



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

ORDINANZA N. 83 DEL 11/06/2018

SETTORE 2 / ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Oggetto : HOTEL LA RIPETTA – VIA MARINA DI CASSANO N. 4.- ORDINANZA DI CESSAZIONE PARZIALE DELL' ATTIVITÀ

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

PREMESSO CHE:

- la società "LA RIPETTA S.R.L." – C.F.: 00521450635 è titolare di licenza per esercizio di attività alberghiera n. 15 del 22.03.1989 e certificazione igienico-sanitaria n. 110 del 28.07.1988 giusto subingresso effettuato con S.C.I.A. prot. n. 28296 del 25.11.2015;
- l' attività ricettiva si riferisce a n. 22 camere per un totale di n. 44 posti letto ubicate nell' immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 1 p.lla 66 sub 11 ctg D/2;
- la consistenza della struttura alberghiera si rileva dagli atti d' ufficio e, in particolare, dall' istanza di rilascio della licenza acquisita al prot. gen. n. 9528 del 12.07.1988 e dalla richiesta di denominazione ed assegnazione classifica ai sensi della L.R. 15.03.1984 n. 15 acquisita al prot. gen. n. 3332 dell' 8.03.1988, nonché suffragata da verifica del Comando di Polizia Municipale prot. n. 8605 del 21.06.1988;

RILEVATO CHE:

- l' Ufficio Tecnico Comunale, giusta relazione di sopralluogo espletato in data 13 e 16 febbraio 2018 e trasmessa allo scrivente ufficio con nota prot. n. 8411 del 27.03.2018, ha rilevato la realizzazione di alcune opere prive di titolo edilizio abilitativo e, precisamente, così individuate:
 - **PIANO TERRA:**
 - trasformazione di un' area precedentemente adibita a porzione del locale ristorante sita all' angolo Sud-Ovest ed attualmente adibita a n. 3 camere con servizio igienico per una superficie complessiva pari a mq 60,00: tali interventi sono stati realizzati in data successiva al 12.02.2015 in assenza di permesso di costruire ed in violazione dell' art. 46 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Comunale, oltre a comportare un aumento delle camere autorizzate con la licenza suddetta;
 - negli ambienti limitrofi all' area cucina sono stati realizzati lavori edili ed opere murarie in assenza di titolo edilizio in corso di esecuzione all' atto del sopralluogo;
 - **PIANO PRIMO INTERRATO:**
 - su porzioni di superfici già oggetto di pratica di condono edilizio n. 724/94 rubricata al n. 643 e parte oggetto di accertamento di conformità urbanistica art. 37 è stata realizzata un' area adibita a centro benessere a servizio dell' albergo su una superficie complessiva pari a mq 86,00, con lavori eseguiti tra ottobre 2012 e giugno 2014;
 - sullo stesso piano sono state rilevate ulteriori sette camere per un' ospitalità di diciassette posti letto, ugualmente non autorizzati con licenza di esercizio;



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

- **PIANO SECONDO INTERRATO**
 - tale porzione di immobile – già oggetto di contestazione per alcune opere difformi rispetto all' istanza di condono ex legge n. 326/2003 – è stata oggetto di lavori di installazione di una piscinetta prefabbricata successivamente al 12 ottobre 2015;
 - in tale area risultano ulteriori n. 11 stanze con 23 posti letto egualmente prive di autorizzazione all' esercizio;

PREMESSO ALTRESÌ CHE questo SUAP non ha mai rilasciato alcun atto modificativo della licenza di attività alberghiera n. 15/1989 né della relativa certificazione sanitaria n. 110 del 28.07.1989 né è mai stata rilasciata autorizzazione sanitaria per l' attività di centro benessere/SPA;

VISTO l' avvio del procedimento, in atti prot. n. 10980 del 26.04.2018, finalizzato alla cessazione parziale dell' attività negli ambienti realizzati in assenza di titoli abilitativi e quali enunciati ai punti precedenti;

CONSIDERATO CHE la società *de qua*, nonostante abbia richiesto una proroga del termine utile alla presentazione di osservazioni e controdeduzioni ai sensi dell' art. 10 della L. n. 241/1990, non ha prodotto a questo SUAP alcuna osservazione e/o documento da valutare nel corso del procedimento istruttorio di cui trattasi, lasciando ampiamente spirare il termine ultimo fissato alla data del 22.05.2018 con ns prot. n. 11945 del 9.05.2018;

