

## COMUNE DI SANT'ARPINO

Provincia di Caserta

AREA IV

PATRIMONIO - MANUTENZIONE - RISORSE IDRICHE - LL.PP - URBANISTICA - SUAP - AMBIENTE -  
CIMITERO

Sindaco

dott. Giuseppe Dell'Aversana

[sindacodellaversana@pec.comune.santarpino.ce.it](mailto:sindacodellaversana@pec.comune.santarpino.ce.it)

ass. all'Urbanistica e all'Edilizia Privata

arch. Gennaro Capasso

[ass.capasso@pec.comune.santarpino.ce.it](mailto:ass.capasso@pec.comune.santarpino.ce.it)

Segretario Generale

dott.ssa Fabiana Lucadamo

[segretariogenerale@pec.comune.santarpino.ce.it](mailto:segretariogenerale@pec.comune.santarpino.ce.it)

e p. c.

Signor Prefetto di Caserta

[protocollo.prefce@pec.interno.it](mailto:protocollo.prefce@pec.interno.it)

A.N.A.C.

Roma

[protocollo@pec.anticorruzione.it](mailto:protocollo@pec.anticorruzione.it)

Comandante della Stazione Carabinieri

Sant'Arpino

[Stce313350@carabinieri.it](mailto:Stce313350@carabinieri.it)

Procura della Repubblica

Tribunale di Napoli Nord

[procura.napolinord@giustizia.it](mailto:procura.napolinord@giustizia.it)

Procura della Corte dei Conti

Napoli

[procura.generale.attiolaf@corteconticert.it](mailto:procura.generale.attiolaf@corteconticert.it)

**oggetto: Atto dirigenziale n. 67 del 17 marzo 2021 ad oggetto "Alloggi destinati ad Housing Sociale – Permesso di Costruire n. 19 del 2016 - Provvedimenti" – Riscontro parere avv. Luca Tozzi**

Il 24 marzo 2021, con nota n. 4908, l'assessore Salvatore Lettera ha chiesto chiarimenti urgentissimi sull'atto in oggetto richiamato.

A seguito di tale richiesta, pur riscontrandola esaustivamente con nota n. 5000 del 25 marzo 2021, in data 26 marzo 2021 lo scrivente ha anche richiesto al Responsabile dell'Area II – ten.

Francesco Dell'Aversana – di nominare un legale affinché con un parere "pro veritate" confermi quanto dallo scrivente sostenuto o, in caso contrario, la procedura da adottare per i provvedimenti consequenziali.

In data 26 marzo 2021, con atto settoriale n. 131 pubblicato il 29 marzo 2021, viene affidato incarico legale all'avv. Luca Tozzi con studio in Napoli alla via Calascione n. 16, di dare parere legale in merito alla determina n. 67 del 17 marzo 2021 come richiesto del responsabile Area IV che si allega alla presente determinazione

In data 9 aprile 2021 perviene il parere dell'avv. Luca Tozzi che integralmente riporto, riscontrandolo in ogni sua parte:

*Il sottoscritto avv. Luca Tozzi è stato incaricato, giusta Determina n. 131 del 26 marzo 2021 nonché convenzione del 30 febbraio 2021 di fornire un parere stragiudiziale in ordine alla legittimità della determina n. 67 del 17 marzo 2021.*

*La richiesta di redazione del parere sorge a valle della richiesta di chiarimenti formulata dal Consigliere Comunale e Assessore del Comune di Sant'Arpino, Salvatore Lettera, con nota prot. n. 4908 del 24 marzo 2021 il quale ha rilevato di essere "venuto a conoscenza della pubblicazione della determina n. 67 del 17 marzo 2021, a firma del Geom. Vito BUONOMO, pubblicata sull'albo pretorio del Comune di Sant'Arpino, con la quale, quest'ultimo, nella Sua qualità di responsabile del Servizio Urbanistica, modificava, non è chiaro se legittimamente, i subalterni inizialmente individuati nel permesso di costruire n. 19/2016, e precisamente quelli recanti i numeri 77, 86 e 95, nonché i box individuati con i subalterni 17, 9 e 20, con nuove e diverse unità immobiliari identificate con i subalterni 75, 102, 92 e 82 nonché i box auto individuati nei subalterni 21, 46, 53 e 52, e ciò a seguito dell'istanza avanzata da D'Ambra Santolo - prot. in arrivo n. 2016 del 5 febbraio 2021.*

