

10. APR. 2012

NUMERO

9601

**ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER
LA CAMPANIA - NAPOLI**

RICORRE

La dott.ssa Lydia Ada Orsola Spiezia, nata a Marigliano (prov. NA) il 1 gennaio 1950, C.F. SPZLYD50A41E955T, rapp.ta e difesa giusta procura a margine del presente atto dal Prof. avv. Felice Laudadio C.F.: LDDLC47C11B180F – PEC: felicelaudadio@avvocatinapoli.legalmail.it), avv. Ferdinando Scotto (C.F.:SCTFDN47T10F839D – PEC: ferdinandoscotto@avvocatinapoli.legalmail.it), dall' avv.to Vincenzo Aliperti, con i quali è elett.te dom.ta in Napoli alla via F. Caracciolo n. 15; dove è possibile trasmettere ogni eventuale comunicazione anche al seguente numero di fax: 081.682855

CONTRO

il Comune di Marigliano, in persona del legale rapp.te p.t.

E NEI CONFRONTI DI

la SOC. IPODEMA S.r.l., con sede in Marigliano, in persona del legale rappresentante

AVVERSO E PER L'ANNULLAMENTO

PREVIA SOSPENSIVA

- del permesso di costruire n. 20 del 14.3.2011 rilasciato a soc. IPODEMA srl., assenziente lavori di abbattimento e ricostruzione con ampliamento del 35% ex art. 5 l. r. n. 19 del 2009 e s.m.e int. del fabbricato sito in Marigliano al Corso Umberto I n. 194, nonché in via presupposta del parere del responsabile dell'istruttoria del 30.11.2010 n. 5637/Sett. Urb; nonché del parere del Direttore Generale n. 347/DG.

Mandato
Prof. avv. Felice Laudadio
Avv. Ferdinando Scotto
Avv. Vincenzo Aliperti

La sottoscritta dott. Lydia Ada Orsola Spiezia

Vi nomino e costituisco miei procuratori e difensori, congiuntamente e disgiuntamente, nel presente giudizio conferendoVi ogni più ampia facoltà ivi compresa quella di sottoscrivere il presente atto, proporre motivi aggiunti, memorie difensive e quant'altro possa occorrere in corso di causa dando sin d'ora per rato e fermo il Vs. operato. Eleggo domicilio con Voi in Napoli alla Via F. Caracciolo n. 15

Vi autorizzo al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196.

URGENTE

Lydia Orsola Spiezia
Vi è visto per autenticazione sull'originale.

[Handwritten signature]

1309
15-4-2012

[Handwritten signature]

del e di ogni atto collegato, ivi compresa nonché della variante, di cui si ignorano estremi e contenuti del 2012, connesso e conseguente che comunque incida sugli interessi abitativi e dominicali della ricorrente.

FATTO

Con il permesso di costruire n. 20/2011 il Comune di Marigliano ha approvato il progetto edilizio presentato dalla società in epigrafe per realizzare, previa demolizione della preesistente villa e con l'aumento di cubatura previsto dal c.d. Piano Casa, un edificio a corpo unico con due scale composto da tre piani fuori terra, oltre il piano rialzato, e diviso in 22 o 24 appartamenti per civili abitazioni più sei locali commerciali, come meglio si illustrerà di seguito.

L'edificio confina con tre strade: Corso Umberto, la strada principale del paese, sulla quale si trovano molti edifici d'epoca, risalenti all'ottocento per la maggior parte (e quindi privi di parcheggi), Via Isonzo, ricavata dall'intervento di copertura di un tratto dei Regi Lagni, e via Nicotera, strada che dal Corso porta alla c.d. Variante della ex Statale 7bis per andare in direzione di Pomigliano d'Arco - Napoli oppure di Nola-Baiano-Avellino.

Si tratta, quindi, di un'area ad alta densità abitativa e commerciale con carenza di adeguate strutture, che possano reggere il pressante afflusso di persone, provenienti anche dai Comuni limitrofi, e veicoli di ogni genere, molti dei quali sono autotreni che trasportano merci in direzione di Paesi Vesuviani e del casello autostradale di Nola.

