



***ALLEANZA DI CENTRO***  
*per la libertà*  
***GRUPPO CONSILIARE AL COMUNE DI TERMOLI***

**COMUNICATO STAMPA 23-10-09**

**Per opportuna informazione si invia il testo dell'esposto sulla vicenda urbanistica IM.MAR. presentato da Alberto Montano, già sindaco di Termoli e consigliere comunale di opposizione.**

L'ufficio stampa ADC

**TESTO DELL'ESPOSTO:**

**Spett.le Procuratore della Repubblica  
del Tribunale di Larino  
Viale Giulio Cesare  
86035 L A R I N O**

**Spett.le Procura Generale della Repubblica  
della Corte d'Appello di Campobasso  
P.zza Vittorio Emanuele II  
86100 C A M P O B A S S O**

**Spett.le Procura Regionale  
della Corte dei Conti  
via Ciccaglione 22  
86100 CAMPOBASSO**

**S.E. Il Prefetto di Campobasso**

**Piazza Pepe**  
**86100 CAMPOBASSO**

**Guardia di Finanza**  
**Comando Tenenza di Termoli**  
**Via Fratelli Brigida, 130**  
**86039 TERMOLI (CB)**

**Comando della Capitaneria di Porto**  
**Porto di Termoli**  
**86039 TERMOLI (CB)**

## **ESPOSTO**

Oggetto: **Complesso ricettivo IM.MAR.s.r.l. Violazione leggi urbanistiche.**

### **F a t t o**

- La ditta IM.MAR. s.r.l. ha realizzato sulla particella 630 del foglio 9 (attuale 658) (allegato 1) un complesso ricettivo e di ristoro su un'area destinata a G1 (attrezzature balneari), assimilata con la variante del PRG del 1977, per quanto attiene i tipi edilizi, a G2 (attrezzature ricettive e di ristoro).
- Per tale ultima destinazione, in data 16-02-2004, veniva rilasciato il permesso a costruire n.22 per la realizzazione di un complesso ricettivo e in data 15-10-2004 il permesso a costruire in variante n.191. In data 28-09-2006 veniva presentata una DIA per lo spostamento degli uffici e del locale di accettazione.
- In data 20-07-2006 la ditta IM.MAR. s.r.l. accatastava l'immobile al fg.9 particella 658 (ex 630), sub 1 categoria D10. Con tale tipo di accatastamento tutte le cellule abitative avevano un unico subalterno e quindi non potevano essere spezzettate e di conseguenza non potevano essere vendute singolarmente. L'intero complesso inoltre aveva destinazione produttiva e non abitativa (vedi allegato 2, certificato catastale)
- Con il succitato accatastamento, in data 12-12-2006 veniva presentata l'istanza di agibilità al comune.
- In data 20-12-2006 la ditta IM.MAR s.r.l., solo 8 giorni dopo aver protocollato la istanza di agibilità con la destinazione corretta ( D10), ha presentato al catasto una variazione catastale che di fatto trasformava illegalmente l'iniziale attività ricettiva in residenze. Per cui l'unico subalterno veniva suddiviso in una settantina di subalterni e la iniziale destinazione D10 veniva trasformata in un certo numero di subalterni A2(residenze), C2 (*depositi o magazzini*) e C6 (garage). (Vedi allegato 3, certificato catastale di due delle oltre settanta unità immobiliare modificate, dal quale risulta che trattasi di una variazione catastale presentata in data 20.12.2006 per un frazionamento da una sola unità immobiliare ad oltre settanta e per una variazione di classamento , da D10 ad A2,C2,C6).
- Successivamente (vedi allegato 4) gli appartamenti del complesso sono stati venduti e tutti i rogiti di vendita sono stati effettuati dal notaio Vincenzo Greco (attuale Sindaco di Termoli e all'epoca dei fatti anche assessore all'Urbanistica) , tranne uno, quello riguardante

l'acquisto da parte della sorella dello stesso notaio Greco stipulato invece dal notaio D'Erminio (allegato 5).

