

firmante il 7-8-2019
ore 9,30
M

CITTÀ DI MARCIANISE

PROVINCIA DI CASERTA

TERZO SETTORE

IL DIRIGENTE

Prot. n. 37532

Marcianise, 6 agosto 2019

Al Sindaco
Al Vice Sindaco
All'Assessore all'Ambiente ed Ecologia
All'Assessore All'Urbanistica
All'Assessore alle Attività Produttive
Alla Commissione Ambiente
Alla Commissione Trasparenza
Al Dirigente del V Settore
Al Segretario Generale
Al Comandante della Polizia Municipale

OGGETTO: Permesso di costruire n. 41/2019 rilasciato dal dirigente del V settore, reso noto in data 23.5.2019, in favore della sig.ra Della Gatta Antonietta, nata a Portico di Caserta (CE) il 15.7.1969 ed ivi residente alla via Montello n. 30, titolare della "EASY LOGISTICS SRL" (già "AZ Surgelati srl") per eseguire lavori di *demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, sanatoria abusi formali, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, modifiche interne dell'immobile sito in agglomerato ASI - località San Marco Evangelista, censito in Catasto al foglio 17, particella 5322, sub 1 e sub 2.*

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI: ing. Giuseppe Riccio con Studio in Capodrise, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 1842 e residente in Marcianise, via De Sanctis, parco Laura.

SEGUITO NOTA PROT. N. 30465 DEL 24.06.2019.

La presente in relazione alla pratica edilizia in oggetto ed al fine di dare compiuta risposta a quanto richiesto dal Presidente della IV Commissione Consiliare Permanente, Sig. Antonio Golino, con nota prot. n. 30164 del 21.06.2019 con la quale domandava allo scrivente (dirigente del Servizio Ecologia, Ambiente e Tutela del Territorio) - tra l'altro - di accertare, relativamente all'opificio industriale "ex AZ Surgelati srl", oggetto nell'anno 2012 di incendio, oggi di proprietà della sig.ra Della Gatta Antonietta, titolare della "EASY LOGISTICS SRL", **se il sito in questione risulta bonificato.**

Al riguardo si rappresenta quanto segue.

1. il sottoscritto già con nota prot. n. 30465 del 24.06.2019 che si allega (sotto la lettera A) che qui si intende confermata e trascritta, dopo ampia disamina della problematica evidenziava che **relativamente agli aspetti ambientali nulla risulta essere stato preso in considerazione dall'attuale dirigente del V settore per il rilascio del permesso di costruire n. 41/2019 e, pertanto, il sottoscritto comunicava consapevolmente che la mancata redazione del piano di**

caratterizzazione, così come l'ingiustificato superamento del registro protocollo comunale a svantaggio di cittadini, ditte e società, oltre ad invalidare il permesso di costruire rilasciato (n. 41/2019) aveva concretizzato – a parere dello scrivente - un indelebile reato, dai possibili risvolti anche penali.

2. Successivamente, a seguito di sopralluogo presso l'immobile di che trattasi, effettuato in data 03.07.2019, al fine di accertare la conformità urbanistica delle opere realizzate rispetto al **Permesso di Costruire n° 41/19 del 23.05.2019 (all. lettera B)**, a cui parteciparono il responsabile dell'ufficio urbanistica, ing. Mario Eremigio Conchiglia e l'arch. Angelo Piccolo unitamente allo scrivente, dirigente del III settore (Ambiente, Ecologia e Tutela del Territorio) ed agli agenti F. Sorbo e R. Nicolò del comando della P.M., sono state accertate le seguenti difformità urbanistiche.
 - A. La presenza di una tettoia in acciaio non autorizzata lungo il confine Nord, per l'intera lunghezza ed in aderenza al capannone 1 di dimensioni: circa ml 90,00 di lunghezza x ml 6,00 di larghezza ed un'altezza di ml 3,20 per una superficie totale di c.a. 560,00 mq, generando un aumento del rapporto di copertura e un ingombro piano-volumetrico.
 - B. La presenza di un prolungamento di detta tettoia in direzione Est per una lunghezza di circa 6,80 ml x 6,10 ml il quale non viene riportato nella DIA del 18.4.2008 e del 17.3.2009 mentre è presente nell'ultimo grafico PdC n. 41 del 2019.
 - C. Alcuni dei precedenti titoli autorizzativi, prevedevano l'installazione di diverse strutture avente caratteristiche di coperture a teli *Kopron* scorrevoli, il tutto per ridurre il rapporto di copertura imposto dai vigenti PRG, in realtà dette strutture sono state realizzate fisse.

Alla luce di quanto innanzi risulta, quindi, con ogni evidenza che Il progettista per l'ottenimento del Permesso di Costruire ha:

- scavalcato ingiustificatamente ed inspiegabilmente molte pratiche presentate da cittadini, ditte e società, che dall'anno 2018 sono ancora in attesa di essere esaminate;
- lo stesso ha presentato ed ottenuto il permesso di costruire senza la redazione del **piano di caratterizzazione**, premessa fondamentale ed imprescindibile per iniziare l'istruttoria della pratica edilizia;
- lo stesso nel presentare il progetto ha falsamente dichiarato la conformità urbanistica di quanto già costruito, così come si evince dalla relazione prot. n. 37517 del 6.8.19 a firma dell'Ing. E. M. Conchiglia e dall'Arch. Angelo Piccolo del settore urbanistica redatta a seguito di sopralluogo del 3 luglio u.s. (all. lettera B) i cui risultati sono stati sintetizzati nei punti precedenti A, B e C.

Si ritiene, infine, utile fornire chiarimenti circa **"La sanabilità degli abusi edilizi nella procedura esecutiva immobiliare"** per meglio comprendere il caso di specie (acquisto della proprietà della fallita società ex "AZ Surgelati srl" da parte della "EASY LOGISTICS SRL").

Quanto appresso, in linea con le leggi che regolano la materia (dpr 380/2001 e L. 47/1985) è un estratto dal volume "Le verifiche sugli immobili da acquistare alle aste giudiziarie" dell'Avv. Maria Teresa De Luca.

"...E' ormai sempre più frequente l'acquisto di immobili attraverso il canale delle aste giudiziarie, complice la sfavorevole congiuntura economica, che ha fatto aumentare in maniera esponenziale le esecuzioni immobiliari.

Tale tipo di acquisto può essere più conveniente rispetto alle normali compravendite sia perché, quasi sempre, il prezzo degli immobili è inferiore rispetto a quello di mercato, sia perché si evitano le spese relative al rogito notarile e si può fruire di agevolazioni fiscali.

Determinarsi all'acquisto facendo leva solo su questi due fattori può però rivelarsi "un salto nel buio" poiché gli immobili sottoposti a pignoramento possono essere posti in vendita anche nel caso in cui siano stati edificati commettendo abusi edilizi, possono essere gravati da consistenti debiti condominiali da saldare che restano, in parte, a carico dell'aggiudicatario, non si può esercitare il diritto di recesso dall'acquisto in caso di vizi dell'immobile o di altri fattori od oneri che ne deprezzino il valore in maniera significativa.

Bisogna sottolineare che alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria; ed infatti, in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.p.r. n° 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.....

Tanto si comunica con ogni riserva.

Ing. Gennaro Spasiano