RITENUTO CHE le opere abusive contestate siano attualmente di fatto utilizzate nell' esercizio dell' attività ricettiva alberghiera di cui trattasi, in violazione della vigente normativa di settore e precisamente:

- ✓ dell' art. 86 del R.D. 18.06.1931 N. 773 (APPROVAZIONE DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI DI PUBBLICA SICUREZZA)¹
- ✓ dell' art. 231 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 (APPROVAZIONE DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SANITARIE)²
- ✓ dell' art. 2 del R.D. 24.05.1925 n. 1102 (APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LE MIGLIORIE IGIENICHE NEGLI ALBERGHI)³;

1) ART. 86 R.D. N. 773/1931 (ART. 84 T.U. 1926)

Non possono esercitarsi, senza licenza del questore, alberghi, compresi quelli diurni, locande, pensioni, trattorie, osterie, caffè o altri esercizi in cui si vendono al minuto o si consumano vino, birra, liquori od altre bevande anche non alcoliche, né sale pubbliche per bigliardi o per altri giuochi leciti o stabilimenti di bagni, ovvero locali di stallaggio e simili.
(omissis)

2) ART. 231 R.D. N. 1265/1934

Per l'apertura degli alberghi, oltre l'autorizzazione prescritta nel testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, occorre, ai fini igienico-sanitari, anche l'autorizzazione del podestà, che la concede su parere favorevole dell'ufficiale sanitario. Contro il provvedimento del podestà, è ammesso ricorso al prefetto che decide sentito il medico provinciale. La decisione del prefetto è definitiva.

3) ART. 2 R.D. 1102/1925

Indipendentemente dall'autorizzazione prescritta dall'art. 60 (ora 86) della legge sulla pubblica sicurezza, e da quanto è prescritto ai fini dell'edilizia, per l'apertura di alberghi, occorrerà ai fini igienico-sanitari, anche l'autorizzazione del Sindaco, da concedere su parere favorevole dell'ufficiale sanitario. Per ottenere la prescritta autorizzazione i richiedenti trasmettono al Sindaco il progetto sia delle nuove costruzioni, sia delle trasformazioni di locali ad uso di albergo. Anche quando non si debba eseguire alcuna trasformazione di locali sarà trasmessa al Sindaco la pianta di tutti i locali da occupare.



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

- ✓ combinato disposto normativo ex Legge 04.01.1990, n. 1 (DISCIPLINA DELL' ATTIVITÀ DI ESTETISTA) come modificato dal D. Lgs. 06.08.2012, n. 147 art. 16 per quanto attiene le modalità di esercizio ed i requisiti professionali necessari all' espletamento di trattamenti estetici nel centro benessere;

RITENUTO ALTRESÌ CHE le opere abusive contestate privino l' immobile di conformità alla normativa ed alle prescrizioni ed autorizzazioni di natura edilizia ed urbanistica nonché di pubblica sicurezza, quale requisito essenziale richiesto dall' **art. 9 comma 2 della Legge 29.03.2001, n. 135** (RIFORMA DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE DEL TURISMO)⁴ al quale si fa ancora riferimento stante la dichiarazione di illegittimità costituzionale espressa dalla Corte Costituzionale in riferimento all' **art. 16 del D. Lgs. 23.05.2011 n. 79** (CODICE DELLA NORMATIVA STATALE IN TEMA DI ORDINAMENTO E MERCATO DEL TURISMO) ⁵;

Contro il rifiuto di autorizzazione da parte del Sindaco è dato ricorso al Prefetto, che decide sentito il medico provinciale. La decisione del Prefetto è provvedimento definitivo.

Chi eserciterà l'industria alberghiera nonostante il rifiuto della prescritta autorizzazione, sarà punito a termini dell'**art. 451, comma secondo, del codice penale** ⁽⁴⁾.

