



# COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 60 del 24/08/2010

OGGETTO: PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l. - Richiesta di ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziale (art. 19 NTA - PRG) Esame controdeduzioni della PRO.IM.IMMOBILIARE s.r.l., rappresentate da relazione tecnica ing. Giuseppe Ricciardella, alla relazione tecnica effettuata per conto del Comune dall'ing. Marco De Ligo - Delibera CC n. 42 del 21/05/2010 - Tribunale Amministrativo della Campania Salerno Sez. II° Ordinanza n. 675/2010 del 09/07/2010 - Determinazioni.

L'anno duemiladieci il giorno ventiquattro del mese di agosto, alle ore 20,00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio. Alla seconda convocazione, in seduta straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	Presenti	Assenti	Consiglieri	Presenti	Assenti
MARINO Pasquale	SI		LONGO Francesco		SI
PAOLINO Paolo	SI		VALLETTA Angelo		SI
SCAIRATI Vito	SI		MONZO Vincenzo	SI	
MAURO Gabriele	SI		CARAMANTE Carmine		SI
BARLOTTI Raffaele		SI	TRONCONE Giuseppe Antonio	SI	
DE RISO Domenico	SI		MAURO Giuseppe		SI
CASTALDO Giuseppe	SI		MAZZA Pasquale	SI	
RICCI Luigi	SI		VOZA Roberto		SI
MARANDINO Leopoldo		SI	VICIDOMINI Maria		SI
BARLOTTI Francesco	SI		RAGNI Nicola		SI
FRANCIA Rosario	SI				

Sono presenti gli assessori: TARALLO, CIUCCIO, IANNELLI.

Consiglieri
Presenti n. 12
Assenti n. 9

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. Paolo Paolino, nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Assiste con le funzioni di segretario verbalizzante il Segretario Generale, dr. Andrea D'Amore. La seduta è pubblica.

Il Presidente ripercorre in breve le fasi salienti della vicenda.

Si allontana il consigliere MAURO GABRIELE.

Il privato ha fatto pervenire il giorno stesso dell'ultima seduta consiliare proprie controdeduzioni a quelle espresse dal tecnico di parte del Comune, controdeduzioni che, sebbene acquisite agli atti del Consiglio, secondo il TAR Salerno devono però essere oggetto di una disamina puntuale da parte del civico consesso ai fini della decisione. Il Tar, in seguito al Consiglio di stasera, sarà in grado di determinarsi, e ciò presumibilmente in questa settimana. Invita il Direttore Generale dott. Silenzio a relazionare sull'argomento

Arriva il consigliere CARAMANTE

DIRETTORE GENERALE: l'argomento all'odg è nuovamente all'attenzione del Consiglio non certo perché vi è stato atteggiamento omissivo del Comune, quanto per la doverosa ponderazione delle ragioni e degli interessi coinvolti e per la corretta interpretazione dell'art.19 delle NTA, norma invocata dalla PRO IMM. nel caso di specie. La questione, pertanto, è di natura interpretativa sia in ordine alla sussumibilità della fattispecie concreta sub art 19 cit., sia in ordine alle modalità dell'eventuale applicazione dell'art 19 stesso. Rispetto a tali problematiche il Consiglio ha già effettuati le proprie valutazioni, sia nei precedenti atti deliberativi consiliari, sia nell'odierna proposta di deliberazione. In particolare il punto principale che depone per l'inapplicabilità dell'art 19 al caso di specie riguarda l'aspetto procedurale: in tal senso la PRO.IMM. ritiene che per le modifiche proposte non occorra variante al PRG, variante che in base alla lettura che propone occorrerebbe solo per le modifiche volte alla realizzazione di attrezzature di interesse comune. Tale interpretazione non è accoglibile perché paradossalmente renderebbe la variante necessaria per gli interventi di carattere pubblico ed inutile per quelli di natura privata!

*Salerno*  
Come detto tali considerazioni sono state già formulate nei precedenti atti adottati dal Consiglio: il TAR tuttavia chiede che il Consiglio tenga conto anche delle controdeduzioni presentate dal privato alle osservazioni espresse dal tecnico di parte del Comune. Quest'ultimo, ad integrazione delle proprie precedenti osservazioni confuta le suddette controdeduzioni della Pro.Imm., confermando gli assunti tecnico-amministrativi posti già a base delle relazioni prodotte e poste a corredo dei precedenti deliberati consiliari. Le ragioni contenute nell'odierna proposta di deliberazione sono valide e ci auguriamo che trovino giusto accoglimento dal Tar, a tutela e garanzia dell'ampissima discrezionalità dell'ente locale in materia di governo del proprio territorio.

SCAIRATI concorda sul contenuto della proposta di deliberazione, auspicando che l'argomento in esame sia posto per l'ultima volta al vaglio del Consiglio, anche e soprattutto, perché la pratica in questione andava rigettata già in fase istruttoria

TRONCONE legge intervento allegato, ed abbandona l'aula.

