

Situazione urbanistica di Villa del Pino

1. **Licenze, autorizzazioni e condono edilizio 47/85.** (Allegato C) “Villa del Pino” è stata edificata in base alle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Piano di Sorrento di seguito riportate :

- **licenza edilizia N.71/16/68** rilasciata dal Comune di Piano in data 30/8/68 con **autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti** del 1/8/68 (All.C-1);
- **variante edile del 20/6/69** approvata con **certificato del Comune del 3/7/70 della sua regolarità anche ambientale** (All.C-2);
- **certificato di abitabilità** del 2/10/70 (All.C-3);
- **condono 47/85 con versamenti e relative integrazioni documentali** (Allegato C 4) .

La domanda di concessione in sanatoria è stata presentata dall'ing. Schiavo al Comune di Piano di Sorrento, ai sensi della legge 47/1985, in data 28/3/86 (entro i prorogati termini di Legge del 31/3/86) protocollata al n. 5087 in data 4 aprile 1985, **Pratica N.327**. Tale domanda è stata poi integrata dall'arch. Giovanni Alfano il 27 agosto 1987 prot. n. 12632 a risposta della **prima documentazione integrativa richiesta dal Comune in data 28/4/1987 Prot.5087/86**. **Oggetto del condono sono : un aumento di metratura della casa e costruzione di un garage interrato per complessivi 72,05 mq**, l'apertura di un vano balcone lato Nord, la copertura piana e non a falde del tetto e varianti nelle sistemazioni esterne nel terreno di proprietà (diverso accesso e muri di contenimento).

Al riguardo di detta domanda **è stato versato tutto quanto dovuto a termini di Legge** e cioè un'oblazione di lire 2.001.250 (duemilioni milleduecentocinquanta) oltre agli interessi di 230.250 lire sul c/c n. 255000 intestato a "Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio", in data 26 marzo 1986 con bollettini n. 349 per Lire 237.000 (duecentotrentasettemila) e n. 994 per Lire 260.000 (duecentosessantamila) presso l'Ufficio Postale di Roma, Succ. 15 e in data 8 settembre 1997 con bollettino n. 16 per Lire 1.735.000 (unmilionesettecentotrentacinquemila) presso l'Ufficio Postale di Roma, Succursale 15.

Al riguardo dei predetti 72,05 mq si specifica che nessun contributo concessorio è dovuto in quanto la costruzione è avvenuta ante la Legge 10/77 “Bucalossi” ma solo un danno ambientale che verrà conteggiato all’atto formale della concessione in sanatoria.

Successivamente il Comune avanzava in data 21/2/08 prot.4676 a tutti i richiedenti il condono 47/85 una seconda richiesta di documentazione integrativa per avviare le istruttorie previo pagamento di diritti di 660 € (seicento sessanta euro) che veniva effettuato il 28/5/08 sul c/c 22994800 all'ufficio postale di Roma, Succursale 15. Una richiesta “fuori legge” essendo del tutto ingiustificata dalla normativa del condono 47/85 che non prevedeva oneri di attività ispettiva spettanti al Comune e che, oltretutto, non seguiva alcuna “accelerazione” d'esame istruttorio. Il ritardo d'esame della pratica non riguarda comunque solo “Villa del Pino” ma la quasi totalità delle domande che giacciono da decenni negli archivi del Comune.

A detta ulteriore richiesta di documenti rispondeva il geom. Pino Giuseppe Alberino in data 20/11/09 Prot.26462 che, nella sua relazione tecnica, evidenziava che **non esisteva alcun**

Situazione urbanistica di Villa del Pino

aumento di superficie aggiuntivo rispetto a quella di cui era stato richiesto il condono di 72,05 mq (di cui 32 mq ad uso autorimessa e 40 mq ad uso abitativo con aumento del 22% agli originali abitabili) derivando gli aggiuntivi 3,95 mq da un volume tecnico realizzato su autorizzazione del Comune di Piano di Sorrento (DIA Prot. 26668 del 7/11/ 07 con integrazione del 12/11/07 Prot.27217) per l'abbattimento del pino che sovrastava la villa e che si era seccato e rappresentava un pericolo per la casa e le persone.

