



# PROCURA DELLA REPUBBLICA

presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

---

## COMUNICATO STAMPA

Questa mattina, appartenenti alla Stazione Carabinieri Forestale di Piedimonte (CE), hanno dato esecuzione al decreto di sequestro preventivo emessa dal GIP presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, su richiesta di questa Procura della Repubblica, dell'intera area pertinenziale al centro commerciale di Piedimonte Matese (CE) "Cotton Village", oggetto dell'ampliamento autorizzato con permesso di costruire n. 1107448 del 05.06.2018 rilasciato dal Comune di Piedimonte Matese.

La suindicata ordinanza, pertanto, è stata emessa nei confronti di:

- 1) **C.V.**, committente di fatto delle opere e proprietario del centro commerciale Cotton Village;
- 2) **V.F.**, progettista e direttore dei lavori nonché tecnico rilevatore;
- 3) **A.D.A.**, committente di diritto delle opere.

I predetti, all'esito delle investigazioni, sono risultati gravemente indiziati, in concorso tra loro, nelle rispettive qualità, dei reati di cui agli artt. 110 c.p., 81 cpv c.p., 44 lett. c), 93 e 94 d.p.r. 380/2001, con condotta perdurante, per aver realizzato in zona vincolata paesisticamente (zona di recupero urbanistico edilizio e di restauro paesistico ambientale del P.T.P. ambito Massiccio del Matese approvato con D.M. del 04.09.2000) e sismica:

- un'area pertinenziale al centro commerciale Cotton Village cambiandone la destinazione d'uso da parcheggio coperto, prevista nell'originario PdC del 2016 e nel permesso rilasciato per accertamento di conformità urbanistica nel 2018, in un locale ufficio di circa 18 mq con controsoffitto e pavimentazione e altezza 2,57 mt; in un deposito merci attrezzato e funzionalmente collegato al negozio interno al centro commerciale per quasi tutta la superficie utile, con illecita realizzazione di volumi utili relativi, e di altezze superiori a quelle previste normativamente (2,50 mt);

- ulteriore superficie utile, in assenza di autorizzazione, destinandola a terrazza attrezzata, collegata all'esercizio di ristorazione interno al centro commerciale, sfruttando arbitrariamente la copertura del corpo di fabbrica sovrastante l'area adibita a parcheggio, installandovi tralicci in acciaio bullonati al suolo, realizzando un incremento di volumetria non assentito consistente in una costruzione in legno di circa 10,5 mq per 3 mt di altezza con relative componenti impiantistiche (costruzioni per le quali già era stata emessa ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi perché prive di autorizzazione sismica e edilizia in data 25.07.2016 e poi in data 03.12.2019), variando, così, la destinazione d'uso anche della copertura di fabbrica sovrastante il parcheggio, destinata esclusivamente all'accesso ai fini di manutenzione; il tutto anche in violazione della normativa antincendio e antisismica.

La condotta illecita è stata accertata in conseguenza di articolate indagini e da accurate verifiche tecniche e documentali, che hanno consentito di delineare la fattispecie per cui si procede.

Di rilievo risulta la circostanza che la volumetria utile, nel senso di "abitabile", in base alle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale di cui al Piano di Fabbricazione del Comune di Piedimonte Matese, con riferimento alle caratteristiche dello specifico lotto, era già esaurita, per cui l'unica destinazione possibile del nuovo manufatto era, quindi, di parcheggio pertinenziale al centro commerciale, costituendo tale destinazione l'unica possibilità di realizzare ulteriore volumetria in base alle opportunità offerte dalla legge cd. "Tonioli", pur sempre nel rispetto di rigorosi parametri quali l'altezza delle pertinenze, parametri funzionali proprio ad escluderne l'abitabilità in modo da evitare di aggirare la normativa sui limiti di volumetria realizzabili.

Anche i Vigili del Fuoco hanno evidenziato che, rispetto al progetto approvato, l'autorimessa al piano terra, destinata al parcheggio al solo servizio degli avventori del centro commerciale, avrebbe dovuta essere compartimentata e separata dall'area di vendita con una parete divisoria, senza porte, con resistenza al fuoco certificata REI120. Inoltre, al piano primo il lastrico solare (solaio scoperto con funzione di copertura) avrebbe dovuto essere separato dal percorso di esodo verso le due scale di emergenza provenienti dall'interno del centro commerciale (ove è sita una sala cinema ubicata al piano primo) con una barriera o ringhiera che non risultava realizzata al momento dei sopralluoghi.

Le esigenze cautelari, per le quali si impone l'adozione del sequestro preventivo, sono da correlare alla circostanza che l'opera risulta ancora "non ultimata ed amministrativamente non chiusa" non essendo i lavori inerenti i servizi previsti per il parcheggio non ancora eseguiti, nonché

perché sussiste la condizione di *periculum* in mora anche riguardo ai manufatti in ipotesi ultimati, come stabilito nella sentenza resa a Sezioni Unite n. 12878 del 20 marzo 2003, che ne ha delineato l'ambito applicativo precisando che, le conseguenze ulteriori rispetto alla consumazione del reato, derivanti dall'uso dell'immobile abusivo ultimato, debbono avere carattere antigiuridico ed essere strettamente collegate all'azione vietata dalla legge penale, individuando nell'aggravio del c.s. carico urbanistico le conseguenze antigiuridiche che il sequestro preventivo mira ad inibire.

Aggravio del carico urbanistico che si palesa evidente nel caso di specie in quanto la realizzazione del deposito a servizio del centro commerciale, rappresenta superficie frequentata dagli addetti allo stesso, così come il locale ufficio realizzato, per cui più grande è la loro superficie più persone possono frequentarla; inoltre, la presenza di un magazzino così ampio certamente accresce l'offerta al pubblico della tipologia di merce trattata, con conseguente maggior prevedibile afflusso di avventori e connesso carico sulle strutture primarie e secondarie della rete urbanistica.

Analogo discorso vale per le opere realizzate abusivamente sul piano di copertura del manufatto destinato originariamente a parcheggio, comportando l'apprestamento di una così grande superficie al servizio dell'esercizio commerciale di ristorazione l'afflusso di un sicuro maggior numero di clienti e la possibilità di sfruttare il grande spiazzo sulla terrazza anche per organizzare eventi (così come peraltro in concreto è stato documentato).

Inoltre, la libera disponibilità dei manufatti abusivi ed oggetto di mutamento di destinazione d'uso costituiscono anche pericolo per la sicurezza pubblica, dal momento che gli abusi violano anche la normativa antincendio, come sopra cennato e accertato dai sopralluoghi dei VVF, il che potrebbe agevolare la consumazione di reati contro la pubblica incolumità, quale, ad esempio quello dell'art. 449 c.p., non essendo le strutture del manufatto da adibire a parcheggio e, in particolare, la copertura che è stata incorporata o data in uso all'esercizio di ristorazione, progettate per sostenere il peso dei numerosi avventori.

Il G.I.P. ha concesso, per dieci giorni, a partire dall'esecuzione del sequestro, la facoltà d'uso limitatamente ai locali adibiti ad ufficio ed a deposito al solo fine di consentire ai gestori dell'esercizio commerciale di asportare le merci ed i macchinari riposti negli spazi adibiti a deposito merci.

Santa Maria Capua Vetere, 30 APR, 2021

**IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA**

Dott.ssa Maria Antonietta Troncone

*M. Antonietta Troncone*