

CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 8 novembre 2017

Deliberazione n. 2017/28/374

Oggetto: A. I. Pianodardine. Comune di Pratola Serra. Parere per la realizzazione di un edificio commerciale in ditta EMMEGIGAS SRL, in variante al Permesso di costruire n. 411 del 06/12/2013. Presa d'atto parere trasmesso dall'Avv. Pasquale Giovannelli.

L'anno duemiladiciassette il giorno 8 del mese di novembre alle ore 10,30 in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti

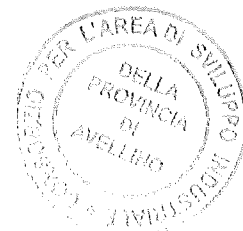
1. Vincenzo SIRIGNANO	- Presidente	presente
2. Giuseppe Biagio DI IORIO	- Componente	presente
3. Gerardo ADIGLIETTI	- Componente	assente
4. Angelo Antonio LANZA	- Componente	presente
5. Michele SPINAZZOLA	- Componente	presente

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

1. Dott. Vincenzo CARULLO	- Presidente	presente
2. Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	presente
3. Dott. Marco CORRADO	- Membro effettivo	presente

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale facente funzione, Dott.ssa Roberta GIORDANO.



IL COMITATO DIRETTIVO

Ricordato

- che con Delibera n. 2017/11/154 del 04.05.2017 questo Consorzio ha espresso parere negativo in ordine all'istanza presentata dalla ditta EMMEGIGAS S.r.l. descritta in epigrafe;
- che a seguito di tanto, la richiedente, giusta nota del 07.08.2017, ha presentato istanza di motivato riesame ed ha allegato parere pro-veritate di parte;
- che il Dirigente dell'Area Tecnica con relazione in data 12 settembre 2017, che si intende qui riportata anche se non materialmente trascritta, ha ribadito che il progetto non può essere assentito;

Richiamata la delibera n.2017/23/312 assunta in data 13 settembre 2017, con la quale , ritenuto opportuno approfondire la questione in discorso ed assumere un parere legale circa la richiesta stessa, l'Avv. Pasquale Giovannelli è stato incaricato di redigere motivato parere;

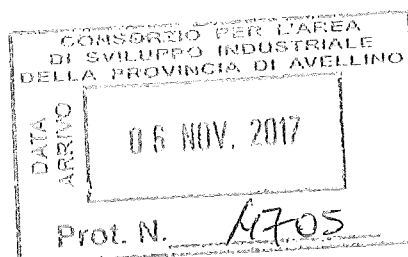
Preso atto del parere dell'Avv. Pasquale Giovannelli, trasmesso in data 6 novembre 2017, assunto al protocollo consortile al n.4705 stessa data, che si allega al presente deliberato, con il quale il professionista ha confermato quanto dichiarato dal Dirigente dell'Area Tecnica nella relazione su citata e cioè che la richiesta della ditta EMMEGIGAS S.r.l. "...non può essere accolta in quanto è in contrasto con la normativa urbanistica dettata dall'attuale PRT";

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata e trascritta.
2. Prendere atto del parere dell'Avv. Pasquale Giovannelli, con studio in Ariano Irpino alla Via Tucci snc., trasmesso in data 6 novembre 2017, assunto al protocollo consortile al n.4705 stessa data, che si allega al presente deliberato per farne parte integrante e sostanziale, in cui il professionista ha dichiarato che la richiesta della ditta EMMEGIGAS S.r.l. "...non può essere accolta in quanto è in contrasto con la normativa urbanistica dettata dall'attuale PRT".
3. L'istanza inerente il progetto della ditta EMMEGIGAS srl per la realizzazione di un edificio commerciale riguardante la variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 411/2013 del 06/12/2013, per le motivazioni specificate in preambolo, non può essere accolta

Pasquale Giovannelli
Avvocato



Spett.
ASI
di
AVELLINO

OGGETTO: A.I. Pianodardine, Comune di Pratola Serra: richiesta parere per la realizzazione di un edificio commerciale in ditta Emmegigas srl, in variante al permesso di costruire n. 411 del 6.12.2013. Richiesta di riesame del parere negativo già adottato dal Consorzio Asi e comunicato in data 5.6.17 prot. 2579, giusta Del. del Comitato Direttivo n. 154 del 4.5.17.-

AAAAAAAAAAAAAAAA

Il Comune di Pratola Serra ha inoltrato al Consorzio Asi di Avellino la pratica della ditta Emmegigas srl, con richiesta di Permesso di costruire in variante a quello già assentito con il n. 411/2013.