*A riguardo, dalla lettura della determina, apparentemente sprovvista di istruttoria e relazione tecnica dettagliata, il Geom. Buonomo afferma di voler procedere alla sostituzione delle unità immobiliari sopra richiamate in quanto, senza averne alcuna contezza oggettiva, ritiene che le particelle identificati con i sub 75, 102, 92 e 82 abbiano un "valore leggermente superiore a quello degli immobili originariamente previsti". Purtroppo tale affermazione, come detto, non appare supportata da alcuna documentazione, ovvero relazione peritale, o relazione estimativa allegata alla determina che possa dare contezza di questo maggior favore ottenuto dall'Amministrazione Comunale di Sant'Arpino". Occorre preliminarmente rilevare quanto segue:*

➤ *con la convenzione rep n. 43/2012, a firma dell'ex responsabile urbanistica arch. Filippo Frippa, si è pattuito all'art. 17, rubricato "Cessione Housing Sociale", che "I proprietari si impegnano, così come da progetto di riqualificazione, alla cessione gratuita al Comune di un numero di unità residenziali, con eventuali pertinenze (box auto, cantinola, posto auto scoperto), tale che il loro valore di mercato corrisponda all'incremento del valore di trasformazione di cui ha beneficiato l'ambito C2 Nord/Ovest a seguito del 'approvazione del Progetto di Riqualificazione.*

*Il valore dell'Housing Sociale da cedere al Comune, così come determinato dalla stima del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Arpino, corrisponde al 5,235% (cinquevirgola duecentotrentacinqueper cento) dell'intero valore della consistenza immobiliare prevista dal progetto di riqualificazione, quindi per un valore presunto di € 2.979.238,50. Ogni Permesso di Costruire conterrà l'individuazione delle unità residenziali da cedere al Comune per essere destinate all'Housing Sociale attraverso la pubblicazione di bandi per l'assegnazione ad evidenza pubblica";*

➤ *successivamente, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 19 del 22 luglio 2016, - a firma dell'avv. Compagnone - al sig. Santolo D'Ambra per la realizzazione di "complesso di edifici a destinazione abitativa con alloggi di Social Housing ed attività commerciali nell'ambito del Comparto Urbanistico C2 - Via della Libertà", particelle 5509, 5511, 5525, 5523 del Foglio 1 del catasto terreni - lotto 1M (formato dall'accorpamento dei Lotti 1/B, 1/D, 1/E) "il tutto come da*

progetto a firma dell'ing. Lettera Giuseppe, iscritto all'ordine della Provincia di Caserta al n. 2637, che in n. 12 tavole grafiche e relazione tecnica viene allegato al presente permesso di costruire";

➤ con il detto Permesso di Costruire n. 19 del 22 luglio 2016, pratica edilizia prot. n. 11579, rif. D/83 si previsto che "il richiedente del Permesso di Costruire per l'intero compendio residenziale da realizzare sul lotto 1M si obbliga a realizzare in housing sociale tre unità abitative di cui una al primo piano una al piano secondo e una al terzo piano del fabbricato identificato con la lettera "E" ed i rispettivi box auto";

➤ la tavola n. 10 allegata al P. di C. sopra citato ha previsto il seguente computo dei volumi degli alloggi di Social Housing:

Piano	Quota m	Superficie lorda mq	Volume mc
Primo	+ 4.00	111.47	334.41
Secondo	+ 7.00	97.47	292.41
Terzo	+ 10.00	67.13	201.39

➤ con nota assunta al protocollo comunale al n. 18484 del 30 novembre 2020 il sig. Santolo D'Ambra ha individuato i box auto, precedentemente non individuati dall'allora responsabile avv. Compagnone, nei subalterni 9, 17 e 21, successivamente individuati dal geometra Vito Buonomo a mezzo della determina n. 215 del 30 novembre 2020 (avente ad oggetto "Permesso di costruire 19/2016 - Modifica d'ufficio della allegata Tavola 10);

➤ ha fatto seguito la trasmissione da parte del sig. Santolo D'Ambra della nota assunta al protocollo comunale n. 2016 del 5 febbraio 2021 con cui ha rappresentato al Comune che "in ossequio all'impegno assunto con la sottoscrizione della convenzione rep. 43/2012 del 22 dicembre 2012 art. 17, tenuto conto che gli edifici relativi a 1° permesso di costruire e successive SCIA in Variante, non ultima quella del 31 dicembre 2019 prot. n. 18348, relativamente al solo Lotto 1/M, risultano ultimati ed agibili, trasmette la documentazione necessaria per il trasferimento degli alloggi di housing sociale così come individuati nell'allegata Tavola H, rappresentando che in ragione della volumetria realizzata viene ceduta una percentuale maggiore di quella prevista dal medesimo art. 17 pari al 5,235%";