DIRETTORE GENERALE legge proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- Adesso*
- **che**, con atto n. 42 del 21/05/2010, ha confermato il proprio "autonomo" provvedimento negativo del procedimento amministrativo, relativo alla richiesta di mutamento di destinazione d'uso di immobili di proprietà della società PRO.IM. Immobiliare srl;
  - **che** tale provvedimento, coincidente con altri due dinieghi, espressi con proprie precedenti deliberazioni n. 87 del 29/09/2009 e n. 23 del 14/04/2010, è stato motivato alla luce delle seguenti considerazioni:
    1. Il dettato dell'art. 19 delle NTA del vigente PRG non si applica alla richiesta della società PRO. IM. Immobiliare Srl.  
Il mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale sarebbe possibile solo per talune zone omogenee, precisamente per le zone A1, A2 ed E3: gli immobili edilizi della società richiedente ricadono in zona E1, e, quindi, ad essi non può applicarsi la disposizione succitata;
    2. Anche se fosse applicabile la norma suddetta, l'intervento della società, in quanto consistente in una proposta tecnica, che modifica un'intera area (nella quale sono ubicati vari edifici, di cui, peraltro, si aumentano i volumi, si modificano le sagome e si considerano volumi non utilizzabili a tal fine depositi, porcili, tettoie, etc.) non rientra nell'ipotesi dell'art. 19, posto che la ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3 del t.u. sull'edilizia, consente la demolizione e, ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente e, pertanto, la ricostruzione costituisce ristrutturazione se il risultato finale coincide nella volumetria e nella sagoma con i preesistenti edifici demoliti.
    3. Il vigente PRG detta le destinazioni urbanistiche del territorio.  
Il mutamento di destinazione d'uso del territorio, previsto dal PRG, può avvenire solo mediante una procedura di variante urbanistica, fatta salva la specifica procedura di deroga per impianti pubblici o d'uso pubblico.  
Se si vuole trasformare un'area agricola in area residenziale è necessaria una variante urbanistica, come correttamente prevede l'art. 19 delle NTA, che configura, appunto, una previsione di variante specifica per alcune zone del PRG: nel caso in esame, come detto, la richiesta della società non rientra in tale previsione;
    4. Dall'esame della disposizione dell'art. 19 delle NTA si evince che per tutti i mutamenti di destinazione (residenziale, commerciale, alberghiero ed attrezzature d'interesse comune) è richiesta la variante urbanistica: questo risulta dalla interpretazione letterale della norma; diversamente, si arriverebbe al paradosso che solo per le attrezzature pubbliche ad iniziativa pubblica sarebbe richiesta una variante urbanistica, mentre per gli interventi di natura privata vi sarebbe una accelerata semplificazione;
    5. Stante la necessità della variante urbanistica, l'attivazione di tale procedimento rientra nella facoltà (potrà essere deliberata, recita l'art. 19) dell'amministrazione, che la esercita con la massima discrezionalità, come chiarito recentemente della Corte di Cassazione (sez. civile - 1 luglio 2010 -- n. 15388);
    6. Dall'esame del progetto si evidenziano altre anomalie (lottizzazione abusiva e vendita dei terreni in violazione delle prescrizioni delle NTA);

- **che**, nella delibera n. 42 del 21/05/2010, si è dato atto che, in pari data, era pervenuta, per conto della società PRO. IM. Immobiliare Srl, una relazione di consulenza tecnica (di seguito Controdeduzioni) a firma dell'ing. Giuseppe Riacciardella, che non si è ritenuta inficiante le motivazioni contenute nelle due relazioni tecniche dell'11 e 18 maggio 2010 dell'ingegnere incaricato dal Comune, poste alla base dello stesso provvedimento consiliare;
- **che** la soc. PRO. IM. Immobiliare Srl avverso l'atto consiliare n. 42/2010, ha prodotto un verboso ricorso al TAR Salerno, sostenendo che alla base di tale atto vi siano "ragioni giuridiche palesemente infondate e gravemente false, nell'ambito di una istruttoria procedimentale illegale, illegittima, parziale ed abusiva" e chiedendone l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia;
- **che** il TAR Salerno, in conseguenza di tale ricorso, ha disposto quanto segue: *"Ritenuto che il deliberato consiliare è illegittimo nella parte in cui, pur essendo state presentate dalla società ricorrente controdeduzioni alla perizia effettuata per conto del Comune (espressione di partecipazione procedimentale), non esterna con adeguata motivazione l'avvenuto esame della stessa e le ragioni della non accoglibilità; Ritenuto per quanto sopra che l'Ente deve rideterminarsi con decisione che dia esauriente conto dell'esame delle proposte osservazioni e delle ragioni della loro condivisione ovvero della loro non condivisione"*;
- **che**, in data 27/07/2010, è stata inviata al Presidente del Consiglio Comunale da parte dello Studio Legale Internazionale, avv. Adriano Tortora, una "diffida ed invito a riunire il Consiglio Comunale in nome e per conto e nell'interesse della società PRO. IM. Immobiliare Srl;
- **che** il Presidente del Consiglio Comunale, in conformità all'invito ha comunicato, in data 02/08/2010, al suddetto Studio Legale che avrebbe convocato il Consiglio Comunale, a seguito della consegna della relazione tecnica, di riscontro alle Controdeduzioni dell'ing. Riacciardella, da parte del tecnico incaricato dal Comune;
- **che** la relazione tecnica è stata consegnata dall'ing. Marco De Ligio in data 09/08/2010 e reca il seguente oggetto: *"Osservazioni alla relazione di consulenza tecnica dell'ing. Giuseppe Ricciardella (2 maggio 2010) e della memoria difensiva del legale della PRO. IM. Immobiliare Srl prodotto in data 25/06/2010"*, di seguito Osservazioni;