4 ART. 9 COMMA 2 L. N. 135/2001

1. L'apertura e il trasferimento di sede degli esercizi ricettivi sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal sindaco del comune nel cui territorio è ubicato l'esercizio. Il rilascio dell'autorizzazione abilita ad effettuare, unitamente alla prestazione del servizio ricettivo, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati. La medesima autorizzazione abilita altresì alla fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva, cartoline e francobolli alle persone alloggiate, nonché ad installare, ad uso esclusivo di dette persone, attrezzature e strutture a carattere ricreativo, per le quali è fatta salva la vigente disciplina in materia di sicurezza e di igiene e sanità.

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 è rilasciata anche ai fini di cui all'articolo 86 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773. **Le attività ricettive devono essere esercitate nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza, nonché di quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici.**

4. L'autorizzazione di cui al comma 1 è revocata dal sindaco:

a) qualora il titolare dell'autorizzazione, salvo proroga in caso di comprovata necessità, non attivi l'esercizio entro centottanta giorni dalla data del rilascio della stessa ovvero ne sospenda l'attività per un periodo superiore a dodici mesi;

b) qualora il titolare dell'autorizzazione non risulti più iscritto nel registro di cui al comma 3 dell'articolo 7;

c) **qualora, accertato il venir meno della rispondenza dello stato dei locali ai criteri stabiliti per l'esercizio dell'attività dalle regioni o alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria, nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici, il titolare sospeso dall'attività ai sensi dell'articolo 17-ter del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, come da ultimo modificato dal comma 5 del presente articolo, non abbia provveduto alla regolarizzazione nei tempi stabiliti.**

(omissis)

5 ART. 16 D. LGS. N. 79/2011

1. L'avvio e l'esercizio delle strutture turistico - ricettive sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività nei limiti e alle condizioni di cui all'**articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241**.

2. L'attività oggetto della segnalazione, di cui al comma 1, può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'avvio e l'esercizio delle attività in questione restano **soggetti al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro**, nonché quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**.

4. Restano fermi i parametri dettati ai sensi dell'**articolo 2, comma 193, lettera a), della legge 24 dicembre 2007, n. 244**.

5. Nel caso di chiusura dell'esercizio ricettivo per un periodo superiore agli otto giorni, il titolare dell'esercizio è tenuto a darne comunicazione all'autorità competente.

6. L'esercizio delle strutture ricettive è subordinato al possesso dei requisiti previsti dagli **articoli 11 e 92 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773**, e successive modificazioni.



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

RITENUTO CHE la mancanza della conformità urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria dell'immobile o porzioni di esso costituisca motivo ostativo all'esercizio di qualsivoglia attività commerciale o di esercizio pubblico, in virtù della normativa di settore e del consolidato orientamento giurisprudenziale in materia;

RITENUTO INFINE CHE nel caso di specie ricorrano i presupposti per la cessazione dell'attività turistico-ricettiva *de qua* nella porzione di immobile priva di conformità urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria nonché - *in primis* - di licenza di esercizio, considerato che il numero complessivo delle camere rilevate è pari a **43** con numero imprecisato di posti letto e relativa distribuzione per singola camera (non rilevabile dalla relazione di sopralluogo) laddove la licenza di esercizio è stata rilasciata per **n. 22 camere e 44 posti letto**;

RITENUTO INFATTI CHE le opere abusive contestate siano soltanto parzialmente incidenti sulla legittimità complessiva dell'immobile, per cui si ritiene eccessiva una cessazione totale dell'attività ricettiva *de qua*, la quale può assolvere alla sua funzione di risorsa produttiva e pertanto risorsa economicamente valida, pur estrapolando dalla stessa le opere illegittimamente realizzate;

RITENUTO PERTANTO di condividere sia l'orientamento giurisprudenziale prevalente in tema di "**proporzionalità dell'azione amministrativa**" per cui la P.A. è tenuta ad adottare la soluzione più idonea - benché necessaria - al perseguimento del pubblico interesse ma ricercando - tra gli strumenti a disposizione - quella che comporti il minor sacrificio patrimoniale possibile alle posizioni dei privati (*ex multis*, T.A.R. Campania - Salerno, Sezione II - 29 giugno 2015, n. 1477), quanto il recente orientamento del Consiglio di Stato, che riconosce espressamente in numerose sentenze il principio di proporzionalità quale "**principio generale dell'ordinamento**", che deve regolare l'azione amministrativa, in linea peraltro con il diritto comunitario, il che - nel caso specifico - va valutato soprattutto in relazione alle strategie di sviluppo del contesto territoriale e del comparto turistico in cui è inserito il territorio comunale, ove è auspicabile che le risorse territoriali vengano potenziate, collegate e gestite in funzione delle esigenze dei flussi turistici e delle caratteristiche naturali ed antropiche del territorio, così da garantire uno sviluppo socio-economico e culturale e potenziare l'attrattività turistica locale;

