

Ufficio Tecnico Comunale

(Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia approvato con D.P.R. n° 380 del 6/6/2001 e ss. mm. ed ii.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 5 SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

VISTO il rapporto tecnico prot. n° 32415 del 19.10.2017 da cui risulta che il sig. **De Angelis Attilio**, nato a Ischia il 22/02/1973, ivi res. alla via Campagnano n° 2, aveva realizzato in assenza di titolo abilitativo le opere di seguito descritte: "...- il sig. De Angelis Attilio, con atto di compravendita del 29.07.2009, Repertorio n° 6649, registrato a Napoli il 04.08.2009 al n° 8704 e trascritto a Napoli il 06.08.2009 al n° 49774/36081, ha acquistato "...una unità abitativa sita in Ischia (NA) alla via Traversa Campagnano 2, località "Salita di Campagnano", al primo piano di un maggior fabbricato, composta da due stanze, servizi e terrazzino con scala in ferro per l'accesso esclusivo al lastrico solare, nonché scalinata in muratura per l'accesso alla corte comune al piano terra e della pubblica strada, piccolo ripostiglio lungo la scala e comunione del servizio igienico ... In catasto fabbricati, al foglio 15, particella 240, subalterno 2, Via Nuova Campagnano n.2 Piano T-1 zona censuaria 2 Categoria A/5 Classe 2, vani 2, rendita catastale euro 34,09... la vendita comprende altresì la proprietà esclusiva del lastrico solare ricoprente l'unità in oggetto, in catasto al foglio 15 particella 240 sub 3 senza reddito..." ;

- in data 03.05.2010, prot. n° 10911 il sig. De Angelis ha presentato al Comune di Ischia comunicazione di lavori di ordinaria manutenzione per i quali il Regolamento Comunale non prevede la necessità di titoli edilizi;

- con atto stragiudiziale di significazione e diffida, acquisito al protocollo del Comune di Ischia in data 30.08.2017 al n° 27368, il sig. Di Iorio Raffaele, nella qualità di procuratore speciale della sig.ra Mazzella Carmela, proprietaria di un'unità immobiliare al piano terra del predetto fabbricato, al catasto fabbricati foglio 15, p.lla 241 sub 1, sottostante l'abitazione del sig. De Angelis, ha denunciato che: "...2. Al piano superiore è ubicata l'unità immobiliare di proprietà del sig. De Angelis Attilio, costituita da due livelli ed individuata in catasto al f. 15, p.lla 241, sub. 2. 3. Originariamente e, comunque, fino all'atto di acquisto da parte del sig. De Angelis, avvenuto con atto per notaio Gaetano Romano del 29.7.2009, registrato in Ischia il 4.8.2009, n. 8074 (all.2), tale immobile era costituito da un unico piano (cfr. all. 3), composto da due stanze, terrazzino e servizi in comunione lungo le scale. 4. A seguito di formale istanza di accesso agli atti ex artt. 22 e ss della legge n. 241/90, il Comune di Ischia ha rilasciato alla intimante in data 10.7.2017 un'attestazione (all.4) dalla quale emerge che "agli atti dell'Ufficio in ditta De Angelis Attilio, a partire dall'anno 2009, vi è soltanto una comunicazione di manutenzione ordinaria per unità immobiliare sita in Ischia alla via Campagnano n.2, trasmessa in data 3.5.2010, prot. n. 10911, che si allega". 5. Ed invero, con tale comunicazione (al.5) il sig. De Angelis ha dichiarato che dal 3.5.2010 avrebbe intrapreso su tale manufatto opere di manutenzione ordinaria, quali: "Demolizione e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti. Integrazione, sostituzione, riparazione e/o modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas, telefonico), che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi. Realizzazione di fori ed installazione di griglie, di areazione alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza ed igienico sanitarie. Sostituzione di canne fumarie di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti". 6. Dalla semplice visione del titolo di proprietà, nonché dalle foto allegate (cfr. allc.

