

In data 09/05/2013, pertanto, avanzava richiesta ai competenti uffici: tecnico e polizia locale per l'accesso ai fascicoli urbanistici dei beni **(vedi allegato G1).**

La ricerca, dimostratasi estremamente complessa, evidenziava, per il bene specifico l'esistenza di una moltitudine di pratiche edilizie che nel tempo avevano consentito l'edificazione del compendio immobiliare in località Feudo di Capaccio e successivamente la differenziazione in termini di attribuzioni e di destinazioni d'uso **(vedi allegato G).**

L'edificio a tre piani fuori terra, denominato Lotto N. 3 è stato edificato in seguito al rilascio del *Permesso di Costruire N. 113/2004 del 03/09/2004* - Scheda edilizia N. 276/2003 **(vedi allegato G1).**

Il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio, infatti: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 29449 del 17/10/2003 presentata dalla* [REDACTED] *con* [REDACTED] *studio in via* [REDACTED], *e successive integrazioni del 03/03/2004 prot. N. 664I, per i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività di produzione e trasformazione di latte", in località Feudo, sull'area identificata al catasto foglio di mappa n. 20: particelle nn. 36 - 205; foglio di mappa n. 21: particelle nn. 277 - 279 foglio di mappa n. 34 particella n. 326; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il permesso di costruire come risultava dalla documentazione presentata; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D. Lgs 18 agosto 2000, N. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del*

T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il parere del Responsabile del Procedimento espressosi favorevolmente; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale espressasi favorevolmente nella seduta del 13/04/2004 parere N. 3; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 06/08/2004 prot. n. 1720; visto l'atto di cessione di cubatura del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 particella 326; visto l'atto di asservimento, stipulato in data 19/05/2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 36 - 205 e foglio di mappa n. 21 part. 277 - 279; visto l'accettazione del direttore dei lavori ██████████ pervenuta in data 31/08/2004, prot. n.27955; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera era compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI Di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 326 del 12/07/2004, sul c.c.p. n. I2286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria, il responsabile del procedimento accertata la regolarità della procedura eseguita, rilasciava il: *Permesso di costruire* alla sig. [REDACTED] [REDACTED] come innanzi generalizzata ad eseguire i lavori di: "Costruzione di un complesso edificio da adibire ad attività di produzione e trasformazione di latte", sull'area identificata in catasto al foglio di mappa n. 20 particelle nn. 36 - 205; foglio di mappa n. 21 particelle nn. 277 - 279 foglio di mappa n. 34 particella n. 326, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 09 tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi **(vedi allegato G)**.

In particolare, l'edificio - Lotto N. 3 - veniva identificato come "Fabbricato B" adibito ad abitazione "rurale" dei titolari dell'azienda con depositi annessi **(vedi alleg. G)**.

Successivamente, la [REDACTED] avanzava nuova richiesta al Comune di Capaccio e in data *02/03/2006* veniva rilasciato il *Permesso di Costruire N. 15/2006, scheda N. 213/2005* **(vedi allegato G)**.

Il responsabile del settore III: gestione del territorio - Sportello unico - del Comune di Capaccio, infatti: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 25414 del 05/07/2005 presentata dalla sig.ra [REDACTED]*

con studio in via [REDACTED] per i lavori di: "Variante al P.C. N. 113 del 03/09/2004", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'atto di compravendita del 26.09.2000 rep. n. 21147 racc. n. 6491, atto di compravendita del 12.05.1999 rep. n. 46046 racc. n. 16101; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare

l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il permesso di costruire n. 113 del 03.09.2004; visti i grafici progettuali trasmessi in data 21.02.2006 prot. n. 7122; visto la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento emessa in data 23.02.2006; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 15.12.2005 prot. n. 978/05/UOPC; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale del 16.02.2006 prot. n. 146808; visto il piano di sviluppo aziendale del 21.02.2006, a firma del dott. agr. Lucio D'Avino; visto l'accettazione del direttore dei lavori Ing. [REDACTED] pervenuta in data 15.12.2005, prot. n. 46942; vista la dichiarazione del Ing. [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.ED., pervenuta in data 15.12.2005 prot. n. 46942; visto l'atto di cessione di cubatura, stipulato in data 24.03.2003, del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 part. 326; visto l'atto di asservimento, stipulato in data 19.05.2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 20 partt. 36, 205 e foglio di mappa n. 21 partt. 277, 279; vista la valutazione di impatto acustico previsionale, trasmessa in data 16.01.2006 prot. n. 1798 e successiva integrazione del 25.02.2006, a firma dell'ing. Vincenzo De Angelis:

considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI agricola di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 100,00 con versamento postale n. 0069 del 09/12/2005, sul c.c.p. n. I2286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che firmava in calce sulla regolarità della procedura eseguita, rilasciava: *il permesso di costruire alla sig.* [REDACTED] *ad eseguire i lavori di: "Variante al P.C. 113 del 03/09/2004", sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 05 (cinque) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi* **(vedi allegato G)**.

Con tale variante veniva ampliato il cosiddetto "fabbricato A", ovvero il cespite costituente il Lotto N. 4, adibito a caseificio, caratterizzato da un piano interrato, piano terra e piano primo con sovrastante tetto di copertura **(vedi allegato G)**.

Infine, la signora [REDACTED] in qualità di proprietaria avanzava ulteriore richiesta confessoria al Comune di Capaccio ed in data 07/02/2007 le veniva rilasciato il *permesso di costruire N. 21/2007* **(vedi allegato G)**.

Anche in tale caso, il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 15981 del 27/04/2006 presentata dalla sig.ra* [REDACTED] *e successive integrazione del 28/08/2006 prot. n.* [REDACTED]

32303, 01/09/2006 prot. n. 32804, 22/12/2006 prot. n. 47976 con allegato progetto, redatto dal tecnico [REDACTED] con studio in [REDACTED] per i lavori di: "Variante al Permesso di Costruire, n. 113 del 03/09/2004 e Permesso di Costruire n. 15 del 02/03/2006", in località Feudo, sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279, 277, Foglio 20 particella 36, 205, Foglio 34 particella n. 326; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'atto di compravendita del 26.09.2000 rep. n. 21147 racc. n. 649I, atto di compravendita del 12.05.1999 rep. n. 46046 racc. n. 1610I; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il permesso di costruire n. 113 del 03.09.2004; visto il permesso di costruire n. 15 del 02.03.2006; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, emessa in data 23.01.2007; visto il parere medico di prevenzione collettiva,

favorevole espresso in data 02/01/2007 prot. n. 1050/06/UOPC; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale del 16.02.2006 prot. n. 146808; visto il piano di sviluppo aziendale del 27/04/2006, a firma del dott. agr. Lucio D'Avino; visto l'accettazione del direttore dei lavori Geom. [REDACTED] pervenuta in data 29/01/2007, prot. n. 3518; vista la dichiarazione del Geom. [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., pervenuta in data 29/01/2007 prot. n. 3518; visto l'atto di cessione di cubatura, stipulato in data 24.03.2003, del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 part. 326; visto l'atto di asservimento, stipulato in data 19.05.2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 20 partt. 36, 205 e foglio di mappa n. 21 partt. 277, 279; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: E I agricola di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 100,00 con versamento postale n. 0061 del 24/01/2007, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che firmava in calce sulla regolarità della procedura eseguita, rilasciava: *il permesso di costruire alla sig. [REDACTED] ad eseguire i lavori di: "Variante al P.C. 113 del 03/09/2004", sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279, 277, Foglio 20 particella 36, 205, Foglio 34 particella n. 326, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 07 (sette) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi (vedi allegato G).*

Con la seconda variante venivano sostanzialmente variati sia il “Fabbricato A” che il “fabbricato B” (costituente il lotto in esame), sia in termini ubicazionali, sia strutturali che dimensionali **(vedi allegato G)**.