In tale contesto urbano si colloca la costruzione dei 24 appartamenti e dei negozi in questione.

La ricorrente è proprietaria dell'intero secondo piano di un palazzo di due piani, risalente ai primi dell'Ottocento con tetto a doppio spiovente di tegole di terracotta, sito al Corso Umberto I, n. 188, ad angolo con l'inizio della menzionata v. Nicotera lungo la quale si affaccia una lunga terrazza di pertinenza della propria abitazione, in posizione frontistante l'area interessata dall'intervento edilizio in contestazione.

Si precisa che l'immobile preesistente consisteva in una villa padronale di struttura smilza, costruita negli anni Trenta in stile razionalista, circondata su due lati da un giardino ampio e, per gli altri due lati con affaccio sul Corso e su v. Nicotera dai quali era, comunque, separata da un vialetto largo circa metri due che correva lungo un basso muretto di recinzione sormontato da paletti e rete metallica..

La relazione giurata, allegata al presente ricorso, pone bene in evidenza le difformità rispetto alla effettiva entità della preesistenza edilizia.

Dall'esame del progetto relativamente allo stato di fatto (Tav. 4), per il calcolo della volumetria esistente, si rilevano le seguenti incongruenze relativamente al corpo "A" (corpo di fabbrica asseritamente preesistente nel giardino lato v. Nicotera) :

- Falsa rappresentazione della consistenza del corpo "A" in termini di volume e di superficie; ciò lo si deduce dalla documentazione fotografica rilevata da "Google", e da una vecchia aerofotogrammetria relativa alla redazione di un Piano di Recupero, nonché dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio Sez. Prov. di Napoli.; infatti sui grafici dello stato di fatto è rappresentato un unico corpo di fabbrica con un'altezza di mt. 7.00, nel mentre dalla

documentazione richiamata risultano due piccoli corpi di fabbrica, con copertura piatta, separati l'uno dall'altro, con un'altezza che non supera i 3,00 metri. Si trattava, infatti, in origine del locale portineria-cucina a disposizione della custode della proprietà, che viveva nella casa al piano seminterrato della villa come il restante personale in servizio presso i precedenti proprietari.

Per il corpo "B", cioè la villa vera e propria, si rilevano le seguenti divergenze tra l'entità della preesistenza e la rappresentazione operata nei grafici:

- dall'esame dello stato di fatto, e secondo le dimensioni indicate sui grafici allegati al P.d.C., si evidenziano differenze volumetriche al piano seminterrato e al secondo piano.
- dall'esame delle "Piante stato di progetto" (ricostruzione), allegate al P.D.C. si evince la realizzazione di un unico corpo, composto da un piano seminterrato adibito a box auto pertinenziali (ai sensi dell'art. 9 legge 122/89 e l.r. 19/01);
- un piano rialzato, tutto, adibito a locali commerciali (negozi) della superficie totale di mq 600.00 circa.
- un piano primo secondo e terzo adibiti ad abitazione per un totale di n. 24 unità immobiliari.

Non risulta esibito il progetto della preesistente villa, ma dai rilievi fotografici risulta che l'edificio non era allocato direttamente sul fronte strada né su v. Nicotera né sul Corso, in quanto era circondato da un vialetto che consentiva di percorrere l'intero perimetro della villa senza uscire dalla proprietà.

Da quanto sopra, pertanto, si desume che l'intervento approvato crea una entità edilizia completamente diversa dal precedente immobile sul piano della entità volumetrica, delle destinazioni d'uso - vengono realizzati ben sei locali destinati alla attività commerciali - e della sagoma.

L'elegante edificio in stile razionalista di complessive 25 stanze e l'ampio giardino con limonaia sono stati "travolti" da una "colata di cemento" autorizzata con i provvedimenti impugnati.

Pur avendo la ricorrente richiesto formale accesso ai documenti della pratica edilizia fin dai primi giorni di gennaio 2012, il Comune ha consentito il diritto di accesso soltanto dopo alcune settimane ed a seguito di informali rinvii, poiché pare che il fascicolo non fosse disponibile.