La domanda con i relativi elaborati progettuali, acquisita al protocollo consortile n. 18832242 in data 4.5.17, è stata esaminata dal Comitato Direttivo nella seduta del 14.5.2017 e respinta con Deliberazione n. 2017/11/154, notificata alla Emmegigas srl.

In particolare l'Asi, dopo aver richiamato sia la Del. 83/6/18/b del 19.1.1983, di assegnazione alla ditta Emmegigas del lotto di terreno di circa mq. 4.500, per la realizzazione di un capannone industriale per "ricovero di carri ferroviari autobotti prodotti petroliferi e relativi uffici...." nel lotto n. 12 (poi divenuto lotto n. 5, nella variante al PRT approvata nel 1992), sia la Del. 87/35/170 del 14.12.87 di approvazione del relativo progetto, ha fatto cenno, altresì, a provvedimenti di revoca di pregresse assegnazioni per consentire la realizzazione del progetto FMA e, infine, a vicende giudiziarie, superate con la transazione intervenuta tra le parti.

A seguito della transazione, alla ditta Emmegigas erano state assegnate "aree alternative" a quelle di cui alle delibere di revoca.

Il progetto industriale della Emmegigas era stato definitivamente approvato nell'anno 2000, senza, però, che l'opera venisse mai realizzata, né allora, né successivamente, né all'attualità.

Infine, sempre nella recente delibera del C.Direttivo Asi (154/2017), si legge che "il progetto di cui oggi si chiede l'assenso ...è un progetto completamente diverso che nulla ha a che vedere con quello precedentemente approvato."

La ditta Emmegigas srl con istanza in data 4.8.2017, acquisita al protocollo consortile sotto il n. 3485 in data 7.8.17 ha richiesto il riesame di detto parere negativo. Ha accompagnato la richiesta con un parere pro veritate a firma di proprio legale di fiducia.

L'Asi ha ritenuto di munirsi, a sua volta, di un parere legale, affidando l'incarico al sottoscritto.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, presa visione del Piano Regolatore ASI e delle relative Norme di Attuazione approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.21038 in data 23.9.92, della citata delibera n. 154/2017,

Via Tucci, 21 (83031) Ariano Irpino - Av - Tel.0825.828752 Fax 0825.829934
pec pasquale.giovannelli@ordineavvocatiarianoairpino.org

dell'istanza della ditta con l'unito parere legale, della Relazione istruttoria dell'Ufficio e, infine, della Relazione Tecnica dei progettisti arch. Ruffo e Cennamo a corredo del progetto di "Variante in corso d'opera al PdC n. 411/2013,- Realizzazione di un edificio commerciale" pervenuto all'Asi il 4.5.2017, il sottoscritto ritiene di poter rassegnare, come rassegna le seguenti considerazioni ed il parere conclusivo.

I documenti messi a disposizione dello scrivente, sopra richiamati, e tutto quanto in essi attestato o riconosciuto costituiscono la premessa di fatto presa in considerazione ai fini del rilascio del presente parere.

Pertanto non si ripetono i fatti chiaramente attestati nella deliberazione n. 154/2017, né quelli che emergono dalla Relazione Tecnica del progetto della ditta Emmegigas srl; e nemmeno si può ignorare il fatto che la "Realizzazione di un edificio commerciale" sul lotto n. 5 del PRT Asi di Pianodardine costituisca l'unico oggetto della pretesa variante.