Non solo, ma successivamente all’acquisizione dei tre permessi di costruire sopra citati, venivano esibite altre due pratiche edilizia, ossia la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 30.03.2007 prot. N. 13530 - pratica n. 54/2007 e la D.I.A. del 08.04.2008 prot. N. 13963 - pratica n. 75/2008 **(vedi allegato G)**.

Entrambe le denunce di inizio attività sopra citate avevano ad oggetto: *“Minime variazioni della distribuzione interna dei costruendi fabbricati aziendali (A e B) con conseguente ridefinizione degli infissi esterni; Diversa organizzazione della sistemazione esterna dei costituendi fabbricati aziendali”* **(vedi allegato G)**.

In particolare, con riferimento al “fabbricato B” la modifica più consistente ha riguardato il “rimodellamento” del piano seminterrato.

In data 21 dicembre 2007, prot. N. 49718 è stata esibita presso il competente ufficio del Comune di Capaccio la comunicazione di fine lavori, accompagnata dal certificato di Collaudo di fine lavori ai sensi dell’art. 23 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 **(vedi allegato G)**.

Dal confronto tra gli elaborati “ultimi” a corredo delle Denunce di Inizio Attività sopra riportate, le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati, le variazioni appaiono minime e poco significative.

In sostanza, le differenze riguardano esclusivamente alcuni particolari interni ma non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria.

Come noto, per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all’art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal

comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'articolo 40 della legge n. 47/1985, infatti, nella sezione dedicata alla "Mancata presentazione dell'istanza - Commi 5 - 6" riporta testualmente: *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa - Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

La legge N. 662 del 23/12/1996 all' art. 2. - comma 59 cita "le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".

Per concludere, la circolare del 07/12/2005, N. 2699 (circolare alla legge 326/03) punto 1, recita: *"Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, n. 662"*.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. N. 269/2003 (01/10/2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame nessuna delle condizioni è rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)"*, il quale stabilisce, per il caso in esame: *"La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"*.

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche della casa a schiera sono risultate le seguenti:

- Piano Seminterrato: Superficie Commerciale 200,67 mq, superficie utile mq 178,63 e altezza media 3,10 m (oltre bocche di lupo fuori sagoma);
- Piano Terra → Deposito: Superficie Commerciale: 159,22 mq con Superficie netta 141,73, altezza utile m 2,85; Androne: Superficie commerciale 25,19 mq (a tutta altezza); Portico mq 10,71; Marciapiede e area pavimentata esterna: mq 285,00 circa;
- Piano primo → Abitazione: Superficie Commerciale 156,17 mq; Superficie netta mq 127,86; altezza netta 2,85 m; terrazza e balcone: mq 57,92;
- Superficie Corte Esterna (Urbanizzata e a verde): mq 621,88.

LOTTO N. 1

Il lotto in esame è composto da un fabbricato a tre livelli e corte inizialmente destinato a caseificio ed accessori, ed in seguito, in parte trasformato ed adibito ad



agriturismo ubicato in via Feudo Fossa San Paolo, territorio di Capaccio (SA).

Come ampiamente trattato, l'immobile in questione e la relativa corte occupa la porzione Est del suolo che costituisce il Lotto N. 2, precedentemente trattato.

Il fabbricato si colloca in una zona periferica rispetto al nucleo abitato prossimo, ossia, Capaccio Scalo, al confine con il Parco Nazionale del Cilento e vicino

ad una zona di grande richiamo turistico, costituita dalla zona archeologica di Paestum, dal bellissimo litorale con spiagge e pineta ad Ovest, dai monti a Sud-Est e comunque, in un contesto geomorfologico di grande valenza storico-artistico-naturale.



L'area è facilmente raggiungibile, sia per chi proviene da Salerno, sia per chi arriva dal basso Cilento e Vallo di Diano, vista la vicinanza all'autostrada Salerno – Reggio Calabria ed alla Statale 18.

La località ove ha sede l'azienda è situata nel più ampio contesto territoriale della Valle del Sele, che comprende nel suo ambito pianure e distese boschive dei vicini monti Alburni, Gelbison e Stella.

Tra i prodotti agricoli della zona, merita un posto di rilievo la produzione della mozzarella di bufala campana che grazie alle sue peculiari qualità organolettiche ed al suo giusto equilibrio dei suoi componenti, si giova di un marchio DOP (Denominazione di Origine Protetta).

Dal punto di vista storico - culturale, va detto che la zona è ricca di interessanti e rinomati siti archeologici; con pochi minuti di percorrenza in automobile, è possibile raggiungere l'antica città di *Paestum* e il museo archeologico nazionale relativo; Foce Sele (Hera Argiva) con il museo narrante, più distante è il sito di archeologico di Velia ed il museo di Elca, i vecchi borghi cilentani ivi compreso quello famoso di "Roscigno vecchia", senza dimenticare centri di notevole richiamo storico -

religioso come il *Getsemani* e il *Santuario della Madonna del Granato*, dislocati a pochi chilometri dal centro aziendale in oggetto.

L'attività agrituristica, è situata in un contesto socio - culturale, che si pregia di organizzare eventi di rilevanza internazionali che si svolgono nel territorio



Comunale appunto di Capaccio – Paestum, quali: *"Il Salone della Mozzarella Campana"*, che si svolge tra febbraio e marzo; *"Il Premio Charlot"* che si svolge durante il mese di luglio, e con la sua XIX edizione è divenuto oramai, un evento di notevole spessore socio - culturale; *"La Borsa Mediterranea del Turismo Archeologico"*, che rappresenta l'unico grande appuntamento nel Sud, che promuove siti e destinazioni archeologiche, creando le integrazioni tra diverse culture ed etnie di tutto il bacino del Mediterraneo: dal Marocco, alla Sardegna, dalla Spagna alla Corsica e così via.

La zona, inoltre, è confinante con la strada provinciale Rettifilo che è una delle principali arterie della zona ed ha diramazioni in tutte le direzioni e per tutte le località più importanti.

Il collegamento con le strade più importanti della zona è molto agevole, infatti si raggiunge facilmente la S.S. 18 verso Ovest a meno di 1 Km di distanza, la stazione di Capaccio Scalo dista circa 3 Km, mentre il centro storico dista circa 6 km.

I servizi essenziali sono posti anch'essi a breve distanza: le scuole, le banche, la litoranea, Paestum, così come i centri di lavoro: Capaccio Scalo, Agropoli, Battipaglia

ed Eboli e quindi, lo svincolo autostradale A3 SA-RC.



Il fabbricato in esame, soprattutto con riguardo all'esterno (anche inteso come corte esclusiva), è perfettamente rifinito; non solo ma la qualità delle finiture è sontuosa con conservazione ottima.

Sulla strada comunale via Fossa San Paolo si affacciano due cancelli metallici in ferro, anche se realmente solo uno (quello all'estremo Est) ricade per l'intero nella proprietà afferente al lotto N. 4 che si apre sulla strada interna asfaltata delimitata, sui bordi, da muri in pietra di pregevole manifattura, in genere con soprastante ringhiera in ferro, sul quale sono affiancate delle aiuole.

La restante porzione della corte esterna, nella zona Nord, Est ed Ovest si sviluppa secondo uno schema ovale ed è rifinita in differente modo.



Fronte ingresso, secondo un andamento semicircolare, si sviluppano due percorsi pavimentati in gres di colore rosso, che in corrispondenza della parete Nord-Est diventa un marciapiede di notevole dimensione.

Tra la zona asfaltata e quella pavimentata è posta in opera una griglia in ghisa

che raccoglie l'acqua piovana del piazzale convogliandola in fogna.