### **Questioni rilevate**

1. Il notaio Greco oltre che a stipulare tutti i rogiti (escluso uno) ha anche stipulato l'atto di vendita del lotto dalla ditta Marcovicchio alla ditta IM.MAR s.r.l. (atto del notaio Greco n. 72471 di repertorio, del 17-03-05). Dal certificato di destinazione urbanistica, necessariamente allegato, risulta, come riconfermato negli atti di vendita delle unità immobiliari, che l'area aveva destinazione G1 (attrezzature balneari) ma con i tipi edilizi previsti per la zona G2 e quindi con destinazione d'uso ricettiva e di ristoro (vedi pag 1 degli atti di vendita degli appartamenti, allegato 5)
2. Il notaio Greco per la funzione di Sindaco ed Assessore all'Urbanistica del Comune di Termoli certamente doveva essere informato che in data 12-12-2006 la ditta aveva presentato istanza di agibilità della struttura. Il notaio-Sindaco-Assessore certamente doveva sapere che in questa istanza, ai sensi del D.P.R. 380 deve essere allegato obbligatoriamente il certificato di accatastamento, che all'epoca era già stato fatto (in data 20-07-2006). E l'edificio era stato accatastato come categoria D, con tutto il complesso costituito in un unico subalterno.
3. Nel fare i vari atti il notaio fa riferimento esclusivamente all'accatastamento successivo (quello illegittimo) del 20-12-2006, che è una variazione catastale dell'accatastamento originario. Che fosse variazione catastale era facilmente ed inequivocabilmente rilevabile dallo stesso certificato catastale (allegato 3). Prima della stipula il notaio deve obbligatoriamente effettuare la visura catastale aggiornata e da questa è risultato che l'accatastamento del 20-12-2006 è una variazione catastale, non legale, che suddivide l'unico subalterno in una settantina di subalterni, modificando la destinazione da attività ricettiva ad abitazioni.
4. Come notaio, come Sindaco ed Assessore all'Urbanistica, Greco sapeva che per poter fare questa variazione catastale occorreva propedeuticamente effettuare il cambio di destinazione d'uso richiedendo il permesso a costruire che doveva rilasciare proprio la struttura che lui sovrintendeva in qualità di Assessore. E sempre in tale veste non poteva non sapere che tale cambio di destinazione non poteva essere assentito.
5. Si pone una questione: il notaio Greco ha trasmesso gli atti di vendita al Comune? Se lo avesse fatto il Sindaco ed Assessore all'Urbanistica (Greco) avrebbe dovuto denunciare il notaio (Greco), revocare l'agibilità ed ordinare la demolizione di opere abusivamente realizzate.
6. Peraltro le varie unità immobiliari ricavate, sono state illegittimamente accatastate in parte come A2 (residenze), in parte come C2 (depositi e magazzini) ed in parte come C6 (garage). Orbene anche per le unità accatastate come C6 sarebbe stata violata la legge in quanto tali unità risulterebbero essere in realtà residenze e non magazzini e depositi, anche se negli atti di vendita si parla di unità immobiliari con destinazione C6.
7. Risulterebbero inoltre altre irregolarità urbanistiche in quanto è stato segnalato che i piani realizzati sono tre e non due come previsto dalle norme, vi sarebbero dubbi sulla cubatura e sulla superficie coperta realizzata. Per la verifica di ciò occorrerebbe un controllo capillare tra quanto previsto nei progetti licenziati e quanto effettivamente realizzato. Infine, avendo realizzato edilizia residenziale e non edilizia ricettiva e di ristoro, non si sono cedute le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, realizzando quindi una cubatura superiore di circa il 30% rispetto a quella ammissibile. Per tutti tali motivi l'intervento realizzato sarebbe pienamente riconducibile ad una lottizzazione abusiva.

8. Ma che nella stipula degli atti vi siano palesi dubbi e perplessità può facilmente desumersi da quanto riportato nella seconda pagina degli atti notarili. In tali atti, redatti dal notaio Greco, dopo aver ommesso di far riferimento all'accatastamento iniziale e non alla variazione, dopo aver tralasciato di rilevare che per poter operare quella variazione catastale occorreva, a monte, il rilascio di un permesso di costruire per il cambio di destinazione urbanistica, non consentibile perchè in contrasto con le norme di P.R.G., alla pagina seconda dell'atto, si riporta: "che resta ferma la destinazione d'uso ricettiva degli stessi alloggi i quali, pertanto,....., dovranno essere messi a disposizione di un gestore munito della relativa licenza di esercizio...." " .Di fatto si permette di acquistare unità immobiliari residenziali illegittimamente, ma si consigliano tutte le accortezze per far apparire il complesso destinato ad attività ricettiva e di ristoro. Logicamente queste accortezze non sono state adottate. Solo successivamente alla pubblicazione dell'articolo di primonumero "la casa col trucco, alloggi privati camuffati da residence" del 04.06.2009 (allegato6), pare che qualche cosa in tal senso sia stato consigliato ai condomini.

Ma:

- a) si è proceduto alla ricomposizione delle oltre settanta unità immobiliari in una sola ed al ritorno alla destinazione originaria D10?
- b) Le oltre settanta utenze attivate sono state ricondotte ad una sola ( un solo contatore dell'ENEL, del Gas, dell'acqua ,della fogna, del telefono, dei rifiuti solidi urbani)?
- c) Gli utenti delle diverse cellule abitative sono diversificati o abbiamo in una unità immobiliare, lo stesso utente per tutti gli anni e per tutti i giorni dell' anno?
9. Al fine di meglio comprendere il fenomeno sarebbe opportuno far riferimento allo studio eseguito dalla Guardia di Finanza comando della compagnia di Massa Carrara presentato il 19.01.2008 al convegno nazionale "l'albergo non è una casa" ed alla sentenza della Corte Suprema di Cassazione, terza sezione penale, n° 24666/09 del 15.04.2009 (allegato n°7 )

Va segnalato infine all'autorità marittima in indirizzo che il complesso ricettivo risulterebbe edificato ad una distanza inferiore ai 30 metri dal confine del demanio marittimo in violazione da quanto previsto dall'art. 55 del codice della navigazione. Tale rilievo necessiterebbe di attenta verifica da parte dell' autorità preposta.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

vogliamo le Autorità in indirizzo rilevare se da quanto esposto possano emergere fatti penalmente rilevanti, reati commessi, danni erariali.

Con i più distinti saluti.

**Dott. Alberto Montano**

#### **ALLEGATI:**

- 1. ESTRATTO CATASTALE DELL'AREA INTERESSATA;**
- 2. CERTIFICATO CATASTALE ORIGINARIO RELATIVO ALL'ACCATASTAMENTO DEL 20.07.2006;**
- 3. CERTIFICATO CATASTALE DELLA VARIAZIONE CATASTALE DEL 20.12.2006;**
- 4. ESTRATTO DEGLI ATTI NOTARILI RELATIVI ALLE UNITA' IMMOBILIARI IM. MAR. s.r.l.(ROGANTE GRECO);**

- 5. FOTOCOPIA DELL'ATTO(ROGANTE D'ERMINIO);**
- 6. FOTOCOPIA ARTICOLO PRIMONUMERO MOLISE DEL 04.06.2009;**
- 7. FOTOCOPIA DELLA SENTENZA DELLA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE;**