Alle predette due fasi burocratiche riguardanti il condono (presentazione della domanda da parte del proprietario ing.Schiavo e due successive integrazioni dati sia da parte dell'arch. Alfano e poi del geom. Alberino a risposta delle due separate informazioni richieste dal Comune) ne è poi seguita una terza derivante dalla avvenuta conoscenza della Sentenza del Consiglio di Stato sez.V del 24/11/97 N.1358 che stabilisce che "l'accertamento dei presupposti per la concessione del condono deve riguardare complessivamente le differenze fra l'opera originariamente assentita , o comunque legittimamente costruita, e quella risultante alla data del 1/10/83 non essendo ammissibile una concessione in sanatoria limitata ad alcuni soltanto degli abusi e che lascia altri soggetti alla sanzione amministrativa della demolizione". **In pratica detta sentenza afferma il principio che o si condona tutto quello fatto nei termini del condono 47/85 (ante 1977) o niente .**

Da qui l'ing. Schiavo , per essere sempre in regola al 100% con la pratica di condono presentata , incaricava il geom Alberino di riesaminare l'intero iter del condono da cui emergeva un errore materiale di posizionamento nel lato Nord , citato nella relazione dell'arch. Alfano, dell'originario "pozzo nero" , ante allacciamento alla fogna comunale, che invece era fin dalle origini sempre ubicato a Sud, per ovvie questioni di pendenze degli scarichi. Tale correzione veniva inclusa nella successiva terza integrazione del condono del 18/12/14 Prot.029728 che , con l'occasione , riassumeva tutto l'iter amministrativo dei lavori eseguiti nei 40 anni a "Villa del Pino". Detta ultima integrazione è fondamentale perché riporta, in aggiunta e sempre nel rispetto dei termini del condono 47/85 in base alla suddetta sentenza :

- la dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'ing. Schiavo (originario della casa nel 1974) ai sensi dell'Art.76 del DPR 28/10/2000 n. 445, che si assumeva con detta dichiarazione tutte le responsabilità civili e penali conseguenti ad eventuali dichiarazioni non veritiere;
- il documentato parere pro-veritate dello studio legale Carugno, specializzato in materia amministrativa con particolare riferimento al TAR sia. Tra le varie disposizioni di legge citate dal predetto avvocato Carugno c'è la cosiddetta tutela dei cittadini contro l'inerzia delle amministrazioni locali con citazione di sentenze che sanciscono che non si può revocare una licenza o un condono a distanza di un lungo lasso di tempo se non per questioni di rilevante interesse pubblico e tale non sono i lavori su una villa isolata, lontana dal centro cittadino. C'è inoltre lo "ius superveniens" che sancisce che le nuove discipline non sono applicabili alle costruzioni già iniziate e tantomeno se finite da decine d'anni. Tanto basta per affermare il principio , a cui si ispira

Situazione urbanistica di Villa del Pino

il Comune di Piano, che il tempo trascorso è tutto a vantaggio dei cittadini scoraggiando le tentazioni di bypassare il Comune rivolgendosi alla Regione per ottenere la sanatoria con una procedura inedita, anche se possibile, che costituirebbe un atto d'accusa sul mal funzionamento del Comune con conseguenze negative future a livello di rapporti locali.

Si aggiunge che gli esposti dati del condono sono stati oggetto di 6 atti notarili con 5 diversi notai, pubblici ufficiali che li hanno verificati come corretti, riportando nei loro rogiti tutti gli esposti dati del condono mai rigettato. Le uniche osservazioni che ha fatto il Comune hanno riguardato il garage autonomo dalla villa, incluso sempre nel predetto condono, di cui hanno richiesto il vincolo come pertinenza della casa, richiesta esaudita con un apposito atto d'obbligo unilaterale di vincolo pertinenziale fatto con atto del notaio Leonello Anderlini di Roma in data 28 marzo 2003 rep. n. 47072/27857, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 4 aprile 2003 al n. 3641, trascritto a Napoli 2 il 14 aprile 2003 al n. 11239.