Altre griglie in ghisa sono poste in opera di fronte all'agriturismo, mentre l'accesso allo stesso avviene dopo aver superato un gradino che corre lungo tutta la parete Nord-Est del fabbricato.

Le tre zone a verde a Nord, Nord-Est ed Est, di forma semicircolare sono delimitate da aiuole in bosso di ottima fattura e perfettamente mantenute.

Nelle zone a verde sono state installate dei giochi di esclusiva proprietà della ditta pignorata così come i gazebi installati nella zona asfaltata, fronte fabbricato.



Zona verde ricavata nella zona Nord del fabbricato

La zona Sud Ovest del fabbricato, dalla quale è possibile accedere direttamente al piano seminterrato, è raggiungibile mediante la strada interna; per tutta la zona Nord ed Ovest è stato

realizzato un muro di sottoscarpa rivestito in pietra.

A tale proposito occorre dire che l'intera proprietà è caratterizzato dalla



Prospetto Ovest dell'edificio con ingresso al piano seminterrato e muro di sottoscarpa

presenza di muri che delimitano il terreno e permettono il passaggio della strada interna; tutti i muri sono in pietra di ottima fattura.

Da quanto è stato possibile appurare si tratta

di una pietra locale di colore chiaro, che bene si integra con l'ambiente circostante.



I muri sono tutti recentissimi, allo stato, esistono una serie di predisposizioni di cavi elettrici e idraulici ma tali opere complementari mancano totalmente.

Con la stessa pietra è stato realizzato lo

zoccolo dell'edificio al piano seminterrato ed il rivestimento della parete Nord e la zona Sud-Est dello stesso livello sul quale insiste il terrazzamento sul quale trovano alloggio gli impianti a disposizione della lavorazione del latte.

In una rientranza del muro di sottoscarpa, in prossimità della parete Nord del piano seminterrato, è stato posto, su una piattaforma in calcestruzzo, il gruppo elettrogeno al servizio del complesso edilizio; quest'ultimo macchinario è di proprietà esclusiva della ditta pignorata.

Il fabbricato è, altresì, accessibile dai lati Sud (al piano terra), Nord (piano terra) e Ovest (piano seminterrato).

In particolare, dalla zona Sud, mediante un'entrata di servizio si accede alla zona di trasformazione del latte bufalino.



Tale ingresso è utilizzato esclusivamente dal personale di servizio dell'attività casearia e dai fornitori della materia prima (latte).

L'ingresso dalla zona Nord, conduce alla cucina al servizio dell'attività agrituristica; anche in tal caso si tratta di ingresso di servizio a disposizione del personale e dei fornitori.

Tale ingresso è localizzato in alto rispetto al piano campagna ed è raggiungibile, dal lato Ovest (ingresso seminterrato) mediante una gradinata che raggiunge dapprima il



piano campagna – piano terra – e poi con un'altra rampa di scale raggiunge il livello della cucina.

Sul lato Nord-Est, prospetto principale dell'edificio, insistono due ingressi: il primo conduce al laboratorio di trasformazione del latte ed il secondo immette nella zona "agrituristica".

Le finiture dell'intero edificio sono da considerarsi superiori alla media, ottimamente realizzate con uno stato di conservazione ottimo.



D'altra parte la struttura, nel suo complesso, è stata realizzata negli ultimi anni e la scelta dei materiali utilizzati per le finiture, in alcuni casi raggiungono livelli di sfarzo e lusso.



L'intero complesso immobiliare di località Feudo, infatti, denota un livello di finiture generali sontuose anche relativamente ai particolari, quali: i riquadri degli infissi, il caminetto, il rosone sul pavimento, l'esterno, le siepi

i rivestimenti esterni e i cancelli d'ingresso.

La zona adibita a trasformazione e lavorazione del latte è sita al piano terra, zona Sud Est, ed occupa circa metà dell'intero livello, anche se ha uno sviluppo preponderante nella zona frontale, mentre sul retro si estende esclusivamente con i servizi igienici.

Il caseificio è diviso in due nette aree collegate esclusivamente con una porta di servizio.

La prima area, accessibile dall'esterno, sul fronte principale è costituita dalla zona vendita al quale è collegato un locale cieco utilizzato come ufficio operativo.

Serbatoi ed impianti collocati all'esterno, zona Sud-Est del fabbricato, al servizio del laboratorio

La zona vendita è perfettamente rifinita; pavimenti in gres, piastrellatura lato



caseificio, pitture perfette alle pareti di colore ocra, mentre il soffitto, controsoffittato in cartongesso, è lasciato di colore bianco.

Sul fondo è posto il bancone di vendita, realizzato in muratura e di forma artistica, mentre la divisione tra i due ambienti è realizzata con un muretto basso dotato di soglia sulla quale sono state messe in opere delle vetrate che permettono la perfetta visione dell'attività del caseificio.



Come detto, il collegamento tra il Caseificio, settore Nord-Est caseificio e la vendita è attuato mediante una porta in alluminio.

Dalla zona vendita, si accede al piccolo ufficio mediante una porta a "scrinio" in legno tamburato.

Anche quest'ultimo ambiente, sebbene cieco, risulta perfettamente rifinito ed integrato alla qualità generale dell'edificio.

Il caseificio che occupa il settore Sud - Est del piano terra è perfettamente rifinito e rivestito fino all'altezza di m 2,20 da piastrellature di colore bianco che si



Spogliatoio con wc

integrano al pavimento in gres di colore chiaro provvisto, per motivi igienici e di legge, di angolature di collegamento tra lo stesso e le pareti. Il solaio piano di copertura non è

controsoffittato e rimangono a vista le tubazioni di corredo alla trasformazione che si innestano ai serbatoi installati all'esterno dell'edificio, lato Sud-Est.

Sul soffitto pitturato di bianco corre, altresì, la condotta di climatizzazione.

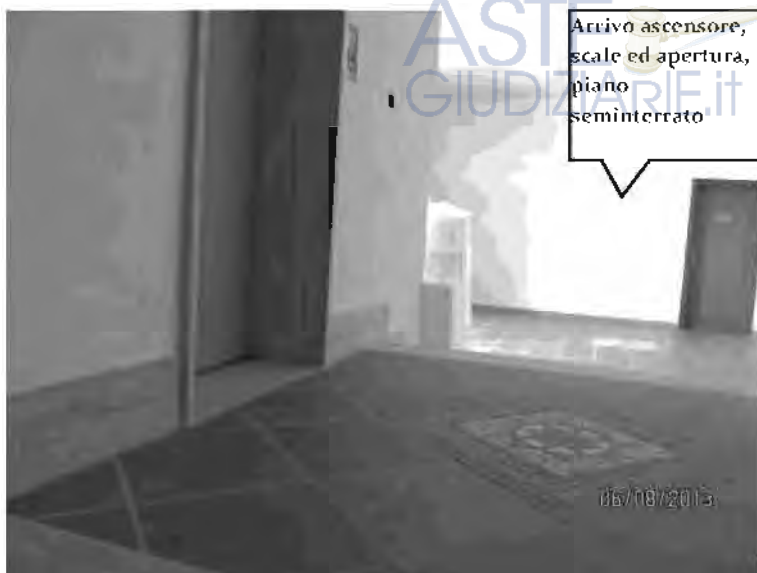
Sul lato Nord-Est sono state realizzate una serie di finestre quadrate che donano all'ambiente un aspetto gradevole e curato, mentre sul lato Est aprono una serie di finestre in legno a due battenti e la porta di servizio al laboratorio.

Sul lato Sud, l'ambiente si completa con la presenza di cella frigorifero, spogliatoio donne e relativo wc e spogliatoio uomini completo di wc, anch'essi perfettamente rifiniti, rivestiti e pitturati.

Per come si dirà, per una porzione dell'edificio è stato richiesto ed ottenuto un permesso di costruire per adattarlo ad attività di agriturismo.