Il progetto cd. di "Variante" per le ripetute affermazioni contenute nella relazione (anche questa, come l'intero progetto, sottoscritta dal legale rappresentante della società) e per il suo contenuto costituisce, *ictu oculi*, un progetto nuovo rispetto a quello che ha dato vita al Permesso di Costruire n. 411/2013 rilasciato dal Comune di Pratola Serra nel pieno rispetto del PUC del Comune territorialmente competente e del Piano dell'Asi di Avellino, approvato con il DPGR n. 21038 in data 23.9.92.

Difatti, mentre il progetto presentato nell'anno 2013 attiene alla realizzazione di un intervento sicuramente "industriale" (in senso tecnico-giuridico, per differenziarlo dagli insediamenti commerciali e da quelli abitativi, come fanno le norme legislative e regolamentari di settore e la stessa legge urbanistica), legittimamente ricadente nel Lotto 5 del PRT Asi, quello inoltrato all'Asi in data 4 mag. 2017, anche se definito come "Variante in corso d'opera...", in realtà è un progetto nuovo con il quale si propone la realizzazione di opere finalizzate esclusivamente all'impianto ed alla gestione di una attività di commercio. Gli stessi progettisti alla pag. 4 della Relazione definiscono la nuova iniziativa progettuale come destinata a: "Attività Commerciale all'ingrosso e/o al dettaglio", rientrando, ai sensi della LR n. 1 del 2014, tra quelle classificate come "MEDIA STRUTTURA DI VENDITA MA/M. Tutto il progetto, poi (a parte la necessità di verificare se riporti o meno con esattezza gli standards dettati dalla LR n. 1 del 9.1.2014 da tempo già in vigore rispetto alla richiesta di parere rivolto all'Asi in data 4.5.17), si sviluppa in funzione della nuova opera da realizzare, le cui caratteristiche costruttive e funzionali sono attinte dalla normativa nazionale e regionale inerente alla distribuzione commerciale dei beni.

Avuto riguardo a tale situazione di fatto (caratterizzata dalla pregressa assegnazione ed intestazione di un lotto – lotto n. 5 - a fini industriali, accettata come tale dalla ditta Emmegigas che vi ha dato seguito con la corrispondente progettazione di un insediamento -pacificamente- industriale le cui funzioni sono chiaramente specificate nel progetto assentito nel 2013 e preso atto della contrapposta odierna richiesta di variante, finalizzata, con tanto di relativo progetto, esclusivamente alla vendita di beni quale struttura media di vendita ex LR 1/2014), non è possibile ignorare che la cd. variante in corso d'opera in realtà non costituisce affatto una normale "variante edilizia", bensì un'opera radicalmente nuova e diversa, così come è stata correttamente valutata dal Consiglio Direttivo del Consorzio.

Ciò posto, per ulteriormente valutare la legittimità del diniego deliberato dall'ASI e comunicato alla Emmegigas srl bisogna porsi due ordini di problemi. Da una parte occorre

esaminare e decidere –nei limiti e nel rispetto della normativa statale e regionale e del Piano Asi - se l'abbandono della vecchia iniziativa industriale sia nella incondizionata facoltà della ditta assegnataria del lotto, senza incorrere nel pericolo di sanzioni per la mancata attuazione dell'investimento industriale. Da altra parte, poi, occorre stabilire se la ditta concessionaria del lotto industriale possa avvalersi sempre e liberamente della concessione del suolo Asi per il diverso fine, limitandosi a richiedere la sola variante alle opere edili già assentite e se non sia necessaria una preventiva variante del PRT ASI di Pianodardine.

Inammissibilità della "Variante", comunque la si voglia considerare.-

La normativa edilizia riconosce la possibilità di rilasciare varianti ad un progetto approvato e ne offre la casistica e le definizioni: le varianti essenziali e le varianti minori.

La giurisprudenza, poi, sembra aggiungere una terza categoria (sempre che la si voglia considerare tale e non una semplice puntualizzazione) e cioè quella delle "varianti in senso proprio", precisando che possono definirsi tali solo quelle modifiche alla progettazione originaria che non stravolgano il progetto già approvato, ma che, al contrario, si pongano nel pieno rispetto ed in perfetta sintonia con le sue caratteristiche funzionali e strutturali sia interne che esterne.

