



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. 66 del 15/07/2025

Oggetto:	Ratifica delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale per l'area oggetto delle ordinanze di demolizione n. 1/2021 e n. 12/2021 (Fig. 5 p.lle 6061, 6062 e 1209)
-----------------	--

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:

- le ordinanze di demolizione n. 1/2021 e n. 12/2021, riguardanti l'area in oggetto, adottate a seguito di constatazione di abusi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo;

- la SCIA del 13/09/24 prot. 46060, per l'intervento di demolizione delle predette opere abusive, oggetto dei citati provvedimenti repressivi;
- la comunicazione di fine lavori della SCIA a firma del Direttore dei lavori, prot n. 2261 del 15/01/2025;
- il Verbale di ottemperanza della P.M. prot. 27/25 PERV del 17/01/2025, con cui il Nucleo Edilizio della P.M. accertava l'ottemperanza all'ordine di demolizione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi;
- la richiesta di Permesso di Costruire presentata dalla società "Fratelli Costantino s.r.l." in data 18/04/2025 prot. 19266, recante "Realizzazione di manufatti da utilizzare per l'attività commerciale di vendita di prodotti per l'edilizia", riguardante l'area in oggetto catastalmente individuata al fg. 5 p.lle 6061,6062 e 1209, allo stato in itinere istruttorio;
- che nel vigente PUC l'area in oggetto risulta classificata nella più vasta "Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti", ma tale classificazione risulta inefficace ai sensi del richiamato art. 182 "Specificazioni" della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA), a causa degli abusi edilizi presenti sull'area alla data di entrata in vigore del PUC;

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 originaria previsioni del PUC per l'area in oggetto, specificamente destinata dall'Art. 89 della NTA del PUC a "**Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti**";

Visto:

- la Legge n. 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il D.M. n. 1444/68;
- il DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio";
- la L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii.;
- 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. 5 p.lle 6061, 6062 e 1209;
3. **di ratificare**, in conseguenza del citato ripristino, l'intervenuta efficacia delle originaria previsioni del PUC per l'area in oggetto, specificamente destinata dall'Art. 89 della NTA del PUC a "**Zona D1 Aree e complessi produttivi esistenti**";
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