**Condivise** le surrichiamate deduzioni che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto** che tali osservazioni costituiscono la consequenziale ottemperanza all'ordinanza del TAR Salerno n. 675/2010 del 09/07/2010, in quanto le stesse contengono le ragioni della non accoglibilità delle Controdeduzioni presentate dalla società ricorrente, in particolare in merito ai seguenti punti:

- nelle Controdeduzioni si sostiene la non necessità della variante urbanistica: nelle Osservazioni si afferma tale necessità per i motivi riportati a pag. 4, punto 4;
- nelle Controdeduzioni si sostiene che non v'è lottizzazione abusiva: nelle Osservazioni si contesta tale affermazione alle pagg. 1 e 2, come

*Salerno*

- già, d'altronde, ribadito nelle relazioni dello stesso tecnico dell'11 maggio e del 18 maggio 2010, che sono alla base delle motivazioni giustificative della contestata delibera consiliare 42/2010;
- nelle Controdeduzioni si sostiene che non vi è aumento di volume né modifica di sagome; nelle Osservazioni si contestano tali affermazioni alla pag. 3, punto 2;
- nelle Controdeduzioni si denuncia la mancata acquisizione di dati metrici e si afferma il possesso di titoli edilizi giustificativi della richiesta di mutamento di destinazione; nelle Osservazioni si dimostra l'infondatezza di quanto sostenuto a pag. 3, punto 3;
- nelle Controdeduzioni si sostiene che vi sono i dovuti titoli di proprietà; ciò è già stato confutato nelle relazioni del tecnico comunale dell'11 e 18 maggio 2010;

**Ritenuto, ad ogni buon conto, di richiamare e far proprie tutte le argomentazioni contenute nella relazione a firma dell'ing. Marco De Ligio datata 09.08.2010, condividendone l'impostazione ed il contenuto;**

Acquisito il parere favorevole del Direttore Generale, emesso ai sensi dell'art. 108 del TUEL 267/2000 e degli artt. 70 e 71 del vigente Statuto Comunale, nonché dell'art. 19 del vigente regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Vengono nominati scrutatori i consiglieri Ricci, Mazza, De Riso.

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione letta dal Direttore Generale, specificando che chi vota "Sì" vota a favore della proposta di delibera riconfermando la delibera di C.C. n. 42/2010 e chi vota "No" vota contro.

Proceduto alla votazione, resa per appello nominale, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente – consiglieri presenti n. 11, astenuti n./// votanti n. 11, voti favorevoli n. 11, voti contrari n.///,

#### DELIBERA

- di dare atto che l'esame delle Controdeduzioni è contenuto integralmente nella premessa, in una alle ragioni di non accoglibilità delle stesse;
- di respingere le deduzioni proposte dalla società PRO.IM Immobiliare s.r.l. per le motivazioni tutte contenute nella relazione redatta dall'Ing. Marco De Ligio del 09.08.2010 che, con il presente atto, vengono integralmente recepite e condivise;
- di confermare, come conferma, il dispositivo della propria delibera n. 42/2010, respingendo la richiesta avanzata dalla società PRO.IM Immobiliare srl.

Si allontana il consigliere Castaldo.

Con separata votazione, resa per alzata di mano, che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente: Consiglieri presenti n. 10, astenuti n.///, votanti n. 10, voti favorevoli n. 10, contrari n.///, la presente viene dichiarata immediatamente esecutiva, al fine di assicurare le attività istituzionali.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to Paolo Paolino

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

E' copia conforme all'originale.

Li

IL FUNZIONARIO DELEGATO

---

### ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna, ai sensi dell'art. 124, c. 1, del Dlgs 267/2000.

Li 25 AGO, 2010

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

25 AGO, 2010

ai sensi dell'art. 134, comma 3, Dlgs 267/2000.

Ai sensi dell'art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

Li

25 AGO, 2010

IL SEGRETARIO  
F.to dr. Andrea D'Amore

---

Osservazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica dell'ing. Giuseppe Ricciardella (del maggio 2010) e della memoria difensiva del legale della PRO.IM. Immobiliare Srl, prodotta in data 25.6.2010.

Premesso che la memoria difensiva prodotta dall'avvocato di parte della PRO.IM. Immobiliare srl presenta evidenti cadute di stile laddove si produce in volgari insinuazioni senza nessun fondamento e spericolate tesi urbanistiche, si redige la seguente nota integrativa al fine di riscontrare le "fantastiche" osservazioni avanzate.

Esaurita questa doverosa premessa si passa alla controdeduzione degli argomenti trattati sia dal consulente tecnico che dall'avvocato, entrambi incaricati dalla PRO.IM Immobiliare Srl, che sembrano stridere con l'urbanistica ed il diritto amministrativo:

**1. LA LOTTIZZAZIONE CARTOLARE**

L'ipotesi di lottizzazione cartolare (ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001) si configura allorché si procedeva alla vendita alla PRO.IM. Immobiliare Srl quale soggetto non avente nessun nesso di strumentalità con la specifica destinazione agricola dei comodi rurali, preliminarmente frazionamenti nel 2007 dall'originario fondo agricolo. Si veda per questo la sentenza n. 39078 della Cassazione Penale, Sez. III, dell'8.10.2009.

