



Studio Legale

Avv. Francesco Saverio Esposito

Patrocinante in Cassazione

Avv. Francesco Saverio Cosenza

Avv. Antonino D'Esposito

Avv. Massimo Mellino

Avv. Vittoria Esposito

Corso Italia 319 – 80063 Piano di Sorrento (NA)

Tel - Fax 081 8787090

e-mail espositofrancesco53@libero.it

pec.: francescosaverio.esposito@forotorre.it

Al Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania – Napoli

Ricorso

L'Associazione "Italia Nostra" onlus, con sede legale in Roma viale Liegi 33, C.F.: 80078410588, in persona del suo Presidente Oreste Rutigliano (C.F.: RTGRST42R31A944Q), elettivamente domiciliato in Piano di Sorrento (Na) al Corso Italia n. 319 presso lo studio dell'**Avv. Francesco Saverio Esposito**, C.F.: SPSFNC53M22L845Y, PEC: francescosaverio.esposito@forotorre.it, e-mail: espositofrancesco53@libero.it, che lo rappresenta e difende, giusta procura speciale alle liti rilasciata e sottoscritta da esso Oreste Rutigliano, nella sua qualità, in Roma innanzi al Notaio Francesco Balletta che l'ha autenticata con atto rep.7565 del 6 settembre 2018 e che si allega in copia al presente atto

RICORRE

Per l'annullamento previa sospensiva del permesso a costruire n. **45/18**, rilasciato in data 18 giugno 2018 dal Funzionario Responsabile del III Settore del Comune di Piano di Sorrento, al sig. Martino Pollio, nato a Sorrento il 26.7.1946, nella sua qualità di amministratore unico della soc. M.A.S.T.O. srl, con sede in Sorrento (Na), via Parsano 14 e di tutti gli atti precedenti, preordinati e connessi quali la relazione istruttoria a firma del tecnico istruttore Geom. Giuseppe Pontecorvo del 24 aprile 2018, la determinazione n. **313/17** (*mai notificata*) adottata in data 11.07.2017 dal Responsabile del Settimo Settore del Comune di Piano di Sorrento, il parere favorevole emesso dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli del **3.06.2014** prot. **13581**, l'autorizzazione paesaggistica n. **45** rilasciata dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio del Comune di Piano di Sorrento dott. Giuseppe Marulo in data **14.7.2014**, l'autorizzazione in sanatoria prot. **8014** del 14 aprile 2011 con cui sono state accolte le istanze di condono edilizio n.31-544 presentate ai sensi della legge 47/85, il parere espresso dalla

Soprintendenza BB.AA. con nota prot. 13018 del 10.07.2009, tutti gli ulteriori atti precedenti, preordinati, connessi e conseguenti

Contro

Comune di Piano di Sorrento in persona del Sindaco pro tempore

e nei confronti di

Società MASTO srl in persona del legale rappresentante Martino Pollio, con sede in Sorrento (Na) via Parsano n. 14

Società MA.S.TO. srl con sede in Sorrento via degli Aranci 99 in persona del legale rapp.te pro tempore Martino Pollio

E

Ministero Beni ed Attività Culturali in persona Ministro pro tempore e Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli in persona del Soprintendente pro tempore entrambi elettivamente domiciliati in via Diaz n. 11 Napoli presso l'Avvocatura Distrettuale dello Stato

Fatto

In data 18 Giugno 2018 il Funzionario Dirigente del III Settore – Lavori ed edilizia del Comune di Piano di Sorrento ha rilasciato al sig. Martino Pollio, quale amministratore della soc. MASTO srl con sede in Sorrento (NA) alla Via Parsano 14, proprietaria dell'immobile sito in via San Pietro (individuato al N.C.E.U. al Foglio 10 mapp. 845), permesso a costruire per realizzare "*Intervento di recupero e riqualificazione del fabbricato alla via San Pietro*" attraverso la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale ai sensi dell'art. 5 commi 9 e 14 della L. 106/2011.

Il relativo iter ha avuto inizio a seguito dell'istanza presentata in data **07/11/2013** prot. 24993 su cui si esprimeva favorevolmente, in data 16/01/2014, la Commissione Locale per il paesaggio e, successivamente, in data 03/06/2014, con nota prot. n. 13581, anche la Soprintendenza BB.AA. di Napoli tanto da indurre il Responsabile del Paesaggio del Comune di Piano di Sorrento a rilasciare, il 14.7.2014, l'Autorizzazione Paesaggistica n. 45.

Senonchè con nota del 27/01/2015, prot. 2081, il Funzionario Responsabile del V Settore, fatta una verifica dei titoli in forza dei quali era stato, a fine anni '70, edificato il fabbricato, comunicava, ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge 241/90, l'avvio del procedimento finalizzato al possibile rigetto dell'istanza di permesso di costruire assunta in data 7.11.2013 al protocollo generale al n. 24993, formulato sul presupposto della non legittimità del permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 14/04/2011 prot. n. 8014, sulla sostanziale

abusività del manufatto oggetto d'intervento e sul presunto contrasto della soluzione progettuale proposta con la normativa vigente.

Alla nota seguivano, in data **4.3.2015**, controdeduzioni del progettista e dell' Avv. Fernando Pinto che, però, non producevano effetto tanto che con provvedimento, prot. n. 6169 del 19/03/2015, l'Ufficio comunicava alla Soc. MASTO l'archiviazione del procedimento di permesso di costruire e con ulteriore nota, ai sensi dell'art. 7 e seguenti della L. 241/1990, prot. n. 8840 del 23/04/2015, avvio del procedimento finalizzato all'annullamento dell'Autorizzazione paesaggistica n. 45 del 14/07/2014 nonché all'annullamento del Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 8014 del 14/04/2011 relativo alle pratiche di condono presentate ai sensi della L. 47/85 n. 31 e n. 544.

E' opportuno, a questo punto, fare un sia pur rapido, per quanto possibile data la complessità della vicenda, excursus storico dei fatti e dei documenti che hanno dato origine agli atti gravati a decorrere dagli anni '70.

- Nel **1974** l'Ing. Domenico Ricciardi, quale amministratore della società "La Fattoria" s.n.c. avente titolo dai proprietari dei fondi, i principi Colonna, chiedeva licenza edilizia per realizzare fabbricati colonici da destinare **all'allevamento bovino. La relativa pratica veniva iscritta al n. 334/29/74**
- In data **13 gennaio 1975**, la Soprintendenza BB.AA. di Napoli esprimeva parere favorevole sul progetto ponendo una serie di condizioni e tra queste l'asservimento a verde di una superficie pari a 120.127 mq.
- In data **22 maggio 1976** il Comune di Piano di Sorrento rilasciava la licenza edilizia a condizione che i proprietari procedessero a vincolare a verde la superficie di 120.127 mq come richiesto dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli e che il manufatto ad edificarsi avesse destinazione esclusivamente "agricola".
- In data **7 maggio 1977**, con atto per Notar Alessandro Ruggiero (*notaio in Firenze*) rep. n. 15203, i proprietari dei fondi i principi Colonna e l'ing. Vittorio Emanuele Rimbotti dichiaravano di vincolare a verde "***nell'interesse pubblico a favore del Comune di Piano di Sorrento***" un'area della superficie di 120.127 mq. affermando altresì che tale vincolo a verde non potesse "*essere modificato né revocato dai comparenti o dai loro eredi ed aventi causa senza l'espresso consenso del Comune di Piano di Sorrento*".
- In data **24.05.1980** il Comune, con concessione in variante **n. 19**, autorizzava l'ing. Domenico Ricciardi, quale legale rappresentante della società "La Fattoria" s.n.c., a trasformare la stalla in caseificio nonché modifiche prospettiche al primo piano.

- In data **18.12.1985** i proprietari, in relazione ad abusi perpetrati tra il 1981 ed il 1983, presentavano tre distinte istanze di condono edilizio di cui :
 - a) quella prot. llo **15551** (pratica **31**) per la realizzazione di un piano interrato;
 - b) quella prot.llo **6491/86** (pratica **350**) per la realizzazione di ampliamenti esterni;
 - c) quella prot. **13913** (pratica **544**) per la variazione di destinazione d'uso dei locali posti a primo piano da superfici destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli a unità abitative.
- In data **27.01.2008** la società Masto srl, che nelle more aveva acquistato il fabbricato, chiedeva di ripristinare lo stesso nella sua originaria consistenza rinunciando alla domanda di condono relativa agli abusi sull'area esterna.
- In data **14 aprile 2011** il Comune, previo parere favorevole della Soprintendenza BB.AA. di Napoli reso in data 29.10.2009, accoglieva le due istanze di condono edilizio residue di cui una relativa alla sanatoria del piano interrato e l'altra relativa alla sanatoria di un presunto cambio di destinazione d'uso da opificio industriale a residenziale del primo piano, rilasciando permesso a costruire.
- In data **7/11/2013** la società Masto srl presentava nuovo progetto, ai sensi dell'art. 5 comma 9 e 14 della legge 106/2011 e della legge regionale della Campania 19/09, chiedendo di demolire il fabbricato e ricostruirlo con destinazione interamente residenziale e con incremento del volume in misura non superiore al 20%. Ciò sull'erroneo presupposto che la normativa premiale del "*piano casa*" potesse derogare alle disposizioni della legge regionale della Campania n. 35/87 ovvero al Piano Paesistico con tale legge approvato.
- In data **14.7.2014**, previo favorevole parere di Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza BB.AA. di Napoli, il progetto conseguiva l'Autorizzazione Paesaggistica **n. 45**.
- In data **27/01/2015**, con nota prot. **2081**, il Funzionario Responsabile del V Settore, Ing. Graziano Maresca, dopo aver, evidentemente, riesaminato l'intero incartamento ed essersi avveduto delle macroscopiche irregolarità ed illegittimità degli atti precedenti, comunicava l'avvio del procedimento, ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge 241/90, finalizzato al possibile rigetto del permesso di costruire di cui all'istanza prot. n. 24993 del 07/11/2013, articolato sul presupposto della non legittimità del permesso di costruire in sanatoria rilasciato in data 14/04/2011 prot. n. 8014, sul presunto contrasto della soluzione progettuale proposta con la normativa vigente e sull'abusività del manufatto tale da non poter essere oggetto di interventi ai sensi della legge 19/09.

