue

Visura n.: T99292/2023

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/12/2023

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di VITULAZIO (M092) provincia CASERTA
Soggetto individuato	FLA IMMOBILIARE S.R.L. sede in VITULAZIO (CE) (CF: 04692550611)

1. Immobili siti nel Comune di VITULAZIO (Codice M092) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		24	5	3			D/7				Euro 36.896,18	STRADA PROVINCIALE 146 VITULAZIO AGNENA n. SNC Piano T-1	Annotazione
2		24	5	5			A/3	U	4,5 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte***: 85 m ²	Euro 325,37	STRADA PROVINCIALE 146 VITULAZIO AGNENA n. SNC Piano I VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2020 Pratica n. CE0018107 in atti dal 21/02/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3782.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 37.221,55

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRUTTI E ONERI REALI
1	FLA IMMOBILIARE S.R.L. Atto del 08/03/2023 Pubblico ufficiale DI NOCERA PIETRO Sede CASTEL VOLTURNO (CE) Repertorio n. 19120 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10678.1/2023 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/04/2023	04692550611*	(1) Proprietà 1/1

Totale Generale: vani 4,50 Rendita: Euro 37.221,55

Ultima planimetria in atti

Data: 21/12/2023 - n. T107484 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Ufficio Provinciale di Caserta
CATASTO FABBRICATI

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Diana Angelo

Iscritto all'albo: Architetti

Prov. Caserta

N. 460

Comune di Vitulazio

Sezione: Foglio: 24

Particella: 5

Protocollo n. 24/01/2023 del

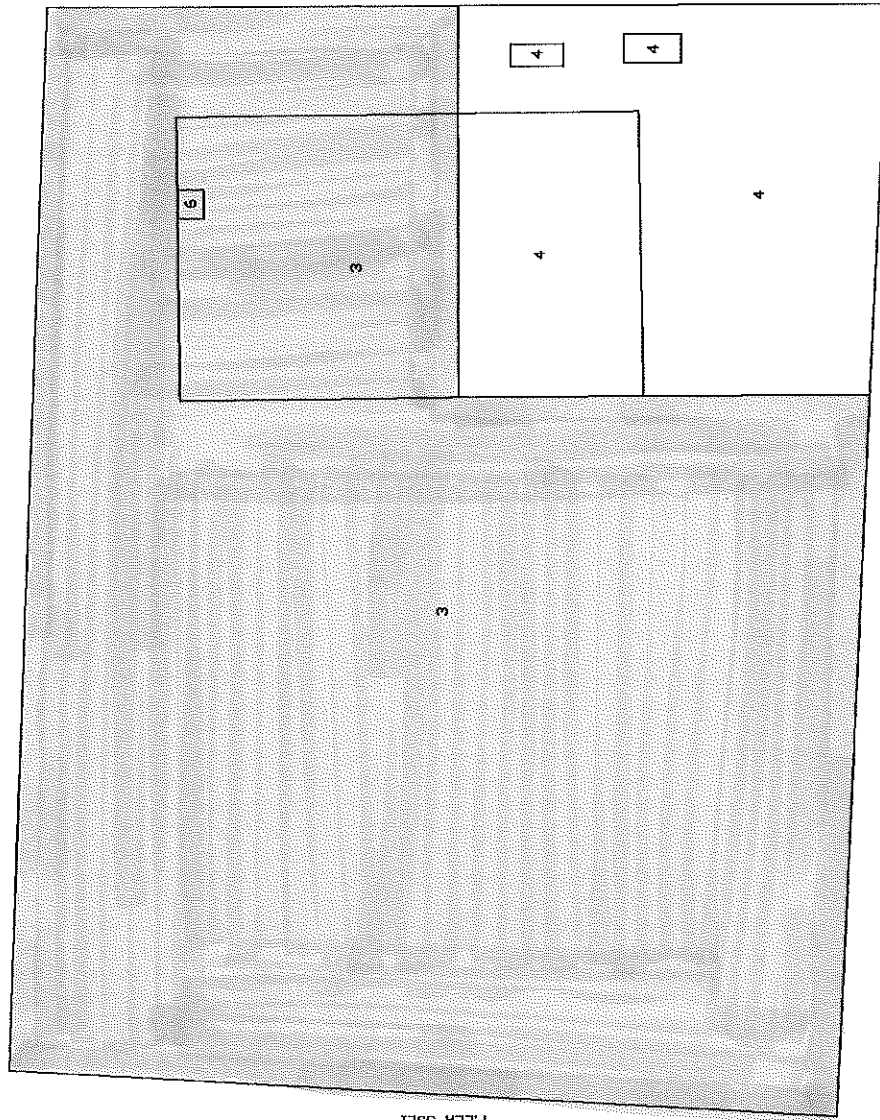
Dimostrazione grafica dei subaltri

Tipo Mappale n.