Stalder

**DIRITTO URBANISTICO - Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio - Attività materiale - Attività giuridica - Lottizzazione cd. "negoziale" o "cartolare" - Cd. lottizzazione materiale e negoziata - c.d. Lottizzazione abusiva mista - Configurabilità del reato - Art. 30, 1° c. del T.U. n. 380/2001.** A norma dell'art. 30, 1° comma. del T.U. n. 380/2001, si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio: quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali, o senza la prescritta autorizzazione (attività materiale); nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio [attività giuridica]. Questo secondo tipo di lottizzazione viene denominato "negoziale" o "cartolare" e si fonda sulla presenza di elementi indiziari, da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali elementi indiziari (descritti con elencazione normativa non tassativa) non devono essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante ed idoneo a fare configurare, con margini di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (Consiglio di Stato, Sez. V, 145.2004, n. 3136). I due tipi di attività illecite dianzi descritti (lottizzazione materiale e negoziata) possono essere espletati, ad evidenza, anche congiuntamente (c.d. lottizzazione abusiva mista), in un intreccio di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata oppure in violazione della pianificazione vigente. Pres. Grassi, Est. Fiale, Ric. Apponi ed altri. CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. III, 8/10/2009 (Cc. 13/07/2009), Sentenza n. 39078

**DIRITTO URBANISTICO - Permesso di costruire - Rilascio - Disponibilità qualificata con l'immobile - Presupposto indefettibile.** Presupposto indefettibile del rilascio della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) a che il destinatario del provvedimento amministrativo abbia titolo, in base alla legge, alla trasformazione urbanistica dell'area: si trovi, cioè, in un rapporto di disponibilità qualificata con l'immobile, da intendersi quale titolarità di una posizione soggettiva che civilisticamente costituisca titolo per esercitare un'attività costruttiva sul fondo. Pres. Grassi, Est. Fiale, Ric. Apponi ed altri. CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. III, 8/10/2009 (Cc. 13/07/2009), Sentenza n. 39078

**DIRITTO URBANISTICO - Titolo concessorio - Permesso di costruire trasferito "Insieme all'immobile" - Rapporto tra area disponibile e indice di fabbricabilità fondiario - Art. 4 L. n. 10/1977 oggi art. 11 D.P.R. n. 380/2001.** Il titolo concessorio può essere trasferito "insieme all'immobile" e dunque soltanto a quei soggetti che avrebbero titolo anche a richiederlo autonomamente, versando, nei confronti dell'immobile o del suo proprietario, in una delle condizioni già previste dall'art. 4 della legge n. 10/1977 ed oggi dall'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001. Parametro cardine di riferimento per la richiesta del permesso di costruire (già concessione edilizia) è il rapporto tra area disponibile e volume sulla stessa edificabile e si correla all'indice di fabbricabilità fondiario, che definisce il rapporto massimo consentito tra metri cubi edificabili e metri quadrati dell'area o lotto su cui va ad insistere la costruzione. Pres. Grassi, Est. Fiale, Ric. Apponi ed altri. **CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. III, 8/10/2009 (Cc. 13/07/2009), Sentenza n. 39078**

*E ancora, "Gli atti che costituiscono gli elementi del concetto di lottizzazione giuridica, che è tale soltanto se sussiste un fine edificatorio, sono due:*

- 1. il frazionamento, senza il quale non sussiste la lottizzazione perché non si possono formare nuovi lotti;*
- 2. la successiva vendita o la stipulazione di atti equivalenti da cui derivi la formazione di vari lotti.*

*Tali atti devono contenere gli elementi indiziari che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio<sup>1</sup>*

Ai sensi dell'art. 30 del dPR 380/2001 il reato di lottizzazione cartolare si concretizza allorché sussiste al contempo l'alienazione non autorizzata di un certo terreno diviso in lotti ed il cosiddetto intento lottizzatorio. Quest'ultimo può essere desunto anche dalla presenza di un elemento indiziario idoneo a far configurare, con margini di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (Cass. Penale III, 12 ottobre 2005 n. 36940, ... T.A.R. Toscana, sez. III, 8 marzo 2005, n. 1004)<sup>2</sup>.

La sussistenza dell'ipotesi di lottizzazione cartolare è, in tal caso, documentata dal frazionamento dei soli fabbricati rispetto al terreno e dalla successiva vendita dei soli fabbricati ad un soggetto privo di nesso strumentale con i beni agricoli e, infine, dal progetto proposto dalla Pro.Im. Immobiliare teso appunto a realizzare 16 unità residenziali in luogo di comodi rurali.

<sup>1</sup> T.A.R. Toscana, sez. III, 8 marzo 2005, n. 1004 Per la sussistenza della lottizzazione abusiva (c.d. cartolare, cioè mediante frazionamento di un fondo) non è necessario dimostrare gli indici rivelatori di cui all'art. 18 della legge 47/85, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio. Il frazionamento di un fondo già destinato ad uso agricolo, in larga misura proveniente da un unico proprietario in lotti non idonei ad un uso conforme allo strumento urbanistico, inseriti nello stesso foglio e partita catastale, e trasferiti a soggetti che non presentano le qualità soggettive appropriate a tale utilizzazione agricola configurano una lottizzazione abusiva negoziale.