Con tale nota del 27/01/2015 il Funzionario Responsabile del V settore rilevava una sequela di vizi tali da non consentire, a suo parere, il rilascio del permesso a costruire richiesto dalla Masto srl ed, in particolare, evidenziava:

a) Una traslazione del manufatto su un'area di sedime diversa rispetto a quella di progetto evidenziata dalla circostanza che sul progetto approvato nel 1976 lo stesso dovesse distare 16 metri dalla stradina pubblica laterale mentre in effetti ne distava 4,00 mt.

b) Una diversa larghezza del primo piano (*oggetto di istanza di condono edilizio solo quanto a cambio di destinazione d'uso*) allo stato pari a mt. **13,8** mentre sul progetto originario presentato nel 1974 era pari a mt.**10,30**. Peraltro, osservava il Maresca, che il primo piano fosse stato oggetto, in virtù della concessione in variante 19 del 1980, di modifiche prospettiche per le quali non risultava **mai acquisita** l'autorizzazione paesaggistica.

c) Discrasie tra gli stralci progettuali raffiguranti prospetti e piante allegati alla concessione originaria del **1976** (*pratica edilizia n. 334/29/74*) e quelli allegati alla variante n. **19** del **24.05.19080** relativa al primo piano e, come detto, **sprovvista** di Nulla Osta della Soprintendenza tanto da rendere non sovrapponibili le due piante relative a piano terra e primo piano. Inoltre dalla tavola dei prospetti allegati al progetto approvato nel 1974 lo stesso Funzionario rilevava varie incongruenze relativamente al numero dei terrazzini ed alla loro consistenza (*pag. 3 della nota*);

d) La non riconducibilità alle istanze di sanatoria presentate ed approvate con il permesso a costruire prot. **8014 del 14/04/2011** di tutte le difformità dell'edificio rispetto ai titoli rilasciati. Nel mentre, afferma il Funzionario Ing. Graziano Maresca, le domande di condono afferiscono alla realizzazione del piano interrato ed al cambio di destinazione d'uso del primo piano da opificio industriale ed uso residenziale, nessuna istanza risultava essere stata presentata né per le altre difformità e, tanto meno, sanare l'immobile che, in quanto dislocato su diversa area di sedime, doveva considerarsi completamente abusivo. Inoltre rimarcava la circostanza che il permesso in sanatoria prevedesse come **condizione speciale** che i locali a piano terra ed al piano interrato conservassero la loro destinazione d'uso come opificio industriale. Una condizione che sarebbe stata disattesa ove mai l'immobile fosse stato destinato ad uso residenziale.

e) La non corrispondenza dei terrazzini nella loro attuale consistenza né rispetto ai grafici allegati alla concessione del 1976, ove sono rappresentati con una profondità di circa mt. 1,70, né rispetto ai grafici allegati alla concessione in variante 19 del 1980 e neanche rispetto al permesso a costruire in sanatoria del 2011 dove sono rappresentati con una

profondità di mt. 1,25. Il che induce il Funzionario a ipotizzare che il manufatto sia completamente difforme rispetto ai titoli originari ed, anche, rispetto al permesso a costruire in sanatoria del 2011.

Nelle conclusioni, poi, il Funzionario segnalava come l'intervento prospettato, comportando cambi di destinazione d'uso del piano terra da opificio industriale a residenziale e del piano interrato da opificio industriale a garage pertinenziale, non potesse considerarsi compatibile con la normativa regionale di cui al comma 1 art.7 bis della legge 19/09. Ciò in quanto, pur tenendo conto della destinazione residenziale del primo piano per effetto del permesso in sanatoria rilasciato nel 2011, valutata la destinazione d'uso di piano terra e piano interrato ad opificio industriale, sarebbe stata da assumere come prevalente tale ultima destinazione su quella residenziale. L'istanza prodotta dalla Masto srl non poteva essere accolta, osservava l'Ing. Maresca, neppure sotto altro determinante aspetto ovvero in relazione alla circostanza che il manufatto risulterebbe, anche e nonostante il permesso a costruire in sanatoria rilasciato nel 2011, **difforme rispetto a titoli urbanistici e paesaggistici ed, addirittura, nel caso del primo piano privo di autorizzazione paesaggistica(!).**

- In data **19.3.2015** l'Ufficio, nonostante le controdeduzioni presentate il 4.3.2015 dal progettista Ing. Antonio Elefante e dall' Avv. Fernando Pinto (*nell'interesse della Masto*), con nota prot. n. 6169 comunicava alla Soc. Masto l'archiviazione del procedimento di permesso di costruire e con ulteriore nota, ai sensi dell'art. 7 e seguenti della L. 241/1990, prot. n. 8840 del 23/04/2015, avvio del procedimento finalizzato all'annullamento dell'Autorizzazione paesaggistica n. 45 del 14/07/2014 nonché all'annullamento del Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 8014 del 14/04/2011 relativo alle pratiche di condono ai sensi della L. 47/85 n. 31 e n. 544.
- In data **31.10.2016** con nota prot. 27545 prot. n. 24911 la soc. MASTO srl, sollecitava riscontro alle controdeduzioni presentate al preavviso di diniego, avanzando nuovamente richiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 5 della L. R. n. 19/2009, e richiedendo con successiva nota prot. 25189 del 03/11/2016 la indizione di apposita conferenza di ascolto ex art. 11 della L.241/1990.
- In data **12/12/2016** si svolgeva la conferenza di ascolto richiesta nel corso della quale, tecnico ed avvocato della Masto srl, proponevano nuove deduzioni e documenti che il Funzionario del VII Settore riteneva esaurienti tanto da indurlo a richiederle, con nota del 09/01/2017, parere pro veritate al legale dell'Ente, Avv. Erik Furno. Parere reso in senso positivo alle tesi della Masto srl. Per vero l' Avv. Furno si limita ad osservare che il

permesso a costruire del 2011 si sarebbe consolidato per effetto della mancata adozione nel termine indicato dall'art. 21 nonies della legge 241/90 di un atto di autotutela da parte dell'Ente. Il problema, come si avrà modo di osservare nel prosieguo, è ben altro.

- In data **11.07.2017** il Funzionario Responsabile del 7[^] Settore, con determina n. **313**, concludeva il procedimento amministrativo annullando il precedente procedimento ex art. 10 bis L. 241/90 del 27/01/2015 prot. 2081 e **convalidando** il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8014/2011.
- In data **24 aprile 2018** veniva depositata da parte del tecnico istruttore Geom. Giuseppe Pontecorvo relazione istruttoria di compatibilità urbanistica ed edilizia. Quest'ultimo (**il che è da sottolineare**) perviene a conclusioni totalmente diverse da quelle alle quali era giunto l' Ing. Graziano Maresca con la relazione del 2015. Asserisce il Geom. Pontecorvo che *“il fabbricato esistente è munito di autorizzazione paesaggistica rilasciata in fase endoprocedimentale alla definizione delle pratiche di condono edilizio n. 31 e 544 della legge 47/85 in merito alle quali fu rilasciato, in data 14 aprile 2011, il permesso a costruire”* salvo poi a precisare che *“il predetto titolo abilitava un piano interrato pertinente l'attività terziaria ubicata al piano terra dello stabile e il cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazioni,precisamente in n. 6 unità immobiliari abitative”*.

Alcun riferimento alle innumerevoli discrasie riscontrate dall'Ing. Maresca (*all'epoca ,nel 2015, capufficio !!*) in ordine alla traslazione su altra area di sedime,alla circostanza che la variante mancasse di N.O. paesaggistico ecc....

Anzi l'istruttore , pur avendo riscontrato che il manufatto insista per il 91% sulla zona 1/b del PUT(tutela ambientale di secondo grado) e per il 9% sulla zona 4 del PUT e D/10 del PRG (attività produttive esistenti), conclude per l'ammissibilità dell'intervento in deroga allo strumento urbanistico proprio in virtù della legge regionale 19/09.

- In data **17.07.2017** il Funzionario Responsabile del III Settore , richiamandosi alle controdeduzioni della Masto srl che fa proprie ed al parere del legale dell'Ente, l'avv.Erik Furno, erroneamente (*come si espliciterà nel prosieguo*)valuta positivamente le deduzioni della parte . Conseguentemente con determina n. 313 dichiara superati i motivi che avevano indotto l'Ufficio ad avviare il procedimento di annullamento del permesso a costruire in sanatoria del 14 aprile 2011 e prospettare il rigetto della richiesta di permesso a costruire ai sensi della legge 19/09.

Nello specifico il Funzionario, richiamandosi anche al parere dell'Avv.Furno, assume:

- a) L'intangibilità ,per effetto dell'art.21 nonies della legge 241790, del permesso a costruire in sanatoria rilasciato nel 2014.
- b) L'inquadramento della traslazione del fabbricato su diversa area di sedime nell'ambito delle varianti non essenziali fondando il suo ragionamento sull'interpretazione (*per vero errata ed a sproposito !!*) di una decisione del Consiglio di Stato (n. 2512/15). Da tale decisione il Funzionario ritiene di poter ricavare il principio che traslare un edificio su diversa area, se avvenuto alla fine degli anni '70 ed ovvero prima dell'entrata in vigore dell'art. 8 della legge 47/85, possa non costituire variazione essenziale (!!). Peraltro, deduce ancora il Funzionario, ogni eventuale difformità in ordine allo spostamento del fabbricato su diversa area di sedime deve intendersi sanata per effetto della concessione in variante n. 19 rilasciata dal Comune nel 1980;

- In data **18 giugno 2018**, vista la documentazione integrativa depositata dalla parte e gli ulteriori chiarimenti fatti pervenire dal progettista, il Funzionario del 7^ Settore ha rilasciato il permesso a costruire impugnato sulla scorta di alcune considerazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

L'intervento proposto, ancorché in deroga al PUT, sarebbe ammissibile perché sul punto avrebbe fatto chiarezza la L.r. n. 16/2014 art. 1 comma n. 73 lett.g). Tale disposizione, modificando l'art. 12 bis della L. R. n.19/2009, avrebbe precisato come la deroga sia ammissibile anche in zona sottoposta a L.R.C. n 35/87 PUT dell'area Sorrentino Amalfitana sempre che da attuare in aree non inquadrate di **inedificabilità assoluta**.

E, prosegue il Funzionario, l'area in questione, classificata nell'ambito del PRG come zone D 10 e D11, è tutt'altro che inedificabile, è prevista sia la ristrutturazione edilizia che la nuova costruzione anche con ampliamento in funzione dell'applicazione di un indice fondiario destinato all'adeguamento degli impianti produttivi .

Il progetto presentato dalla Masto srl ai sensi della legge regionale n. 19/2009 (piano casa), sarebbe ammissibile perché proporrebbe un incremento volumetrico del tutto irrilevante (*circa l'1,8%*) da realizzarsi, peraltro, solo al volume ricadente nella zona territoriale 4 del PUT ed, inoltre , la leggera traslazione dell'area di sedime del nuovo edificio determinerebbe una riduzione del volume lordo in tale zona. L'intervento sarebbe, in definitiva, coerente con i chiarimenti forniti dalla L.r. 16/14 art. 1 comma 73 lettera g) e con l'atto d'indirizzo approvato dal Comune di Piano di Sorrento con propria D.G. n. 253 del 06.12.2011.

