



Comune di Eboli

AREA E.Q. URBANISTICA e EDILIZIA

OGGETTO: VERIFICA TITOLI EDILIZI E LEGITTIMITA' DI UN MANUFATTO COMMERCIALE PRESSO SVINCOLO AUTOSTRADALE

In relazione agli articoli di stampa del 14, 17 e 31 luglio 2023, apparsi sul quotidiano 'Le Cronache', è stata disposta una verifica sulla fondatezza dei rilievi di sospetta illegittimità sulla realizzazione di un manufatto commerciale su Via San Vito Martire, nei pressi dello svincolo autostradale.

Su espressa richiesta, con nota prot. n. 39788 del 19 settembre 2023, il Responsabile ad interim del Settore Urbanistica dell'Ente ha trasmesso al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica una articolata e approfondita relazione che, in sintesi, di seguito si riporta.

L'intervento trae origine dalla Concessione Edilizia n.4832/89 per la realizzazione di un prefabbricato smontabile e mobile da adibire ad officina, corredato dal parere dell'A.N.A.S. di ripristino dei luoghi a semplice richiesta senza indennizzo.

L'intervento autorizzato ricadeva in zona agricola "E", interessata da fascia di rispetto stradale prevista dall'allora vigente P.R.G., in area esterna alla perimetrazione del Centro Abitato.

Con il progetto di intervento furono autorizzati un capannone adibito ad autofficina, pezzi di ricambio, spogliatoio, office e w.c. (dimensioni di ml. 30,20x16,70xH.6,00; ml.20,40x7,90xH.6,00; ml.10,50x7,90xH. 6,00).

L'intervento è assistito da certificato di agibilità e collaudo in corso d'opera.

Il manufatto è stato acquistato da un'impresa privata a seguito di procedura esecutiva. La consistenza del compendio immobiliare acquisito era la seguente:

- 1) immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio 25, particella 615, subalterno 4;
- 2) immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio 25, particella 1077.

Successivamente con S.C.I.A. del dicembre del 2016 sono stati eseguiti alcuni lavori:

- frazionamento del capannone denominato "1" per la individuazione fisica dell'unità immobiliare riportata in catasto al Foglio 25, particella 615 sub 4;
- fusione della porzione del capannone denominato "1", con il capannone denominato "2";
- cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale;
- demolizione di piano soppalcato;
- realizzazione di muro di recinzione delle superfici esterne di pertinenza dell'unità immobiliare riportata al Foglio 25, particella 615 sub 4;
- realizzazione di muratura interna divisoria per l'individuazione univoca dell'unità immobiliare individuata al Foglio 25, particella 615, sub 4.

Ai sensi del comma 6 dell'art.40 della Legge n.47/85 (riapertura dei termini di condono per gli immobili oggetto di procedure e compravendite da parte dei Tribunali Fallimentari) la società proprietaria ha presentato Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria/condono, poi rilasciato ad aprile del 2018. L'Ufficio ha accertato la legittimità del procedimento per termini e procedure osservate e la conformità urbanistico – edilizia in condono di un capannone ad uso commerciale ed un soppalco all'interno del capannone già assentito con la Concessione Edilizia originaria.

La proprietà ha successivamente chiesto ed ottenuto dall'Ufficio S.U.A.P. del Comune di Eboli il Provvedimento Unico (giugno 2019), per intervento di ristrutturazione edilizia mediante demoli-



Comune di Eboli

AREA E.Q. URBANISTICA e EDILIZIA

zione e ricostruzione di immobile esistente ad uso commerciale da destinare alla vendita al dettaglio di generi non alimentari - media struttura di vendita.

Su tale procedimento, l'ufficio SUE ha espresso parere favorevole, dopo una richiesta di integrazione "... occorre la planimetria generale di progetto con l'indicazione delle distanze da confini, fabbricati;" poi prodotta da tecnico progettista.

Il parere favorevole è stato rilasciato sulla base dei seguenti elementi:

1) PRG - Zona F - attrezzature di interesse territoriale - altre attrezzature consolidate: Fb - l'art.34 della Parte I delle N.T.A. del P.R.G. consente l'intervento di "ristrutturazione edilizia" (comma 2 – art.34).

2) Definizione di intervento di "ristrutturazione edilizia" ai sensi della lettera d), comma 1 dell'art.3 D.P.R.380/01 e ss.mm.ii..

3) L'immobile ed il tratto di strada interessati rientrano nella perimetrazione del Centro Abitato (Delibera di G.C. n.44/2012).

L'art. 47 della Parte I delle N.T.A. del P.R.G. regola la Fascia di rispetto stradale e, ai fini del regime delle distanze prescrive minimi solo per strade di tipo "A" e "D"¹.

