



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione del territorio – Sportello unico

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA) Tel. 0828.81.21.11 Email urbanistica@paestum.org

Ordinanza n. 130

Del, 20 SET. 2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

(Decreto Sindacale del 7 gennaio 2010, n. 380 e succ.)

VISTA la relazione di sopralluogo congiunto del Comando Polizia Municipale con personale di questo Settore, prot. n. 38226 del 24.9.2009, dalla quale si rileva che il sig. DI LORENZO FAUSTO, nato ad Ogliastro C.to (SA) il 22.6.1947, residente in Montecorvino Pugliano (SA) alla loc. Pagliarone n. 27, ha posto in essere in località Molino di Mare, in agro del Comune di Capaccio, sull'immobile individuato in catasto terreni al foglio 54 particelle 19 e 685, opere edilizie abusive in difformità dal permesso a costruire n. 35/03 e successiva variante 91/06 aventi in oggetto la costruzione di n. 2 villette bifamiliari e recinzione;

VISTE le risultanze del sopralluogo dalle quali risulta che le opere realizzate abusivamente in difformità ai titoli abilitativi rilasciati consistono in:

**1. Aumento delle unità immobiliari dalle n. 6 di progetto alle n. 8 realizzate.**

Tale aumento delle unità immobiliari è stato ottenuto realizzando in luogo del fabbricato tipo "A" di progetto che conteneva n. 2 unità immobiliari al suo interno, un altro fabbricato del tipo "B" previsto di maggiore volume e superficie utile ed assentito per n. 4 unità immobiliari.

Pertanto vi è un incremento di superficie utile abitabile di circa 13,00 m<sup>2</sup> e di volume urbanistico di circa 44,25 m<sup>3</sup> dato dalle maggiori dimensioni del fabbricato di tipo "B" realizzato rispetto al fabbricato di tipo "A" di progetto.

**2. Realizzazione di 4 mansarde (n. 2 per edificio).**

Le mansarde in oggetto sono state realizzate al piano sottotetto dei due fabbricati dove nessuna opera era prevista.

Ottenute attraverso la maggiorazione dell'altezza di cm 20 circa del colmo delle coperture dei due fabbricati, dai m 2,37 assentiti per la soffitta ai m 2,60 netti interni realizzati.

Allestite a monolocale della superficie di circa m<sup>2</sup> 25,00 cadauna, con servizio igienico esclusivo illuminate ed areate dalle invetriate poste sui frontoni della copertura e dal lucernario realizzato nella falda di copertura.

Finite con intonaci civili, con pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica alle pareti del servizio igienico, completo di sanitari, e con impianti idrici, elettrici e di condizionamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, le porte interne in legno,

Hanno accesso ognuna da scala propria in c.c.a non prevista in progetto e ricavata restringendo il vano soggiorno delle unità a piano primo, rivestita in legno.

Dotate di ingresso padronale con portoncino blindato che apre sul vano scala delle unità ubicate al piano primo.

**3. Mutamento della destinazione d'uso con opere del piano interrato da autorimesse a civili abitazioni in riduzione e variazione di standards urbanistici.**

Il piano interrato dei due fabbricati prevedeva in progetto la realizzazione di n. 4 autorimesse di pertinenza delle altrettante unità immobiliari soprastanti cui venivano collegate da una scala interna e fruibili con automezzi attraverso delle rampe carrabili.

Risultano invece realizzate n. 4 zone giorno (n. 2 per edificio) composte da un soggiorno con focolare, da una cucina e da servizi igienici, lavanderia e depositi, zone giorno che attraverso la scala interna sono connesse alle n. 4 zone notte (n. 2 per edificio) ricavate al piano terra.

Finite con intonaci civili, con pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica alle pareti del servizio igienico, completo di sanitari, e con impianti idrici ed elettrici.

All'esterno, a quota di - 3,00 m circa, in luogo delle previste rampe di accesso alle autorimesse sono state realizzate *senza titolo* n. 4 corti quadrate chiuse (n. 2 per edificio) di circa m<sup>2</sup> 40,00 ognuna, delimitate per tre lati da muri di contenimento in c.c.a intonacati e tinteggiati, pavimentate con pavimenti in gres, coorti dalle quali si eleva scala in c.c.a esterna che consente di raggiungere il piano di campagna.