<sup>2</sup> Cfr. pag. 489 del testo unico sull'edilizia a cura di Maria Alessandra Sandulli, edito da Giuffrè Editore, II Edizione.

## 2. IL NUOVO INTERVENTO

Il progetto della PRO.IM. Immobiliare di "ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziale art. 19 N.T.A." per sostituire l'originario edificio residenziale/agricolo, le stalle, i depositi, il porcile ed il pollaio in cinque nuovi edifici (A con nove alloggi, B con un alloggio, C con due alloggi, D con due alloggi, E con due alloggi) per complessivi **sedici alloggi residenziali in zona agricola E1 (zona agricola di pianura) non è un progetto di ristrutturazione come definito dall'art. 3 (comma 1, lett. d) perché introduce nuovi volumi urbanistici in luogo di tettoie e pertinenze agricole di modeste dimensioni (porcile, pollaio, ecc.) con evidente modifica ed ampliamento delle sagome dei corpi di fabbrica (la sagoma attiene alla conformazione plano volumetrica della costruzione ed al suo perimetro inteso sia in senso verticale che orizzontale).**

La ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 3 del t.u. sull'edilizia consente la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente e, pertanto, la ricostruzione costituisce ristrutturazione se il risultato finale coincide nella volumetria e nella sagoma con i preesistenti edifici demoliti.

Da un semplice confronto dello stato dei luoghi con il progetto proposto si vede che la demolizione del porcile, del pollaio, dei depositi e delle tettoie e la successiva ricostruzione per ricavare alloggi residenziali rappresenta una modifica dei volumi e della sagoma preesistente.

**La demolizione degli originali comodi rurali e la successiva ricostruzione con variazione di sagoma e implemento dei volumi urbanistici costituisce chiaramente un intervento di nuova costruzione come definito dalla lett. d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.**

## 3. L'ASSENZA DI TITOLI EDILIZI E L'ILLEICITÀ DEI MANUFATTI ESISTENTI

Si è appurato che la maggiore consistenza dei fabbricati di cui si compone l'originaria masseria Oricchio sono privi di licenze e/o concessioni edilizie perché costruiti antecedentemente al 1967.

Da un confronto tra il progetto presentato dalla PRO.IM. Immobiliare srl, con la documentazione fotografica prodotta nonché dalle aerofotogrammetrie comunale del 2002 e del S.I.T.<sup>3</sup> della Regione Campania - CTR 5000 Edizione 2004/2005, si riscontra che tra il 2002 ed oggi si sono avute variazioni e/o modifiche planimetriche dei corpi di fabbrica.

In particolare, si è accertato che la consistenza e le dimensioni planimetriche degli edifici C, D, E, F e G **sono difforni** dallo stato di fatto rappresentato dal progettista.

<sup>3</sup> Tratto dal sito Web: <http://sit.regione.campania.it/portal/portal/default/Download/>

Le tettoie collegate ai corpi C e D venivano rappresentate come edifici laddove non costituiscono volumi e le piante, i prospetti e le sezioni riportate in progetto (degli edifici C, D, E, F e G) non corrispondono allo stato di fatto (Cfr. Tav. 02 Planimetria dello stato di fatto, Tav. 06 e Tav. 07).

In effetti la legge (comma 1 dell'art. 12 del dPR 380/2001) presuppone la preesistenza di un immobile, autorizzato e legittimo. Qualora le preesistenti strutture presentassero regolare titolo è possibile proporre la ricostruzione fedele con la stessa volumetria e sagoma ma nel caso in esame, invece, si proponeva la demolizione di opere in parte prive di titolo perché trasformate tra il 2002 ed il 2004 e la diversa ricostruzione in contrasto con l'art. 3 del t.u.

#### 4. LA DESTINAZIONE AGRICOLA DELL'AREA E L'ART. 19 DELLE NTA

La destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i comodi rurali staccati dalla maggiore consistenza della originaria masseria Oricchio è **definita come zona agricola E1 (zona agricola di pianura)**.

Il progetto di costruzione di **cinque edifici (A con nove alloggi, B con un alloggio, C con due alloggi, D con due alloggi, E con due alloggi)** per complessivi **sedici alloggi** in area agricola in luogo di un fabbricato rurale e di **sei pertinenze agricole** è in chiaro contrasto con la specifica destinazione urbanistico dell'area che, per'altro, non è urbanizzata ed esterna al centro abitato.

L'art. 12 del dPR 380/2001, al comma 1 dispone che "il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente".

Qualora non sussiste la conformità urbanistica dell'intervento, come nel caso in esame, non può essere rilasciato il titolo edilizio.

Non è possibile invocare l'art. 19 delle N.T.A. perché queste disciplinano le zone omogenee A1, A2, ed E3 mentre i caseggiati in oggetto ricadono in zona agricola E1.

