



Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)

prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it

C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

Proposta n. 67 del 15/07/2025

Oggetto:	Ratifica delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale per l'area oggetto delle ordinanze di demolizione n. 5/2021 (Fg. 32 p.lle 1, 396 e 397)
-----------------	--

L'Assessore con delega allo Sviluppo Urbano e Piccole Opere

L'Assessore all'Urbanistica

ING. NICOLA CORBO

Premesso che:

- con delibera di G.C. n. 19 del 27/01/2022 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Maddaloni, con conseguente pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.C. n. 16 del 14/02/2022;
- con delibera di G.C. n. 113 del 14/06/2022 sono state esaminate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PUC
- con delibera di G.C. 267 del 15/12/2022 è avvenuta la presa d'atto degli elaborati del P.U.C. modificati a seguito del recepimento delle osservazioni e delle controdeduzioni, di cui alla delibera di G.C. n. 113 del 14/06/2022, dando avvio alla successiva fase di acquisizione di pareri, nulla osta e autorizzazioni;
- con delibera di C.C. 30 del 30/04/2024 è stato approvato il PUC con il recepimento dei pareri degli enti sovraordinati, con conseguente pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.C. n. 45 del 24/06/2024;
- ai sensi dell'art. 3 comma 6) e 7) del Regolamento di attuazione n. 5/2011, il PUC è entrato in vigore dal giorno successivo alla data di pubblicazione, ovvero dal 25/06/2024.

Considerato, che l'art. 182 "Specificazioni" della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) del PUC, in merito ad eventuali nuove classificazioni del Piano interessanti aree oggetto di abusi edilizi non sanati, espressamente recita *"Resta inteso che laddove le nuove classificazioni del PUC dovessero interessare aree già oggetto di provvedimenti repressivi in corso e di abusi edilizi non sanati, le previsioni del Piano Urbanistica Comunale non potranno in alcun modo incidere "a sanatoria" e che ogni eventuale nuova classificazione del PUC, sarà inefficace fino al ripristino delle preesistenti condizioni di legittimità dello stato dei suoli;*

Richiamata, l'interpretazione autentica, fornita a seguito di espressa richiesta dell'ufficio, dal progettista del PUC arch. Romano Bernasconi, in data 03/12/2024 prot. 61414, nella parte in cui precisa che *"In caso di demolizione di edifici abusivi, l'area di sedime concorre alla creazione di spazi liberi così come già chiarito con nota del 11.9.2023 tali spazi assumono in maniera univoca ed automatica le destinazioni previste dal PUC; la volumetria realizzabile con l'applicazione dell'if di zona, è già contemplata nel dimensionamento del PUC riferito al tabulato volumetrico del rilievo aerofotogrammetrico senza operare distinzioni tra edilizia realizzata ope legis e quella realizzata sine e/o contra legis. Pertanto non si ritengono necessarie varianti al PUC."*

Tanto premesso e considerato, visto:

- l'ordinanza di demolizione n. 5/2021 del 15.07.2021, riguardante l'area in oggetto ed adottata a seguito di verbale di constatazione abusi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo;

- la SCIA a Sanatoria del 17/04/25 prot. 19133, riguardante la demolizione delle opere abusivamente realizzate ed oggetto del citato provvedimento repressivo;
- la comunicazione di fine lavori della SCIA a Sanatoria, a firma del Tecnico/Rilevatore, prot. n. 23972 del 19/05/2025;
- il Verbale della P.M. prot. 225/2025 PERV del 21/05/2025 di verifica di ottemperanza all'ordine di demolizione delle opere abusive, con cui il Nucleo Edilizio della P.M. accertava l'avvenuta ottemperanza all'ordinativo di demolizione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi;
- la SCIA presentata dalla società "Investimenti Immobiliari s.r.l." in data 16/06/2025 prot. 28898, recante la richiesta di "Mutamento di destinazione d'uso senza opere, dei locali a destinazione artigianale in locali commerciali", riguardante i manufatti ubicati su l'area in oggetto catastalmente individuata al fg. 32 p.lle 1, 396 e 397, allo stato in itinere istruttorio;
- che nel vigente PUC l'area in oggetto risulta classificata in parte nella più vasta "Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti" ed in parte in "Zona D – Industriale – Commercio di previsione";
- tali classificazioni, sebbene previste sal PUC, risultano inefficaci ai sensi del richiamato art. 182 "Specificazioni" della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) dello stesso Piano, a causa degli abusi edilizi presenti sull'area alla data di entrata in vigore del PUC (Ordinanza 5/2021);

Ritenuto, ai sensi del richiamato art. 182 "Specificazioni" della Normativa Tecnica di Attuazione del PUC ed a seguito dell'avvenuto ripristino delle preesistenti condizioni di legittimità dello stato dei suoli, di doversi procedere alla formale **ratifica dell'efficacia** delle originarie previsioni del PUC per l'area in oggetto, specificamente destinata dall'Art. 88 e 89 della NTA del PUC a "**Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti**" e "**Zona D – Industriale – Artigianale – Commercio di previsione**";

Visto:

- la Legge n. 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il D.M. n. 1444/68;
- il DPR 380/2001 Testo Unico dell'edilizia
- il D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio";
- la L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. "Norme sul governo del Territorio";
- il Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011;
- il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

PROPONE

1. di rendere la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di prendere atto dell'intervenuto ripristino delle preesistenti condizioni di legittimità dello stato dei suoli catastalmente individuati al fg. 32 p.lle 1, 396 e 397;
3. **di ratificare**, in conseguenza del citato ripristino, l'intervenuta efficacia delle originarie previsioni del PUC per l'area in oggetto, specificamente destinata dall'Art. 88 e 89 della NTA del PUC a "**Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti**" e "**Zona D – Industriale – Artigianale – Commercio di previsione**";
4. di trasmettere il presente atto deliberativo al settore Urbanistica della Provincia;
5. di trasmettere copia del presente provvedimento, per la pubblicazione, all'Albo pretorio on- line e sul sito istituzionale dedicato.

Il Proponente
CORBO NICOLA