Sebbene tale variazione non incide sulla vendita, in quanto trattasi di un fabbricato "rurale", ovvero per il quale è stato riconosciuto il requisito di ruralità, bisogna tener conto della qualità e bontà delle finiture del cespite.

In particolare facendo riferimento agli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia che ha condotto all'acquisizione del permesso di costruire N. 73 del



07/09/2010 avente ad oggetto "minime variazioni della distribuzione interna al piano terra e del piano primo del "fabbricato aziendale (A)" per adattarlo, in parte, ad attività di agriturismo, si

evince che il piano seminterrato è totalmente escluso dalla trattazione.

Di conseguenza, il livello seminterrato prima e dopo l'acquisizione del permesso sopra esplicitato non ha mutato in alcun modo la conformazione dello stesso.

Il piano seminterrato, in parte allo stato rustico, dalla visita effettuata risulta

scarsamente utilizzato nelle zone adibite a “deposito-magazzino” tranne per la zona



“celle frigo” ubicate nella zona Nord-Ovest dello stesso.

Secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia i locali sono adibiti

alla stagionatura e confezionamento dei prodotti lattiero- caseari che vengono lavorati nel caseificio che si trova al piano terra.

Il piano seminterrato dell'edificio è stato impermeabilizzato tramite l'applicazione di una guaina bituminosa posata a caldo, la successiva posa in opera di una guaina paramassi in PVC ed un riempimento dello scavo con pietrisco di cava di granulometria adeguata.

Il piano interrato comprende un grande locale per la stagionatura dei formaggi, per la maturazione dei prodotti lattiero - caseari da affumicare, un locale per il confezionamento dei prodotti affumicati e derivati, alcune celle frigorifero per la



conservazione dei prodotti lattiero - caseari e per la conservazione del latte, servizi igienici e spogliatoi per il personale di lavoro, disimpegni, spazi di ingresso, deposito per il materiale da imballaggio, l'ascensore, le scale e un locale tecnologico che si

estende oltre la sagoma dell'edificio.

Il piano è accessibile dall'esterno mediante due grandi aperture ricavate sul prospetto Sud-Ovest, oppure mediante il corpo scale che collega i tre livelli e che è stato ricavato sul lato Sud,



oppure ancora dall'ascensore che risulta affiancato al corpo scale, lato Nord.

In genere gli ambienti sono stati tutti completati con l'intonaco a civile ed una mano di fissativo bianco, ma sono presenti pochi infissi (sebbene siano presenti i



controtelai).

Le porte esterne, invece, sono state messe in opera e realizzate in alluminio di ottima fattura, mentre la serranda a rullo, lato Nord-Ovest, è metallica.

Gli intonaci dei soffitti non sono in genere presenti (anche se sono stati messi in opera una serie di controsoffitti in gesso), tranne che per la hall (arrivo scale ed ascensore) e il deposito del materiale da imballaggio (adattato ad ufficetto operativo).

I pavimenti sono presenti e consistono in mattonelle di gres di colore scuro impreziosite da inserti quali mosaici o pezzi speciali.

L'impianto elettrico, tranne che per alcuni ambienti limitati, è totalmente

assente.

Sul lato Est e Sud-Est sono state realizzate delle bocche di lupo (rifinite al piano terra con la messa in opera di vetro cemento incassati nel telaio in calcestruzzo) che hanno la capacità di



filtrare, a favore degli ambienti completamente interrati, la luce solare.

Il blocco dei servizi igienici, invece, è perfettamente rifinito con la messa in opera di rivestimenti fino a m 2,20, porte e pezzi igienici.

All'esterno, estremo Sud è stato realizzato un locale tecnico completamente a rustico, isolato dal resto del livello ed accessibile mediante un varco ricavato nella zona Nord - Ovest del vano regolato da una porta metallica, nel quale sono stati installati tutta una serie di impianti al servizio del fabbricato, quali serbatoi, pompe, etc.

All'esterno sono posti in opera altri serbatoi in acciaio inox; affiancato al locale, lato Sud, è stata realizzata una rampa di scala (ed un piccolo vano sottoscala) che conduce al piano terra dove insistono le altre attrezzature al



servizio del laboratorio artigianale, prima citate.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Zona ingresso, piano terra adibito ad attività agrituristica

La restante porzione del piano terra e l'intero piano primo, invece, sono stati completamente adattati all'uso agrituristico, con qualità delle finiture e soluzioni tecniche a volte

pregevoli.

Purtroppo, pochi interventi edilizi non effettuati, quali ad esempio l'impianto elettrico o termico, non hanno permesso, ad oggi, l'avvio dell'attività agri-turistica.



Cucina al servizio dell'attività agrituristica con vista della porta di servizio dedicata

Il fabbricato, come detto, si compone di tre livelli: piano seminterrato (interrato), piano terra e piano primo.



Piano terra, con particolari delle finestre, del controsoffitto, degliintonaci e delle pitture

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di trave rovesce, mentre gli

orizzontamenti in elevazione consistono in solai di tipo misto in latero-cemento.

I collegamenti verticali consistono in scale in calcestruzzo armato rifinite con pedate in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in ferro battuto (nella zona adibita ad agriturismo è stato installato un ascensore); la struttura di sostegno del manto di copertura è stata realizzata con struttura lignea principale e secondaria e con manto di tegole in laterizi del tipo portoghesi.

Le tamponature esterne dell'edificio sono state realizzate con l'impiego di blocchi in laterizio alveolare dello spessore medio (finito) di 30 cm

Le divisioni interne dei piani terra e primo adibiti ad attività di agriturismo



sono realizzate in laterizi forati di spessore differente a seconda degli ambienti confinati o in cartongesso; le divisioni sono praticamente finite e gli ambienti completati.

Gli intonaci

interni ed esterni, sono stati realizzati con materiali tradizionali a base di grassello di calce a tre strati, con finitura finale color ocra, modanature realizzate con mattoncini di argilla a faccia vista, marcapiani in cemento a faccia vista e pitture protettive.

I pavimenti dell'intero edificio in gres porcellanato o monocottura con inserimento di mosaici o di pezzi speciali, mentre i rivestimenti dei locali di servizio e la zona cucina sono stati rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni consistono in finestre e porta-finestre in legno dotate di vetro camera, con persiane (al piano primo) anch'esse in legno.

Al piano terra sono state messe in opera delle finestre di forma semicircolare che racchiudono un alto contenuto tecnologico.

Gli infissi esterni sono in legno lamellare di castagno con invetriate; in alcuni casi sono state messe in opere delle persiane alla romana con aperture canoniche (soprattutto al piano



primo), mentre il portone esterno blindato è bugnato in legno; le soglie, i davanzali e i



gocciolatoi in marmo.

Le rifiniture interne sono molto curate; infatti sono stati utilizzati pavimenti e rivestimenti in gres ceramico di buona qualità, le porte interne sono in legno tipo noce.

Le pitture messe in opera hanno previsto l'uso di idropitture dai toni caldi e tradizionali.

Gli impianti tecnologici sono stati realizzati nel rispetto di tutte le normative vigenti, con l'avvenuta certificazione da parte degli installatori della



conformità alla legge 46/1990, ma come detto, al piano terra, rimangono da completare, mentre al piano primo sono perfettamente funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia autonoma ed elementi irradianti in alluminio di colore bianco, mentre al piano primo sono stati installati dei climatizzatori inverter con le unità esterne montate a cascata sulla parete Sud-Ovest.

Inoltre, l'impianto di riscaldamento comprende anche un termo-camino per riscaldare gli ambienti e l'acqua domestica; le finiture del camino sono realmente superiori alla media.



Terrazzo, lato Nord-Ovest

Paestum sinistra Sele.

