

**AL COMUNE DI AMALFI**

**AL SIG. SINDACO**

**E AL SIG. ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

**pec:amalfi@asmepec.it**

**Oggetto: osservazioni PUC adottato: art. 37 Zona B3p –Peep di Pogerola**

Il sottoscritto Bonaventura PROTO, in qualità di legale rappresentante p.t. della cooperativa “Nuova Amalfi”, assistito ai fini del presente atto dall’avv. Elisa Apicella e dall’avv. Oreste Agosto, in riferimento al PUC in oggetto, presenta le seguenti

### **OSSERVAZIONI**

Con le presenti osservazioni la scrivente cooperativa ed i propri soci rappresentano ancora una volta a codesto Comune la volontà di realizzare il programma sociale relativamente ai tre fabbricati di proprietà della cooperativa siti nella frazione di Pogerola del Comune di Amalfi.

Sin dall’inizio la cooperativa ha realizzato i manufatti sulla base di pianificazione urbanistica comunale, provvedimenti e titoli edilizi legittimi e mai annullati.

Non vi è mai stato alcun motivo ostativo contro la cooperativa Nuova Amalfi né contro i soci che impediscono la realizzazione del programma sociale.

Non vi è alcun motivo giuridico, né tantomeno di ordine penale ostativo alla realizzazione del programma della cooperativa Nuova Amalfi.

Occorre infatti sgomberare ogni dubbio sulle problematiche di ordine penale.

Nella specie, invero, il giudice di appello la cui sentenza anche sul punto della revoca

dell'ordine di demolizione è stata confermata in Cassazione, non avrebbe potuto disapplicare la concessione edilizia ed equipararla alla condotta di chi esegua i lavori edilizi in assenza di concessione, per **l'inesistenza dell'ipotesi di accertata collusione del privato con l'autorità comunale** (si cfr. sul principio Cass, III, Pen. N. 3725/2005 ).

In altri termini, anche a ritenere per ipotesi accademica efficace ai fini amministrativi l'accertamento della illegittimità della variante da parte del giudice penale, tale accertamento successivamente alla realizzazione dei lavori su regolare concessione edilizia non può essere addebitata alla cooperativa Nuova Amalfi.

Il potere del giudice penale, invero, è quello di disapplicazione del provvedimento amministrativo ai fini del medesimo giudizio penale.

Tale disapplicazione e non annullamento di un atto amministrativo non ha lo stesso effetto in sede amministrativa.

Ed invero, quale presupposto di una paventata ordinanza di demolizione vi dovrebbe essere **un previo provvedimento di annullamento in sede di autotutela** della variante che si ritiene illegittima del PEEP e della concessione edilizia rilasciata alla cooperativa Nuova Amalfi.

Nella specie, non risulta agli atti comunali, a seguito della definizione del procedimento penale alcun atto di autotutela del tipo.

Ma v'è di più.

Ai sensi degli artt. 651 e 654 del c.p.p. **la sentenza penale non fa assolutamente stato nei confronti dei soggetti rimasti estranei al procedimento penale.**

Nel caso di specie, ogni ipotetico provvedimento sanzionatorio andrebbe ad incidere illegittimamente sulla situazione soggettiva dei **soci della cooperativa che sono soggetti estranei al procedimento penale.**

Tanto non è consentito dalla richiamata normativa del codice di procedura penale ed in particolare ai sensi dell'art. 654 c.p.p..

Con il nuovo codice di procedura penale non è stata riprodotta la disposizione di cui all'art 3, comma 2, del codice abrogato sicchè si deve ritenere che il nostro ordinamento non è più ispirato al principio dell'unità della giurisdizione e della prevalenza del giudizio penale su quello civile.

A maggior ragione quindi il giudizio penale non può avere effetto sulla attività amministrativa soprattutto quando quel giudizio penale riguardi soggetti diversi da quelli sui quali andrebbe ad incidere l'applicazione automatica da parte dell'amministrazione del giudicato penale: **i soci della cooperativa Nuova Amalfi soggetti estranei al procedimento penale in oggetto (si cfr sent. Corte Costituzionale n. 55/91 e sent Cass. Sez. II 6664/92).**

Per quanto riguarda l'originario PEEP di Pogerola esso è stato approvato con delibera C.C. n. 24 del 04/04/1977 e GR 17691/78 e successivo DPGR n. 3818 del 30/06/1979 quindi antecedentemente al PUT di cui alla legge regionale Campania n. 35/1987. La realizzazione di tale piano fu affidato legittimamente, dal comune di Amalfi a n. 4 cooperative ed allo IACP.

Alla scrivente cooperativa venivano affidati n. 35 alloggi da 95 mq e n. 40 alloggi da 85 mq per un totale di volumetria pari a mc 20550,00 e una superficie territoriale pari a mq 12800,00.