Solo in data 12.3.2012 il tecnico incaricato dalla ricorrente ha ottenuto copia dei grafici e del solo permesso di costruire n. 20 del 2011.

Gli effetti dei provvedimenti impugnati sono devastanti per l'interesse abitativo della ricorrente; si creano incrementi volumetrici, il vecchio giardino viene sostituito dal cemento e si consente, in assenza di spazi destinati al parcheggio, la realizzazione di ben sei esercizi commerciali, con sicure gravissime conseguenze sull'inquinamento dell'aria, sul traffico e sulla vivibilità di questa parte del Corso principale del paese, già congestionato dalla presenza di due grandi condomini di nove piani e da esercizi commerciali che da sempre fanno affluire un gran numero di persone che con l'automobile vengono a "fare spese" da Mariglianella Brusciano e dall'intera area urbana circostante..

Si allega, a riprova delle gravissime ripercussioni derivanti dall'intervento perizia giurata.

La ricorrente propone pertanto impugnativa dei provvedimenti indicati in epigrafe, insistendo per l'annullamento degli stessi, previo accoglimento della istanza di sospensiva.

La caratteristica trasversale dei vizi dedotti comporta la illegittimità dell'intervento edilizio nella sua globalità, trattandosi di un unico coro di fabbrica, con il conseguente annullamento in toto del permesso di costruire impugnato.

Si ritiene utile esporre sinteticamente gli argomenti suffraganti l'accoglimento del ricorso:

A- trattandosi di zona B, priva di strumentazione urbanistica, come si dirà, la demolizione e ricostruzione non sarebbe stata possibile, mentre la ristrutturazione sarebbe stata possibile solo "a parità di volumi e superfici utili";

B- poiché la zona B è stata stralciata in sede di approvazione dell'ultimo PRG, risultano inapplicabili le fonti regionali che sono "in deroga alle previsioni urbanistiche," dovendo la normazione regionale essere conforme ai principi dettati dal DPR n. 380/2001;

C- ove pure fosse considerato applicabile il c. d. Piano Casa, il P d C impugnato sarebbe irrimediabilmente viziato dagli errori nel computo planovolumetrico derivanti dalla infedele rappresentazione della preesistente situazione dei luoghi.

Premesso quanto sopra, si espongono i seguenti motivi di ricorso.

**1) VIOLAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI MARIGLIANO,
APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE N. 71 DEL 14.5.1990 -**

**VIOLAZIONE L.REG.CAMPANIA N. 17 DEL 20 MARZO 1982
E DELLA L.REG.CAMPANIA N. 16 DEL 2004 IN RELAZIONE
ALL'ART. 3, LETT. D, DEL DPR 380 DEL 2001 NEL TESTO
MODIFICATO DALL'ART. 1, COMMA 1, LETT. A DEL
D.LVO 27.12.2002 N. 301 - ECCESSO DI POTERE PER
INESATTA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO
PREESISTENTE DEI LUOGHI.**

La zona che comprende il cespite oggetto del permesso di costruire, è destinata a zona B del p.r.g. del Comune di Marigliano, è stata stralciata in sede di approvazione dello strumento urbanistico.

Deriva la conseguenza della inesistenza di previsioni urbanistiche e la sostanziale coincidenza del regime edificatorio con quello previsto per le "zone bianche", con applicazione dei limiti fissati dalla normativa richiamata nei Comuni sprovvisti di piani urbanistici. Deriva la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, disciplinati dall'art. 3, lett. d, del DPR 380/2001 che ricomprende anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Risulta provato l'incremento volumetrico assentito al piano seminterrato e al secondo piano. Si precisa che l'incremento volumetrico deriva dalla sostituzione del vecchio giardino con la realizzazione di un immobile che occupa più dell'80% della superficie dell'area.

La riprova del callido incremento volumetrico proviene dal riscontro dello stato di fatto: infatti, poiché non viene affatto riportato il giardino, le basi per il computo corretto della volumetria vengono completamente alterate.