Ma comunque, laddove per mera ipotesi dovesse ritenersi errata la predetta interpretazione un eventuale mutamento di destinazione urbanistica dell'area (da agricola a zona residenziale C) non può che essere attuata con una variante urbanistica come disposto dalla legge regionale 16/2004.

Le N.T.A. non possono certo essere in contrasto con la legge nazionale e quella regionale laddove s'impone che le varianti urbanistiche devono seguire un eventuale iter e non possono costituire una mera autorizzazione del consiglio comunale.

L'art. 19 delle N.T.A. consente, per le zone omogenee A1, A2, ed E3, al Consiglio Comunale la facoltà (e non l'obbligo) di predisporre una variante urbanistica per assegnare una nuova destinazione residenziale e ciò, eventualmente, potrà essere disposto secondo l'iter previsto dalla legge regionale 16/2004.

Il rilascio del titolo edilizio per un eventuale mutamento di destinazione d'uso dei terreni, senza l'approvazione di una variante urbanistica, sarebbe incompatibile con la specifica destinazione agricola ed in contrasto non solo con le leggi urbanistiche ma anche con gli artt. 3 e 12 del DPR 380/2001.

Ciò detto è in linea anche con le prerogative assegnate al Consiglio Comunale dal testo unico degli Enti locali (d.Lgs n. 267/2000), con la legge fondamentale dell'urbanistica (legge n. 1150/1942) e con la legge urbanistica regionale (legge n. 16/2004).

*Ing. ...*

## 5. CONCLUSIONI

L'esame della documentazione prodotta dalla PRO.IM. Immobiliare srl e in precedenza esaminata non ha portato elementi urbanistici ed amministrativi tali da mutare l'interpretazione degli atti esposti con la precedente consulenza.

Le confuse e rabbiose argomentazioni esposte dai consulenti di parte non figurano elementi di pregio a sostegno della tesi di legittimità dell'intervento della PRO.IM. Immobiliare srl.

Per quanto analizzato il progetto di "ristrutturazione edilizia di edifici già agricoli da destinare a residenziale art. 19 N.T.A." per sostituire un fabbricato rurale con sei pertinenze agricole in cinque nuovi edifici per complessivi sedici alloggi in zona agricola E1 è in contrasto con la specifica destinazione urbanistica dello strumento urbanistico comunale nonché con l'invocato art. 19 delle NTA perché esso disciplina solo le zone omogenee A1, A2, ed E3.

Una eventuale variante urbanistica per modificare la destinazione delle aree, opportunamente motivata, deve seguire l'iter previsto dalla legge 1150/42 e dalla legge regionale 16/2004.

Il progetto della PRO.IM. Immobiliare srl non rappresenta un intervento di ristrutturazione edilizia ma un intervento di nuova costruzione come disciplinato dall'art. 3 del dPR 380/2001, perché modifica la sagoma del porcile, del pollaio, dei depositi e introduce volumi urbanistici in luogo di mere tettoie prive di titolo e modificare tra il 2002 ed il 2004.

Infine, si rileva che sussiste l'ipotesi di lottizzazione cartolare (ex art. 30 del DPR 380/2001) laddove si procedeva alla vendita dei soli edifici rurali alla PRO.IM. Immobiliare Srl (soggetto non avente nessun nesso di strumentalità con la specifica destinazione agricola dei comodi rurali) frazionamenti nel 2007 dall'originario fondo agricolo.

È noto che a causa della sua pericolosità la lottizzazione cartolare è l'unico reato che si basa su elementi indiziari che non devono essere presenti in concorso fra di loro in quanto è sufficiente l'esistenza di uno solo di essi, rilevante ed idoneo a far configurare, con margini di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione abusiva (Cons. Stato, sez. V, 14.5.04, n. 3136).

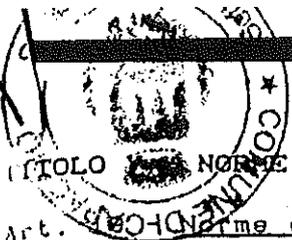
Infine, si ribadisce che la procedura intrapresa dal Consiglio Comunale per l'esame della proposta della PRO.IM. IMMOBILIARE SRL tesa al rilascio di una mera autorizzazione al cambio di destinazione d'uso senza la preventiva redazione di una variante urbanistica appare in contrasto con i principi dell'urbanistica e del diritto amministrativo e concretizzerebbe la fattispecie della lottizzazione materiale.

Salerno 23 luglio 2010

Il consulente

Ing. Marco De Ligio





CITTOLO N. 12 NORME DI ZONA

Art. 1 Norme generali di tutela dei beni culturali ed ambientali.

Le presenti Norme disciplinano la tutela dei beni culturali ed ambientali, in particolare attraverso l'identificazione delle zone A1, A2 e della zona E3, la cui normativa specifica si legge più avanti. Per quanto non disciplinato dalla normativa specifica, valgono le seguenti norme generali.

Chiunque scopra fortuitamente cose mobili o immobili di carattere storico, archeologico, come dall'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089, deve farne immediata denuncia all'autorità competente e provvedere alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute, ai sensi della stessa legge di cui sopra.