L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia, ben dimensionato, utilizzando l'approvvigionamento idrico fornito dal Consorzio di Bonifica di

L'impianto di scarico delle acque reflue è stato realizzato con materiali di buona qualità e ben dimensionati nel rispetto delle normative vigenti.

Le acque nere sono convogliate in una vasca a tenuta, ubicata a ridosso della rampa esterna e, si presuppone, svuotata periodicamente da ditta autorizzata.

Il piano primo è dotato di un enorme terrazzo piano praticabile, ricavato al di sopra della zona cucina - sala, lato Nord-Ovest posto ad un'altezza di + 4,00 metri.

Il fabbricato è sormontato da una copertura a falde inclinate a padiglione con struttura in legno e manto di tegole in argilla tipo portoghesi; la parte del vano scala è a falda piana.

In seguito al permesso di costruire del 07/09/2010 N. 73 (del quale si dirà in seguito), l'edificio in questione è stato così trasformato: porzione Nord-

Ovest del piano terra attrezzato a "ristoro agriturismo" con una cucina con servizio degli addetti, una lavanderia, una sala ristorazione per la degustazione dei prodotti aziendali con servizi, tra cui uno per le persone diversamente abili, un ingresso, spazi di accoglienza e punto di esposizione e vendita dei prodotti aziendali, mentre, il piano primo è stato adattato per la ricettività di N. 9 posti letto con N. 6 camere ed un ampio terrazzo **(vedi allegato B, C, G).**

In ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto fin dal momento del giuramento ha intrapreso le consuete ricerche delle pratiche edilizie relative al compendio immobiliare indagato.

In data 09/05/2013, pertanto, si avanzava richiesta ai competenti uffici tecnico e polizia locale per l'accesso ai fascicoli urbanistici dei beni **(vedi allegato G).**

La ricerca, dimostratasi estremamente complessa, evidenziava, per il bene specifico l'esistenza di una moltitudine di pratiche edilizie che nel tempo avevano consentito l'edificazione del compendio immobiliare in località Feudo di Capaccio e successivamente la differenziazione in termini di attribuzioni di differenti destinazioni d'uso **(vedi allegato G).**

L'edificio a tre piani fuori terra, denominato Lotto N. 3 è stato edificato in seguito al rilascio del *Permesso di Costruire N. 113/2004 del 03/09/2004* - Scheda edilizia N. 276/2003 **(vedi allegato G).**

Il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio, infatti: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 29449 del 17/10/2003 presentata dalla sig. [REDACTED]*

[REDACTED] e successive integrazioni del 03/03/2004 prot. N. 6641, per i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività di produzione e trasformazione di latte", in località Feudo, sull'area identificata al catasto

foglio di mappa n. 20: particelle nn. 36 - 205; foglio di mappa n. 21: particelle nn. 277 - 279
foglio di mappa n. 34 particella n. 326; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il
permesso di costruire come risultava dalla documentazione presentata; visto l'articolo 107,
comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, N. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con
Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio
1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi
semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del
permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio
1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del
T.U.Ed. sull' eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e
privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di
attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;
visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli
edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di
inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992
n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n.
610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti
regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro,
circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori
vincolo paesaggistico; visto il parere del Responsabile del Procedimento espressosi
favorevolmente; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale espressasi
favorevolmente nella seduta del 13/04/2004 parere N. 3; visto il parere medico di prevenzione
collettiva, favorevole espresso in data 06/08/2004 prot. n. 1720; visto l'atto di cessione di
cubatura del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 particella 326; visto l'atto di
asservimento, stipulato in data 19/05/2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n.
20 part. 36 - 205 e foglio di mappa n. 21 part. 277 - 279; visto l'accettazione del direttore dei

lavori Ing. [REDACTED] in data 31/08/2004, prot. n.27955; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera era compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI Di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: I) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 326 del 12/07/2004, sul c.c.p. n. I2286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria, il responsabile del procedimento accertata la regolarità della procedura eseguita, rilasciava il: *Permesso di costruire* alla sig. [REDACTED], come innanzi generalizzata ad eseguire i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività di produzione e trasformazione di latte", sull'area identificata in catasto al foglio di mappa n. 20 particelle nn. 36 - 205; foglio di mappa n. 21 particelle nn. 277 - 279 foglio di mappa n. 34 particella n. 326, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 09 tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi **(vedi allegato G)**.

Successivamente, la ditta pignorata, richiedeva una nuova autorizzazione urbanistica.

Successivamente, la ditta [REDACTED] avanzava nuova richiesta al Comune di Capaccio e in data 02/03/2006 veniva rilasciato il *Permesso di Costruire* N. 15/2006, scheda N. 213/2005 **(vedi allegato G)**.

Il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio, infatti: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 25414 del 05/07/2005 presentata dalla sig.ra [REDACTED]*

C.F. [REDACTED] con allegato progetto, redatto dal tecnico Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] per i lavori di: "Variante al P.C. N. II3 del 03/09/2004", in località Rettilo, sull'area identificata al catasto Foglio 2I Particella 279; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'atto di compravendita del 26.09.2000 rep. n. 2II47 racc. n. 649I, atto di compravendita del 12.05.1999 rep. n. 46046 racc. n. 1610I; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il permesso di costruire n. II3 del 03.09.2004; visti i grafici progettuali trasmessi in data 21.02.2006 prot. n. 7122; visto la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento emessa in data 23.02.2006; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 15.12.2005 prot. n. 978/05/UOPC; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo

principale del 16.02.2006 prot. n. 146808; visto il piano di sviluppo aziendale del 21.02.2006, a firma del dott. agr. Lucio D'Avino; visto l'accettazione del direttore dei lavori Ing. [REDACTED] pervenuta in data 15.12.2005, prot. n. 46942; vista la dichiarazione del Ing. [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., pervenuta in data 15.12.2005 prot. n. 46942; visto l'atto di cessione di cubatura, stipulato in data 24.03.2003, del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 part. 326; visto l'atto di asservimento, stipulato in data 19.05.2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 36, 205 e foglio di mappa n. 21 part. 277, 279; vista la valutazione di impatto acustico previsionale, trasmessa in data 16.01.2006 prot. n. 1798 e successiva integrazione del 25.02.2006, a firma dell'ing. Vincenzo De Angelis; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI agricola di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 100,00 con versamento postale n. 0069 del 09/12/2005, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che firmava in calce sulla regolarità della procedura eseguita, rilasciava: *il permesso di costruire alla sig. [REDACTED] ad eseguire i lavori di: "Variante al P.C. 113 del 03/09/2004", sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 05 (cinque) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi (vedi allegato G).*

Con tale variante veniva ampliato il cosiddetto "fabbricato A", ovvero il

cespite costituente il Lotto N. 4, adibito a caseificio, caratterizzato da un piano interrato, piano terra e piano primo con sovrastante tetto di copertura **(vedi allegato G).**

Infine, la signora [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria avanzava ulteriore richiesta concessoria al Comune di Capaccio ed in data 07/02/2007 le veniva rilasciato il **permesso di costruire N. 21/2007 (vedi allegato G).**

