

Alla cortese attenzione di:

**Gent.ma P.M. Sost. Proc. della Repubblica
dott.sa Francesca Sorvillo
Procura della Repubblica
c/o il Tribunale di Torre Annunziata**

**e p.c. Soprintendenza per i Beni Architettonici
e per il Paesaggio e per il Patrimonio
Storico Artistico ed Etnoantropologico
di Napoli e Provincia**

**raccomandata A/R
anticipata a mezzo fax**

OGGETTO: Osservazioni ai rilievi formulati dall'avv. Aldo Starace nell'interesse del Comune di Sorrento in ordine alla legittimità del permesso a costruire n. 33 del 24/11/2010 rilasciato dai Commissari ad Acta di nomina provinciale in surroga dei funzionari del Comune di Sorrento.

Nel Comune di Sorrento in data 29.11.2010 - con Permesso di Costruire n. 33 rilasciato il 24.11.2010 alla EDIL GREEN s.r.l. – sono stati autorizzati lavori per la realizzazione di un'autorimessa interrata su tre livelli nella proprietà sita in Vico III Rota n.20.

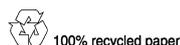
I lavori in corso hanno di fatto comportato la distruzione di un fondo agricolo di 3200mq. di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale con la presenza di alberi secolari di alto valore botanico, agricolo e paesistico.

Il Permesso di Costruire è stato rilasciato dai commissari ad Acta Arch. Lucio Grande e sig. Dario Perasole, nominati dal presidente della Giunta Provinciale On. Cesaro con decreto n.885 del 13.10.2010.

Il WWF ritenendo che tale autorimessa si sta edificando su di un'area per la quale, secondo le norme della Legge Regionale 35/87, non sarebbe possibile, ha scritto ai Responsabili del Comune di Sorrento (prot.WWF n.209T/10 del 02/12/10) chiedendo in via di autotutela di revocare e/o in subordine di sospendere l'efficacia del permesso di costruire summenzionato e, contemporaneamente, ha inviato nota (prot. WWF n.210T/10 del 02/12/10) e successiva integrazione (prot. WWF n.215T/10 del 10/12/10) alla Procura di Torre Annunziata chiedendo di adottare i provvedimenti ritenuti necessari in relazione ai fatti esposti.

Lo scopo finale del WWF è fermare e far regredire il degrado dell'ambiente naturale del nostro pianeta e contribuire a costruire un futuro in cui l'umanità possa vivere in armonia con la natura.

Registrato come:
WWF
Penisola Sorrentina
Cod.Fisc. 90063860630



A tale proposito il Dirigente del IV Dipartimento del Comune Arch. Francesco Saverio Cannavale ha quindi **commissionato, con determina n.1674 del 20/12/2010, un parere pro veritate all'avv. Aldo Starace** dello Studio Legale Associato Allodi-Starace.

Tale parere avrebbe chiarito la legittimità dell'intervento in atto!!!

Ma su tale parere pro veritate il Settore Legale del WWF ha rilevato una serie di incongruenze e incompletezze e prodotto alcune osservazioni di seguito riportate.

In via preliminare, per vagliare la legittimità del titolo abilitativo in oggetto, occorre qualificare correttamente la tipologia dell'intervento edilizio assentito con il permesso a costruire n. 33/2010.

In discussione è la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali interrati in un'area, quella della Penisola Sorrentina, interessata dal Piano Pesistico approvato con la legge regionale n.35/87. Soprattutto va verificata la compatibilità di tali interventi con le disposizioni della legge regionale 35/87 e, nel nostro caso, con quanto previsto dall'art.17 relativamente alla zona d'intervento ricadente nella 6 ovvero di "Urbanizzazione Saturata".

Sulla necessità che anche la realizzazione di parcheggi interrati debba essere coerente con la normative del PUT è cospicua la giurisprudenza del Giudice Amministrativo.