2. Lavori eseguiti post condono 47/85 approvati dal Comune (All.ti C-5)

Post condono, la casa è stata oggetto di diverse variazioni approvate dal Comune ed esattamente:

- **DIA del 27/9/00** - Pratica edilizia per la manutenzione straordinaria (protezioni da infiltrazioni acquifere al piano terra) in tutta l'area che circonda Villa ;
- **DIA del 24/11/04 con integrazione del 20/1/05 N.1328** per ripristino e consolidamento del muro di recinzione posteriore, posto alla sommità della villa, pericolosamente caduto per smottamenti di terreno. Lavori ultimati il 18/5/05 Prot. 8479 ;
- **DIA Prot. 5110 del 6/3/07** - Pratica edilizia 94/07 per variazioni di disposizioni interne al piano terra **divenuto come nell'attuale stato ;**
- **DIA Prot. 21910 del 2/10/07** - Pratica edilizia 457/07 per ulteriori variazioni interne al piano terra (monolocale e bilocale) ;
- **DIA Prot. 26668 del 7/11/07 con integrazione del 12/11/07 Prot.27217** - Pratica edilizia 515/07 – per l'abbattimento del pino che si era seccato con asseverazione del suo stato da parte del perito agronomo salvatore Cafiero .
- **SCIA novembre 2012** per eliminazione infiltrazioni acqua sul tetto e demolizioni corpi tecnici (2 legnaie e 1 lavanderia);
- **Comunicazione del 14/4/2014 Prot. 0008882** spontaneo ripristino stato dei luoghi, non richiesto dal Comune, con eliminazione tettoia lato Nord appoggiata su una pergola in legno.
- **SCIA del 15/10/15 Prot.023965** sostituzione pavimentazione e isolamento termico del terrazzo;

Dette ulteriori autorizzazioni rappresentano un'ulteriore attestazione, seppur non necessaria, della regolarità della pratica di condono 47/85 mai rigettato.

Si fa presente che le strutture in cemento armato della villa sono dimensionate per un ulteriore piano **(Allegato C-7)** mai autorizzato e mai edificato.

3. **licenza di casa vacanze (Allegato C-6)** relativamente al primo piano intestata al gestore in comodato Slave & Partners s.r.l. –Bachlaufen Haus, via del Bersaglio,4- Sexten-Sesto (Bz) P.IVA

Situazione urbanistica di Villa del Pino

02305800217 che è la società di famiglia Schiavo di cui è Presidente e Amministratore Delegato l'ing. Andrea Schiavo. Detta licenza è stata restituita quando è stato venduto l'usufrutto della villa per lasciare la gestione agli acquirenti.

4. **Lavori eseguiti post condono 47/85 oggetto di richiesta di sanatoria.** Aggiuntivi ai lavori oggetto di condono e a quelli successivi autorizzati dal Comune ve ne sono altri che sono stati realizzati senza approvazione per l'inezia della pubblica amministrazione a rilasciare permessi persino su corpi tecnici, tettoie e verande smontabili. Detti lavori sono classificabili come "abusi formali" sulla base della Circolare Ministero Lavori Pubblici del 17/6/95 N.2241 in quanto riguardanti "opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio lavori". E' una logica applicazione anche a tali opere minori il concetto dell'importanza degli strumenti urbanistici originari contenuto nello "ius superveniens" che riguarda d'altronde anche tutte le opere maggiori che sono state inserite nel condono.

Un'altra opera post condono senza permesso è l'edificazione della vasca polifunzionale seminterrata ad uso deposito acqua, antincendio e piscina, **accatastata separatamente**, ubicata sopra il citato "pozzo nero" realizzato nella fase di costruzione della casa e quindi antecedentemente al 1977, epoca di riferimento del condono 47/85. Tale opera era indispensabile ai fini dell'attività di casa vacanza e non poteva quindi attendere i lunghi tempi d'approvazione del condono.

Per tutte le descritte opere è stata presentata al Comune **una aggiuntiva e distinta domanda di sanatoria in data 10/3/09 Prot.5498 (Allegato C-8)** che non ha avuto risposta in quanto di regola esaminata dopo l'approvazione formale del condono. In ogni caso dette opere che, comunque, non costituiscono "volume" sono tutte smontabili (veranda a piano terra e tettoie in policarbonato) e, come tali, si farà in modo di smontarle temporaneamente per non farle confondere con le opere della Legge 47/85 in occasione dell'approvazione del condono (sanatoria base). Diverso è invece il discorso della vasca polifunzionale "non smontabile" e per questo è stato preventivamente concordato con la Soprintendenza il ripristino dello stato dei luoghi e il suo successivo interrimento (sfruttando il volume del pozzo nero in disuso dal 1973) con variazione curvilinea dei 4 lati (**v.Allegato C-9**).

Su dette opere, comunque, non pende alcuna richiesta di demolizione e se ne prevede l'esame post approvazione del condono condizionato alla loro successiva approvazione o abbattimento.