In definitiva il nuovo progetto da approvare quale "variante" deve porsi in un rapporto di collegamento sostanziale con quello originario, realizzando una funzione di complementarietà e di accessorietà dello stesso. Tanto che l'approvazione della variante con il nuovo permesso di costruire (od altro titolo edilizio idoneo) fa conservare validità ed efficacia all'originario permesso rilasciato, salvaguardando i diritti quesiti ed impedendo l'applicazione di nuove disposizioni normative che potrebbero rendere irrealizzabile l'opera.

La "Variante essenziale" trova la sua definizione nell'art. 32 del TU 380/2001 e si ha quando le modifiche al progetto originario siano incompatibili con quest'ultimo sia sotto l'aspetto qualitativo che sotto l'aspetto quantitativo. Tale definizione vincola l'interprete, che alla stessa deve solo uniformarsi e ricomprende non solo l'aumento consistente della cubatura (eccettuati i volumi tecnici) o della superficie di solaio, ma soprattutto (per quel che qui interessa) il mutamento della destinazione d'uso, l'alterazione degli standards, le modifiche dei parametri urbanistico-edilizi, e, in definitiva, il mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito. L'eventuale approvazione va rilasciata con effetto ex nunc alla luce delle norme vigenti al momento del rilascio, sempre che sia verificata la conformità urbanistica.

Le "varianti minori" sono anch'esse definite nel TU 380/2001, all'art. 22 e sono quelle che non incidono sui parametri urbanistici,....non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia....etc e sono soggette a semplice Denuncia e/o Segnalazione.

Nel nostro caso la destinazione urbanistica è impressa all'area (Lotto n. 5) dal PRT Asi e dalle relative norme di Attuazione, che prevedono la destinazione a fine industriale: in forza della norma dettata dal 1° c. dell'art.7 del Titolo II, "Norme specifiche per l'Agglomerato Industriale di Pianodardine" *"Nelle aree di localizzazione industriale sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona: insediamento industriale"*. Il comma secondo dell'art. 7 consentirebbe, in via del tutto eccezionale, la localizzazione di attività commerciali, ma solo laddove il PRT abbia incorporato nelle sue previsioni Aziende con preesistenti attività di commercio".

Tutto ciò premesso e tenuto conto di quanto segue:

- il lotto n. 5 ha sempre avuto destinazione ad insediamenti industriali;
- come si afferma nella deliberazione ASI n. 154/17, nel ripetuto lotto non sono mai stati presenti insediamenti di sorta, né lo sono all'attualità;
- nemmeno può dirsi incorporata una qualunque pregressa attività e, tanto meno una attività di tipo commerciale, attesa la assoluta mancanza di ogni preesistenza;
- prova di tanto è offerta dalla stessa progettazione tecnica ed amministrativa della Emmegigas, la quale, ancora nell'anno 2013, a distanza cioè di molti anni dalla intestazione del Lotto, ha ritenuto di dover utilizzare il lotto n.5 esclusivamente a fini industriali, richiedendo ed ottenendo il Permesso di Costruire n. 411/2013;
- essendo inesistente una attività commerciale al momento di approvazione del PIANO ASI od anche prima, nessuno poteva essere incorporata nel Piano stesso, così come non è stata incorporata;
- la norma dettata dal 2° comma dell'art. 7 delle NdA del Piano Asi, relativa alla possibilità di localizzare (eccezionalmente) attività commerciali nei lotti ivi indicati tra cui il lotto n. 5, costituisce una norma speciale. Essa contiene una specifica possibilità di deroga alle norme generali volute dal Piano e ribadite in maniera assiomatica nel primo comma del medesimo articolo, ma solo a condizione che nello specifico lotto sul quale si va a progettare siano state incorporate nella previsione del PRT "Aziende con preesistenti attività di commercio o di servizi". Come tale, essa costituisce norma di stretta osservanza che non ammette interpretazioni estensive od analogiche.
- il progetto di variante non contiene alcun riferimento a pregresse attività commerciali presenti nel Lotto n. 5, limitandosi a confermare l'esistenza e l'avvenuto rilascio del precedente permesso di costruire un capannone industriale.
- Lo stesso progetto non contiene previsioni e/o disciplina di (ipotetica) aggregazione con **altri lotti** già in concessione alla stessa ditta, anche quando (vds. pag. 2 della Relazione Tecnica- Premessa) parla in maniera assolutamente generica, di...ampliamento dell'attività commerciale della Emmegigas: detto progetto di cd. variante contiene, in realtà, la previsione **nuova, di attività commerciale in luogo di quella industriale**. L'ipotesi dell'accorpamento è formulata, ugualmente in modo generico, nel parere allegato alla richiesta di riesame e si ispira a previsioni specifiche della legge regionale sul commercio e non trova alcun riscontro nella variante presentata, sulla quale l'Asi ha già espresso parere di non approvazione;
- l'attività di distribuzione commerciale delle merci è disciplinata nella nostra Regione dalla LR n. 1/2014, sia relativamente alla programmazione, sia per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio, sia in merito ai requisiti delle costruzioni ed agli standards urbanistici che debbono rispettare in rapporto alle dimensioni ed alla classificazione di ogni esercizio.