Osserva ancora il Funzionario “- *Che la giurisprudenza del TAR Campania sez. VII 4617/2013 (una per tutte) ha sancito l'inderogabilità dei vincoli del PUT e tuttavia stabilito la necessita di valutare "di volta in volta" in dipendenza dei vincoli gravanti sulla singola zona omogenea*”.

I ragionamenti cui perviene il Funzionario Responsabile del III Settore del Comune di Piano di Sorrento non sono condivisibili e sono frutto per un verso di interpretazioni del tutto personali di leggi e decisioni giudiziarie episodiche (*in alcun caso viene richiamata giurisprudenza consolidata !!*) e per l'altro fondano su presupposti di fatto errati o contrastanti.

Gli atti gravati sono gravemente illegittimi e mi sia consentito affermare che da alcuni in particolare, quali l'atto di convalida n. 313 dell'11.7.2017 ed il permesso a costruire n. 45 del 18.06.2018, traspare, come detto, la volontà affannosa di ricercare a supporto forzate quanto improbabili interpretazioni giurisprudenziali sovente con il richiamo di decisioni del TAR Campania o del C.d.S. che, ove attentamente lette, non hanno contenuti e portata ad esse attribuiti dal Funzionario Comunale.

Inizierò le censure con l'argomento che maggiormente interessa l'Associazione ricorrente nella sua veste si portatrice di interessi diffusi a difesa delle normative di tutela paesaggistica ed ambientale e, dunque, partendo dall'evidente violazione delle disposizioni del Piano Paesistico della Costiera Amalfitano-Sorrentino approvato dalla Regione Campania con L. 35/87

Violazione e falsa applicazione art. 5 Legge regionale della Campania n. 19/09 in relazione all'art. 17 L. regionale della Campania n. 35/87 – Violazione e falsa applicazione Legge regionale n. 16/04 – Violazione e falsa applicazione artt. 9-13 della Legge regionale della Campania n. 35/87 (PUT) -- Violazione e falsa applicazione art. 146 D. Lgs. 42/04 – Violazione e falsa applicazione art. 14 DPR 380/01 in relazione al PUT - Eccesso di potere sotto i profili della contraddittorietà, falsità dei presupposti di fatto e di diritto, illogicità ed irrazionalità – Violazione del principio del giusto procedimento - Carezza o contraddittorietà della motivazione anche con riferimento alla giurisprudenza richiamata ed alle normative invocate.

L'intervento autorizzato ricade (*circostanza ben chiarita dal Geom. Pontecorvo nella relazione istruttoria ancorchè non ne tragga le dovute conseguenze*) **per il 91%** in zona 1/b (tutela ambientale di 2° Grado) del PUT e per il **9%** in zona 4 del PUT mentre rispetto al PRG l'intero manufatto è recepito in zona D/11 e D/12 **in quanto struttura produttiva preesistente**. Ciò che non traspare da alcuna relazione e che, ovviamente, ha notevole incidenza è la circostanza che l'area sia **una zona SIC** ovvero un **Sito di Interesse Comunitario** per il quale sarebbe stato necessario acquisire preventivamente una valutazione d'incidenza del tutto mancante. L'inesistenza di tale provvedimento invalida il procedimento e gli atti gravati.

Ritengo opportuno procedere all'esame di talune delle considerazioni poste a fondamento del permesso a costruire ed, in particolare, da quella con cui il Funzionario osserva "*Che la giurisprudenza del TAR Campania sez. VII 4617/2013 (una per tutte) ha sancito l'inderogabilità dei vincoli del PUT e tuttavia stabilito la necessità di valutare "di volta in volta" in dipendenza dei vincoli gravanti sulla singola zona omogenea*".

C'è da chiedersi se abbia letto tale sentenza per intero e se abbia letto la successiva del C.d.S. n. **1153 del 21/03/2016, n. 1153** che conferma la correttezza delle conclusioni cui è giunto il TAR Campania.

Né il TAR e nemmeno il C.d.S. hanno mai affermato il principio che la inderogabilità ai vincoli del Put sia da "*valutare di volta in volta in dipendenza dei vincoli gravanti sulla singola zona omogenea*".

E se anche così fosse risulterebbe quanto meno singolare la ragione per la quale in zona E/4 del PRG e 4 del PUT (*è quella presa in considerazione dal TAR Napoli nella sentenza 4617/13*) non sia consentita la deroga mentre lo sarebbe in zona di tutela di secondo grado (**1/b del PUT**) che, di sicuro, prevede limiti alla trasformazione del suolo assoluti e, decisamente, più stringenti rispetto ad una zona agricola!!

Ed è bene leggere cosa prevede l'art. 17 del PUT per la zona 1/b -Tutela dell' ambiente naturale - 2o grado:

"Comprende la parte del territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi di acqua, alcune aree a culture pregiate di altissimo valore ambientale. Essa va articolata nei Piani Regolatori Generali in zone di Piano Regolatore, tutte di tutela, ma differenziate in relazione alla preminenza delle istanze in esse contenute o documentate:

- a) zona di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana; b) zona di tutela agricola;
- c) zona di tutela silvo - pastorale; d) zona di tutela idrogeologica e di difesa del suolo.

*Le indicazioni e la normativa dei Piani Regolatori Generali in particolare: - per le zone di cui alle lettere a), b), c) e d), devono: - **assicurare la inedificabilità sia pubblica che privata**; - consentire, per l' eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV di: 1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni; 2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri: - dimensione minima dell' alloggio per consentire l' intervento: 30,00 mq di superficie utile netta; - incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l' arrotondamento sino a tale valore); - consentire, per l' eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV, di sola manutenzione ordinaria; - per le zone di cui alle lettere a) e b) devono: - prevedere la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali di cui al precedente articolo 15 che dovranno essere progettate e costruite secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV; - consentire, nel rispetto delle norme tecniche, di cui al successivo titolo IV, rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti; - per la zona di cui alla lettera a), devono assicurare la immodificabilità degli esistenti ordinamenti colturali; - per la zona di cui alla lettera b) devono: - consentire la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione dell' area; - consentire la realizzazione di stalle, porcilaie etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa; - per la zona di cui alla lettera c) devono: - prevedere e/ o consentire la realizzazione, secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV di stradette forestali; - consentire gli interventi di rimboschimento; - consentire la realizzazione delle indispensabili attrezzature per le attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte; - per la zona di cui alla lettera d) devono consentire interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.”*

Volendo, per assurdo, seguire il ragionamento del Funzionario Comunale ed ovvero di una valutazione caso per caso (“**di volta in volta**”), a maggior ragione lo stesso avrebbe dovuto giudicare inammissibile in zona 1/b del PUT la deroga introdotta dalla legge regionale 19/09.

Il Giudice Amministrativo (*si leggano in proposito ex multis C.d.S. TAR Campania 3318/18 ecc...*) in più occasioni ha affermato l'incompatibilità delle deroghe introdotte dalla L.r. 19/09 anche in zona agricola: Figurarsi se sia possibile attuarla in zona di tutela ambientale di secondo grado dove la relativa normativa dispone che debba essere assicurata, così recita l'art. 17 della L.r. della Campania 35/87, "*la inedificabilità sia pubblica che privata*"!!

Francamente proprio il riferimento alla sentenza n. 4617/13 (*di cui il Funzionario dichiara di condividere i principi salvo poi disattenderli senza motivarne le ragioni!!*) lo avrebbe dovuto indurre a rigettare piuttosto che accogliere la richiesta della Masto srl.

Né maggiormente chiare sono le ulteriori argomentazioni svolte nel corpo del provvedimento impugnato con le quali si tende ad affermare, senza alcun supporto logico-giuridico, che l'art. 1 comma 73 lettera della legge regionale 16/04, avendo novellato l'art. 12 bis della L.r. 19/09 (aggiungendovi un terzo comma "*Non sono ammessi interventi in deroga rispetto ai vincoli di inedificabilità assoluti previsti nella legge regionale 27 giugno 1987, n. 35 (Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino – Amalfitana)*) consentirebbe la deroga ai vincoli del PUT. Una valutazione che, oltre a non essere corroborata dal testo della disposizione richiamata, si pone in palese contrasto con l'altra (*richiamata sopra*) con la quale l'Ufficio prende atto della inderogabilità dei vincoli del PUT !!

Il vizio di motivazione carente, contraddittoria o insufficiente è clamoroso ma non esaurisce il campo dei vizi dell'atto .L'interpretazione delle norme è frutto di valutazioni soggettive senza alcun riscontro nella Giurisprudenza che si è andata, in questi anni, consolidando in materia. E' come se il Funzionario si fosse posto non già alla ricerca del corretto vaglio di norme e sentenze ma ,avendo già maturato un proprio convincimento, avesse inseguito isolate decisioni che potessero supportare le sue scelte errate di campo.

Eppure se avesse circoscritto la sua ricerca alle decisioni più recenti del TAR Campania vi avrebbe potuto rinvenire argomenti per meglio stimare quanto fossero infondate le richieste della Masto srl e rigettarle. Richiamo in proposito la sentenza del TAR Campania VI sez n.142/17: "*La disciplina dettata dalla legge de qua pertanto regolamenta gli interventi edilizi assentiti in via eccezionale, in rapporto alla connessa disciplina urbanistica, consentendo la deroga alla medesima, senza nulla prevedere in merito alla deroga ai piani paesaggistici o ai piano territoriali di*

coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali (cfr. ad esempio T.A.R. Napoli, (Campania), sez. VII, 20/02/2015, n. 1193). E' stato efficacemente evidenziato in giurisprudenza che la natura derogatoria e temporanea del Piano Casa implica una stretta interpretazione delle sue norme, senza interpretazioni estensive che potrebbero condurre a stravolgere l'ordinata pianificazione del territorio (cfr. in tal senso Consiglio di Stato, sez. VI, 21/03/2016, n. 1153). Né la capacità derogatoria rispetto a vincoli paesaggistici di inedificabilità – sia pure di carattere relativo – può ricavarsi – in mancanza di una chiara e pertinente disposizione normativa - dall'art. 3 disciplinante i casi di esclusione ovvero dall'art. 12 bis della medesima legge.

Infatti la previsione dell'art. 3, nell'annoverare fra le ipotesi di esclusione alla lett. d) gli interventi edilizi “collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali secondo le disposizioni dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna” non comporta a contrario che, nei casi in cui il vincolo di inedificabilità sia solo relativo, l'intervento comportante il richiesto aumento volumetrico debba ritenersi, con inaccettabile pretesa di automaticità, ammissibile.