E' opportuno sottolineare che anche le decisioni del G.A. si sono adeguate alle modifiche che la l.r. 16/04, art.9, ha apportato al testo contenuto nella l.r. **19/01**.

Infatti inizialmente l'art.9 della legge regionale **19/01** prevedeva che, in materia di edificazione di parcheggi pertinenziali interrati, "**le disposizioni della legge (19/01) trovassero applicazione anche nelle aree disciplinate dal PUT ed, in caso di contrasto, prevalessero sulle stesse**".

La novella introdotta dalla legge 16/04 prevede che "**le disposizioni procedurali della legge (19/01) trovino applicazione anche nelle aree soggette al PUT fatti salvi i vincoli di cui al medesimo PUT**".

Le decisioni ante legge 16/04 riconoscevano nell'art. 9 una deroga generalizzata al PUT nel mentre, e ciò soprattutto negli ultimi anni, le decisioni sono pressochè univoche nel senso di ritenere prevalenti sulle disposizioni della legge 19/01 così come novellata dalla l.r. 16/04 le disposizioni della l.r. 35/87.

E peraltro anche l'ultima legge, la n.1/11, la legge del cosiddetto *piano casa*, allorchè modifica l'art.49 della l.r. 16/04 si limita unicamente ad eliminare l'inciso "*fatti salvi tutti i vincoli previsti dalla legge (PUT)*" ma senza incidere sulla sostanza della norma e, dunque, confermando che diversamente dalla iniziale dicitura dell'art. 9 l.r.19/01 "**solo le disposizioni procedurali si**

applicano nelle aree disciplinate dalla l.r. 35/87 e, soprattutto senza ripetere l'altro inciso contenuto nell'art.9 di una “prevalenza delle disposizione della legge sulle norme del PUT” .

Il che denota che la volontà del legislatore regionale non è quella di ritornare alla deroga generalizzata dell'originario testo dell'art.9 l.r. 19/01.

Di particolare chiarezza è la decisione del Consiglio di Stato n. 4801/2010, **citata solo parzialmente nel parere del 23 dicembre 2010** reso dall'Avv. Aldo Starace in senso favorevole al titolo rilasciato dal Commissario ad Acta alla società Edil Green.

La Suprema Giurisdizione Amministrativa ha statuito:

“Si tratta, infatti, di un parcheggio interrato (in realtà l'appellato contesta tale connotazione, ma la questione è irrilevante, per le considerazioni di seguito svolte), realizzato con vincolo di pertinenzialità da perfezionare in un momento successivo alla costruzione. Trovano quindi applicazione l'art. 3, primo comma lett. e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ai sensi del quale costituiscono **interventi di nuova costruzione**, tra gli altri, (e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6), (e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune (e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato, in combinato disposto con il successivo art. 10, il quale assoggetta a permesso di costruire tutti gli interventi di nuova costruzione”

Il Consiglio di Stato definisce quindi la realizzazione di parcheggi interrati come intervento di “nuova costruzione” e, in quanto tale, se eseguito in area di PUT, soggetto alle disposizioni del piano paesistico.

Il parcheggio interrato in argomento, essendo previsto in area libera ineditata, è stato assentito mediante permesso di costruire in conformità all'art 10 DPR 301/2001, il quale assoggetta a permesso di costruire tutti gli interventi di nuova costruzione.

D'altro canto, l'art. 6 della legge regionale 2001, n. 19, esenta dall'obbligo di ottenere tale permesso, ammettendo la semplice dichiarazione d'inizio di attività, la sola realizzazione di parcheggio da destinare a pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici.

La realizzazione del manufatto è quindi subordinata al rispetto della normativa prevista per le opere da assentire esplicitamente.

In particolare il rilascio del permesso di costruire per parcheggi interrati pertinenziali è subordinato al rispetto della normativa vincolistica gravante sull'area in conformità a quanto detta l' art. 9 della legge regionale della Campania 28 novembre 2001, n. 19, che fa salvi i vincoli legislativi di natura ambientale tra cui devono ricomprendersi quelli imposti dalla normativa della L.R. 35/1987, come

statuito espressamente nelle medesime sentenze n. 4801/2010 del Consiglio di Stato e dal T.A.R. Napoli n.178/2010 **richiamate anche nel parere dell'avv. Starace** .

