

*alla c.a. del signor Sindaco*

*dott. Daniele Milano*

*alla c.a. del Responsabile del Procedimento*

*arch. Giuseppe Caso*

Oggetto: "Urbanistica – Osservazioni al PUC di Amalfi"  
Immobile sito in piazza Duomo già sede del seminario arcivescovile.

Il sottoscritto **Sacerdote Francesco Amatruda**, nato a Poggiomarino (NA) il 04/05/1928, residente in Tramonti (SA) in p.zza Figliano n. 16, in qualità di rappresentante legale del **Seminario Arcivescovile di Amalfi**, proprietario del complesso immobiliare ubicato in Piazza Duomo di Amalfi già sede del "Seminario di Amalfi", con riferimento alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale adottato con del. di G.C. n. 70 del 18 maggio 2018 e di cui all'avviso pubblicato sul BURC n. 37 del 28 Maggio 2018, ai sensi dell'art.7 del Reg.Reg.5/2011 propone le seguenti osservazioni.

#### **Premessa**

L'immobile di proprietà è riportato nel N.C.E.U. del comune di Amalfi al foglio di mappa 8 nelle particelle: 404 sub 6, 405 sub 5, 406 sub 1, 407 sub 2, 408 sub 2, 409 sub 2.

Il complesso immobiliare in oggetto, sito in Piazza Duomo di Amalfi, è composto da un piano terra adibito interamente ad attività commerciali e servizi, con accesso unico da via Lorenzo D'Amalfi, e da ulteriori tre piani fuori terra oltre sottotetto, terrazzo di copertura e corte comune posta al piano primo, già sede di Seminario diocesano e poi per lunghi anni è stato adibito dalla Provincia di Salerno, in qualità di affittuaria, a sede di istituto scolastico di secondo grado. Al momento, e già da alcuni anni, anche tale destinazione funzionale risulta dismessa.

Con Scia prot.n.1314 del 29.01.2018 la proprietà, di intesa con l'individuato nuovo gestore, ha inteso promuovere l'avvio di lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale dell'immobile in trattazione, al fine di adibirlo a casa religiosa di ospitalità, ai sensi della Legge Regionale 24 novembre 2001 n°17 ("Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere").

**Spett.le COMUNE DI AMALFI**

**Sportello Unico Edilizia - Urbanistica**

p.zza Municipio n. 1 – 84011 **Amalfi** (SA)

invio a mezzo pec: [amalfi@asmepec.it](mailto:amalfi@asmepec.it)

**Spett.le COMUNE DI AMALFI**

**Sportello Unico Edilizia - Urbanistica**

p.zza Municipio n. 1 – 84011 **Amalfi** (SA)

invio a mezzo pec: [amalfi@asmepec.it](mailto:amalfi@asmepec.it)

Tale iniziativa è stata inibita dal Comune di Amalfi con provvedimento assunto dal SUE comunale con prot.n.2041 del 09.02.2018; avverso tale provvedimento gli interessati hanno proposto ricorso al TAR non condividendo le motivazioni di tale inibizione, riconducibile, sostanzialmente a due aspetti:

1. mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (ritenendo l'Ufficio esservi una variazione dalla categoria funzionale ex art.23-ter DPR 380/01 da direzionale a turistico-ricettiva) la cui realizzazione è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire che, nel caso di specie, non poteva essere rilasciato stante il vigente divieto di cui all'art.5 della L.R.35/87;
2. aumento del carico insediativo derivante dalla realizzazione dell'intervento essendo l'immobile ubicato in zona a rischio molto elevato da colata del vigente PSAI.

Nel merito delle questioni sono state proposte una serie di obiezioni nell'ambito del ricorso al TAR a cui ci si rimanda e che si confermano anche in questa sede.

Allo stesso tempo torna utile richiamare la vicenda sopra esposta in quanto l'approvazione del Puc di Amalfi farebbe decadere il divieto di rilascio di Permessi di Costruire di cui all'art.5 della L.R.35/87.

### **Le previsioni dell'adottato Puc**

Il complesso immobiliare su descritto ricade in Ambito 1: Tutela, conservazione e riqualificazione – z.o. A2: Centro storico del capoluogo, sia del Piano strutturale che del Piano programmatico, e con riferimento ad esso è segnalata la presenza un "istituto di credito" e la dizione CU (cultura?; bene culturale?).