Ed invero l'art. 3 prevede gli interventi in astratto inammissibili al godimento dei benefici di cui alla l.r. n. 19/09 e tra essi non sono ricompresi i casi in cui il vincolo di inedificabilità sia solo relativo.

Dal suddetto arresto normativo si evince, però, unicamente la necessità di verificare in concreto, di volta in volta, la compatibilità del singolo, specifico intervento con il regime vincolistico dell'area di sedime (e, dunque, anche con i vincoli paesaggistici di inedificabilità relativa), potendo pertanto ammettersi un incremento volumetrico ai sensi della disciplina regionale sul piano casa laddove il vincolo paesaggistico vieti la sola nuova costruzione e non anche la ristrutturazione con aumento di volumetria (categoria edilizia alla quale vanno rapportati senza dubbio gli interventi previsti dall'art. 4 della legge n. 19/09) ovvero consenta addirittura la nuova costruzione sebbene a certe condizioni o al ricorrere di certi presupposti (cfr. TAR Campania VII Sezione, n. 03318/2015 del 23/06/2015).

Ed in tale ottica va del pari letta la prescrizione di cui al comma 2 dell'art. 12 bis della legge de qua, secondo cui “Le norme della presente legge prevalgono su ogni altra normativa regionale, anche speciale, vigente in materia, fermo restando,

per le zone vincolate, il parere obbligatorio delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, così come individuate dall'articolo 32 della legge n. 47/1985 e successive modifiche", dovendosi la prevalenza della legge medesima correlarsi alla sola materia urbanistica e non anche alla materia paesaggistica. La divisata necessità dell'acquisizione del parere dell'organo tutorio conferma, invero, anche in siffatte evenienze, la perdurante vigenza delle normative vincolistiche che si pongono a presidio di rilevanti interessi pubblici, quale giustappunto quello paesistico – ambientale, dovendosi intendere il richiamo all'articolo 32 della legge n. 47/1985 operato a soli fini procedurali.

In definitiva, gli interventi previsti dalla legge regionale in commento possono essere ammessi nei soli limiti in cui risultino conformi alla disciplina di settore che governa vincolo paesaggistico (assoluto o relativo) incidente sull'area di sedime (cfr. TAR Campania , VII Sezione, n. 03318/2015 del 23/06/2015)."

Negli stessi termini si era espressa la VIIa sez del TAR Campania con la sentenza n. **1193/15:**

"Il Collegio rammenta che con la sentenza n. 4617 del 14.10.2013, avente ad oggetto una controversia relativa proprio al Comune di Massa Lubrense, la Sezione ha preso posizione in ordine al rapporto tra la L.R. n. 19/2009 e la normativa relativa al P.U.T. dell'area Sorrentino - Amalfitana, approvato con la L.R. n. 35/87, affermando testualmente "che la normativa premiale ed eccezionale di cui alla l.r. n. 19/09 giammai può porsi come derogatoria rispetto alla speciale disciplina di cui alla l.r. n. 35/87, adottata peraltro in esecuzione della L. 431/1985 a tutela del paesaggio, la quale peraltro, anche per espressa dizione normativa, si impone alle Regioni, ai sensi dell'art. 2 della legge medesima, in quanto contenente norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica (secondo la dizione normativa atta a vincolare anche le Regioni a statuto speciale)".

10.1.- Per la pacifica giurisprudenza, anche costituzionale, la disciplina unitaria di tutela del bene Ambiente, rimessa in via esclusiva allo Stato, prevale, infatti, su quella dettata dalle Regioni e dalle Province autonome, in materia di competenza propria, che riguardano l'utilizzazione dell'ambiente e, quindi, altri interessi (cfr. Corte Cost., 18 aprile 2008, n. 108; Cons. Stato, VI, 19 gennaio 2011, n. 371; IV, 5 luglio 2010, n. 4244; VI, 10 settembre 2009, n. 5459).

10.2.- Ne discende, quindi, che le disposizioni del Codice del paesaggio, approvato con il D.lgs. n. 42/2004, prevedono l'assoluta prevalenza del Piano paesaggistico

sugli altri strumenti di regolazione del territorio, avendo il medesimo Piano la funzione conservativa degli ambiti reputati meritevoli di tutela, che non può essere subordinata a scelte di tipo urbanistico, anche se di tipo premiale, per loro natura orientate allo sviluppo edilizio e infrastrutturale.

10.3.- Tanto premesso, quindi, il P.U.T., sebbene approvato con legge regionale, si configura dal punto di vista sostanziale come Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali, assimilabile, secondo la previsione di cui all'art. 135, comma 1, del D.lgs. n. 42/2004, ad un piano paesaggistico latu sensu inteso.

10.3.1.- Ne discende, quindi, che la disciplina dettata dalla legge regionale sul "piano casa" che regola gli interventi edilizi assentiti in via eccezionale, consente la deroga alla disciplina urbanistica, senza però nulla prevedere in merito alla deroga ai piani paesaggistici o ai piani territoriali di coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali.

*10.3.2. Né tale capacità derogatoria rispetto a vincoli paesaggistici di inedificabilità - sia pure di carattere relativo - può ricavarsi dalle disposizioni citate da parte ricorrente, ovvero dall'art. 3 disciplinante i casi di esclusione e dall'**art. 12 bis** della medesima legge.*

10.3.3. Infatti, la previsione dell'art. 3, nell'annoverare fra le ipotesi di esclusione alla lett. d) gli interventi edilizi "collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali secondo le disposizioni dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna" non comporta a contrario che, nei casi in cui il vincolo di inedificabilità sia solo relativo, l'intervento implicante il richiesto aumento volumetrico sia ammissibile.

*10.4. Così ricostruita la ratio della legge sul piano casa il Collegio ritiene di dover ribadire anche in questa sede che la stessa, a differenza di quanto affermato dal ricorrente, non può prevalere sulla **L.R.** n. 35/87 di approvazione del P.U.T., peraltro neppure richiamata nella **L.R.** n. **19/09**.*

*11. Alla luce delle suesposte considerazioni e ritenendo che la motivazione relativa alla non derogabilità da parte della **L.R.** n. 19/2009 alle previsioni dei piani paesistici sia idonea da sola a supportare la legittimità dei provvedimenti impugnati, a*

prescindere da ogni ulteriore considerazione, il ricorso deve essere respinto.” Negli stessi termini ,per venire a tempi più recenti **TAR Campania VII sez. 2296/18.**

Proseguendo nell’esame del permesso a costruire non credo sarà arduo verificare che i vari incisi riportati nei “*Considerato*” siano affetti da contraddittorietà e dall’insolita e singolare ricerca di giurisprudenza **episodica** e, peraltro, **malamente** interpretata.

Si osservi che nel mentre si assume la derogabilità dei vincoli del PUT per effetto della l.r. 19/09 ci si preoccupa di assicurare che il modesto incremento volumetrico previsto (*qualificato nella misura dell’1,8%*) sarà attuato solo sulla zona 4 del PUT e non sulla zona 1/b non senza aver puntualizzato che la presunta derogabilità, prevista dall’art.1 comma 73 della legge 16/04, non possa essere oggetto di interpretazione ma applicata sic et simpliciter così come statuiscono TAR Veneto con la decisione 1366/14 e Corte Costituzionale n. 285/90. Ovviamente TAR Veneto e Corte Costituzionale enunciano principi di diritto condivisibili ma per nulla calzanti con la fattispecie.

In realtà, come emerge con assoluta chiarezza dalle decisioni innanzi richiamate, anche con la novella introdotta nel 2014 con l’art.1 comma 73 lett. g) nulla è cambiato che possa far assumere applicabile la normativa premiale della l.r. 19/09 in area PUT.

Le disposizioni della L. r. 35/87 continuano a non poter essere derogate dalla l.r. 19/09 e, nel caso di specie, poi, una attenta lettura dell’art.1 comma 73 lettera g) consente di valutare come anche tale disposizione, correttamente interpretata, non permetta sull’area in questione, individuata dal PUT come di tutela ambientale di secondo grado (1/b), l’intervento richiesto dalla Masto.

Infatti l’art. 1 comma 73 lett. g) prevede che le disposizioni della L.r. 19/09 non possano attuarsi nelle aree di inedificabilità assoluta del PUT ma per l’appunto, e ciò ignora il Funzionario autore del permesso a costruire, la zona 1/b del PU è esattamente un’area di **inedificabilità assoluta pubblica e privata** (*recita l’art. 17 della l.r. 35/87: assicurare l’inedificabilità pubblica e privata!!*) salvo limitati adeguamenti dei manufatti esistenti ma con finalità circoscritte alle attività agricole o silvo pastorali già esistenti!!

Ed al contrario l’Amministrazione valuta la zona 1/b del PUT un’area di possibile relativa edificazione!!

I provvedimenti impugnati ed indicati nell’epigrafe ,ivi compresi i pareri espressi dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli (*che pur avrebbe dovuto garantire l’esatta*

osservanza delle disposizioni paesistiche, il che non ha fatto) e l'autorizzazione paesaggistica n.45/14, sono tutti, a vario titolo, per le ragioni esposte illegittimi.

Violazione e falsa applicazione art. 5 L. r. Campania 19/09 in relazione alla L. r. 35/87 – Violazione e falsa applicazione art. 17 L. r. 35/87 - Eccesso di potere sotto molteplici aspetti - Violazione del principio del giusto procedimento – erroneità dei presupposti di fatto e di diritto – Sviamento – Illogicità – carenza di motivazione.

Preliminarmente occorre, ancora, osservare che nelle zone “D” il PUT prevede che non sia possibile intervenire se non previa redazione di piano particolareggiato approvato ai sensi dell'art. **27 della Legge 865/71** e secondo le prescrizioni del titolo **IV della Legge regionale 35/87.**

In concreto, invece, i provvedimenti adottati dal Comune ed, in particolar modo, l'autorizzazione paesaggistica ed il permesso a costruire sono stati concepiti per consentire l'edificazione di un complesso residenziale del tutto discorde dalla precedente struttura in assenza di qualsivoglia atto di pianificazione secondaria e, pertanto, in violazione dell'art.17 della l.r. 35/87.