TANTO PREMESSO, RITENUTO E CONSIDERATO

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, in particolare gli artt. 107 e 109, relativi alle funzioni dirigenziali;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 19 del 13.12.2017, concernente il conferimento in favore dello scrivente Funzionario della nomina di responsabile del 2° Settore e della titolarità della relativa posizione organizzativa;

ORDINA

✓ al SIG. AIELLO ANTONINO, nato a Piano di Sorrento il 22.03.1972, in qualità di legale rappresentante della società "LA RIPETTA S.R.L." - C.F.: 00521450635 e conduttore dell'attività ricettiva alberghiera sita alla Via Ripa di Cassano, n. 4 ed esercitata in virtù di autorizzazione n. 15 del 22.03.1989 e certificazione igienico-sanitaria n. 110 del 28.07.1988 - giusto subingresso effettuato con S.C.I.A. prot. n. 28296 del 25.11.2015 - la **CESSAZIONE** dell'attività ricettiva di cui trattasi, negli ambienti (camere - servizi - centro benessere) realizzati in assenza di titoli edilizi e pertanto non conformi alle norme urbanistiche, edilizie ed igienico-sanitarie nonché di tutela della sicurezza

(14) La Corte costituzionale, con sentenza 2-5 aprile 2012, n. 80 (Gazz. Uff. 11 aprile 2012, n. 15 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale del presente articolo



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

Città Metropolitana di Napoli

pubblica, così come dettagliatamente enucleati nella parte narrativa del presente atto e come risultanti dalla relazione di sopralluogo espletato da personale dell' U.T.C. e del Comando di Polizia Municipale in atti prot. n. 8411 del 27.03.2018.

Pertanto l'attività ricettiva alberghiera dovrà essere limitata a quanto autorizzato con la licenza n. 15/1989 e ss.mm.ii. a n. 22 camere e n. 44 posti letto quali risultanti dagli atti esistenti al fascicolo d' ufficio e quindi:

- n. 10 camere al piano primo
- n. 10 camere al piano secondo
- n. 2 camere al piano terzo

Tutti gli ulteriori ambienti ubicati ai piani terra, primo e secondo seminterrato ospitanti n. 21 camere ed il centro benessere non dovranno essere oggetto di attività ricettiva in quanto carenti di autorizzazione all' esercizio sia amministrativa che igienico/sanitaria e di conformità alla normativa urbanistica-edilizia ed igienico-sanitaria come già rilevato.

Ai sensi dell' art. 3 della Legge 07.08.1990, n. 241, si comunica che contro il presente provvedimento può essere proposto ricorso presso:

- il competente Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) entro 60 giorni dalla notifica, nei tempi e modalità previsti dalla L. 6.12.1971, n. 1034 come modificata dal D.Lgs. 02.07.2010 n. 104;
- al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, nei tempi e modalità previsti dall' art. 8 e ss. D.P.R. 24.11.1971, n. 1199.

La presente ordinanza viene notificata al Sig. Aiello Antonino, in qualità di legale rappresentante della società LA RIPETTA S.R.L. titolare dell' attività alberghiera condotta alla Via Ripa di Cassano n. 4 - Piano di Sorrento e trasmessa per conoscenza e per i controlli di competenza a:

- ✓ COMANDO DI POLIZIA MUNICIPALE - SEDE
- ✓ ASL NA3 SUD - UOPC - DISTRETTO 59 - SANT' AGNELLO
- ✓ COMMISSARIATO DI P.S. - SORRENTO
- ✓ GUARDIA DI FINANZA - MASSA LUBRENSE

Il Funzionario Responsabile
Maresca Luigi / Arubapec S.p.a.
documento sottoscritto digitalmente