6), emerge che, contrariamente a quanto asserito dal sig. De Angelis nella predetta comunicazione del 3.5.2010, l'immobile di sua proprietà è stato interessato da radicali trasformazioni urbanistico – edilizie, con conseguente grave irreversibile alterazione dell'originario stato dei luoghi, rilevante anche sotto il profilo paesaggistico, trattandosi di area assoggettata a vincolo ai sensi della legge n. 1497/39, come modificata ed integrata dal d.lgs. n. 42/04. In particolare, soltanto a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono stati eseguiti i seguenti interventi: demolizione del solaio esistente in "lapillo battuto"; aumento di altezza dei perimetrali esistenti di circa mt. due; realizzazione di un ulteriore piano in cemento armato; ampliamento del balcone esistente; realizzazione di un porticato; realizzazione di n. quattro colonne portanti sul balcone ampliato (con grave pericolo di crollo); modifica degli originari prospetti del fabbricato mediante la realizzazione di nuove porte e finestre; demolizione del servizio igienico e del deposito asserviti alle parti comuni; rimozione della scala esistente per accedere all'originario solaio di copertura; ampliamento della scala di accesso alla sua proprietà ecc. ...7. Dall'esame di detti interventi, si ricava che le opere eseguite in proprietà De Angelis, contrariamente a quanto dichiarato dal medesimo, non possono affatto inquadrarsi tra gli interventi di manutenzione ordinaria, in quanto hanno comportato – in sostituzione del vecchio manufatto – la realizzazione di due piani ex novo, con rilevanti incrementi di superficie e volume. Pertanto, non vi è dubbio alcuno che tali interventi debbano essere ricondotti a quelli di trasformazione urbanistica, in particolare a quella di "nuova costruzione", avendo comportato ampliamenti planovolumetrici e modifica della sagoma dell'edificio preesistente (art. 3, co. 1, lett. e. D.P.R. 380 cit.), o, tutto al più, a quelle di ristrutturazione edilizia con ampliamento, comprendendo tale categoria la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, oltre che l'inserimento di nuovi elementi (art. 3, co. 1, lett. d. D.P.R. 380 cit.). Con la conseguenza che per la loro esecuzione sarebbe stato necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire, dell'autorizzazione paesaggistica, nonché dell'autorizzazione sismica, non potendo le stesse essere ricondotte – lo si ripete – come dichiarato dallo stesso De Angelis, nel novero degli interventi di manutenzione ordinaria. 8. Da tanto discende che, risultando per tabulas che le opere realizzate risultano completamente sprovviste dei prescritti titoli abilitativi, per le stesse deve essere adottata apposita ordinanza di demolizione ai sensi dell'art. 27 D.P.R. n. 380/2001 e di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42/04, anche al fine di evitare il ripetersi di una nuova "tragedia di Casamicciola Terme" di risalto nazionale, poiché le opere realizzate hanno determinato gravissimi problemi di statica all'immobile della signora Mazzella, con inevitabile grave pericolo per l'incolumità delle persone. ...Inoltre, le modifiche ampliative realizzate presso la proprietà De Angelis hanno determinato anche violazioni di legge nei confronti della proprietà dell'intimante. 9. Fermo quanto innanzi, in ogni caso, con la realizzazione delle opere abusive da parte del sig. De Angelis, il manufatto della signora Mazzella – anche in considerazione della vetustà dello stesso – ha subito un notevole carico strutturale, con conseguente pericolo di crollo, soprattutto in relazione alle opere insistenti sul balcone a sbalzo. Tale pericolo ancora più lampante se si consideri che tra la documentazione acquisita al Comune, l'intimante non ha rinvenuto – e non poteva essere diversamente - copia della certificazione di agibilità in virtù della quale il sig. De Angelis Attilio ed il suo nucleo familiare occupa stabilmente l'immobile de quibus....".

Tanto premesso, con l'attuale sopralluogo, è stato accertato quanto segue:
abitazione al primo piano di un fabbricato originariamente a due livelli, alla quale si accede attraverso una scala in muratura a due rampe con pianerottolo intermedio dal quale prende accesso un ripostiglio di mq 2,50 circa con altezza interna m. 1,40. La scala giunge su un terrazzino con parapetto, di mq 15,00 circa, antistante l'abitazione, con n° 4 pilastrini che sorreggono alcuni ambienti presenti a livello del piano soppalcato. L'abitazione al primo piano è addossata ad altri

fabbricati e presenta sulla facciata principale due porte di ingresso dal terrazzino e una finestra. Essa si articola in due grossi ambienti, comunicanti tra loro con una differenza di livello al calpestio di m 0,45, di cui il primo posto sulla sinistra è a quota m + 0.45 rispetto al calpestio del terrazzino mentre il secondo è a pari livello. La superficie utile dei due ambienti è di mq 51,00 circa e l'altezza del primo ambiente è pari a m 2.05 nella parte soppalcata mentre il secondo ha un'altezza interna di m 2,72. Quest'ultimo, oltre alla porta di uscita sul terrazzino, ha due vani luce alti sulle pareti. Sempre al primo piano vi è un w.c. al quale si accede dal primo ambiente, ad altezza variabile da m 2,35 a m 2.05, di superficie utile mq 5,00 circa, di cui mq 2,00 ricadenti sul terrazzino esterno, provvisto di finestrino che dà sul pianerottolo della predetta scala.