Neanche sull'area che in minima parte (per il 9%) ricade in zona 4 del PUT l'intervento è compatibile perché, se pur vero che il Comune Piano di Sorrento aveva, nell'adottare il proprio strumento urbanistico, ampia facoltà di determinarne la destinazione inquadrandola in una delle sottozone indicata per la zona 4 dall'art. 17 della L.r. 35/87, è altrettanto indiscutibile che, operata la scelta, la normativa applicabile per la sottozona non poteva che essere quella dettata dallo stesso art.17 della l.r. 35/87. Nel caso di specie al Comune non era consentito di applicare disposizioni diverse da quelle dettate dall'art.17 citato per le zone D ed ovvero:

“eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (n. max nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa di Piano regolatore deve prescrivere l'obbligo della redazione di Piani produttivi particolareggiati, di cui all'articolo 27 della legge n. 865 del 1971 e nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo titolo IV;”

Non è controverso che i provvedimenti abilitativi assunti ai sensi della Legge regionale 19/09 possano derogare allo strumento di pianificazione comunale così

come non è controverso (e *peraltro uno dei considerata del funzionario Comunale lo conferma*) che **non possano derogare alle norme del PUT.**

La Giurisprudenza Amministrativa che si è consolidata più recentemente ha chiarito come non sia legittimo derogare alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale che (*coerentemente con l'art. 17 della L.r. 35/87*) disciplinano l'attività edilizia in una delle sottozone nelle quali, in sede di pianificazione comunale, è stata suddivisa la zona 4 del PUT.

Per ciascuna sottozona in cui l'Amministrazione Comunale ha inteso inquadrare la zona 4 del Piano Paesistico va applicata la normativa per essa dettata da tale strumento di pianificazione sovraordinato senza che ad essa possa in alcun modo derogarsi salvo procedendo, preventivamente, all'adozione e successiva approvazione di variante ai sensi dell'art. 24 del T.U. della regione Campania approvato con Legge 16/04. In proposito si segnala la **decisione n. 3318/15 del TAR Campania:**

“In termini conclusivi, il Tribunale rileva che la normativa premiale ed eccezionale di cui alla L.r. n. 19/09 giammai può porsi come derogatoria rispetto alla speciale disciplina di cui alla L.r. n. 35/87, adottata peraltro in esecuzione della L. n. 431/1985 a tutela del Paesaggio, la quale peraltro, anche per espressa dizione normativa, si impone alle Regioni, ai sensi dell'art. 2 della legge medesima, in quanto contenente norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica (secondo la dizione normativa atta a vincolare anche le Regioni a statuto speciale).

15.1 Da ciò l'ulteriore necessità di un'interpretazione costituzionalmente orientata.

15.2 Alla stregua di tali argomentazioni vanno pertanto disattese le censure di cui al primo motivo di ricorso, fondate sull'asserita capacità derogatoria della l.r. n. 19/09 sul P.U.T. .

16. Del tutto legittima pertanto è la motivazione posta a base degli atti gravati, fondata sulla non assentibilità dell'intervento de quo nella zona 4 B del P.U.T. .

17. Va del pari disattesa la censura, contenuta nel secondo motivo di ricorso, secondo cui le disposizioni del P.U.T. riferite alla zona 4 non connotata da vincolo di in edificabilità né assoluto né relativo non potrebbero porsi come ostative al richiesto intervento, in quanto destinate ad essere recepite nel P.U.C. ed aventi pertanto mera valenza urbanistica e non paesaggistica.

17.1 Detto argomentazione non può essere condivisa, essendo l'articolazione contenuta nel P.U.C. meramente ricognitiva delle caratteristiche della zonizzazione, la cui edificabilità è comunque regolamentata dal P.U.T. che si pone nel suo

contenuto minimo di tutela come inderogabile da parte dei Comuni e che assume, secondo quanto innanzi osservato, in ogni caso valenza paesaggistica.

17.1.2. Ciò si desume incontrovertibilmente dalla disciplina normativa recata dalla medesima l.r. n. 35/97 e segnatamente dalla previsione di cui all'art. 3, oltreché dalla previsione di cui all'art. 5 in materia di misure di salvaguardia.

17.1.3. In tale contesto, peraltro non rileva neanche la previsione contenuta nell'art. 17 della legge de qua secondo cui "L'area oggetto del Piano Urbanistico Territoriale di cui al precedente articolo 2 è suddivisa in sedici tipi di <<zone territoriali>> che sono prescrittive per la formazione dei Piani Regolatori Generali, secondo i contenuti del presente articolo.

Le <<zone territoriali>> n. 1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 vanno direttamente recepite nella zonizzazione e normativa dei Piani Regolatori Generali; le <<zone territoriali>> 1b, 4, 5 7 dovranno essere articolate in zone di Piano Regolatore, con normativa, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo; la << zona territoriale 2 >> può essere direttamente recepita nel Piano Regolatore Generale o articolata, secondo quanto successivamente precisato nel presente articolo".

*Infatti sebbene la zona <<4 B>> di cui è causa, al contrario di quelle <<1a, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 >> non sia oggetto di immediata recezione, **i Piani Regolatori Generali devono comunque rispettare le prescrizioni contenute nel medesimo art. 17, che, come osservato nel parere soprintendizio, per la zona territoriale 4 B, preclude l'intervento in parola.***

18. Alla stregua di tali rilievi non può condividersi la prospettazione attorea, secondo la quale non tutte le prescrizioni del P.U.T. avrebbero valenza paesaggistica, assumendo per contro la prescrizione normativa posta a base del diniego mera valenza urbanistica.

18.1 Ciò in quanto, secondo le surriferite argomentazioni, ed avuto riguardo alla previsione di cui all'art. 135 Dlgs. n. 42/2004, i piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici sono assimilabili ai piani paesaggistici, tanto da essere considerati sotto l'omnicomprensiva dicitura di Piani Paesaggistici ai sensi e per gli effetti del medesimo D.lgs. n. 42/2004, per cui a tale stregua non sarebbe dato distinguere fra previsioni aventi portata urbanistica e previsioni aventi valore paesaggistico."

Negli stessi termini le recentissime sentenze emesse dalla VIIa sez. del TAR Napoli n. 2964/18 e n. 2965/18.

Un principio che, peraltro, trova puntuale conferma nella sentenza n. **11/2016** della Corte Costituzionale dove è sancita l'inderogabilità alle disposizioni del PUT sul presupposto che *“dovrebbe quindi valere il principio della prevalenza del piano paesaggistico sugli altri strumenti di regolazione del territorio, enunciato dall'art. 145, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio sul fondamento che la funzione conservativa degli ambiti reputati meritevoli dal piano stesso **non può essere subordinata a scelte di tipo urbanistico, anche di tipo premiale, per loro natura orientate allo sviluppo edilizio e infrastrutturale del territorio. La violazione di questa regola, che funge da norma interposta rispetto agli artt. 9 e 117, comma secondo, lettera), Cost., si risolverebbe nella violazione da parte della norma regionale sospettata di piano incostituzionalità degli indicati parametri costituzionali”***.

Nel caso di specie tutti gli atti impugnati sono stati adottati senza variare la zonizzazione del Prg e, ancor peggio, senza l'approvazione di un piano particolareggiato come richiesto dall'art. 17 del PUT in relazione alle zone D. Per tacere dei parametri edilizi totalmente disapplicati e dell'ulteriore circostanza che, nonostante si sovraccarichi l'area di decine di nuove residenze, non vi è alcun riferimento alla copertura degli standard che non possono che essere quelli indicati dal PUT.

E' sfuggito all'Ente che la stessa Legge regionale 19/09, art.li 4, 5, 6 e 7, quanto a standard segnatamente preveda che debbano essere garantiti quantomeno quelli previsti dal D.M. 1444/68. Il che non è riscontrabile nell'intervento approvato con il permesso a costruire n. 45/18.

Una edificazione così massiccia, saranno realizzate circa 15 unità residenziali, giusto quanto previsto dal PUT, avrebbe richiesto la rigorosa individuazione di come si intendeva coprire gli standard necessari a soddisfare le esigenze di almeno 50-60 nuovi residenti e, dunque, la dimostrazione che vi era sufficiente verde pubblico, attrezzature sportive ecc..... nelle quantità previste dall'art. 11 della L.r. 35/87. E però, come ovvio, sarebbe stato indispensabile la preventiva redazione di un piano particolareggiato ai sensi dell'art. 24 Legge regionale 16/04.

Purtroppo anche in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica né la Soprintendenza né il Responsabile Comunale del Paesaggio hanno osservato che la richiesta della MASTO srl violava precise ed inderogabili disposizioni del Piano Paesistico della Costiera Sorrentino – Amalfitana determinando in concreto un ingiustificato aumento delle residenze in un'area dove lo strumento sovraordinato lo

vietava . Conclusivamente i provvedimenti gravati finiscono per comportare una antropizzazione ulteriore del territorio con ricadute negative sulla tutela paesaggistica di aree di cui ,invece, il piano paesistico ha indicato l'assoluta non modificabilità. Sotto tali profili sono parimenti illegittimi anche il parere espresso dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli e l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune.

Violazione e falsa applicazione art.li 5 e 14 l.r. della Campania 19/09 ed art.5 l.106/11 in relazione all'art. 17 L.r. 35/87 – Eccesso di potere sotto molteplici profili ed in particolare per violazione di Legge, contraddittorietà, illogicità, irrazionalità – Erroneità e falsità dei presupposti di fatto - Carezza istruttoria.

E' indubitabile che l'art. 5 della Legge 106 del 12 luglio 2011 con il suo chiaro dettato non possa essere presupposto per i provvedimenti impugnati.

“Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a)il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura-premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.*

Né può essere di supporto al permesso a costruire l'art.5 della l.r. 19/09 che prevede l'ipotesi di deroga agli strumenti urbanistici vigenti *“della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato*

E ,quindi, il presupposto per la fattibilità dell'intervento è che l'edificio abbia già destinazione residenziale. Orbene con la relazione istruttoria il tecnico istruttore Geom. Giuseppe Pontecorvo asserisce che *“il fabbricato esistente, valutato in base all'art. 2 comma 1 lettera c) della legge regionale Campania n.19/2009, risulta verificare il requisito della prevalente destinazione residenziale, visto che il rapporto tra la volumetria residenziale del manufatto in questione e la volumetria lorda complessiva dello stesso, fornisce un valore non inferiore al 55% parametro prescritto per l'applicazione del citato disposto normativo”*.

Peccato che dall'atto di avvio del procedimento volto al rigetto dell'istanza prot.2081 del 27.1.2015 a firma di altro tecnico del Comune, l'ing. Graziano Maresca,emerge una diversa realtà . Afferma il Maresca che la concessione in sanatoria prot. 8014 del 14.4.2011 (a firma del geom. Michele Amodio ovvero lo stesso Funzionario autore del permesso a costruire 45/18) *“prevedeva la condizione speciale che i locali al piano interrato e terra conservassero la destinazione d'uso di opificio come riportato nella relazione tecnica della pratica n.544 a firma dell' Ing. Cinque”*.