➤ con determina n. 67/2021 a firma del Geom. Buonomo, nel premettere che "la nota n. 2016 del 5 febbraio 2021 con la quale si è chiesto di cedere le unità abitative come quota housing sociale individuate al catasto ai subalterni 75, 102, 92 e 82 ed anche i box auto 21, 46, 53 e 52 invece dei previsti subalterni 77, 86 e 95 oltre ai tre box auto individuati con i subalterni 17, 9 e 20" e che "le superfici complessive dei quattro alloggi da cedere al Comune di Sant'Arpino come housing sociale sono leggermente superiori a quelle previste nell'atto autorizzativo 19/2016 e conseguentemente il valore degli stessi è palesemente superiore al previsto", si è preso atto "che le unità abitative che il sig. Santolo D'Ambra dovrà cedere al Comune di Sant'Arpino quale quota relativa all'housing sociale per il rilascio del P. di C. n. 19 del 2016 sono individuate nei subalterni 75, 102, 92 e 82 ed i box auto sono individuati nei subalterni 21, 46, 53 e 52";

➤ con la successiva nota prot. n. 5000 del 25 marzo 2021 il responsabile dell'Area IV Tecnica, geom. Vito Buonomo, ha dato atto che le superfici lorde e i volumi delle quattro unità rispetterebbero le condizioni previste nell'atto di convenzione ed ha effettuato "ad abundantiam" anche il raffronto delle superfici siano essere residenziali e non, provvedendo anche a ragguagliarle", raffronto da cui ha desunto che la superficie totale delle precedenti tre unità è pari a mq 304,67 a fronte di quelle proposte dal sig. D'Ambra pari ad una superficie totale di mq. 307,70 per una superficie leggermente superiore di mq 3,03.

Da quanto sopra esposto si può evidenziare un primo profilo di criticità della determina n. 67/2021 (nonché di quanto rappresentato con la successiva nota prot. n. 5000 del 25 marzo 2021) in particolare nella parte in cui è stato preso atto che le superfici complessive dei nuovi subalterni

indicati come housing sociale sarebbero leggermente superiori a quelle previsti nel P. di C. n. 19/2016 e si è quindi ritenuto, in maniera automatica, che la semplice maggiore volumetria degli edifici determini che "il valore degli stessi è palesemente superiore al previsto" (vd. determina n. 67/2021).

Si rammenta sul punto che l'art. 17 della convenzione rep. 43/2012 ancora il valore dell' housing sociale non alla superficie in sé bensì al valore della consistenza immobiliare. La disposizione in parola è infatti chiara laddove prevede che "Il valore dell' Housing Sociale da cedere al Comune ... corrisponde al 5.235%... dell'intero valore della consistenza immobiliare prevista dal progetto di riqualificazione, quindi per un valore presunto di € 2.979.238,50. Ogni permesso di costruire conterrà l'individuazione delle unità residenziali da cedere al Comune per essere destinate all'housing sociale attraverso la pubblicazione di bandi per l'assegnazione ad evidenza pubblica".

Non può ritenersi che il mero aumento di superficie determini un corrispondente aumento di valore in assenza di una specifica istruttoria sul punto ed in assenza di una specifica motivazione conseguente. Ciò anche in considerazione della circostanza per cui, da quanto emerge anche dal grafico contenuto nella nota prot. n. 5000 del 25 marzo 2021, l'aumento di superficie riguarderebbe unicamente i garages mentre le singole abitazioni (sebbene siano quattro e non più tre) registrerebbero una sensibile diminuzione di superficie, elemento che incide chiaramente sul valore delle stesse.

Parimenti incidente sul valore è il piano in cui sono collocati i detti immobili i quali inizialmente erano collocati ai piani primo (111,47 mq), secondo (97,47 mq) e terzo (67,13 mq) mentre, a valle della presa d'atto, risultano così collocati: due immobili al primo piano (rispettivamente di mq 62,38 e 95,51), uno al secondo piano (62,38) ed uno al terzo piano (62,38) (le superfici indicate sono riportate nel valore complessivo di cui alla prima tabella di pag. 6 della nota prot. n. 5000/2021 e dunque comprensive delle superfici di balconi e terrazzi, ulteriore elemento da tenere in debita considerazione).

Ben potrebbero configurarsi dunque

- sia la violazione e falsa applicazione del richiamato art. 17 della convenzione.
- sia il vizio istruttorio, in quanto la determina n. 67/2021 ha disposto la mera ed acritica presa d'atto della variazione dei subalterni senza alcuna istruttoria specifica volta ad appurare se le nuove superfici fossero o meno compatibili con il valore di cui all'art. 17 della convenzione.