Attraverso una scala interna in muratura si accede al piano soppalcato che si articola in tre ambienti ed accessori, e precisamente: il primo ambiente sulla sinistra, dove sbarca la scala, ha una superficie utile di mq 20,00 circa ed alto m 1,90 con un vuoto centrale. Presenta una finestra e un varco che conduce in un disimpegno dal quale si può accedere ad un w.c. e a un terrazzino esterno. Il disimpegno ha una superficie utile di mq 3,00 circa, altezza m 2,37, il w.c. che ha la quota del pavimento a m + 0,30, ha una superficie utile di mq 3,00 circa, altezza m 2,07 ed è provvisto di finestrino; il terrazzino ha una superficie di mq 8,00 circa sul quale è installata una scala in ferro che conduce al lastrico di copertura. Dall'ambiente posto sulla sinistra dell'abitazione si accede in due stanze realizzate nell'ambiente di destra, entrambe poste a un dislivello di circa m + 0,30, senza finestre ma con lucernari alti a parete, di superficie utile pari a mq 11,00 circa e mq 14,00 circa, per un'altezza di m 2,57. Dall'ambiente di mq 14,00 si accede in un w.c. di superficie utile di mq 4,80 circa, alto m 2,07, provvisto di finestrino e in una stanzetta adibita a cabina-armadio di mq 2,50 circa utili, di altezza m 2,07, anch'essa provvista di finestrino.

Il lastrico di copertura, per una superficie di mq 30,00 circa, è a terrazza praticabile, pavimentata con piastrelle e protetta da parapetti in muratura intonacati e con marmo di coronamento, e per un tratto provvisti di ringhiera sovrastante.

Il fabbricato è in muratura e l'intera unità immobiliare è ultimata, rifinita e abitata dal nucleo familiare del sig. De Angelis.

Pertanto dalla verifica di tutta la documentazione allegata all'esposto del sig. Di Iorio e in particolare dall'esame del titolo di proprietà del sig. De Angelis e dalle foto che inquadrano i luoghi prima e presumibilmente dopo i lavori di cui alla comunicazione prot. n° 10911 del 03.05.2010, emergono le seguenti abusività:

- 1) diversa ubicazione dell'ultima rampa della scala esterna in muratura;*
- 2) ampliamento del terrazzino al primo piano per mq 5,00 circa, con relativi pilastri a sostegno dei corpi sovrastanti;*
- 3) porzione del w.c. che ricade esternamente al fabbricato sul predetto terrazzino, per una superficie di mq 2,00, con una volumetria di mc 5,00 circa;*
- 4) porzione di w.c. interno al fabbricato per mq 3,00 e scala interna in muratura che conduce al piano soppalcato;*
- 5) intero soppalco intermedio, per una superficie di mq 45,00, comprendente l'ambiente di sinistra (mq 20,00) e quello di destra (mq 25,00) che si articola in due camere;*
- 6) disimpegno di mq 3,00, n. 2 w.c. di mq 3,00 e mq 4,80 e stanzetta adibita a cabina-armadio di mq 2,50, tutti corpi esterni e in ampliamento al fabbricato per complessivi mc 37,00 circa;*
- 7) terrazzino con scala metallica di mq 8,00;*
- 8) terrazza praticabile, in luogo del precedente lastrico di copertura per una superficie di mq 30,00, pavimentata con piastrelle e protetta da parapetti in muratura intonacati e con marmo di coronamento, e per un tratto provvisti di ringhiera sovrastante.*

9) *Inoltre, l'ambiente di destra, di superficie complessiva utile di mq 25, da una stima visiva, scaturita dalla comparazione delle foto ante e post intervento, allegate alla diffida del sig. Di Iorio, parrebbe che sia stato innalzato di m 1,60 circa, per un incremento volumetrico di mc 60,00 circa...."*

I lavori di cui sopra sono stati realizzati in Ischia alla via Campagnano n. 2, in catasto al foglio n. 15, particella 240 sub 2.

VISTO la richiesta di permesso di costruire in sanatoria prot. n° 33366 del 27.10.2017, ai sensi ex art. 36 D.P.R. 380/01, e successiva integrazione di permesso di costruire in sanatoria prot. n° 35393 del 17.11.2017, ai sensi art. 37 D.P.R. 380/01 e art. 167 del D.L.vo n° 42/04, avanzate dal signor Attilio De Angelis per la realizzazione di modifiche interne senza aumenti di volume e ripristino di un antico e preesistente cucinino e w.c. esterno su balconata esistente su unità abitativa a piano primo e ammezzato di antica costruzione;

VISTO l'avvio di procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 10bis della Legge n° 241/90 e ss. mm. e ii. prot. n° 5817 del 01.03.2018 e la relativa chiusura prot. n° 7766 del 20.03.2018, con la quale sono state rigettate entrambe le richieste di sanatoria del sig. De Angelis Attilio, prot. n° 33366 del 27.10.2017 e prot. n° 35393 del 17.11.2017;