E, dunque, dalla relazione dell' Ing. Maresca (già Capo dell'UTC di Piano di Sorrento), dalla concessione edilizia in sanatoria del 14.4.2011, a firma del Geom. Michele Amodio e dalla relazione del tecnico della parte della Masto srl ,ing.Cinque, **non risulta affatto che il manufatto nella sua interezza avesse, come afferma l'istruttore geom.Pontecorvo, destinazione prevalentemente residenziale.**

E aggiungasi che se così fosse ovvero se effettivamente il manufatto avesse avuto prevalente destinazione residenziale sarebbe stato inspiegabile come in sede di adozione del PRG l'intero fabbricato fosse stato recepito, il che affiora anche dalla relazione Pontecorvo, nella zonizzazione dello strumento urbanistico generale come *“ sede di attività produttiva esistente ricadente in zona 1/b del PUT” !!*

Delle due l'una : o afferma cosa inesatta il geom.Pontecorvo o,al contrario, è inesatto quanto affermano l'ing.Maresca,l'ing.Cinque e con essi il tecnico che ha elaborato il PRG allorchè,nel 2006, nella fase istruttoria prodromica all'adozione del PRG, ha rilevato che il manufatto avesse destinazione produttiva tanto da giustificarne l'inquadramento , anche in violazione della l.r. 35/87 che colloca l'area in zona 1/b, in zona D ovvero sede di attività produttive esistenti..

Il manufatto ,per la sua prevalente destinazione ad opificio , non può , a mente degli art.li 5 della l.r. 19/09 e 5 della legge 106/11, essere trasformato , quanto a

destinazione, da opificio in residenziale. Il che ,poi, è quanto aveva rilevato lo stesso Capo dell'UTC. Ing. Maresca , nel 2015.

Quello progettato appare un manufatto del tutto diverso quanto a sagoma, prospetti, area di sedime e destinazione dal preesistente tanto da consentire di asserire che si è nell'ambito della nuova costruzione .Una tipologia d'intervento non consentita nè dalle norme della legge regionale 19/09 e tanto meno da quelle del PUT. In proposito l'art. 17 della Legge regionale (PUT) 35/87 non prevede affatto per le zone D) ipotesi di nuova edificazione residenziale e tampoco lo prevedono le disposizioni della zona 1/b del PUT **finalizzate ad impedire nuova edificazione sia pubblica che privata** .La demolizione del fabbricato a prevalente destinazione di opificio con successiva edificazione dl fabbricato per civili abitazioni, così come progettualmente previsto, è da qualificarsi indiscutibilmente un intervento di nuova edificazione che non ha alcuna parentela con l'attività edilizia sostitutiva di cui parla la L.r. 19/09. Ex multis il **Consiglio di Stato IV sez con la sentenza n. 4077 del 1° settembre 2015**, ha chiarito che la fattispecie della demolizione e ricostruzione di un fabbricato, che costituisce una delle tre tipologie della ristrutturazione edilizia, può rientrare in tale ambito nei soli casi in cui la ricostruzione sia **sostanzialmente conforme alla precedente struttura oggetto di demolizione.** Nel caso in esame non è controverso né è posto in discussione che l'edificio di cui si preveda la realizzazione in sostituzione del preesistente edificio della società Masto srl sia integralmente diverso tanto da esserne prevista la transazione su diversa area di sedime.

Violazione e falsa applicazione art. 9 – 13 della Legge regionale per la Campania 35/87 – Eccesso di potere per travisamento dei fatti – Carenza d'istruttoria – illogicità – sviamento - Violazione e falsa applicazione art.li 3 e 7 L.r. 19/09 anche in relazione agli articoli da 9 a 12 della Legge regionale 35/87 – Violazione e falsa applicazione art. 14 DPR 380/01 - Eccesso di potere sotto il profilo della carenza di motivazione, della inesistenza di adeguata istruttoria – carenza istruttoria e procedimentale degli atti impugnati censurabile sotto i profili della carenza di motivazione e d'istruttoria e della violazione del principio del giusto procedimento – sviamento dalla giusta causa e dall'interesse pubblico.

E' principio consolidato che neppure la Legge regionale 19/09 possa derogare ai vincoli del PUT o, comunque, possa consentire interventi non coerenti con le

disposizioni del Piano Paesistico della Costiera Sorrentino-Amalfitana approvato con la Legge regionale 35/87.

Ebbene la previsione di ulteriori vani ad uso residenziale al di fuori delle necessità di vani residenziali da definirsi ai sensi degli articoli 9-12 del PUT di per sé costituisce una violazione di norme urbanistiche e paesaggistiche sovraordinate quali sono quelle del Piano Paesistico Territoriale.

La normativa premiale ed eccezionale di cui alla L.r. 19 del 2009 giammai può porsi come derogatoria rispetto alla speciale disciplina di cui alla L.r. 35/87 adottata in esecuzione della Legge 431/85 a tutela del paesaggio, la quale anche per espressa dizione normativa si impone alle Regioni ai sensi dell'art. 2, medesima legge, in quanto contenente norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica (**TAR Campania Sez. VII 4617/13**).

“La generalizzata previsione di cui all'art.12 comma 2 bis L.r. Campania 19/09 non può in alcun modo leggersi come derogatoria del PUT anche in considerazione del rilievo che una norma eccezionale e premiale non potrebbe giammai derogare, in forza del disposto dell'art.14 sulle disposizioni della legge in generale, in mancanza di espresso riferimento,fatta salva la questione di legittimità costituzionale della deroga medesima, ad una normativa speciale qual è quella recata dalla Legge regionale 35/87”.

La possibilità di realizzare nuovi vani residenziali va ricondotta nell'alveo delle istruzioni fornite dal PUT ed, in particolare, dall'art. 9 della L.r. 35/87 che ne consente l'edificazione solo applicando i principi di proporzionamento dei piani comunali secondo criteri quanto mai precisi e dettagliati:

“Art. 9 Proporzionamento del Piano regolatore generale: vani residenziali *In proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue: a) eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: 9 la previsione demografica, da effettuare su di un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni. Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale; b) eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano ("stanza" ISTAT) deve risultare*

dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo; c) eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non insanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo. Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola. Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano urbanistico territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub-area.

All'opposto i vani residenziali previsti dal permesso a costruire impugnato e dall'autorizzazione paesaggistica e da tutti gli atti gravati non rispondono ad alcuno dei parametri fissati dall'art. 9 del PUT. Di fatto i vani previsti dal permesso a costruire n. 45/18 sono da considerarsi vani eccedenti l'effettivo fabbisogno del Comune. Anzi in proposito va precisato che facendo corretta applicazione delle disposizioni del PUT nel Comune di Piano di Sorrento non è consentita l'edificazione di nuovi vani residenziali.

Se ciò non fosse sufficiente a connotare la illegittimità degli atti impugnati vi è una ulteriore problematica da prendere in considerazione.

L'art. 12 del PUT recita *"I Piani regolatori generali si attuano mediante i Piani esecutivi previsti dalla legislazione vigente e dei Piani di recupero di cui alla L. n. 457 del 1978 (Piani particolareggiati di esecuzione, Piani di zona ai sensi della L. n. 167 del 1962 e L. n. 865 del 1971, Piani di lottizzazione convenzionata e Piani per insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della L. n. 865 del 1971). I Comuni sono obbligati, per l'attuazione dei Piani regolatori generali **relativamente agli interventi residenziali**, al rispetto delle seguenti proporzioni tra l'edilizia residenziale pubblica ed il totale previsto: - per il fabbisogno derivante dall'incremento demografico di cui al precedente articolo 9 lett. a): 70% di edilizia pubblica con l'obbligo di riservare l'80% in volume di tale quota alla cessione in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della L. n. 865 del 1971; - per il fabbisogno relativo alla riduzione dell'indice di affollamento ed alla sostituzione dei vani malsani o fatiscenti di cui al precedente articolo 9 lett. b) e c): il 100% di edilizia pubblica,*

riservandone l'attribuzione ai soli abitanti delle abitazioni malsane da sostituire e delle abitazioni sovraffollate.....”.

Il PRG del Comune di Piano di Sorrento esclude che vi sia necessità di ulteriori vani di edilizia residenziale privata e, conseguentemente, non era possibile rilasciare un permesso che, aggirando i limiti imposti dal PUT, di fatto consenta nuova edilizia residenziale privata.

Il consentirlo, violando i limiti fissati dal piano paesistico, di per sé determina un vulnus per il bene tutelato ovvero la integrità paesaggistica del territorio.

Violazione e falsa applicazione art. 3 L.r. della Campania 19/09 – Violazione e falsa applicazione art. 146 D. Lgs. 42/04 - Violazione falsa applicazione art. 31 e ss. L. 47/85 – Violazione e falsa applicazione art.8 L.47/85 - Violazione e falsa applicazione art. 14 DPR 380/01 - Eccesso di potere sotto il profilo della erroneità dei presupposti di fatto e di diritto – Inesistenza dei presupposti di fatto - Sviamento dalla giusta causa – Carenza istruttoria, illogicità, perplessità e violazione delle regole che sottendono al buon andamento della P.A.

Emerge con chiarezza dai documenti istruttori che si è in presenza di relazioni tecniche che seppur provenienti dallo stesso Ufficio ma a firma di tre diversi tecnici dello stesso Ente, l'ing. Graziano Maresca da una parte, il geom. Giuseppe Pontecorvo ed il geom. Michele Amodio dall'altra, pervengono a conclusioni tra esse contrastanti. I tre tecnici asseriscono circostanze per nulla conciliabili ed è palese che non possano aver contemporaneamente ragione tutti e tre.

L'ing. Graziano Maresca nel corpo della nota del 27.1.2015 segnalava una serie di gravi irregolarità ed ovvero:

a) Traslazione del manufatto su un'area di sedime diversa rispetto a quella di progetto evidenziata dalla circostanza che sul progetto approvato nel 1976 lo stesso dovesse distare 16 metri dalla stradina pubblica laterale mentre in effetti ne dista 4,00 mt.

b) Diversa larghezza del primo piano (*oggetto di istanza di condono edilizio solo quanto a cambio di destinazione d'uso*) allo stato pari a mt. **13,8** mentre sul progetto originario presentato nel 1974 era pari a mt. **10,30**.

c) Esecuzione di lavori in variante al prospetto del primo piano senza che per tale variante risultasse rimosso il vincolo paesaggistico e, quindi, **acquisita** l'autorizzazione paesaggistica.

c)Discrasie tra gli stralci progettuali raffiguranti prospetti e piante allegati alla concessione originaria del **1976** (*pratica edilizia n.334/29/74*)e quelli allegati alla variante n.**19** del **24.05.1980** relativa al primo piano e, come detto, **sprovvisa** di Nulla Osta della Soprintendenza tanto da rendere non sovrapponibili le due piante relative a piano terra e primo piano . Inoltre esaminando la tavola dei prospetti allegati al progetto approvato nel 1974 lo stesso Funzionario rileva varie incongruenze relativamente al numero dei terrazzini ed alla loro consistenza (*pag. 3 della nota*);

d)Non riconducibilità alle istanze di sanatoria presentate ed approvate con il permesso a costruire prot. **8014 del 14/04/2011** di tutte le difformità dell'edificio rispetto ai titoli rilasciati. Nel mentre ,afferma il Funzionario ing.Graziano Mareca, le domande di condono afferiscono alla realizzazione del piano interrato ed al cambio di destinazione d'uso del primo piano da opificio industriale ad uso residenziale , nessuna istanza risultava essere stata presentata né per le altre difformità nè,tanto meno, per sanare l'immobile nella sua interezza che ,in quanto dislocato su diversa area di sedime, doveva considerarsi completamente e totalmente abusivo.