Sotto altro profilo desta non poche perplessità la circostanza per cui la determina n. 67/2021 si sia limitata a disporre una mera presa d'atto di quanto rappresentato dal sig. Santolo D'Ambra con la nota prot. n. 2016/2020 nonostante non sia stato previamente appurato se sono state apportate delle variazioni delle quote di valore destinate all'housing sociale così come previste dal combinato disposto di cui all'art. 17 della convenzione e del P. di C.

L'Amministrazione avrebbe potuto avallare la variazione richiesta dal sig. D'Ambra solo a valle di adeguata istruttoria tecnica ed economica e, a seconda degli esiti della stessa in ordine al contenuto della variazione apportata, agire con un atto amministrativo di secondo grado e con un provvedimento di variante del P. di C. già rilasciato.

Occorre a tal fine tenere in adeguata considerazione quanto statuisce la giurisprudenza in ordine alla differenza tra variazioni essenziali e varianti, ritenendo che "Il concetto di variazione essenziale, che attiene alla modalità di esecuzione delle opere, va distinto dalle «varianti», che riguardano la richiesta di una variazione del titolo autorizzativo; mentre dunque le varianti in senso proprio, ovvero le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione, sono soggette al rilascio di permesso in variante (rectius, a D.I.A.), complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso a costruire; le varianti essenziali, ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall' art. 32, D.P.R. n. 380 del 2001, sono soggette al rilascio di permesso di costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario e per il quale valgono le disposizioni vigenti al

momento di realizzazione della variante. " (C.d.S., 2<sup>A</sup>, 11/12/2019, n. 8414; Cfr. C.d.S., 6<sup>A</sup>, 30/03/2017, n. 1484).

*Chiarite dunque le criticità della determina n. 67/2021 si ritiene opportuno in primo luogo procedere all'avvio del procedimento di annullamento in autotutela (con comunicazione ex art.7 L 241/1990) della stessa al fine di rifare una adeguata istruttoria tecnica. Detta istruttoria è necessaria ed appurare se vi sono state o meno:*

- delle variazioni del valore cristallizzato al punto 17 della convenzione n. 43/2012;
- delle varianti essenziali (ai sensi dell'art. 32 DPR 380/01);
- delle mere modifiche dei subalterni a pari valore degli immobili destinati all'housing sociale.

*Solo all'esito della detta istruttoria tecnica si potrà determinare la legittimità o meno del cambio dei subalterni.*

*Nel caso in cui siano avvenute di fatto delle variazioni del valore sopra esposto ovvero delle varianti essenziali sarà chiaramente necessario intervenire in autotutela disponendo l'annullamento ovvero la revoca della sopra citata determina ed adottare gli atti consequenziali (ad es., come anticipato, la variante del p.d.c.).*

*La giurisprudenza è infatti pacifica laddove ritiene che, nell'ambito di fattispecie assimilabili a quella in oggetto, non è sufficiente intervenire con la sola variante senza porre in essere il necessario intervento in autotutela del provvedimento presupposto viziato (Cfr. C.d.S., 2A, 28.8.2020, n. 5288).*

*Per mera completezza di esposizione, al fine di evitare di porre in essere un'azione amministrativa frammentaria, si suggerisce di approfondire in altra sede (rispetto a quella del presente parere) anche ulteriori aspetti della vicenda in analisi.*

*Vi sono infatti delle discrepanze tra quanto dichiarato dal sig. Santolo D'Ambra con la nota prot. n. 2016/2020, con cui ha rappresentato che gli edifici in parola risultano ultimati ed agibili e quanto invece rilevato da Codesto Comune con la nota prot. n. 5000/2020 secondo cui l'acquisizione delle dette unità immobiliari non è ad oggi potuta avvenire in quanto "formalmente ancora non agibili quand'anche non ultimate. Per attestare l'agibilità bisogna prima acquisire il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria". Si ritiene dunque necessario che Codesta Amministrazione proceda a verificare la conformità urbanistica del comparto edificatorio ed il rispetto delle clausole della convenzione urbanistica a monte.*

*In particolare si ritiene opportuno che Codesta Amministrazione provveda a verificare l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la tempistica realizzativa delle stesse che, ai sensi dell'art. 12 della Convenzione, devono essere realizzate dal Soggetto Attuatore, al collaudo delle stesse ai sensi dell'art. 14 della Convenzione che, per espressa previsione, deve avvenire "entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori", alla approvazione del collaudo finale, alla conseguente sottoscrizione del verbale di trasferimento nonché al certificato di agibilità degli immobili.*