Su dette coorti sotterra si affaccia la zona giorno interrata attraverso delle invetrate in alluminio preverniciato installate in luogo delle serrande delle ex autorimesse.

Nel complesso quindi il mutamento di destinazione d'uso ha superficie utile di m<sup>2</sup> 282,00, superficie in riduzione degli standard urbanistici a parcheggio assentiti e previsti in progetto.

**4. Incremento di superfici utili e di volumi urbanistici al fabbricato A e variazioni prospettiche. Traslazione del fabbricato A verso Est in violazione delle distanze minime dal confine di zona B.**

Realizzando n. due fabbricati di tipo "B" in luogo del previsto tipo "A" di minore volume e superficie utile si è avuto un incremento di superficie utile abitabile di circa 13,00 m<sup>2</sup> e di volume urbanistico di circa 44,25 m<sup>3</sup>, oltre a variazioni prospettiche dell'edificio in funzione della nuova tipologia eseguita. Inoltre lo stesso risulta essere stato ubicato a meno di m 5 dal confine est di zona B1, risultando tale distanza pari a m 2,50.

**5. Aree pavimentate ed opere in c.c.a quali muri di recinzione e pilastri a sorreggere cancelli in ferro. Ubicati in zona F4, annettendo tali aree al lotto di pertinenza dei fabbricati.**

Oltre i limiti delle sistemazioni esterne assentite del lotto di pertinenza di zona B residenziale di PRG, risultano essere state pavimentate e allestite a spazi di manovra e di parcheggio esterne, ulteriori aree di proprietà ma ubicate in Zona F4 aree private di uso pubblico per attrezzature sportive, ed in particolare:

- al lato sud del lotto, con accesso dalla via Molino di Mare area di superficie di circa m<sup>2</sup> 315,00 pavimentata con betonelle e delimitata da muro in c.c.a di cm 50 di altezza circa con sovrastante ringhiera in ferro.
- al lato ovest del lotto, a pertinenza del fabbricato "A", area di superficie di circa m<sup>2</sup> 170,00 pavimentata con betonelle, delimitata da muri in c.c.a di cm 50 di altezza circa con sovrastante ringhiera in ferro.

Sul confine con via Molino di Mare due accessi costituiti da cancelli in ferro per passo pedonale e per passo carrabile, cancelli sorretti da pilastri in c.c.a, ubicati in Zona F4.

**6. Realizzazione di un muro di recinzione in c.c.a**

A confine con il fiume Capodifiume che lambisce il limite occidentale della proprietà è stato realizzato *senza titolo* un muro di recinzione in c.c.a della lunghezza complessiva di m 12,50 circa, di cm 20 di spessore e m 1,70 circa di altezza con sovrastanti paletti in ferro. Tale recinzione rientra nei 10 m delle fasce di inedificabilità del fiume Capodifiume.

**7. Realizzazione di un Pozzo artesiano**

In prossimità della suddetta recinzione è stato realizzato un pozzo artesiano della profondità di circa m 4, con impiego di anelli in cls prefabbricato di cm 100 di diam., coperto con coverchio in ferro e con predisposizione di linea elettrica per installazione autoclave.

Inoltre risulta realizzata una condotta di adduzione di acqua dal fiume Capodifiume al pozzo con impiego di tubazioni idrauliche in PVC.

VISTA la richiesta di concessione edilizia in sanatoria inoltrata dal sig. Di Lorenzo Fausto ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, pervenuta in data 12.4.2010, prot. 15383, pratica 52/10;

VISTO il proprio diniego espresso alla citata richiesta di concessione in sanatoria, prot. n. 2932 del 24.1.2011, preceduto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, da comunicazione di avvio del procedimento amministrativo prot. n. 43616 del 15.10.2010;

VISTA l'ordinanza di rigetto n. 219/2011 del TAR Salerno in merito al ricorso n. 547/2011 promosso dal sig. Di Lorenzo Fausto;

**RILEVATO:**

Che le opere sorgono su aree sottoposte dal vigente Piano regolatore generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia pubblicato sul Burc 13 gennaio 1992, n. 2 alla seguente normativa: zona "B1 residenziale a bassa densità e parte in zona F4 attrezzature pubbliche per centri sportivi - ricettivi - ricreativi".