Anche in tale caso, il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 15981 del 27/04/2006 presentata dalla sig.ra [REDACTED] e successive integrazione del 28/08/2006 prot. n. 32303, 01/09/2006 prot. n. 32804, 22/12/2006 prot. n. 47976 con allegato progetto, redatto dal tecnico Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED], per i lavori di: "Variante al Permesso di Costruire, n. 113 del 03/09/2004 e Permesso di Costruire n. 15 del 02/03/2006", in località Feudo, sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279, 277, Foglio 20 particella 36, 205, Foglio 34 particella n. 326; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'atto di compravendita del 26.09.2000 rep. n. 21147 racc. n. 6491, atto di compravendita del 12.05.1999 rep. n. 46046 racc. n. 16101; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull' eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli*

edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il permesso di costruire n. 113 del 03.09.2004; visto il permesso di costruire n. 15 del 02.03.2006; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, emessa in data 23.01.2007; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 02/01/2007 prot. n. 1050/06/UOPC; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale del 16.02.2006 prot. n. 146808; visto il piano di sviluppo aziendale del 27/04/2006, a firma del dott. agr. Lucio D'Avino; visto l'accettazione del direttore dei lavori Geom. [REDACTED] pervenuta in data 29/01/2007, prot. n. 3518; vista la dichiarazione del Geom. [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del TUED., pervenuta in data 29/01/2007 prot. n. 3518; visto l'atto di cessione di cubatura, stipulato in data 24.03.2003, del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 part. 326; visto l'atto di asservimento, stipulato in data 19.05.2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 20 partt. 36, 205 e foglio di mappa n. 21 partt. 277, 279; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: E 1 agricola di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 100,00 con versamento postale n. 0061 del 24/01/2007, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che firmava in calce sulla regolarità della procedura eseguita, rilasciava: *il permesso di costruire alla sig.*

*[REDACTED] ad eseguire i lavori di: "Variante al P.C. 113 del 03/09/2004", sull'area identificata al catasto Foglio 21 Particella 279, 277. Foglio 20 particella 36, 205, Foglio 34 particella n. 326, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 07 (sette) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi **(vedi allegato G)**.*

Con la seconda variante venivano sostanzialmente variati sia il "Fabbricato A" che il "fabbricato B" (costituente il lotto in esame), sia in termini ubicazionali, sia strutturali che dimensionali **(vedi allegato G)**.

Non solo, ma successivamente all'acquisizione dei tre permessi di costruire sopra citati, venivano esibite altre due pratiche edilizia, ossia la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 30.03.2007 prot. N. 13530 - pratica N. 54/2007 e la D.I.A. del 08.04.2008 prot. N. 13963 - pratica N. 75/2008 **(vedi allegato G)**.

Entrambe le Denunce di inizio attività sopra citate avevano ad oggetto: *"Minime variazioni della distribuzione interna dei costruendi fabbricati aziendali (A e B) con conseguente ridefinizione degli infissi esterni; Diversa organizzazione della sistemazione esterna dei costituendi fabbricati aziendali"* **(vedi allegato G)**.

In particolare, con riferimento al "fabbricato B" la modifica più consistente ha riguardato il "rimodellamento" del piano seminterrato.

In data 21 dicembre 2007, prot. N. 49718 è stata esibita presso il competente ufficio del Comune di Capaccio la comunicazione di fine lavori, accompagnata dal certificato di Collaudo di fine lavori ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 **(vedi allegato G)**.

A proposito del lotto in esame, però, nel 2010 è stata esibita un'ulteriore pratica edilizia che consiste nella trasformazione di porzione del fabbricato per adibirlo ad attività agrituristica.

In data **07/09/2010** veniva rilasciato il **permesso di costruire N. 73**, scheda N. 89/2009, avente ad oggetto "minime variazioni della distribuzione interna al piano terra e del piano primo del fabbricato aziendale (A)" **(vedi allegato G)**.

Anche in tale caso, il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio: *Vista la richiesta di permesso di costruire prot. 18497 del 05.05.2009 presentata dalla sig.ra* [REDACTED]

[REDACTED] *con allegato progetto, redatto dal tecnico geom. [REDACTED] per i lavori di: "Minime variazioni della distribuzione interna al piano terra e del piano primo del fabbricato aziendale (A)"; Vista la successiva richiesta di permesso di costruire prot. 10454 del 09.03.2010 presentata dalla sig.ra* [REDACTED]

[REDACTED] *con allegato progetto redatto dal tecnico Arch. [REDACTED]*

[REDACTED] *per i lavori di: "Lavori interni a parte di un immobile esistente per adibirlo ad attività di agriturismo", in località Feudo, sull'area identificata al catasto al Foglio 21 Particella 277 e 279 e al Foglio 20 Particella 36, Foglio 20 Particella 205 (ubicazione fabbricato) e Foglio 34 Particella 326 (asservimento); accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'Atto di compravendita del 26.09.2000 rep. n. 21147 racc. n. 6491 e dall'Atto di Cessione di cubatura datato 24.03.2003 registrato in data 26.03.2003 n. 36 serie 2°; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC n. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio*

1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali: visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico: vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento emessa in data 12.05.2010; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 07.06.2010 prot. n. 481/2010/UOPC; visto l'accettazione del direttore dei lavori dell'arch. [REDACTED] pervenuta in data 23.07.2010, prot. n. 32694; vista la dichiarazione dell'arch. [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., pervenuta in data 23.07.2010 prot. n. 32694; vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/00, a firma del tecnico arch. [REDACTED] in merito all'ottemperanza alle prescrizioni di cui al vigente R.A.C., pervenuta in data 23.07.2010 prot. n. 32694; visto il Certificato di Imprenditore Agricolo Professionale rilasciato alla sig.ra [REDACTED] dalla Giunta Regionale della Campania Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Agricoltura e Ce.P.I.C.A.) di Salerno, del 14.07.2010 prot. n. 2010.0602981, pervenuto in data 23.07.2010 prot. n. 32694; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI - Agricola di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire

ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 3) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 0025 del 26.05.2010, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento, che firmava in calce sulla regolarità della procedura eseguita, rilasciava il permesso di costruire alla sig. ██████████
██████████ ad eseguire i lavori di: "Lavori interni a parte di un immobile esistente per adibirlo ad attività di agriturismo", sull'area identificata al catasto al Foglio 21 Particella 277 e 279 e al Foglio 20 Particella 36, Foglio 20 Particella 205 (ubicazione fabbricato) e Foglio 34 Particella 326 (asservimento), secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 09 (nove) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi **(vedi allegato G)**.

La definizione di agriturismo è stata coniata durante la prima metà degli anni sessanta; l'uso del termine rispetto ad altri similari è nato in concomitanza con la fondazione dell'associazione ██████████ promossa dalla Confagricoltura e presieduta dall'imprenditore agricolo toscano ██████████

Dunque il primo intervento legislativo risale al 1952, con la Legge N. 991 e con il decreto del Ministero del tesoro, un provvedimento che concedeva un finanziamento alle aziende operanti nei territori montani.

Si trattava, in realtà, di una misura diretta ad agevolare la permanenza di insediamenti umani in area montana più che un vero e proprio sostegno agli agricoltori durante l'epoca di fuga dalle campagne per trasferirsi in città.

A livello statale, la cosiddetta Legge quadro per la disciplina del settore è

stata emanata soltanto nel 1985 (Legge 5 dicembre 1985, n. 730).

In questo periodo i maggiori interventi comunitari si confondono con gli indirizzi di politica agricola e solo con la Direttiva 75/268//CEE si ha il primo cenno di riferimento all'attività agro-turistica.

Si trattava, però, di un'azione limitata, volta esclusivamente a *"preservare l'attività agricola necessaria per il mantenimento di un livello minimo di popolazione o per la conservazione dell'ambiente naturale in talune zone selvagge"*.

L'attuale concetto di agriturismo emergerà solo in seguito dalla legislazione regionale.

La legge quadro sul turismo, nel 1985 prevedeva la propagazione, da parte delle regioni, delle leggi al fine di valorizzare il patrimonio economico, culturale ed ambientale del proprio territorio, promuovendo lo sviluppo dell'agriturismo e del turismo rurale, certamente integrandoli con l'offerta tipica regionale.

"Devono dunque regolare un'attività connessa principalmente all'agricoltura"- come definito dall'art. 2135 del Codice civile.