Tutto ciò considerato, si esprime **PARERE** che la deliberazione del Consorzio ASI sia stata legittimamente adottata e che la richiesta di riesame non possa trovare accoglimento.

Ed infatti:

- Il PRT Asi, in conformità delle leggi in forza delle quali può essere ed è stato adottato ha valenza di Piano Territoriale di Coordinamento, ossia di Piano

sovracomunale al quale il Comune territorialmente interessato (vds. DPR 6.3.78 n.218 e art. 5 della legge urbanistica (n.1150/42 e succ.mod ed int.), ha l'obbligo di uniformare il proprio Piano Regolatore Comunale, come già accaduto nel caso;

- la normativa del Piano Asi impone di destinare le aree di localizzazione industriale esclusivamente alla realizzazione di costruzioni per insediamenti industriali (art. 7 1° c.);
- Il progetto di Variante al Permesso di costruire n. 411/2013 non può essere approvato per il chiaro contrasto con le norme urbanistiche che allo stato regolano l'edificazione possibile nel Lotto n. 5, dettate dal vigente PRT approvato col richiamato DPGRC n. 21038 del 23.9.92;
- l'Asi doveva e deve tenere conto che sul lotto n. 5 (anche per come concretamente assegnato alla Emmegigas), possono essere realizzate solo iniziative di produzione industriale, diversa da quella "commerciale". Nello stesso testo dell'art. 7 i due termini sono utilizzati come riferiti ad attività chiaramente e nettamente distinte, tanto da non consentire una diversa interpretazione, meramente letteraria, non rispettosa della specificità della terminologia usata, da attingersi dalla disciplina di settore.

In definitiva, l'ASI, permanendo la previsione dell'attuale PRT e nel rispetto della stessa non può concludere favorevolmente l'esame della richiesta di insediamento di un'attività commerciale lì dove, invece, risulta localizzata un'attività industriale, che, tra l'altro, non è stata mai contestata ed anzi è stata sempre pacificamente accettata dalla stessa ditta Emmegigas, che ha condiviso e concretamente accettato tale destinazione, presentando il progetto assentito con il P d C. n. 411/2013, che ora dimostra di voler abbandonare, come essa stessa ammette e riconosce, proponendo un procedimento amministrativo che si infrange contro l'esistenza di un Piano di superiore valenza urbanistica, che destina il lotto de quo a soli fini industriali.

La proposta "Variante al PdC 411/2013" non può essere accolta, poiché in contrasto con la normativa urbanistica dettata dall'attuale PRT.

In tali sensi il sottoscritto rassegna il chiesto parere, ringraziando per la fiducia ricevuta.

Ariano Irpino-Avellino, lì 29.10.2017

Avv.Pasquale Giovannelli