*Ciò anche alla luce della specifica attività di vigilanza e controllo in capo al competente Dirigente o Responsabile Comunale che, ai sensi dell'art. 27, comma 1, del DPR 380/01 "... esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi".*

*La necessità di effettuare approfondimenti istruttori si evince anche da un'ulteriore circostanza. Come noto l'art. 15 della convenzione n. 43/2012 ha previsto i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria stabilendo che "il rilascio dei vari permessi di costruire è subordinato all'inizio dei lavori da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno avere inizio entro il 28 febbraio 2013 previo rilascio del relativo Permesso di Costruire. La ultimazione della rete idrica e fognaria dovrà avvenire entro il 31 maggio 2013. Il mancato rispetto del termine di ultimazione della rete fognaria e idrica comporterà la risoluzione della presente convenzione".*

A fronte delle sopra citate tempistiche, il permesso di costruire rilasciato al Consorzio C2 Nord Ovest di via Libertà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, parcheggi pubblici, impianto di illuminazione stradale, rete fognaria, rete idrica, rete metano, rete elettrica, rete "telecom") risulta datato 7 giugno 2013 (P. di C. n. 63 del 7 giugno 2013, pratica edilizia prot. 2180, rilasciato a firma dell'allora responsabile del servizio arch. Filippo Frippa) ovvero allorquando le tempistiche disposte dalla sopra citata convenzione erano già state ampiamente superate.

La sopra citata circostanza sembrerebbe pacifica anche alla luce della comunicazione di inizio lavori delle opere delle urbanizzazione primaria di cui al sopra citato P. di C. la quale è avvenuta solo a mezzo della nota prot. n. 6875 del 12 luglio 2013, con la quale il sig. Elpidio Pezzella, in qualità di Presidente del Consorzio C2 Nord Ovest, ha comunicato che i lavori avrebbero avuto inizio solo in data 18 luglio 2013 (data anch'essa successiva al termine di ultimazione delle opere in parola stabilito dall'art. 15 della convenzione). Né risulta, dalla documentazione in possesso dello scrivente, che l'Amministrazione abbia prorogato i termini di cui al sopra citato art. 15 e ss. della convenzione prima del rilascio del P. di C. n. 63/2013. Difatti risulta agli atti unicamente la richiesta di "proroga" di sei mesi dei termini del detto art. 15 della convenzione, formulata dal sig. Elpidio Pezzella, richiesta di cui non si conosce il seguito, non essendo dato sapere se l'Amministrazione abbia effettivamente modificato i detti termini e con che modalità siffatta modifica sia avvenuta.

Le criticità sopra rilevate appaiono ancor maggiormente rilevanti in considerazione del successivo rilascio della variante al P. di C. n. 63/2013 con variante n. 43 del 24 giugno 2015, a firma dell'allora responsabile del Servizio arch. Pietro D'Angelo, con cui è stata autorizzata la variante alle opere di urbanizzazione primarie, anche al fine di realizzare un cavedio multiservizi.

Nell'ambito della premessa del sopra citato P. di C. si cita unicamente il "parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata espresso in data 17 giugno 2015 prot. n. 196 URB/2015" ma, ancora una volta, non viene fatta menzione di eventuali modifiche dei termini di cui all'art. 15 della convenzione rep. n. 43/2012. Sarà quindi importante verificare prima di adottare qualsiasi atto amministrativo:

- il rispetto dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria stabiliti dall'art. 15 della sopra citata convenzione in quanto la disposizione in parola è chiara laddove prevede che "il mancato rispetto del termine di ultimazione della rete fognaria e idrica comporterà la risoluzione della presente convenzione", termine stabilito dalla medesima disposizione alla data del 31 maggio 2013. Ciò anche alla luce della circostanza per cui la disposizione in parola prescrive espressamente che "il rilascio dei vari permessi di costruire è subordinato all'inizio dei lavori da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno avere inizio entro il 28 febbraio 2013 previo rilascio del relativo Permesso di Costruire";

✚ la sussistenza di eventuali inadempienze come disposto dall'art. 16 della convenzione;

✚ la sussistenza e la vigenza delle garanzie di cui agli artt. 18 e 19 della richiamata convenzione non richiamate né allegata alla stessa ma risulterebbe solo al permesso di costruire;

✚ l'eventuale intervenuta vendita o meno degli immobili del comparto housing sociale, anche tramite visure on-line che possono essere effettuate dall'Ufficio preposto anche senza conferire incarichi esterni tramite la consultazione dei siti specializzati (vd. Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Catasto).