Segue: a) un infedele rappresentazione dello stato di fatto che vizia in via autonoma il procedimento e gli atti impugnati; b) l'incremento volumetrico precluso dalla normativa statale e regionale richiamata per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati, come nella specie, con demolizione e ricostruzione dell'immobile preesistente; c) lo "stravolgimento" della "sagoma" della villa razionalista, il cui assetto planovolumetrico - in forza degli atti impugnati - viene sostituito da immobile radicalmente diverso per entità volumetrica, destinazione d'uso e per tratti architettonici.

Gli atti impugnati sono pertanto illegittimi perché:

1. È preclusa la demolizione e ricostruzione della preesistenza edilizia, laddove la condizione giuridica della zona, stralciata in sede di approvazione del p.r.g., legittima solo la ristrutturazione;
2. Ove pure volesse configurarsi l'intervento come ristrutturazione, il permesso di costruire impugnato consente l'incremento volumetrico, la modifica di sagoma, la sostituzione del giardino con l'edificato, in violazione della normativa statale e regionale richiamata in rubrica e dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. che, invece, legittima la ristrutturazione soltanto "a parità di volumi e superfici utili".

2) VIOLAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI MARIGLIANO, APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE N. 71 DEL 14.5.1990 – VIOLAZIONE L.REG .CAMPANIA N. 17 DEL 20 MARZO 1982 E DELLA L.REG.CAMPANIA N. 16 DEL 2004 IN RELAZIONE ALL'ART. 3, LETT. D, DEL DPR 380 DEL 2001 NEL TESTO

**MODIFICATO DALL'ART. 1, COMMA 1, LETT. A DEL
D.LVO 27.12.2002 N. 301 – ECCESSO DI POTERE – ECCESSO
DI POTERE – INESISTENZA DEI PRESUPPOSTI –
TRAVISAMENTO E DIFETTO DI ISTRUTTORIA – ERRATA
RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO.**

1.1 Falsa rappresentazione della consistenza del corpo "A" in termini di volume e di superficie; ciò è provato dalla documentazione fotografica rilevata da "Google", e da una vecchia aerofotogrammetria relativa alla redazione di un Piano di Recupero, nonché dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio Sez. Prov. di Napoli.

Sui grafici dello stato di fatto è rappresentato un unico corpo di fabbrica con un'altezza di mt. 7.00, nel mentre dalla documentazione richiamata risultano due piccoli corpi di fabbrica staccati con un'altezza che non supera i 3.000 metri.

L'inesistenza del fabbricato di cui al capo "A" è dimostrata dall'atto di vendita per notar Gambardella del 26 marzo 2004 Rep. n. 42490 nel quale l'entità della preesistenza è così descritta: *"i sigg.ri Michele Attena, Antonio Attena, Francesco Attena, Giancarlo Attena e Rosamaria Attena, ciascuno per i propri diritti ma con ampia garanzia solidale fra loro, vendono alla società "Ipodema srl" che, in persona dell'amministratore unico sig. Antonio Covone, acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito in Marigliano al Corso Umberto I n. 194 e precisamente:*

- intero fabbricato, composto di un piano seminterrato, un piano terra e due piani sovrastanti per complessivi vani catastali ventitre e mezzo metri quadrati Sessanta, con annessa corte di proprietà esclusiva

adibita a giardino (part.lle 36 di are 9.09, in parte occupata dal fabbricato) e retrostante area in parte adibita a giardino della superficie effettiva di metri quadrati settecentocinquantatre (mq. 753), costituente pertinenza del fabbricato."

Confermano il riferimento ad un solo "immobile", con esclusione di un secondo corpo di fabbrica nel giardino, anche gli artt. 3 e 8 dell'atto ove si menziona soltanto la villa.

Anche nella delibera del 18.03.2004 l'assemblea della società acquirente autorizza l'amministratore all'acquisto dello "intero fabbricato" *id est* la villa. Per il corpo B si evidenziano rilevanti differenze volumetriche al piano seminterrato e al secondo piano.