Che le opere descritte sono state eseguite abusivamente in variazione essenziale;

Che inoltre, esse sorgono su aree sottoposte ai seguenti vincoli e/o disposizioni di legge:

- a) classificate sismiche S=6 ai sensi del D.M. 3 giugno 1981 e s.m.i;
- b) sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell' art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) sottoposte a tutela dei corpi idrici ai sensi del R.D. 25.2.1904, n. 523 e come succ. disposto dall'art. 41 del D.Lgs. del 11.5.1999, n.152 per le opere di cui ai punti 6 e 7 della premessa;

Rilevato altresì che, secondo giurisprudenza costante, l'esecuzione di opere edilizie atte a creare e frazionare in più unità immobiliari quanto assentito, può configurare gli estremi per la attività di lottizzazione abusiva di suoli a scopo edificatorio in violazione agli strumenti urbanistici, secondo quanto disposto dall'art. 30 del DPR 380/01;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 32, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le opere realizzate in difformità configurano variazione essenziale al permesso di costruire rilasciato, e che pertanto andavano supportate dal necessario titolo abilitativo;

CONSIDERATO che le opere sono state eseguite completamente abusive, in difformità dal permesso di costruire n. 35/03 e successiva variante 91/06 e per la loro natura configurano variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01 per l'incremento in superficie utile e volume scaturito dall'insieme delle opere edilizie eseguite e sono quindi opere soggette a regime di permesso di costruire ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

RITENUTO che non è possibile tollerare l'ulteriore permanenza delle suddette opere edilizie abusive;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO gli articoli 27 e 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

**ORDINA**

Al Sig. DI LORENZO FAUSTO, come in narrativa generalizzato, nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni, decorrenti dalla data di notifica della presente, di demolire le opere edilizie realizzate abusivamente in difformità e descritte in premessa, in uno con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

**CON DIFFIDA**

Che in mancanza, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quella abusiva descritta, sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune, secondo quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 31, comma 3, e si procederà alla demolizione d'ufficio, con il recupero delle spese a carico del responsabile dell'abuso.

**INFORMA**

Che nel caso le opere siano soggetto a sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria è onere del responsabile dell'abuso richiedere il dissequestro ai fini dell'ottemperanza. Tale richiesta dovrà

essere presentata in tempo utile alla competente autorità al fine di evitare l'applicazione delle ulteriori sanzioni illustrate al punto precedente e pertanto si fa obbligo di informare questo ufficio, mediante il deposito di copia della richiesta di dissequestro.

#### DISPONE

Che il provvedimento medesimo venga notificato al responsabile dell'abuso, DI LORENZO FAUSTO, innanzi generalizzato, ai fini dell'ottemperanza di quanto in esso ordinato; che copia di detto atto venga trasmessa;

- a) Alla Soprintendenza ai BAAAS di Salerno, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per consentire l'esercizio della facoltà di intervento ai fini della demolizione di propria iniziativa;
- b) Al Presidente della Giunta Regionale secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della Legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e per le finalità in essa indicate;
- c) Al Prefetto di Salerno e alla Procura della Repubblica di Salerno per conoscenza;
- d) Al Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno - acque pubbliche - in relazione ai punti 6 e 7 della premessa;
- e) Al Sindaco, al Segretario Generale e all'Ufficio relazioni con il pubblico e Trasparenza del Comune di Capaccio per conoscenza;
- f) Al Comando di Polizia Municipale, incaricato dell'osservanza della presente ordinanza.

#### COMUNICA

Che avverso la presente ordinanza è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Il Responsabile del Servizio  
geom. Mario BARLOTTI