Proprio quest'ultima pronuncia (TAR Napoli 178/10) inoltre, riconsidera alcune precedenti decisioni di segno diverso del Consiglio di Stato proprio alla luce della modifica dell'art 9 l.r. 19/2001, come innovato dall'art 49 l 16/2004.

Il Collegio napoletano osserva :

“...non può farsi a meno di evidenziare che la sentenza n. 599 del 6 febbraio 2003 C.d.S. non tiene conto, razione temporis, delle modifiche apportate dall'art. 49 della legge regionale n. 16/2004 all'art. 9 della legge regionale n. 19/2001, in precedenza evidenziate.

In aggiunta a quanto precede, il Collegio ritiene che le considerazioni svolte dal controinteressato Stefano Isidoro Sorrentino nella memoria depositata in data 29 maggio 2009 non possano comunque indurre a rimeditare l'orientamento di questa Sezione sui rapporti tra gli articoli 6 e 9 della legge regionale n. 19/2001.

Infatti la rilevanza decisiva delle modifiche apportate dall'art. 49 della legge regionale n. 16/2004 all'art. 9 della legge regionale n. 19/2001 - posta in rilievo non solo da questa Sezione nelle richiamate sentenze n. 931/2008 e n. 1747/2009, ma anche dalla seconda Sezione del T.A.R. di Salerno nella sentenza n. 1409 del 9 aprile 2009 - è stata riconosciuta, seppur implicitamente, anche dalla sesta Sezione del Consiglio di Stato nella sentenza n. 551 del 10 febbraio 2006, con riferimento ad una fattispecie relativa alla realizzazione di un'autorimessa interrata nella zona territoriale 2 del P.U.T., esaminata alla luce della disciplina vigente prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 16/2004. Infatti in tale occasione i giudici di Palazzo Spada hanno, da un lato, ritenuto che alla stregua della previgente disposizione dell'art. 9 della legge regionale n. 19/2001 la disciplina posta dall'art. 6 della medesima legge regionale n. 19/2001 dovesse trovare applicazione anche nei territori oggetto del P.U.T. dell'Area Sorrentino-Amalfitana e che, in caso di contrasto, tale disciplina dovesse prevalere sulle disposizioni della legge regionale n. 35/1987, dall'altro, hanno avuto cura di precisare che sulla decisione da assumere non potevano avere incidenza le modifiche apportate dall'art. 49 della legge regionale n. 16/2004 all'art. 9 della legge regionale n. 19/2001, perché tale legge era entrata in vigore in data posteriore a quella della pronuncia sul ricorso di primo grado.”

Ed ancor più chiaramente la pronuncia **n. 173333 del TAR Napoli VII sez.** statuisce che:

*“In proposito va detto che quanto statuito da questa sezione con la sentenza **n° 961/2009**, richiamata dal ricorrente a sostegno delle proprie argomentazioni, è stato successivamente oggetto di una verifica critica che ha portato, con le successive pronunzie nn. 1052/2009 e 1747/2009, a operare un significativo restringimento della possibilità di derogare, in forza dell'art.9 L.122/1989 e dell'art. 6 L. Reg. Campania 19/2001, nella realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, sia alle prescrizioni degli strumenti urbanistici che siano stati adeguati alle prescrizioni poste dal*