Per esso l'art.30 delle NTA prevede, tra l'altro:

*Sono esclusi i cambi di destinazione:*

*- dall'uso non residenziale a quello residenziale, ad eccezione delle unità immobiliari non utilizzate e fino al conseguimento del fabbisogno complessivo di piano;*

*- per gli usi turistico – ricettivi, essendo allo stato superato il limite stabilito dall'art. 10 della L.R.n. 35/87 (Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana) così come ampliato dal comma 81 dell'articolo unico della L.R. n.16/2014.*

*Fino all'approvazione dei PUA sono consentite, sempre nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV della L.R. n.35/87, le opere di manutenzione ordinaria e di consolidamento statico.*

Successivamente:

- l'art.79 propone una articolata classificazione di Gruppi Funzionali omogenei, peraltro con scarsi se non nulli riferimenti alle categorie funzionali di cui all'art.23-ter del DPR 380/01, e propone una ambigua distinzione tra settore terziario (nell'ambito di cui è ricompreso il settore turistico-ricettivo ed i servizi connessi, così come altri servizi per i cittadini e le imprese) e servizi di vicinato e di interesse generale;
- l'art.81 ammette per gli edifici storici tutta una serie di destinazioni d'uso (ivi inclusa quella turistico – ricettiva) , a condizione che non ne siano alterati i caratteri architettonici e statici, la distribuzione interna e le finiture;

- l'art.82, ribadisce che *non è consentito l'aumento delle superfici a destinazione turistico-ricettive e terziarie, essendo già superato, al momento dell'entrata in vigore del P.U.C., il limite stabilito dall'art. 10 della L.R. n.35/87 così come elevato dal comma 81 dell'articolo unico della L.R. n.16/2014.*

#### **Osservazioni.**

- In merito al divieto di variazione di destinazione ad uso turistico ricettivo.  
L'art.10 della L.R. 35/87 stabilisce il *Proporzionamento del Piano Regolatore Generale: superfici utili terziarie. Il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata - comprensive di quelle già esistenti - (commercio, uffici, tempo libero, turismo etc.) non può eccedere un valore pari, in metri quadrati per abitanti (secondo la previsione demografica di cui al precedente articolo 9 lett. a) rispettivamente: - tre, per le sub - aree 1, 2, 3, 5 e 6 - quattro, per la sub - area 4.*

Tali valori come richiamato dallo stesso Puc sono poi stati leggermente elevati *dal comma 81 dell'articolo unico della L.R. n.16/2014.*

Ebbene, anzitutto la norma include nel terziario tutta una serie di Servizi di natura privata, alle persone e alle imprese, ivi inclusi i servizi turistici, genericamente riconducibili alla definizione corrente di terziario. A tale definizione va ricondotta anche la pregressa destinazione funzionale dell'immobile in trattazione, volto alla erogazione di servizi, certamente qualificabili come di natura "privata"; tale ultima circostanza trova ulteriore conferma nel fatto che l'immobile di piazza Duomo non risulta essere ricompreso nelle attrezzature pubbliche o ad uso pubblico esistenti e computate negli standard urbanistici esistenti.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che l'immobile ha attuale destinazione terziaria e, pertanto, la sua eventuale variazione di destinazione nell'ambito della stessa categoria terziaria di natura privata, ivi inclusa la destinazione turistico ricettiva, non determina alcun superamento dei limiti stabiliti dal richiamato art.10 in quanto non determina un incremento degli usi terziari esistenti.

Peraltro la richiamata norma dell'art.30 delle NTA, più volte ripetuta nel successivo articolato, sembrerebbe contingentare unicamente le variazioni di destinazioni ad uso turistico-ricettivo non impedendo, invece, la variazione e l'incremento delle superfici verso altre destinazioni terziarie, in palese contraddizione, o meglio, in violazione, a quanto stabilito dall'art.10 del PUT

**Si chiede, pertanto, di stralciare dalle norme tecniche di attuazione il divieto di variazione di destinazione ad uso turistico ricettivo o, in subordine, di precisare che tale divieto non si applica in caso di variazione di superfici già a destinazione terziaria di tipo privato.**

- In merito alla possibilità di eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria e di consolidamento statico nelle more dell'approvazione dei PUA.

La predisposizione ed approvazione di PUA di iniziativa pubblica per la riqualificazione del centro storico è certamente operazione complessa sia dal punto di vista tecnico scientifico, sia per il reperimento delle necessarie risorse per la loro elaborazione.

Peraltro la stessa Corte costituzionale, pronunciandosi sulle originarie limitazioni del PUT, ha ritenuto di far salve tutte le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente che non comportino innovazioni sostanziali rispetto alla situazione preesistente, ed in particolare la possibilità di poter sempre realizzare interventi di manutenzione straordinaria. Peraltro, anche il ricorso alla tipologia di intervento edilizio definita di restauro e risanamento conservativo non determinerebbe l'introduzione di alcun elemento di innovazione di rilievo urbano e tale da richiedere la preventiva predisposizione ed approvazione di un piano di recupero.

**Alla luce di quanto sopra si chiede di modificare le NTA e, in particolare, la previsione circa gli interventi ammissibili in assenza di Pua, includendo la possibilità di realizzare anche interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.**

Fiducioso dell'accoglimento di quanto osservato, si porgono distinti saluti

Amalfi, 25/07/2018



In fede

*Soe Francesco Quatruoli*