Ove tali ritrovamenti vengano effettuati in sede di esecuzione di uno strumento attuativo di P.R.G., piano urbanistico preventivo e/o autorizzazione e concessione, regolarmente approvato e conforme al PRG, deve esserne fatta comunque denuncia all'autorità competente, la quale può sospendere i lavori in corso fino alla avvenuta asportazione del reperto. Nel caso di importanza rilevante del ritrovamento e di difficoltà a rimuoverlo, ovvero di opportunità di conservarlo in luogo, tali condizioni devono essere fatte prevalere sulla mera osservanza delle norme del PRG, fino alla possibilità di revocare autorizzazioni e concessioni già rilasciate e/o di revocarle o di apportare varianti al piano urbanistico preventivo.

La mancata denuncia di ritrovamenti di cui al secondo comma del presente articolo comporta la revoca immediata della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

Sono soggetti a conservazione tutti gli immobili e tutti gli

menti minori (pozzi, recinzioni, lapidi, fontane, cappelle, ecc.) sparsi nel territorio, di costruzione anteriore al 1920, nonché le testimonianze di carattere ambientale e paesistico.

Le modalità di intervento ammesse su detti immobili ed elementi minori sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione come dettato al paragrafo g. dell'art.14 delle presenti Norme di Attuazione, purché sia assicurato il ripristino integrale dell'immobile e delle sue caratteristiche storiche e architettoniche.

La manutenzione ordinaria è sempre ammessa.

Nel caso di edifici isolati ed in assenza di piano di recupero le modalità del restauro, se scientifico e di risanamento conservativo, potranno venire stabilite dalla Commissione edilizia integrata come dall'"Allegato" alla legge regionale n. 11 del 23.2.1982.

In presenza di nuclei costituiti da tre o più immobili, non saranno ammessi detti interventi, salva la manutenzione ordinaria, se non mediante piano di recupero (vedi ultimo comma dell'art. 14).

Nel caso di edifici già agricoli, che siano abbandonati e degradati e la cui destinazione originaria sia improponibile, potrà essere deliberata per essi dal Consiglio Comunale anche una destinazione diversa da quella dettata dalle norme di zona del P.R.G., ma soltanto per le seguenti categorie:

- residenziale,
- commerciale alberghiera,
- attrezzature di interesse comune.

In questo ultimo caso, la modificazione di destinazione dovrà essere accompagnata da una variante di P.R.G.

E' vietato sopprimere, deviare o coprire fossati e corsi di acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo ed estirpare siepi od alberature, a meno che tali trasformazioni siano inserite in un piano urbanistico preventivo.

I corsi d'acqua e le loro rive, nonché gli stagni ed i maceri devono essere conservati, curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento. Sono vietati nelle zone agricole del Comune la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto, in particolare di rottami di autoveicoli.

In tutti gli insediamenti, a qualsiasi categoria appartengano ma in modo particolare nelle zone residenziali, turistiche e di uso pubblico, devono essere curate attentamente le alberature ed il verde in genere.

Le piante esistenti debbono essere salvaguardate: quelle abbattute per far luogo alle costruzioni debbono essere sostituite con altre di uguale specie o di specie indicata dalla Commissione edilizia integrata.

Le essenze debbono essere specificate nella concessione e l'A.C. può, di volta in volta, indicare le essenze consigliate e quelle ammesse. Nei casi in cui si renda necessario l'abbattimento di alberature, è prescritta l'autorizzazione del Comune; la relativa domanda deve essere presentata dal proprietario dell'area, accompagnata da fotografie nel formato minimo di cm. 9x9.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono essere mantenuti a congrua distanza dalle alberature per salvaguardarne l'apparato radicale.

La distanza minima dalla base del tronco (colletto) è indicata

di volta in volta dall'Ufficio Tecnico comunale e deve essere comunque non inferiore a m. 3.

Nella pineta lungo il mare è vietato effettuare tagli se non nella logica della conservazione delle capacità produttive della vegetazione. E' vietato, in particolare, effettuare tagli com-  
patti per ricavarvi parcheggi, strade e/o spazi tagliafuoco.  
Eventuali operazioni di tale genere richiederanno specifica  
variante al P.R.G.

*Spelleri*



# COMUNE DI CAPACCIO

PROVINCIA DI SALERNO

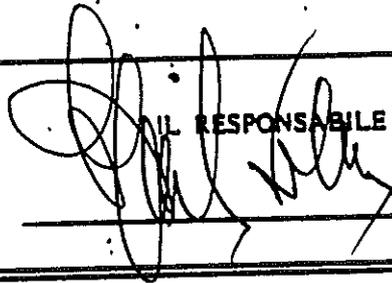
## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL C.C./G.M.