Il PEEP originario, elaborato su rilievi aerofotogrammetrici in scala non adeguata, per stessa ammissione del progettista, poteva porre dei problemi in sede esecutiva per la non corrispondenza tra quanto progettato e quanto possibile realizzare in base all'esatto andamento piano/altimetrico.

Tale previsione si rilevò quanto mai esatta in quanto tutti i progettisti, incaricati dalle singole cooperative, con rilievi piano/altimetrici precisi non riuscirono a posizionare,

realmente, sul suolo gli alloggi previsti con la tipologia ipotizzata nel PEEP. Tutte le ipotesi del PEEP si rivelarono inattuabili: strade interne ai lotti e tipologie edilizie non si poterono neanche lontanamente realizzare secondo quanto previsto nelle tavole del PEEP.

L'Amministrazione Comunale nell'ambito del dimensionamento previsto dal PEEP, senza variare minimamente i parametri e gli standards originalmente previsti, elaborò tramite l'UTC, una variante qualitativa che recepiva le proposte progettuali delle singole cooperative riposizionando, semplicemente, gli alloggi. Sulla scorta di tale variante il sindaco pro-tempore rilasciò le Concessioni Edilizie alle singole cooperative che realizzarono gli alloggi di propria competenza.

La coop. Nuova Amalfi, nell'ambito del lotto "B", con la C.E. n. 1 del 04/02/83, iniziò le opere di sistemazione suolo con la strada di accesso e le opere di contenimento indispensabili per creare i terrazzamenti su cui posare i fabbricati.

I lavori, conformi alla C.E., continuarono fino al momento in cui furono sospesi.

L'insediamento previsto nella località di Pogerola è stato realizzato per i 2/3, e va completato nella sua totalità in quanto non è pensabile non prevedere il completamento del lotto "B" assegnato alla Coop Nuova Amalfi, indispensabile a soddisfare il fabbisogno abitativo previsto dal PEEP del Comune di Amalfi, varato nel 1977.

Tutte le Amministrazioni succedutesi a partire dal 1977 hanno messo al centro del loro programma politico la soluzione della questione "Pogerola" ciò che non è avvenuto dopo il 1990.

Con delibera consiliare n. 12 del 13.5.2008 il Comune di Amalfi ha deliberato "di invitare i rappresentanti legali della cooperativa Nuova Amalfi ad apposito tavolo di concertazione in modo da avviare un discorso serio e costruttivo nell'interesse dei soci della cooperativa medesima al fine di scongiurare l'abbattimento del manufatto.

Detto tavolo non si è mai formato.

Successivamente l'amministrazione comunale ha ritenuto di valutare la problematica in oggetto della cooperativa tramite lo strumento del PUC.

I soci della cooperativa Nuova Amalfi sono estranei alle diatribe penali che hanno in epoca antecedente riguardato la vicenda e non hanno alcuna responsabilità e quindi non possono essere pregiudicati in tal senso.

Per tutto quanto soprascritto la cooperativa ha dunque titolo a realizzare il proprio programma sociale perché ab origine conforme al detto PUT che è entrato in vigore solo successivamente.

Si ritiene pertanto che non c'è alcuna necessità di conformare l'adottato PUC del Comune al PUT di cui alla Legge 35/1987, in quanto relativamente agli edifici già realizzati gli stessi sono conformi al PEEP del '78 e non può avere alcuna incidenza la legge regionale 35 del 1987.

La scrivente cooperativa ritiene pertanto di avere diritto alla realizzazione e/o completamento degli alloggi come da programma sociale.

Si chiede di attivare con urgenza il previsto accordo di programma e/o altra procedura concordata per il recupero abitativo del complesso edilizio abitativo già realizzato da parte della cooperativa Nuova Amalfi.

La scrivente cooperativa chiaramente è disponibile all'adeguamento del realizzato alla normativa vigente al fine della messa in sicurezza per la rimozione del rischio da frana, nonché all'osservanza della normativa in materia.

Non da ultimo, si osserva che la cooperativa Nuova Amalfi in caso di diversa ipotesi progettuale del Comune in ogni caso ha un diritto di prelazione per la realizzazione e/o completamento degli alloggi nell'area PEEP del Comune di Amalfi.

Si conclude affinché codesto Comune accolga le presenti osservazioni e per l'effetto consenta la realizzazione del programma sociale che ha valenza di interesse pubblico abitativo trattandosi appunto di un piano di edilizia economica e popolare.

Distinti saluti,

Amalfi-Salerno, 26 luglio 2018.

Bonaventura Proto

legale rappr.p.t.

coop. "Nuova Amalfi"

Avv. Elisa Apicella

Avv. Oreste Agosto