La verifica è stata dunque effettuata rispetto a:

- art.18 del D. Lgs. n.285/1992 (N.C.S.)
- art.28 del Dpr 495/1992 (Regolamento attuazione CDS)

entrambi relativi alle Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.

Sia la rampa autostradale, che la strada provinciale, si intersecano con una strada locale di tipo "F" e pertanto non è prescritta alcuna distanza minima.

Nel progetto esaminato il manufatto è posto a ml.10 dalla strada. Tra l'altro, nell'intervento di ristrutturazione edilizia, il capannone di progetto risulta avere una distanza dalla rampa e dalle strade maggiore rispetto al capannone preesistente.

In merito alla destinazione d'uso, la Deliberazione di Giunta Regionale n.816 del 26/11/2010, pubblicata sul B.U.R.C. n.79 in data 06/12/2010, ha adeguato la normativa regionale in materia commerciale alla Direttiva Servizi della Comunità Europea, "liberalizzando" il regime delle autorizzazioni commerciali, fatto proprio a livello Regionale dalla L.R. 01/14: "Media Struttura di Vendita - ME".

Le norme del Regolamento Edilizio sono rispettate in merito al rapporto con 'Spazi scoperti esterni. Porticati: Superficie da realizzare come porticati' e 'Parcheggi pertinenziali obbligatori'

E' stato presentato lo Studio di Compatibilità Geologica nel rispetto delle indicazioni della Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele per zone a Rischio frane Rutr2.

Rispetto all'intervento edilizio si è avuto un inizio dei lavori ad agosto 2019, riguardante esclusivamente l'intervento di demolizione delle strutture esistenti.

In corso di realizzazione, con S.C.I.A. alternativa al PDC dell'ottobre 2019 è stata assentita una

¹ 2. Il C.d.S. riporta le definizioni
Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
A - Autostrade;
B - Strade extraurbane principali;
C - Strade extraurbane secondarie;
D - Strade urbane di scorrimento;
E - Strade urbane di quartiere;
F - Strade locali.



Comune di Eboli

AREA E.Q. URBANISTICA e EDILIZIA

variante (puntualmente verificata dall'Ufficio SUE) che ha riguardato un lieve spostamento dell'immobile, l'installazione di una ulteriore scale antincendio, una diversa tipologia di tetto con le medesime altezze già autorizzate.

Anche per questa istruttoria fu disposta un'integrazione a novembre 2019 con richiesta, tra le altre, di documentazione indicante le distanze da confini, strade ecc. ed il confronto con la planimetria assentita col Provvedimento Unico. Richiesta poi riscontrata dal proponente l'intervento dalla quale risulta una distanza inferiore ai ml.10 da via San Vito Martire e una distanza dalla rampa autostradale maggiore rispetto al capannone preesistente.

Essendo il manufatto interno al centro urbano e la strada di tipo "F", non è prescritta alcuna distanza minima.

Seppur appaiono comprensibili le ragioni alla base dell'inchiesta del quotidiano 'Le Cronache' sulla possibilità di realizzare un manufatto di significative dimensioni in un'area di servizio alla città, fortemente critica per volume di traffico e addensamento di attività commerciali di varia natura, allo stato degli atti gli Uffici non ravvisano illegittimità.

In fase di collaudo saranno disposti controlli in loco per verificare la corrispondenza di quanto realizzato ai titoli edilizi rilasciati.

E' evidente che la classificazione della zona come 'Centro Urbano', per effetto della delibera di G.C. sopra citata n.44/2012, comporta la possibilità di simili interventi.

Nel nuovo PUC, ormai prossimo alla sua adozione, si prevedono interventi significativi di ridisegno dell'assetto infrastrutturale cittadino anche per questa porzione di territorio che, si confida, saranno decisivi per migliorare la situazione esistente e garantire uno sviluppo più ordinato alla città di Eboli.

Si segnala, infine, che l'attività di controllo del territorio in materia di antiabusivismo è stata significativamente potenziata dall'Amministrazione Conte con l'assunzione di due geometri a dicembre 2021, dopo soli due mesi dall'insediamento, per dotare nuovamente l'Ufficio delle risorse umane necessarie al suo funzionamento.

A fronte del dato del 2020 (n. 51 accertamenti di abusi edilizi e n. 3 ordinanze di demolizione), nei soli mesi di Novembre e Dicembre 2021 sono stati disposti n. 18 accertamenti di abusi edilizi, rispetto a n.16 accertamenti da gennaio a ottobre, e n. 6 ordinanze di demolizione, rispetto a n. 6 ordinanza da gennaio a ottobre.

Nel corso del 2022 sono stati disposti n. 64 accertamenti di abusi edilizi e n. 37 ordinanze di demolizione.

Numeri che testimoniano una precisa volontà politica dell'Amministrazione Conte di preservare il nostro territorio e reprimere gli illeciti.

Eboli, 19 settembre 2023

L'Assessore all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici
Salvatore Marisei