(Art. 53, 1° comma, della legge 8 giugno 1997, n. 143)

OGGETTO: PRO. IMMOBILIARE SCL - RICHIESTA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI GIÀ  
ACQUIRITI DA DESTINARE A RESIDENZIALI (AD. RINTA) - PRC) ESAME CONTRODEDUZIONI DELLA P. IMMOBILIARE  
SI/CA PRESENTATE DA RELAZIONE TECNICA ING. GIUSEPPE RIVARDELLA ALLA RELAZIONE TECNICA EFFETTUATA PER CONTO  
DEL COMUNE DALL'ING. TARCO DELICUO - DELIBERA N. 42 DEL 21/05/2010 - TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DELLA CAMPANIA S.G.  
SEE. II° ORDINANZA N. 675/2010 DEL 09.07.2010 - DETERMINAZIONI  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO**

Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere:

**FAVOREVOLE**

  
 IL RESPONSABILE

Data \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

IL RESPONSABILE

Data \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Sotto il profilo della legittimità esprime parere:

IL SEGRETARIO

Data \_\_\_\_\_

*Chiodo*

L'anno duemiladieci il giorno d'otto  
 del mese di Agosto, a deputa di apparte  
 Convocazione, si è riunita presso la sede  
 Comunale di Capaccio Capoluogo le 1: Commissioni  
 Tribunale per discutere l'argomento posto  
 all'ordine del giorno del Proximo Consiglio  
 Comunale nel punto 4/1 alle ore 12.15 sono  
 presenti i sottosegretari sottosegretari:

- Vito Scariot
- Manno Gabriele
- Troiano Giuseppe Antonio
- Messe Pasquale

Svolge le funzioni di verbalizzante il dott.  
 Antonio S. J. dipendente Comunale  
 Anzianità il componente Maria Vicidomini  
 di Presidente apre le sedute e Anzianità  
 il componente Mercedes Leopoldo  
 Anzianità il componente Monzo che sedute  
 e di allontanare Anzianità i Componenti Ricci e Carmine  
 A deputa di relazione del Direttore  
 Generale, avute letture della Delibera  
 della Commissione ne prende Atto  
 del che è verbale -

Il verbalizzante di presidente

Alfio Duffo

I Componenti  
 Chiaro

Manno  
 Troiano  
 Messe  
 Scariot

C. Manno

Non voterò il provvedimento.

Il motivo è sempre lo stesso.

Ad oltre un anno dalla 1<sup>a</sup> discussione in Consiglio Comunale non si è riusciti ad avere un confronto in aula o commissione tra il capo del III Settore ed il Direttore Generale.

Se poi pensiamo che questo problema è stato anche tra le cause scatenanti della istituzione della Commissione Speciale di cui non conosciamo ancora le conclusioni, allora siamo al Top.

Da quanto è dato sapere vi è un forte interesse reale privato da tutelare che si contrappone ad un interesse pubblico di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Vi sono sfumature varie da conoscere e da tener in debito conto, oltre ad una certa insistenza a volte minacciosa da parte della ditta interessata.

Certamente se siamo a questo punto, cioè alla 5<sup>a</sup> volta di discussione dell'argomento in consiglio, vuol dire che qualche se non troppe disfunzioni ci sono state.

Nonostante le oltre 300 pagine prodotte ancora non mi è chiaro il motivo per cui l'ing. Greco in un primo momento pone diniego all'operazione e poi l'avalla,

Non mi riesce comprensibile il senso della lettera del Direttore Generale che dice di aver convocato per un breafing il Capo del III Settore, il Capo dell'Ufficio Legale, il Comandante del corpo di Polizia Municipale ed allo stesso siano risultati assenti "per pregressi impegni" il Capo del III Settore ed il Capo dell'Ufficio Legale. Che comunque a suo dire gli avrebbero confermato, per le vie brevi le loro valutazioni in merito. Se grazie alle precedenti deliberazioni siamo a conoscenza della posizione dissenziente dell'ing. Greco, non conosciamo al momento a conoscenza del parere dell'avvocato del comune.

Come detto mi riesce difficile capire come in una organizzazione, l'addetto alla sovrintendenza e coordinamento dei vari settori degli uffici non conosca gli impegni pregressi, correnti e futuri dei vari capi uffici e settori sottordinati.

Non entro nel merito delle deduzioni fatte dal tecnico incaricato dal direttore Generale e le controdeduzioni del tecnico della controparte, per quanto concerne la parte squisitamente tecnica.

Mi sconcerta, almeno che non vi sia stata mancanza di coordinamento con le forze di polizia locale, il fatto che la PRO.IMM. abbia negato l'accesso ai luoghi per gli accertamenti dovuti ad un tecnico incaricato pagato con soldi pubblici a tutela di pubblici interessi.

Per quanto possa interessare non concordo nemmeno con la sentenza del TAR nella parte che ritiene illegittima la deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 21/05/2010 nella parte in cui accusa questo consesso di non aver tenuto in debito conto delle controdeduzioni presentate dalla controparte, presentate se non erro la mattina del 21 maggio 2010 a meno di 24 ore dalla discussione in aula ed oltre i limiti consentiti.

Sig. Presidente la prego di rappresentare nel merito a chi di dovere che se da più parti e per norma si rivendica la piena autonomia organizzativa degli uffici giudiziari, vale nei limiti di legge la stessa cosa anche per questo consesso e, se disfunzione temporale vi è stata questa nel caso in trattazione, in gran parte è stata dovuta a pressioni da parte della giustizia amministrativa, non certo per termini di legge o regolamenti aventi valore di legge.

Concludo ribadendo che non parteciperò al voto per le ragioni e le lacune lamentate che rendono la pratica a mio giudizio ancora non sufficientemente e dovutamente documentata, come ritengo che al punto in cui siamo non vi sia alcun bisogno che la stessa ritorni in seduta consiliare.

*Stefano*  
*Stefano 2010*