La prima legge dello Stato sugli agriturismi è, pertanto, la Legge del 5 dicembre del 1985, n. 730, emanata per *"sostenere lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, agevolare la permanenza dei produttori nelle zone rurali o meglio utilizzare il patrimonio rurale e dell'edilizia, promuovere la conservazione e la tutela dell'ambiente, dare risalto ai prodotti tipici, conservare le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, sviluppare il turismo sociale e giovanile, facilitare i rapporti tra la città e la campagna"*.

L'agriturismo può definirsi un'attività turistica a tutti gli effetti, benché si caratterizza per la necessaria posizione di connessione e complementarietà rispetto ad un'attività agricola tradizionale.

Non v'è dubbio, pertanto, che l'attività agrituristica si collochi a pieno titolo fra le attività turistiche nel senso appena precisato, in particolare, fra quelle dirette a salvaguardare "le risorse ambientali, le usanze locali anche ai fini di uno sviluppo

turistico sostenibile".

Tuttavia, però, l'agriturismo non è prettamente un'attività turistica per così dire "autosufficiente": esso è tale solo se dipende da un'attività agricola quindi "caratterizzante".

Tale è il motivo per cui tale impresa si colloca addirittura in posizione "secondaria" rispetto allo svolgimento dell'attività agricola tradizionale.

Infatti, l'agriturismo si deve porre *"in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali"* - citazione di Alvisi e Zunarelli, *Lezioni di legislazione del turismo*, cit. p. 226 (vedi allegato G).

In ogni caso, prima ancora di iniziare lo studio degli elementi distintivi dell'agriturismo e dell'attuale legge quadro è bene individuarne la collocazione giuridica in ambito nazionale, regionale e comunitario.

La Regione Campania, in tale campo ha approvato due norme: Legge Regionale N. 96 del 20/02/2006 e Legge Regionale N. 15 del 06/11/2008.

I punti fondamentali delle norme sopra richiamate sono le seguenti: "Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile ed all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Possono essere addetti allo svolgimento dell'attività agrituristiche i soggetti di cui all'articolo 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96. Rientrano fra le attività agrituristiche: a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori; b) somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico, costituiti in misura prevalente da prodotti propri, come definiti dal comma 4, nonché da prodotti di aziende agricole presenti nel territorio regionale, con preferenza per i

prodotti tipici e tradizionali e per quelli a marchio DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG; c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi compresa la miscita di vino; d) organizzare, direttamente o mediante convenzioni con gli enti locali, attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché attività escursionistiche e di ippoturismo, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, finalizzate alla valorizzazione e alla conoscenza del territorio e del patrimonio rurale ed alla migliore fruizione degli stessi beni. 4. Sono considerati prodotti propri i cibi e le bevande prodotti, lavorati e trasformati nell'azienda agricola, nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola ed ottenuti attraverso lavorazioni esterne. Possono essere utilizzati per svolgere le attività previste dalla presente legge: a) i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso fondo; b) i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nei borghi e nei centri abitati ove è situato il centro aziendale per i quali deve essere garantita la conservazione della ruralità; c) le superfici aziendali da destinare ad attività ricreative, sportive e di accoglienza. 2. La eventuale ristrutturazione dei locali di cui al comma 1 è eseguita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti nonché delle caratteristiche ambientali delle zone interessate mediante l'utilizzo di tipologie e di materiali tradizionali della zona. 3. I locali utilizzati ad uso agriturismo sono assimilati ad ogni effetto alle abitazioni rurali; lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola del fondo e degli edifici interessati e non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali e come beni strumentali, ai sensi dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1999, n. 536. Gli imprenditori agricoli che intendono esercitare l'attività di agriturismo presentano al Comune in cui ha sede la struttura agrituristica la dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale sono allegati: a) la relazione tecnico-economica, redatta da tecnico abilitato, sull'azienda agricola e sulle attività agrituristiche proposte che accerta il

rapporto di connessione delle attività agrituristiche e la prevalenza dell'attività agricola di cui all'articolo 10; b) il possesso dell'attestato di formazione per addetti alle attività connesse all'igiene degli alimenti, ai sensi del decreto regionale dirigenziale del 23 febbraio 2005, n.46; c) la dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi dell'articolo 46 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, riguardante la insussistenza delle condizioni indicate dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) della legge n. 96/2006; d) il titolo attestante il possesso dei fabbricati e dei terreni costituenti l'azienda; e) il possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, ai sensi della vigente normativa in materia previdenziale ed assicurativa dei propri dipendenti; f) il rispetto degli obblighi fiscali secondo le vigenti disposizioni in materia; g) la documentazione attestante l'iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura con data di inizio attività, partita IVA e codice fiscale; h) le visure catastali di mappa e di partita relative ai fabbricati aziendali e ai terreni da destinare ad uso agrituristico. I fabbricati aziendali devono risultare in regola con le vigenti disposizioni urbanistiche, già accatastati alla categoria rurale o alla categoria D10 o per i quali risulta presentata istanza, corredata da dichiarazione di possesso dei requisiti necessari di aggiornamento catastale; i) gli elaborati grafici in scala 1:100 dei locali e delle aree da destinare ad uso agrituristico. Ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, alle opere ed ai fabbricati destinati ad attività agrituristiche sono applicate le disposizioni di cui all'articolo 24, comma 2, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, relativamente all'utilizzo di opere provvisorie per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche; l) la planimetria generale delle superfici aziendali con l'ubicazione di tutti i fabbricati in essa presenti e la relativa destinazione d'uso; m) il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio relativo ai locali da adibire all'attività. In particolare, l'autorità sanitaria nella valutazione dei requisiti dei locali di trattamento e di somministrazione di sostanze alimentari e del relativo piano aziendale e di autocontrollo igienico-sanitario tiene conto della diversificazione e della limitata quantità delle produzioni, dell'adozione di metodi tradizionali di lavorazione e dell'impiego di prodotti agricoli propri. 2. L'attività agrituristica può

essere iniziata decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della dichiarazione d'inizio attività al Comune. Contestualmente all'inizio dell'attività l'imprenditore ne dà comunicazione al Comune, alla Provincia e alla Regione. 3. Il Comune, compiuti i necessari accertamenti, può formulare, entro trenta giorni dal ricevimento delle comunicazioni di cui al comma 2, rilievi motivati prevedendo i relativi tempi di adeguamento senza sospensione dell'attività in caso di lievi carenze e irregolarità, ovvero, nel caso di gravi carenze e irregolarità, può disporre l'immediata sospensione dell'attività sino alla loro rimozione da parte dell'interessato, opportunamente verificata, entro il termine stabilito dal Comune. 4. Se il richiedente è persona giuridica, oltre ai documenti di cui al comma 1, sono allegati: a) l'atto costitutivo e lo statuto; b) il certificato di vigenza e il certificato fallimentare; c) la deliberazione del consiglio di amministrazione che approva il progetto di attività agrituristica ed autorizza il legale rappresentante alla presentazione dell'istanza. 5. Se il richiedente intende intraprendere un'attività per un numero di ospiti non superiore a dieci deve allegare la documentazione di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f), g), h), l). 6. Non possono esercitare l'attività agrituristica, a meno che abbiano ottenuto la riabilitazione, coloro che: a) hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, nel triennio, condanna per uno dei delitti in materia d'igiene e sanità o di frode nella preparazione degli alimenti, secondo la vigente normativa; b) sono sottoposti a misure di prevenzione, ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e successive modifiche, o sono stati dichiarati delinquenti abituali. 7. Il Comune provvede a trasmettere, anche per via telematica, copia della dichiarazione di inizio dell'attività ed i provvedimenti adottati alla Provincia e all'ufficio regionale competente.