Sul punto infatti la Corte di Cassazione ha avuto modo di statuire che l'omessa produzione della documentazione relativa all'agibilità costituisce inadempimento di non scarsa importanza del venditore, tale da legittimare pienamente il recesso della controparte (Cfr. Cass. Civ., 2<sup>A</sup>, 20.5.2020 n. 9226).

Secondo un diverso orientamento, peraltro più severo di quello sopra citato, "In materia di vendita d'immobile destinato ad abitazione integra l'ipotesi di consegna di aliud pro alio il difetto assoluto della licenza di abitabilità ovvero l'insussistenza delle condizioni necessarie per ottenerla in dipendenza della presenza di insanabili violazioni della legge urbanistica. Il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità.

*senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile; la violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento; tale violazione non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, abbia già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile. " (Cass. Civ., 2A, 30/01/2017, n. 2294).*

### **RISCONTRI**

**II° Capoverso** *A riguardo, dalla lettura della determina, apparentemente sprovvista di istruttoria e relazione tecnica dettagliata, il Geom. Buonomo afferma di voler procedere alla sostituzione delle unità immobiliari sopra richiamate in quanto, senza averne alcuna contezza oggettiva, ritiene che le particelle identificati con i sub 75, 102, 92 e 82 abbiano un "valore leggermente superiore a quello degli immobili originariamente previsti".*

Affermare "senza averne alcuna contezza oggettiva" sembra alquanto azzardato perché il 25 marzo 2021, con nota n. 5000 (peraltro richiamata dallo stesso avv. Luca Tozzi) lo scrivente chiariva e dimostrava analiticamente il vantaggio dell'Ente. I dubbi avanzati prima dall'assessore e poi rimarcati dall'avv. Tozzi relativamente all'esposizione (solare) delle nuove unità rispetto alle precedenti e il livello di piano, non destano alcuna preoccupazione e in alcun modo possono concorrere alla determinazione del loro valore in primis perché non esiste alcuna direttiva comunale in merito a ciò ed anche perché:

- a) le quattro unità sono esposte tutte a sud est e non hanno alcun ostacolo fronteggiante;
- b) relativamente poi al livello di piano, le prime tre erano ubicate una a primo piano, una a secondo piano e una a terzo piano; attualmente le quattro unità sono ubicate due a primo piano (in altri tempi definito piano nobile), una a secondo e una a terzo piano. Hanno inoltre caratteristiche non riscontrabili in alcuna delle quattro unità destinate ad Housing Sociale già acquisite a patrimonio disponibile dell'Ente e precisamente: Impianto anti intrusione, infissi in PVC, caldaia a condensazione e pavimentazione radiante. E' da precisare anche che queste unità classificate negli attestati di Prestazione Energetica come A2, differentemente dalle già citate quattro unità destinate ad Housing Sociale già acquisite a patrimonio disponibile dell'Ente che sono classificate negli attestati di Prestazione Energetica come C; tali caratteristiche ne aumentano il valore del 20, 25% pari a circa 4.0000,00/50.0000,00 euro

**VII° Capoverso** *Non può ritenersi che il mero aumento di superficie determini un corrispondente aumento di valore in assenza di una specifica istruttoria sul punto ed in assenza di una specifica motivazione conseguente. Ciò anche in considerazione della circostanza per cui, da quanto emerge anche dal grafico contenuto nella nota prot. n. 5000 del 25 marzo 2021, l'aumento di superficie riguarderebbe unicamente i garages mentre le singole abitazioni (sebbene siano quattro e non più tre) registrerebbero una sensibile diminuzione di superficie, elemento che incide chiaramente sul valore delle stesse.*

Il Comune di Sant'Arpino, con atto Settoriale n. 65 in data 26 aprile 2019 ha indetto bando pubblico per la vendita di n. 4 alloggi da destinare ad Housing Sociale dove, in prima pagina è riportato il valore degli stessi desunto dalle superfici ragguagliate formate dal netto delle superfici residenziali e dalle percentuali (in base alla destinazione: balconi, terrazzi, garages ..... ) delle superfici non residenziali. In base alla somma di tali superfici viene determinato il valore di vendita, indipendentemente dall'ubicazione di piano o dall'orientamento".