VISTO la deliberazione di Giunta Municipale n° 28 del 9/03/2004;

VISTO l'art. 27 (L) (Testo Unico delle disposizioni Legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n° 380 del 6/6/2001 e ss. mm. e ii.;

VISTO la Legge Regionale n. 10 del 23.2.1982, pubblicata nel B.U. n. 17 del 1.3.1982, e le direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub delegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1.9.1981, n. 65 (tutela dei beni ambientali);

VISTO il P.R.G. del Comune di Ischia, approvato con Decreto del Presidente della G.R. della Campania n° 5071 del 22/6/1983, pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 41 del 18.7.83, la cui adozione è stata reiterata con delibera di G.M. n° 1225 del 22.9.88, ratificata con delibera di C.C. n° 37 dell' 11.11.88;

VISTO la Legge Regionale n. 17 del 20.3.1982 e ss. mm. e ii.;

VISTO il P.T.P. dell'Isola d'Ischia approvato con D.M. del 08/02/1999, pubblicato sulla G.U. N° 94 del 23/4/1999;

RILEVATO che il territorio del Comune di Ischia è assoggettato a vincolo paesistico generico giusta D.M. 9.9.1952 (pubbl. nella G.U. n. 224 del 26.9.1952), ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497, come sostituito dal D.L.vo n. 490 del 29.10.1999, come sostituito dal D.L.vo n° 42 del 22/01/2004, come integrato dalla L. 308 del 15/12/2004 e ss.mm. ed ii.;

VISTO l'art. 107 del D.L.vo 267 del 18.8.2000 e ss. mm. e ii.;

RITENUTO la sussistenza del pubblico interesse, anche in considerazione del fatto che l'esercizio dei poteri sanzionatori della P.A. è un'attività vincolata, priva di margini di discrezionalità;

O R D I N A

la demolizione degli abusi descritti in premessa e il ripristino dello stato dei luoghi originari, entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di notifica della presente ordinanza;

CHE IL MATERIALE DI RISULTA, VENGA TRASPORTATO AD UN SITO AUTORIZZATO ALLO SMALTIMENTO A CURA E SPESE DEL SIG. De Angelis Attilio, nato a Ischia il 22/02/1973, ivi res. alla via Campagnano n° 2;

C O M U N I C A

- che il Responsabile del Procedimento è l'ing. Francesco FERMO.

SI NOTIFICHI

- Al Sig. De Angelis Attilio, nato a Ischia il 22/02/1973, ivi res. alla via Campagnano n° 2, restituendone copia con relata di avvenuta notifica;
- Al Comando Polizia Locale, per l'ottenimento del dissequestro del cantiere e/o manufatto da porte dell'A.G., qualora non abbia provveduto la parte, nonché di tutti gli adempimenti di propria competenza;
- Alla Procura della Repubblica di Napoli;
- Al Comando Carabinieri di Ischia;
- Al Comando della Polizia di Stato di Ischia;
- Alla Soprintendenza SABAP della Città Metropolitana di Napoli - P.zza Plebiscito n° 1 Palazzo Reale - Napoli.

SI TRASMETTA, inoltre, ai sensi della circolare n°44/SP del 19.01.2009 dell'Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio, Tutela Beni Paesistico – Ambientali e Culturali Settore Urbanistica della Regione Campania pubblicata sul B. U. R. C. n° 10 del 16.02.2009 a seguito di Decreto Dirigenziale n° 4 del 28 gennaio 2009 emesso dal Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Campania:

- a) *Alla società E.V.I. – Ufficio Amministrativo – Via Leonardo Mazzella n° 36 - Ischia;*
- b) *Alla società ENEL – Via Iasolino – Ischia;*
- c) *Alla società TELECOM – Centro Direzionale Isola F6 – 80143 Napoli;*
- d) *All'ASL – Via Alf. De Luca – Ischia.*

Avverso il presente provvedimento, ai sensi del 4° comma dell'art. 3 della legge del 07.08.90 n° 241 e ss. mm. ed ii., è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Campania secondo le modalità di cui alla legge 06.12.1971 n. 1034, come modificata ed integrata dalla legge n° 205/2000, o, in alternativa, di ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n°1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di notifica della presente.

I VV. UU. del servizio Vigilanza Edilizia sono incaricati degli accertamenti per l'esecuzione della presente.

Il presente provvedimento sarà pubblicato nell'Albo pretorio on – line del sito istituzionale del Comune di Ischia per 15 (quindici) giorni consecutivi a libera visione del pubblico.

Il Responsabile del Servizio 5

Sportello Unico per l'Edilizia

(Dott. Ing. Francesco Fermo)