1.2 Dall'esame delle "Piante stato di progetto" (ricostruzione), allegate al P.D.C. si evince la realizzazione di un unico corpo, composto da:

- un piano seminterrato adibito a box auto pertinenziali (ai sensi dell'art. 9 legge 122/89 e l.r. 19/01);
- un piano rialzato, tutto, adibito a locali commerciali (negozi) della superficie totale di mq 600.00 circa;
- un primo, un secondo piano ed un terzo destinati ad abitazioni

Dall'esame degli atti emerge chiaramente che, mentre al secondo ed ultimo piano della preesistente villa vi era uno spazio vuoto destinato a lavanderia e stireria e uno stenditoio aperto, nella struttura realizzata in forza degli atti impugnati, per contro, anche tale spazio è destinato all'abitazione.

La violazione dell'obbligo di rappresentare lo stato di fatto è provata dall'assenza della planimetria che avrebbe dovuto indicare puntualmente

la preesistenza nella sua consistenza originaria, ivi compresa la superficie destinata a giardino.

Si configura, quindi, anche una grave omissione istruttoria che ha avuto incidenza determinante sul rilascio degli atti impugnati.

3) VIOLAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI MARIGLIANO, APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE N. 71 DEL 14.5.1990 – VIOLAZIONE L.R. N. 17 DEL 20 MARZO 1982 E DELLA L.R. N. 16 DEL 2004 IN RELAZIONE ALL'ART. 3, LETT. D, DEL DPR 380 DEL 2001 NEL TESTO MODIFICATO DALL'ART. 1, COMMA 1, LETT. A DEL D.LVO 27.12.2002 N. 301 – ECCESSO DI POTERE – VIOLAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE – DEL D.M. 1444 DEL 1968 – ECCESSO DI POTERE.

3.1) Perché si consente la ricostruzione di un immobile con altezza eccedente la preesistenza;

3.2) Perché non sono previsti spazi destinati a parcheggi e verde. Con l'aggravante che non si contempla il necessario incremento di spazi destinati a parcheggi per i numerosi locali destinati ad attività commerciali.

4) VIOLAZIONE ART. 5 L.R. 19 DEL 2009 E N. 1 DEL 2011 E DPR 380 DEL 2001 – ART. 14 – ILLEGITTIMITA' COSTITUZIONALE DELLA FONTE REGIONALE PER CONTRASTO CON L'ART. 117 DELLA COSTITUZIONE

È certo che la zona che ricomprende l'immobile è stata stralciata in sede di approvazione del P.R.G.;

È pertanto, per *communis opinio*, zona sprovvista di piano urbanistico.

Segue l'inapplicabilità delle fonti regionali che hanno a presupposto la vigenza di strumento urbanistico, come si rileva dall'espressione "in deroga alle previsioni urbanistiche" che, è ovvio sottolineando, postula esistenza di previsioni urbanistiche pienamente vigenti.

Raccordando la fonte regionale con il D.P.R. 380 del 2001, che contiene "i principi fondamentali e generali regolanti la attività edilizie", ne consegue che è essenziale il rispetto del procedimento specifico, disciplinato dal capoverso dell'art. 14 del D.P.R.

Segue che una interpretazione costituzionalmente orientata, rende illegittima la "deroga" in assenza del procedimento previsto dalla fonte statale.

In via subordinata, si solleva incidente di costituzionalità della fonte regionale per contrasto con i principi fondamentali contenuti nel D.P.R. 380 del 2001, in contrasto con l'art. 117 della Costituzione disciplinante l'esercizio della potestà legislativa concorrente (C. Cost. 23/11/2011 n. 309).

La questione non è manifestamente infondata e ha rilevanza determinante per la soluzione della controversia.

È del pari evidente che, né il permesso n. 20 del 2011, né la variante indicano la percentuale destinata ad "housing sociale", né, a quanto è dato sapere, vi è convenzione, atto unilaterale d'obbligo, che statuisca la percentuale di housing, presupposto essenziale dell'incremento volumetrico.