Quindi, in conclusione, il bene in questione riguarda essenzialmente la vendita di un fabbricato rurale, ovvero per il quale è stato riconosciuto il requisito di ruralità (già accatastati alla categoria rurale o alla categoria D10).

Lo stesso, in parte, è stato adeguato all'attività agrituristica, ma tale requisito, salvo per quanto attiene alla qualità e proprietà delle finiture.

Come sopra specificato, infatti, le attività agrituristiche possono essere

svolte dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, e quindi, l'acquirente sub-asta, solo se rientra tra i parametri di cui alle Leggi Regionali N. 96 del 20/02/2006 e N. 15 del 06/11/2008 e possiede i "requisiti soggettivi ed oggettivi" potrà richiedere ed ottenere l'autorizzazione all'apertura dell'attività agrituristica.

Dal confronto tra gli elaborati "ultimi" a corredo delle Denunce di Inizio attività sopra riportate, le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati, le variazioni appaiono minime e poco significative.

In sostanza, le differenze riguardano esclusivamente alcuni particolari interni ma non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria.

Come noto, per quanto attiene alle opere difformi, relativi a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputa possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'articolo 40 della legge n. 47/1985, infatti, nella sezione dedicata alla "Mancata presentazione dell'istanza - Commi 5 - 6" riporta testualmente: *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da*

procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa - Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

La legge N. 662 del 23/12/1996 all' art. 2. - comma 59 cita "le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".

Per concludere, la circolare del 07/12/2005, N. 2699 (circolare alla legge 326/03) punto 1, recita: *"Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, n. 662".*

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte prima della data di entrata in vigore del D.L. N. 269/2003 (01/10/2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame nessuna delle condizioni è rispettata, ovvero, la

realizzazione delle opere difformi è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985), il quale stabilisce, per il caso in esame: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro".

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche della casa a schiera sono state le seguenti:

- Piano Seminterrato → Superficie Commerciale 535,00 mq (di cui 240 mq rifiniti e 20 mq occupate dalle celle), superficie netta mq 450 e altezza 3,50 m;
- Piano Terra → Superficie Totale 493,46 mq; Superficie lorda lavorazione prodotti mq 113,93 e netta 99 mq; superficie lorda vendita prodotti mq 47,36 e netta mq 43,05; Superficie agriturismo lorda mq 332,17 e netta mq 278,57 e altezza m 3,30;
- Piano primo: Superficie Commerciale 260,00 mq; Superficie netta mq 220,00; altezza netta 2,70 m e terrazzo mq 235;
- Superficie Corte Esterna: Verde + pavimentazione + scale mq 1844; parte

asfaltata: mq 2150.

LOTTO N. 5

Il lotto in esame è formato dal centro zootecnico composto da stalle, box,



paddock, recinti, sala mungitura, tettoie, sedimentatore e vasca raccolta liquami con annesso il terreno base di sedime dell'impianto, nonché il suolo che "racchiude"



Vista aerea del complesso immobiliare - Lotto 5 e 6

completamente l'allevamento siti in via Rettifilo – via Sandro Pertini, territorio di

Capaccio (SA).

L'individuazione catastale del lotto è la seguente: Comune di Capaccio, foglio di mappa N. 25, particella 963, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e rendita € 7.990,00, piano T e terreno al foglio di mappa N. 25, particella 961, seminativo irriguo di classe 3^a con superficie di mq 21.496, R.D. € 127,67 e R.A. € 94,36 **(vedi allegato D)**.

Come detto, l'individuazione catastale dei cespiti che compongono il lotto N. 5 derivano da una serie di passaggi catastali, infatti, i beni individuati al foglio di mappa N. 25, particella 24, 875 e 918 (sono stati soppressi e uniti in seguito all'esibizione del tipo mappale del 29/08/2007 N. 428906.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo N. SA0428906); la soppressione ha generato la particella definitiva 918 seminativo irriguo di classe 3^a con superficie mq 30.000(*) R.D. € 178,18 e R.A. € 131,70 - (*) la superficie è l'indicazione catastale indicata è stata oggetto di successive correzioni e ad ogni modo comprende l'unione di tre particelle **(vedi allegato**

D).

La soppressione delle particelle 24 - 875 - 918 per l'esibizione del tipo mappale del 29/08/2007 N. 428906.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo N. SA0428906)



generava, altresì, le particelle definitive 961 - 962 - 963 **(vedi allegato D)**.

Il complesso aziendale di allevamento bufalino risulta estremamente moderno e funzionale a significare che l'edificazione risente delle nuove e recenti normative in merito al benessere degli animali ed alla produttività generale.

Con il nome *bufalo*, si indica una specie bovina originaria delle regioni tropicali dell'Africa e dell'Asia, diffusa sia allo stato selvatico che domestico abituati a vivere soprattutto in zone umide e paludose.

La penuria di fonti bibliografiche rende difficoltosa la trattazione dell'origine e della diffusione del bufalo in Europa e nella nostra Penisola.

La presenza di questi animali in Italia può collocarsi, in modo certo e documentabile, tra il XII° e XIII° secolo.

All'inizio del secondo millennio, l'allevamento bufalino si sviluppò principalmente all'interno dei grandi ordini monastici, i quali, durante il medioevo, operarono attivamente nel campo agricolo e dell'allevamento.

Rendono testimonianza alcuni documenti tra cui quello ritrovato nell'Archivio Episcopale del XII° secolo, riportato nello scritto dello storico Monsignore Alicandri della Chiesa Metropolitana di Capua, intitolato "Il mazzone nell'antichità e nei tempi moderni".

Dal testo si evince che il consumo dei formaggi bufalini, in quell'epoca, era entrato nel costume sia ecclesiastico che laico.

Un'altra testimonianza si trova ne "Gli Acta Imperia Seculi XIII e XIV", da cui apprendiamo che la valutazione commerciale del capo bufalino era superiore a quella del capo bovino.

Nel 1300 l'allevamento bufalino era una realtà economica ben radicata nel sud Italia, nello Stato Pontificio ed anche al di fuori del Lazio.

Intorno al 1360, a Roma, si hanno notizie di un regolamento che disciplinava il commercio dei bufali e del



Corsia di alimentazione coperta

cuoio bufalino.

Il disordine idrogeologico e l'impaludamento di molte zone costiere della penisola crearono le condizioni favorevoli alla diffusione dell'allevamento bufalino, che cominciò la sua espansione in Campania, in Puglia, in Calabria, nel Lazio e nelle Marche.

Nel Basso Volturno e nella Piana del Sele i bufali si diffusero con rapidità, sfruttando pascoli non altrimenti utilizzabili a causa delle periodiche inondazioni dei due fiumi.

I bufali sono animali forti, resistenti alle malattie, capaci di fornire, anche in condizioni assai difficili, il proprio contributo al lavoro dell'uomo a costi quasi nulli.

La produzione di latte in abbondanza nei periodi invernali permetteva la produzione di apprezzati derivati:

butyrus (burro);

recocta (ricotta);

casicaballus (caciocavallo),

provaturo (provola).

Alcuni documenti conservati nell'Archivio Sforzesco di Milano, testimoniano la presenza del bufalo anche in alcune regioni settentrionali.

Nella metà del secondo millennio, l'allevamento bufalino divenne una realtà economica e sociale diffusa soprattutto nelle zone paludose dell'Italia centrale e meridionale: esso era basato sulla transumanza e sull'aspetto selvatico del comportamento degli animali.

Tra il XVII ed il XIX secolo, l'allevamento delle bufale era ormai diffuso saldamente in gran parte delle zone meridionali della penisola.

Il latte, in principio trasformato in formaggi nello stesso posto in cui si effettuava la mungitura, a partire dal 1600 venne lavorato nelle bufalare, costruzioni in muratura di forma circolare con un camino centrale, che permetteva di riscaldare il