P.U.T. della penisola sorrentino-amalfitana, sia alle prescrizioni dell' stesso P.U.T. di cui alla L. Reg. Campania 35/1987. In particolare, in tale ambito, si è non solo valorizzata la circostanza che già il disposto di cui all'art. 9 L. 122/1989 fa salvi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, ma anche il fatto che è l'art. 9 della L. Reg. Campania 19/2001, come sostituito dall'art. 49 comma 10 L. Reg. Campania 16/2004, in relazione all'area sorrentino-amalfitana a prescrivere testualmente che “Le disposizioni procedurali della presente legge trovano applicazione anche nei territori sottoposti alla disciplina di cui alla legge regionale 27 giugno 1987 n. 35, fatti salvi tutti i vincoli previsti dalla legge stessa” (mentre il testo precedente recitava: “Le disposizioni della presente legge trovano applicazione anche nei territori sottoposti alla disciplina di cui alla legge regionale 27 giugno 1987, n. 35, e, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni di quest'ultima”): da tale quadro si è quindi desunto che il chiaro fine del legislatore è quello di rendere cogenti le previsioni degli strumenti pianificatori applicative delle disposizioni del P.U.T. di cui alla citata L. Reg. Campania 35/1987; il quale ultimo si pone dichiaratamente (art. 1) quale applicazione dell'art. 1 bis della L. 431/1985, e perciò afferma (art. 3) la sua efficacia quale “Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali”, con l'esplicito intento di sottoporre a normativa d'uso il territorio dell'area sorrentino-amalfitana, prevedendo norme generali d'uso del territorio dell'area, formulando direttive a carattere vincolante per i Comuni nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici e nell'adeguamento di quelli già in vigore, nonché dando indicazioni per la successiva elaborazione di programmi regionali di intervento per lo sviluppo economico dell'area.”

Tale argomentazione era già contenuta nella sentenza n.178/10 alla pagina 13.

Alla luce della richiamata giurisprudenza appare del tutto superflua ogni discussione sull'interpretazione della normativa del P.U.T. che conduca ad una distinzione tra vincoli paesaggistici assoluti e vincoli paesaggistici relativi e quindi alla possibilità di derogare questi ultimi. Tale distinzione non è affatto richiamata dall'art 9 della legge 19/2001 che impone il rispetto dei vincoli ambientali previsti dal P.U.T. senza ulteriori specificazioni.

La normativa posta a tutela del pregio paesistico dell'area dettata con il piano urbanistico territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, approvata con legge regionale della Campania 27 giugno 1987, n.35 deve essere rispettata senza possibilità di deroghe. E, certamente, le deroghe non potrebbero essere attuate direttamente dal funzionario comunale mediante il rilascio del titolo abilitativo.

Infatti uno strumento di deroga è espressamente previsto dal P.U.T. ed è quello disciplinato dall'art.15, ultimo comma, che è mirato alla realizzazione delle opere pubbliche ed è sottoposto alla previa approvazione del consiglio regionale. **Non è certamente questo il caso.**

Occorre quindi accertare se l'opera edilizia assentita con il permesso a costruire n.33/2010 sia conforme alle prescrizioni del P.U.T. L. R. n.35/1987 a cui il P.R.G. deve adeguarsi.

L'area della cui utilizzazione si discute ricade in zona 6 del P.U.T. ed in zona B del P.R.G..

L'art. 17 della più volte richiamata legge regionale n. 35 impone l'applicazione, in tale zona, della medesima disciplina dettata per la sottozona territoriale B della zona 4: *La zona "B" di urbanizzazione recente, da considerare satura ai fini residenziali. Per essa la normativa di Piano Regolatore Generale dovrà :*

- impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici di cui al precedente articolo 11;
-consentire, per l'edilizia esistente, esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV.

Le disposizioni richiamate non consentono dunque nella zona 6 del P.U.T. - sottozona B del P.R.G. - interventi di nuova edificazione sulle aree libere fatta eccezione per le attrezzature pubbliche.

L'eccezione appare tanto chiara quanto tassativa.

La nuova edificazione, sulle aree libere, è consentita solo per le attrezzature pubbliche.

Nessuna eccezione opera per i parcheggi interrati pertinenziali che pure vanno considerati, come già chiarito in premessa, interventi di "nuova costruzione" di edilizia privata.