Inoltre, il dubitare della commerciabilità di unità abitative di 51,15 mq di superficie netta (escluso box auto, terrazze a/o balconi ....) perché piccole e poco appetibili, si precisa che la superficie minima netta prevista è di mq 45,00. Inoltre, il bando di cui all'atto settoriale n. 65 del 26 aprile 2019, tra i requisiti per la partecipazione, al punto e) testualmente riporta: reddito annuo complessivo convenzionale percepito dal nucleo familiare, così come costituito alla data di pubblicazione del bando, nell'anno (precedente), non superiore a € 35.000,00. Tale requisito, certamente non permette agli aspiranti, se non in possesso di altre entrate (anche familiari) di poter acquistare un immobile il cui 80% del valore non possa essere garantito da un mutuo bancario.

**X° Capoverso** *Ben potrebbero configurarsi dunque*

- *sia la violazione e falsa applicazione del richiamato art. 17 della convenzione.*
- *sia il vizio istruttorio, in quanto la determina n. 67/2021 ha disposto la mera ed acritica presa d'atto della variazione dei subalterni senza alcuna istruttoria specifica volta ad appurare se le nuove superfici fossero o meno compatibili con il valore di cui all'art. 17 della convenzione.*

*Sotto altro profilo desta non poche perplessità la circostanza per cui la determina n. 67/2021 si sia limitata a disporre una mera presa d'atto di quanto rappresentato dal sig. Santolo D'Ambra con la nota prot. n. 2016/2020 nonostante non sia stato previamente appurato se sono state apportate delle variazioni delle quote di valore destinate all'housing sociale così come previste dal combinato disposto di cui all'art. 17 della convenzione e del P. di C.*

Come già esplicitato sia precedentemente, sia nella più volte richiamata nota n. 5000 del 25 marzo 2021, nota che, allegata al presente ne forma parte integrante e sostanziale, l'istruttoria è stata puntuale, precisa e completa e è stato verificato il rispetto del 5,235% previsto nella convenzione 43/2012 che anch'essa viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, non sono state apportate variazioni tali da richiedere l'approvazione di una variante ma è stato solo incrementato il valore degli immobili da cedere al Comune di Sant'Arpino, incremento presone atto con determina settoriale.

**XII° Capoverso** *Chiarite dunque le criticità della determina n. 67/2021 si ritiene opportuno in primo luogo procedere all'avvio del procedimento di annullamento in autotutela (con comunicazione ex art.7 L 241/1990) della stessa al fine di rifare una adeguata istruttoria tecnica. Detta istruttoria è necessaria ed appurare se vi sono state o meno:*

- *delle variazioni del valore cristallizzato al punto 17 della convenzione n. 43/2012;*
- *delle varianti essenziali (ai sensi dell'art. 32 DPR 380/01);*
- *delle mere modifiche dei subalterni a pari valore degli immobili destinati all'housing sociale.*

Lo scrivente ritiene, avendo dimostrato la legittimità dell'atto, di non adottare alcun provvedimento di annullamento in autotutela.

**XIII° Capoverso** *Vi sono infatti delle discrepanze tra quanto dichiarato dal sig. Santolo D'Ambra con la nota prot. n. 2016/2020, con cui ha rappresentato che gli edifici in parola risultano ultimati ed agibili e quanto invece rilevato da Codesto Comune con la nota prot. n. 5000/2020 secondo cui l'acquisizione delle dette unità immobiliari non è ad oggi potuta avvenire in quanto "formalmente ancora non agibili quand'anche non ultimate. Per attestare l'agibilità bisogna prima acquisire il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria". Si ritiene dunque necessario che Codesta Amministrazione proceda a verificare la conformità urbanistica del comparto edificatorio ed il rispetto delle clausole della convenzione urbanistica a monte. In particolare si ritiene opportuno che Codesta Amministrazione provveda a verificare l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la tempistica realizzativa delle stesse che, ai sensi dell'art. 12 della Convenzione, devono essere realizzate dal Soggetto Attuatore, al collaudo delle stesse ai sensi dell'art. 14 della Convenzione che, per espressa previsione, deve avvenire "entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori", alla approvazione del collaudo finale, alla conseguente sottoscrizione del verbale di trasferimento nonché al certificato di agibilità degli immobili.*

Le criticità evidenziate dall'avv. Luca Tozzi relativamente alla validità del P. di C. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, lo scrivente di seguito espone:

- in data 20 febbraio 2013 prot. gen. 2180 viene prodotta da parte del Consorzio "C2 Nord-Ovest" comparto di via Libertà, istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (*rete idrica e fognaria*) di cui all'art.15 della Convenzione n.43/2012; **(nei termini dell'inizio del 28 febbraio 2013 previsti dalla citata Convenzione)**
- solo in data 7 giugno 2013 veniva rilasciato, da parte dell'ufficio tecnico comunale il Permesso di Costruire n. 63 per le opere di urbanizzazione primaria in riferimento all'istanza di cui al prot. gen.