Tanto basta.

ISTANZA ISTRUTTORIA

Si chiede che l'Ecc. m^o Collegio, valendosi dei poteri istruttori conferiti *in subjecta materia*, ordini al Comune di Marigliano il deposito di tutti i documenti rilevanti ai fini del giudizio.

Si chiede l'acquisizione di tutti gli atti menzionati in epigrafe, e gli atti di formazione del p.r.g. di Marigliano.

ISTANZA DI SOSPENSIONE

La prognosi di "esito favorevole" del giudizio è provata dai motivi di ricorso.

Il grave e irreparabile pregiudizio è nelle conseguenze che la realizzazione dell'intervento determina ai danni della ricorrente sul piano perverso irreversibile della grave compromissione delle condizioni abitative della ricorrente la cui proprietà, tra l'altro, sovrastata per altezza e cubatura dalla incombente nuova costruzione, verrebbe a trovarsi nel cono d'ombra proiettato dalla medesima su via Nicotera(da ovest verso est), restando priva dell'irraggiamento solare proprio nei mesi più freddi, e priva, comunque, di un' adeguata circolazione dell'aria.

Pertanto soltanto la la sospensione del PdC impugnato può garantire che, nelle more del giudizio, la situazione dei luoghi non venga definitivamente compromessa, essendo primario interesse della ricorrente preservare il più possibile la qualità della propria abitazione attraverso un corretto utilizzo dello ius aedificandi; mentre la medesima non trarrebbe alcuna utilità da un postuma monetizzazione del pregiudizio patito a seguito dell'illegittimo completamento della costruzione. Né, ove non fosse concessa la sospensiva, sarebbe di alcuna utilità la sentenza di

accoglimento del ricorso, poiché, come è noto, i Comuni in Campania non sono inclini ad adottare ordinanze di demolizione di costruzioni completate, ancorché illegittime.

Tra l'altro la sospensione del PdC consentirebbe allo stesso Comune di rivalutare l'intera situazione alla luce degli elementi conoscitivi illustrati (e forse ignorati dall'organo precedente) al fine di adottare eventuali provvedimenti in via di autotutela, evitando la configurabilità della responsabilità per danno erariale.

**ISTANZA DI ABBREVIAZIONE DEI TERMINI PER LA CAMERA
DI CONSIGLIO DI TRATTAZIONE DELLA ISTANZA DI
CAUTELARE (art. 53 c.p.a.)**

La rapidità singolare di realizzazione dell'intervento impone ai fini della effettività della tutela cautelare l'accoglimento della istanza di abbreviazione a giorni 10 dei termini per la trattazione della istanza cautelare e dei corrispondenti termini a difesa ai sensi dell'art. 53 c. p. a.

CONCLUSIONI

Previa suspensiva, accogliersi il ricorso con ogni conseguenza di legge.

Vinte spese, diritti ed onorari.

Ai fini del contributo unificato, si dichiara il valore indeterminato del presente giudizio.

Prof. avv. Felice Laudadio

avv. Ferdinando Scotto

avv. Vincenzo Alberti

L/mm/anno2012/ricorso/tar/SpieziaLidyaAdaOrsola.ric

RELATA DI NOTIFICA

Ad richiesta dell'istante come in atti rapp.to, difeso e dom.to io sottoscritto
Ass. U.N.E.P. addetto all'Ufficio Unico Notifiche Civili presso
_____ ho notificato e dato copia conforme del
presente atto sul cui originale esiste firma, mandato ed autentica:

1) Al Comune di Marigliano, in persona del legale rapp.te p.t. dom.to
per la carica presso la Casa Comunale di Marigliano (NA) C.A.P.
80034.

M. Neri
06/11/12

2) Alla Soc. IPODEMA S.r.l., in persona del legale rapp.te p.t. dom.to
per la carica presso la sede in Nola (NA), alla Via On. Francesco
Napoletano, P.co Napoletano isolato B, C.A.P. 80035.

[Handwritten signature]