E comunque proprio le decisioni richiamate nel parere dell'avv. Starace confermano la prevalenza delle disposizioni del PUT su qualsiasi altra disposizione normativa urbanistica e, in particolare, sulle disposizioni della legge 19/01.

Per vero alcune decisioni richiamate sono antecedenti alla riforma dell'art.6 della legge 19/01 avvenuta con la legge regionale 16/04 e per altre il **parere ne richiama solo alcuni passaggi.**

Ne consegue che il parere in oggetto pur citando correttamente la giurisprudenza in materia **ne travisa completamente le conclusioni omettendone i passaggi più significativi** che invece, se presi in considerazione, come si sarebbe dovuto fare, avrebbero dovuto condurre il parere pro veritate a conclusioni opposte in merito **alla tesi della legittimità del permesso a costruire rilasciato alla Edil Green s.r.l.**

Più volte nel parere si cita la sentenza n.178 emessa il 18.01.2010 dal TAR Campania VII sez. e la decisione n.4801/10 del C.d.S. ma, in effetti, proprio tali decisioni confermando la prevalenza delle disposizioni del PUT su quelle della l.r. 19/01 determinano l'impossibilità di eseguire l'intervento.

Valga un'ultima considerazione: l'art.17 l.r. 35/87 quanto attiene alle zone 6 di urbanizzazione satura fa divieto di nuova edificazione **con l'eccezione "di attrezzature pubbliche".**

E' da escludere che box pertinenziali possano inquadarsi nell'ambito delle "attrezzature pubbliche".

Il TAR Campania con la sentenza n.5502/05, a proposito della realizzazione di un garage pertinenziale in zona 2 del PUT, avente analoga normativa della zona 6, ha ribadito che *“nonostante per la ricorrente, sia lapalissiano che, essendo consentita in zona 2 l’edilizia pubblica, non sussista un vincolo d’inedificabilità assoluta ostativo alla realizzazione del box pertinenziale il Collegio ritiene di dover motivatamente dissentire, posto che sussiste una profonda differenza tra gli interventi di edificazione pubblica consentiti – nel rispetto di rigorosi limiti – nella zona, e gli interventi d’edificazione privata, onde non può affatto arguirsi, dall’essere ammessi i primi, la realizzabilità anche dei secondi.”* Del resto, la limitazione degli interventi consentiti – nel rispetto di determinate condizioni – soltanto a quelli aventi natura pubblica, ragionando a contrario, ad altro non può servire, che ad escludere la realizzabilità, nella zona, di altre tipologie d’interventi.

Dello stesso tenore la sentenza n.931/2008, anch’essa richiamata nel parere dell’avv. Starace, ove si afferma che *“Del resto, anche se si ricadesse in una zona di rispetto ambientale quale prevista sempre all’interno della zona territoriale 2 del P.U.T. (come affermato in ricorso, sia pur senza trarne particolari conseguenze), la situazione non muta, in quanto nella stessa sono consentiti solo interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell’obbligo, di attrezzature d’interesse comune e d’impianti sportivi, (essi soli) pur nel rispetto delle caratteristiche ambientali e qualora non interferissero con le visuali prospettive d’osservazione degli insediamenti antichi.*

Il che comporta la sussistenza di un vincolo di assoluta inedificabilità per la nuova edilizia privata, come testualmente prescritto, trattando degli interventi ammissibili nelle zone territoriali 2, dall’articolo 17 della di legge regionale in commento (cfr., in tali sensi, Tar Campania Napoli, sez. seconda, 5 maggio 2005, n. 5502).

In conclusione la normativa del P.U.T., così come recepita dal P.R.G., non consente in zona territoriale B, nelle aree libere, interventi di nuova costruzione tra cui vanno annoverati anche i parcheggi pertinenziali interrati.

Alla luce di quanto esposto appare evidente la illegittimità del permesso di Costruire rilasciato alla Edil Green per la realizzazione del parcheggio interrato in Vico III Rota a Sorrento.

WWF
Penisola Sorrentina
Il Presidente
Claudio d'Esposito