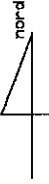
Scala 1 : 500

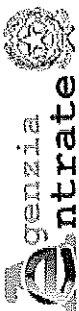
PIANO TERRA

STRADA PROVINCIALE 146



PIANO PRIMO





Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/12/2023

Data: 21/12/2023 Ora: 11.04.56

Visura n.: T111624 Pag: 2

Segue

Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/2019												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		24	5	4			D/7				Euro 13.440,96	VARIAZIONE del 29/03/2019 Pratica n. CE0043444 in atti dal 29/03/2019 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 11025.1/2019)
Indirizzo		STRADA PROVINCIALE 146 VITULAZIO AGNENA n. SNC Piano T-1										
Notifica		Partita Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ECOGEST S.R.L.sede in VILLA LITERNO (CE)	04201800614*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 03/02/2020 Pubblico ufficiale DI CAPRIO VINCENZO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 209603 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4010.1/2020 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/02/2020			

Situazione degli intestati dal 29/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.G.N. S.R.L.sede in VILLA LITERNO (CE)	03023900610*	(1) Proprietà 1/1 fino al 03/02/2020
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/02/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 15 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6019.1/2019 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/03/2019			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		24	5	1			D/7				Euro 24.844,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2014 Pratica n. CE0202388 in atti dal 01/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6993.1/2014)



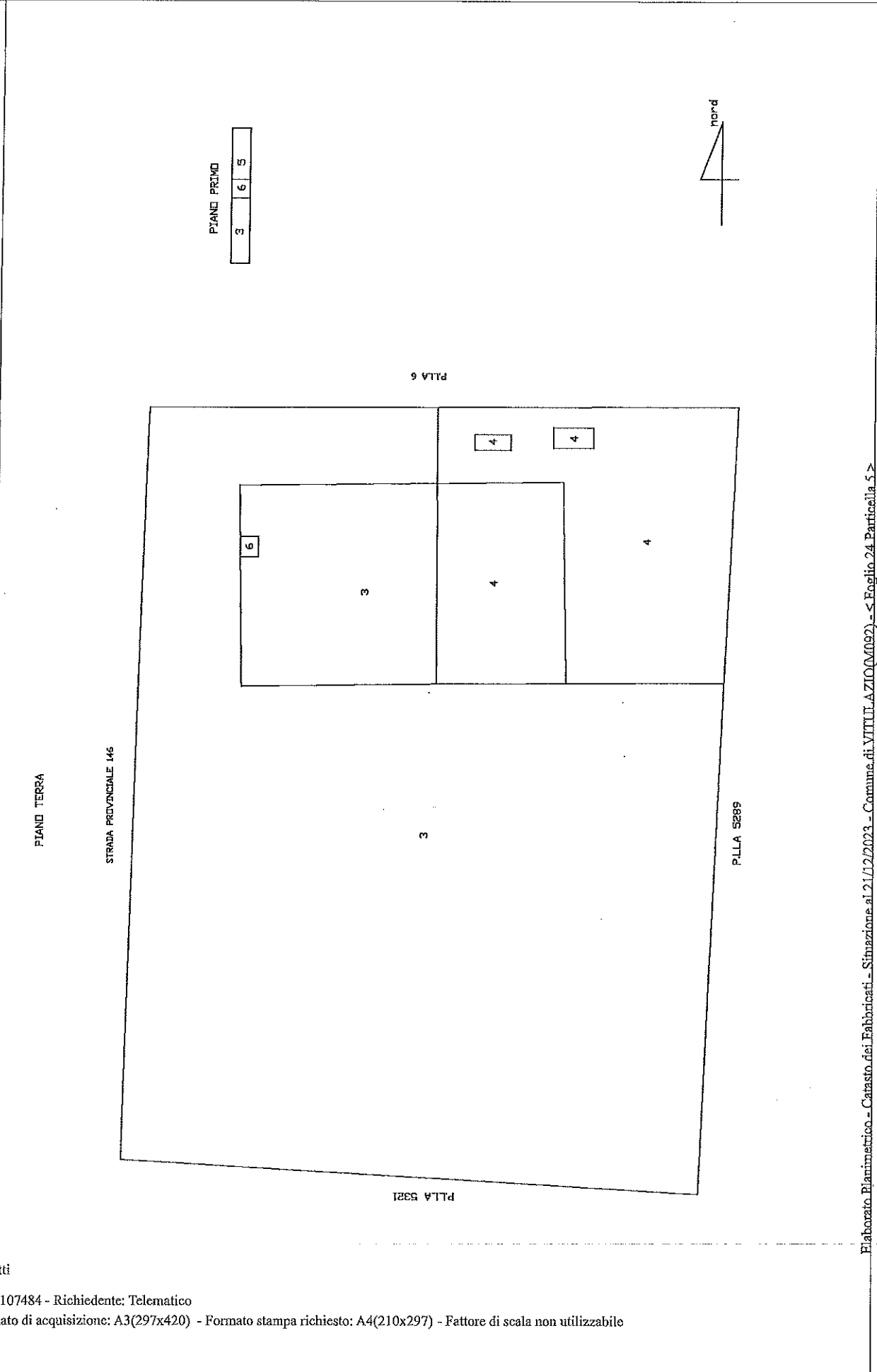
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Caserta

Ultima planimetria in atti

Data: 21/12/2023 - n. T107484 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Diana Angelo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Caserta	N. 460
Comune di Vitulazio	Sezione: Foglio: 24	Particella: 5	Prot. 000792 n. 24/01/2023	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Nipò Mappala n. del		Scala 1 : 500	



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Simazione al 21/12/2023 - Comune di VITULAZIO (0092) - Foglio 24 Particella 5 >