Inoltre il Maresca rimarca la circostanza che il permesso in sanatoria prevedesse come **condizione speciale** che i locali a piano terra ed al piano interrato conservassero la loro destinazione d'uso come opificio industriale. Una condizione che,però,osserva ancora l'ing.maresca, sarebbe stata disattesa ove mai l'immobile fosse stato destinato interamente ad uso residenziale.

e)Non corrispondenza dei terrazzini nella loro attuale consistenza né rispetto ai grafici allegati alla concessione del 1976,ove sono rappresentati con una profondità di circa mt.1,70, né rispetto ai grafici allegati alla concessione in variante 19 del 1980 e neanche rispetto al permesso a costruire in sanatoria del 2011 dove sono rappresentati con una profondità di mt.1,25. Il che induce il Funzionario a ipotizzare che,in presenza di varianti definibili, **ai sensi dell'art.8 della l.47/85**, essenziali il manufatto possa considerarsi completamente difforme rispetto ai titoli originari ed,anche, rispetto al permesso a costruire in sanatoria del 2011.

f)Inammissibilità dell'intervento perché , comportando cambi di destinazione d'uso del piano terra da opificio industriale a residenziale e del piano interrato da opificio industriale a garage pertinenziale , non era compatibile con la normativa regionale di cui al comma 1 art.7 bis della legge 19/09. Ciò in quanto, pur tenendo conto della destinazione residenziale del primo piano per effetto del permesso in sanatoria rilasciato nel 2011, valutata la destinazione d'uso di piano terra e piano interrato ad

opificio industriale, sarebbe da stimarsi prevalente tale ultima destinazione su quella residenziale.

g) difformità del fabbricato rispetto ai titoli edilizi nonostante il rilascio della concessione in sanatoria del 14.4.2011 limitato a sanare l'abusiva realizzazione del piano interrato ed il presunto cambio di destinazione d'uso del primo piano ma non le altre gravi difformità riscontrate.

Dalla relazione del geom. Pontecorvo ,invece , non affiora alcuna anomalia anche se , come già evidenziato nella trattazione dei motivi precedenti, emergono piu' di una contraddizione soprattutto con riguardo alla zonizzazione, al prevalente uso residenziale sconfessato dallo stesso tecnico di parte che aveva predisposto i grafici e la relazione relativa alla definizione delle istanze di condono edilizio .

E veniamo ,ora, ai provvedimenti più recenti ,quelli a firma del geom. Michele Amodio che ha sottoscritto sia la concessione in sanatoria del 2011, sia la determina 313/18 ed,infine, il permesso a costruire 45/ 2018.

E' probabile che il Funzionario non abbia rammentato di avere , in occasione nel rilascio della concessione in sanatoria ,il 14.4.2011, lui stesso apposto al titolo la "**condizione speciale**" che piano terra e piano interrato conservassero destinazione d'uso ad opificio . Ed altresì è verosimile che non si sia avveduto neppure che il manufatto fosse stato censito ,in sede di formazione del PRG, come opificio esistente. Una condizione che , di per sé , era impeditiva al rilascio del titolo edilizio impugnato. Né risultano maggiormente chiare le ragioni con le quali sono state superate criticità pur segnalate dal precedente capo dell'UTC ing.Maresca.

Eppure non credo potesse ignorarsi che l'art. 3 della legge 19/09 disponga che "*Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6-bis e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento delle presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano: a) **realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria***".

E, quindi, permesso a costruire 45/18, autorizzazione paesaggistica 45/14 e parere favorevole della Soprintendenza BB.AA. di Napoli del 3.6.2014 sono stati rilasciati senza valutare la circostanza che il manufatto in questione fosse totalmente difforme da quello autorizzato con la licenza edilizia del 1976 ed ,addirittura , che , relativamente alle modifiche eseguite sui prospetti ,difettesse del provvedimento di rimozione del vincolo imposto dalla Legge 1497/39.

Le istanze di condono edilizio, presentate dai precedenti proprietari ai sensi dell' art.31 della Legge 47/85, erano limitate a sanare esclusivamente gli interventi che non avevano comportato modifica della sagoma autorizzata urbanisticamente e paesaggisticamente. Indubbiamente non erano ,dette istanze , idonee né a sanare il manufatto nella sua interezza né le ulteriori essenziali difformità segnalate dall'ing. Maresca.

E ,peraltro, non potrà sfuggire che la concessione in sanatoria prot.8014 del 14.04.2011 è essa stessa illegittima non essendo possibile sanare parti di un manufatto abusivo senza aver preventivamente legittimato ,sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello paesaggistico, il manufatto stesso risultato difforme totalmente quanto a sagoma, area di sedime ecc. dal titolo abilitativo originario.

Né era consentito sanare solo alcuni degli interventi abusivi tralasciandone altri senza avvedersi che le difformità erano altre rispetto a quelle segnalate con le istanze di condono edilizio !!

In senso conforme TAR Salerno n° 544 del 07.03.2014 *“non è consentito il rilascio di autorizzazione alla effettuazione di interventi edilizi su immobili abusivi in assenza della previa regolarizzazione degli illeciti in precedenza commessi, legittimamente il Comune si era determinato al ritiro in autotutela del permesso di costruire”*.

In definitiva il manufatto era ,per effetto della sua edificazione su area di sedime diversa da quella prevista nel progetto autorizzato e per le modifiche prospettiche intervenute successivamente , queste prive di qualsivoglia autorizzazione paesaggistica come accertato dal tecnico comunale Ing. Graziano Maresca , abusivo e tale è rimasto senza che né la concessione in variante 19/80 e né la concessione in sanatoria del 14.04.2011 , la prima da considerare inefficace per inesistenza del provvedimento di rimozione del vincolo paesaggistico e la seconda limitata a sanare cambio di destinazione d'uso del primo piano e piano interrato ma non la struttura nel suo complesso, possano avere esplicato alcuna influenza nel senso voluto dalla relazione istruttoria del 24 aprile 2018 e dalla successiva determina del Funzionario Responsabile del III Settore n.313/18.

Né consentono di ritenere legittimo sotto il duplice profilo, urbanistico e paesaggistico, le argomentazioni contenute negli atti gravati ed ,in particolare , nella determina n.313/18 ove, a sostegno della tesi che la traslazione su diversa area di sedime sia difformità non essenziale, viene richiamata una singola (***Il che è poi una caratteristica di tutti i richiami giurisprudenziali contenuti nei vari provvedimenti***

impugnati) sentenza del C.d.S. 2512/15 senza avvedersi che l'ipotesi ivi contemplata non fosse affatto assimilabile a quella de qua. Infatti l'ipotesi valutata dal Supremo Organo della Magistratura Amministrativa afferiva all'ipotesi di un manufatto realizzato nel 1958, ovvero anche prima della legge 765/67, in area non vincolata paesaggisticamente ed il Collegio qualificava la traslazione “ *difformità non essenziale* “ *anche* “ *in considerazione del fatto che nel progetto approvato con la licenza edilizia del 1958 mancavano quote o misure che vincolassero l'esatta localizzazione dell'edificio (essendo presenti solo indicazioni di massima), rende immotivata la qualificazione di tali difformità in termini di variante essenziale e, dunque, di abuso totale*”.

Ed ,invece, nel caso di specie il progetto indicava esattamente l'area sulla quale edificare il manufatto non fosse altro perché lo distanziava di 16 mt dalla stradina laterale indicata nella sua relazione del 2015 dall'ing.Maresca !!

Conseguentemente si è a fronte di un manufatto edificato in zona di vincolo paesaggistico , dopo l'entrata in vigore della legge 10/77, in difformità anche dall'autorizzazione paesaggistica formatasi, come è evidente, su uno sviluppo di sagoma completamente diverso da quello realmente eseguito ed in più occupando aree per il quale era intervenuto l'asservimento a “*verde privato* “ per effetto dell'atto per notar Ruggiero di Firenze del 7.5.1977 !!

Se ciò non fosse sufficiente a determinare l'illegittimità della concessione in sanatoria del 14.4.2011 (*quella con la quale sono state accolte le istanze di condono edilizio*) valga la considerazione che il parere della Soprintendenza si è formato senza che l'Organo periferico del Ministero dei BB.AA. conoscesse né della diversa area di sedime né delle ulteriori difformità riscontrate solo successivamente nella relazione dell'allora capo dell'UTC !!

Un chiaro vizio di carenza istruttoria, falsità erroneità dei presupposti di fatto, sviamento ,travisamento dei fatti ecc.....

Le difformità riscontrate dal Tecnico Comunale Ing.Graziano Maresca (*del tutto trascurate nella relazione istruttoria del 27.4.2018*) sono tali da comportare che non vi fossero le condizioni per procedere al rilascio del titolo edilizio richiesto dalla MASTO srl.

L'art. 3 della Legge regionale 19/09 dispone l'inapplicabilità delle norme del cosiddetto piano casa anche in ipotesi di “*difformità rispetto al titolo abilitativo per la quale non sia stata rilasciata concessione in sanatoria*”.

Alla luce di queste circostanze né la Soprintendenza avrebbe potuto, senza incorrere nella violazione dell'art. 146 D. Lgs 42/04, rilasciare il parere favorevole né il Comune, successivamente, avrebbe potuto, per le stesse ragioni, rilasciare l'autorizzazione paesaggistica prima ed approvare, successivamente, il progetto con il permesso a costruire 45/18.

Non era nei poteri del Funzionario Comunale rilasciare il permesso a costruire su presupposti di fatto in contrasto con la disciplina urbanistica o in deroga del Piano Paesistico della Costiera Sorrentino Amalfitana e, certamente, non senza aver preventivamente valutato la legittimità urbanistica e paesaggistica del manufatto sul quale si intende intervenire. Legittimità che, come ho già esplicitato, è del tutto inesistente.