2180 del 20 febbraio 2013, richiamando nello stesso provvedimento di rilascio anche la richiesta da parte del Consorzio di prorogare i termini di inizio e ultimazione lavori (richiesta prot. n. 5218 del 23 maggio 2013), *"..accordata ma con i termini indicati nel presente Permesso.."* **fissando i termini di inizio lavori entro il 22 luglio 2013** e traslando difatti i termini di cui al citato art. 15 della Convenzione (**causa il mancato rilascio nei termini, da parte dell'ufficio tecnico comunale, del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**);

- in data 12 luglio 2013 con prot. gen. 6875 veniva comunicato dalla Direzione dei Lavori di cui al Permesso di Costruire n. 63 del 7 giugno 2013, che gli stessi avrebbero avuto inizio il giorno 18 luglio 2013;

- in data 24 ottobre 2013 con prot. n. 9954 veniva comunicato dalla Direzione dei Lavori di cui al Permesso di Costruire n. 63 del 7 giugno 2013, che *"..la rete idrica e quella fognaria risultano completate"* in conformità ai termini indicati nel Permesso di Costruire n. 63 del 7 giugno 2013 (**fissati per il 31 ottobre 2013**);

- in data 24 giugno 2015 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 43 in *"variante al permesso di costruire 63/2013 per opere di urbanizzazione primarie"* **per la realizzazione di un cavedio multiservizi non riportato nel progetto depositato**;

- in data 21 giugno 2016 con prot. gen. 6002 veniva comunicato dalla Direzione dei Lavori di cui al Permesso di Costruire n. 43 del 24 giugno 2015, che gli stessi avrebbero avuto inizio il giorno 22 giugno 2016;

- in data 18 giugno 2019 con prot. gen. 8503 veniva richiesto una proroga per l'ultimazione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n. 43 del 24 giugno 2015, al fine di *"rendere collaudabile l'intera opera"*;

- tale ultima richiesta di proroga, veniva avanzata *per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del Permesso*, chiariti nella riunione tenutasi presso l'ufficio urbanistica del Comune in data 11 luglio 2019, dove fu chiarito che *"il ritardo era imputabile alla mancata realizzazione della rete di distribuzione di gas naturale perché, avendo il Comune di Sant'Arpino, con la stipula della convenzione n.43/2013 sottoscritta il 22 dicembre 2012, acquisito tutte le aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di fatto era diventato proprietario e pertanto unico soggetto titolato a richiedere alla 2iReteGas l'ampliamento alla rete esistente"*;

- in data 17 novembre 2020 con Determina settoriale n. 207 il responsabile dell'Area Urbanistica, alla luce di quanto chiarito nella citata riunione, *visto il certificato di regolare esecuzione delle opere di distribuzione di gas metano per la via Libertà ultimate dalla 2iReteGas in data 5 febbraio 2020*, stante lo stato di emergenza dichiarato a seguito dell'epidemia da Covid 19, visto altresì il D. L. 18/2020 convertito in Legge 24 aprile 2020 n.7, richiamato l'art. 103 della stessa Legge, **ha determinato la proroga della scadenza dei termini di cui al Permesso di Costruire n.63/2013 a novanta giorni dalla data di cessazione dello stato di emergenza (allora stabilito per il 31 gennaio 2021) e quindi al 30 aprile 2021**

**ULTIMO Capoverso** *l'eventuale intervenuta vendita o meno degli immobili del comparto housing sociale, anche tramite visure on-line che possono essere effettuate dall'Ufficio preposto anche senza conferire incarichi esterni tramite la consultazione dei siti specializzati (vd. Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Catasto).*

In merito a tale punto, lo scrivente si è già attivato per verificare eventuali intervenute vendite e verificare se negli eventuali rogiti si faccia esplicita menzione dell'insussistenza del certificato di agibilità. Sono anche in atto, di concerto con il Comando di Polizia Municipale, i controlli per verificare se le unità sono già abitate, in tal caso saranno adottati tutti i provvedimenti previsti dalla Legge e sarà cura dello scrivente portare le SS.VV. a conoscenza.

Concludendo quindi, lo scrivente ritiene – assumendosene tutta la responsabilità – di non dover adottare alcun provvedimento né relativamente alla determina n. 67 del 17 marzo 2021, né relativamente al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria

Restando a Vostra disposizione, saluta

**Il Responsabile Area IV Tecnica**  
**geom . Vito Buonomo**

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art 3 comma 2 D.Leg.vo 39/1993*