Eccesso di potere per erroneità dei presupposti di fatto – travisamento dei fatti - carenza di motivazione e di istruttoria – contraddittorietà con atti promananti dalla stessa Amministrazione – Violazione e falsa applicazione art. 146 D.L.vo 42/04 – Violazione e falsa applicazione legge 19/09 .

Gli atti gravati, come detto, sono a vario titolo illegittimi. La concessione in variante n. 19/80 è per un verso inefficace perché non supportata dal provvedimento di rimozione del vincolo e per l'altro illegittima perché rilasciata su manufatto totalmente difforme edificato su area diversa da quella di progetto per giunta asservita a “*verde privato*”.

Eguale è illegittima la concessione in sanatoria prot. 8014/2011 sotto molteplici profili. Le istanze di condono presentate per il manufatto in esame, in quanto parziali perché non finalizzate a sanare tutti gli abusi (*traslazione su diversa area di sedime, modifiche prospettiche ecc..*) erano inammissibili (*in senso conforme Consiglio di Stato 1358/97, Consiglio di Stato 3974/03, Tar Emilia Romagna 276/15 ecc.....*) e, quindi, non poteva essere rilasciato il titolo edilizio sanante. Aggiungasi che anche il parere della Soprintendenza BB.AA. di Napoli e la successiva autorizzazione paesaggistica sono illegittimi in quanto afferenti un fabbricato diverso nel suo sviluppo di sagoma da quello poi accertato, successivamente, nel 2015, dall'UTC.

E, proseguendo, per analoghe ragioni sono illegittimi il parere espresso il 3.6.2014 dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli sul progetto di “piano casa” e la successiva autorizzazione paesaggistica.

Sarebbe stato necessario, quantomeno, consentire alla Soprintendenza BB.AA. di riesaminare il progetto alla luce dei rilievi mossi dall'Ing. Maresca notiziandola della circostanza che il fabbricato era ubicato su area di sedime di diversa da quella prevista nella concessione edilizia originaria e presa in considerazione dall'Organo Periferico del Ministero !!

Né si è tenuto conto che la sussistenza di un asservimento a "*verde privato*" di per sé non consentiva che in sede di edificazione fosse spostata la sagoma dell'edificio né consente, per effetto dell'ultimo progetto, una ulteriore traslazione su un'area che deve, per effetto dell'atto notarile Ruggiero, conservare la destinazione a verde.

Per tacere che in alcuno degli atti gravata vi è riferimento alla circostanza che l'area in questione sia un sito SIC né, come ovvio, risulta emesso alcun provvedimento che consente di trasformare un sito del genere di interesse comunitario !

Sull'interesse ad agire

Quanto all'interesse ad agire dell'Associazione ITALIA NOSTRA lo stesso è quanto mai evidente. L'Associazione ha interesse a che non vengano emanati o adottati atti che si pongono in stridente contrasto con le disposizioni dei piani paesistici che, come ha più volte riconosciuto la Corte Costituzionale, sono diretta promanazione della Legge 431/85. Nel caso in esame gli atti gravati comporterebbero un grave vulnus per l'assetto del territorio, soprattutto sotto il profilo ambientale e paesaggistico, così come determinato dalla legge regionale della Campania n. 35/87. L'esecuzione del permesso a costruire comporterebbe un'alterazione della zonizzazione e degli standards fissati dallo strumento urbanistico comunale in esecuzione del PUT.

Si determinerebbe in zona di tutela ambientale di secondo grado (1/b) una ulteriore antropizzazione o, comunque, nuove residenze che finirebbero per snaturare o porre nel nulla il vincolo previsto dal PUT consentendo nuove residenze anche dove non previste dalla legislazione di tutela paesaggistica. Il che, poi, fatalmente avrebbe anche altre conseguenze perché determinerebbe ulteriore urbanizzazione residenziale dell'area in assenza di copertura di standards e con aumento del traffico e dell'incidenza sui servizi. L'Associazione ricorrente, avendo come sua finalità la tutela dell'ambiente, ha interesse a gravare quei provvedimenti che, nel concreto, violano quelle disposizioni contenute in strumenti di pianificazione paesistica sovraordinati che, come il PUT della Costiera Sorrentino Amalfitana, hanno l'obiettivo di evitare interventi che, ponendosi in deciso contrasto con un corretto ed

ordinato uso del territorio, incidano , in concreto, anche attraverso aumento del carico urbanistico , sugli equilibri delineati , dalla legge regionale della Campania n.35/87.

PQM

Si conclude per l'accoglimento del ricorso e, per l'effetto, perché piaccia al TAR adito di annullare tutti i provvedimenti impugnati ed, ancora, di tutti gli atti preordinati, precedenti, connessi e conseguenti . In via cautelare ,stante il grave danno determinato dai provvedimenti gravati con possibilità di ulteriore alterazione di quei valori paesaggistici che la programmazione urbanistica del PUT intende tutelare , onde evitare che si proceda concretamente a lavori che finirebbero per annullare le finalità della pianificazione paesistica con conseguente negativa ricaduta sui valori ambientali ,si chiede sospendersi l'efficacia di tutti gli atti gravati ed indicati in epigrafe.

Il tutto con vittoria di diritti, spese ed onorari.

Avv. Francesco Saverio Esposito

Io sottoscritto, Avv. Francesco Saverio Esposito, in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di Torre Annunziata, rilasciata con verbale del 21/10/2013, n. 1177/13, previa iscrizione al n. 90 del mio registro cronologico, in data 13/09/2018, ho notificato, per conto di "Italia Nostra Onlus", con sede legale in Roma viale Liegi 33, C.F.: 80078410588, in persona del legale rappresentante pro tempore, Presidente Oreste Rutigliano (C.F.: RTGRST42R31A944Q), il su esteso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Napoli **per l'annullamento, previa sospensione,** del permesso a costruire n. **45/18**, rilasciato in data 18 giugno 2018 dal Funzionario Responsabile del III Settore del Comune di Piano di Sorrento, al sig. Martino Pollio, nella sua qualità di amministratore unico della soc. MASTO srl, con sede in Sorrento (Na), via Parsano 14 e di tutti gli atti precedenti, preordinati e connessi quali la relazione istruttoria a firma del tecnico istruttore Geom. Giuseppe Pontecorvo del 24 aprile 2018, la determinazione n. **313/17** (*mai notificata*) adottata in data 11.07.2017 dal Responsabile del III Settore del Comune di Piano di Sorrento, il parere favorevole emesso dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli del **3.06.2014** prot. 13581, l'autorizzazione paesaggistica n. **45** rilasciata dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio del Comune di Piano di Sorrento del **14.7.2014**, l'autorizzazione in sanatoria prot. **8014** del 14 aprile 2011, il parere espresso dalla Sorpintendenza BB.AA. con nota prot. 13018 del 10.07.2009, il PRG e le allegare NTA nella parte in cui contrastano o sono difformi dalle disposizioni della L.r. della Campania n. 35/87 e di tutti gli ulteriori atti precedenti, preordinati, connessi e conseguenti a:

- **Comune di Piano di Sorrento in persona del sindaco p.t. presso la casa comunale, Piazza Cota n.1, 80063, Piano di Sorrento (Na)** per mezzo del servizio postale con racc.ta a.r. n. 68766440088-1 spedita dall'Ufficio Postale di Piano di Sorrento (Na) in data 13/09/2018.

- **Società “M.A.S.T.O.” srl** in persona del legale rappresentante Martino Pollio, con sede in Sorrento (Na), via Parsano n. 14 per mezzo del servizio postale con racc.ta a.r. n. 68766440094-9 spedita dall’Ufficio Postale di Piano di Sorrento (Na) in data 13/09/2018.
- **Ministero Beni ed Attività Culturali in persona Ministro pro tempore** elettivamente domiciliato in via Diaz n. 11 Napoli presso l’Avvocatura Distrettuale dello Stato per mezzo del servizio postale con racc.ta a.r. n. 68766440089-2 spedita dall’Ufficio Postale di Piano di Sorrento (Na) in data 13/09/2018.
- **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Napoli in persona del Soprintendente pro tempore** elettivamente domiciliata in via Diaz n. 11 Napoli presso l’Avvocatura Distrettuale dello Stato per mezzo del servizio postale con racc.ta a.r. n. 68766440090-5 spedita dall’Ufficio Postale di Piano di Sorrento (Na) in data 13/09/2018.

Avv. Francesco Saverio Esposito



Studio Legale

Avv. Francesco Saverio Esposito

Patrocinante in Cassazione

Avv. Francesco Saverio Cosenza

Avv. Antonino D'Esposito

Avv. Massimo Mellino

Avv. Vittoria Esposito

Corso Italia 319 – 80063 Piano di Sorrento (NA)

Tel - Fax 081 8787090

e-mail espositofrancesco53@libero.it

pec.: francescosaverio.esposito@forotorre.it

Mandato alle liti

Avv. Francesco Saverio Esposito Io sottoscritto quale Presidente dell'Associazione Italia Nostra onlus ,con sede in , codice fiscale.....,vi nomino mi avvocato e procuratore facultandovi ad impugnare innanzi al TAR Campania Napoli il permesso a costruire n. **45/18** rilasciato in data 18 giugno 2018 dal Funzionario Responsabile del III Settore del Comune di Piano di Sorrento al sig. Martino Pollio , nella sua qualità di amministratore unico della soc.MASTO srl con sede in Sorrento via Parsano 14 e di tutti gli atti precedenti,preordinati e connessi quali la relazione istruttoria a firma del tecnico istruttore Geom.Giuseppe Pontecorvo del 24 aprile 2018 , la determinazione n.**313/17** (*mai notificata*)adottata in data 11.07.2017 dal Responsabile del III Settore del Comune di Piano di Sorrento,il parere favorevole emesso dalla Soprintendenza BB.AA. di Napoli in data **3.06.2014** prot. 13581, l'autorizzazione paesaggistica n.45 rilasciata dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio del del Comune di Piano di Sorrento in data 14.7.2014,l'autorizzazione in sanatoria prot. **8014** del 14 aprile 2011, il parere espresso dalla Sorpintendenza BB.AA. con nota prot.13018 del 10.07.2009 , il PRG e le allegate NTA nella parte in cui contrastano o sono difformi dalle disposizioni della l.r. della Campania n.35/87 e tutti gli ulteriori atti precedenti ,preordinati connessi e conseguenti nonché qualsiasi altro atto che Voi individuerete quale precedente,connesso,preordinato o propedeutico . Vi Eleggo domicilio presso Voi in Piano di Sorrento C.so Italia 319

