

N. 00214/2025 REG.PROV.COLL.

N. 06590/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

ex art. 60 cod. proc. amm.;  
sul ricorso numero di registro generale 6590 del 2024, proposto da  
Filomena Casolare, rappresentata e difesa dagli avvocati Giovanni Basile, Alessia  
Basile, con domicilio eletto presso lo studio Giovanni Basile in Napoli, largo  
Francesco Torraca, 71;

***contro***

Comune di Quarto, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso  
dall'avvocato Erik Furno, con domicilio digitale come da PEC da Registri di  
Giustizia;

***per l'annullamento***

*previa sospensione: a) dell'ordinanza del Capo Settore V del Comune di Quarto (NA) del  
21.10.2024, notificata il 21.10.2024, con la quale è stata disposta l'acquisizione al patrimonio  
comunale dell'area di sedime dei manufatti contestati con ordinanza di demolizione n. 3 del*

*14.02.2013, nonché dell'ulteriore area in Catasto ai nn. 176, 501, 503, 504, 845, 849 e 851 del Foglio 11, per complessivi mq 5.834,00;*

b) di ogni altro atto alla stessa preordinato, presupposto, connesso, conseguente e comunque collegato.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Quarto;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 8 gennaio 2025 la dott.ssa Daria Valletta e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

1. Con il gravame introduttivo del giudizio la ricorrente ha chiesto l'annullamento del provvedimento, più puntualmente indicato in epigrafe, con il quale il Comune di Quarto ha disposto l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei manufatti abusivi oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 3 del 14.02.2013, nonché dell'ulteriore area in Catasto ai nn. 176, 501, 503, 504, 845, 849 e 851 del Foglio 11, per complessivi mq 5.834,00.

Di seguito i motivi di gravame:

1) in primo luogo, si lamenta che la realizzazione da parte di terzi delle opere presenti sul suolo di proprietà della ricorrente non potrebbe essere, nemmeno indirettamente, ad essa addebitata, tenuto conto dell'impossibilità di dare esecuzione all'ordinanza comunale ex art. 31 del T.U. n. 3/2013;

detta ordinanza individuerebbe, infatti, quale responsabile dell'abuso la sig.ra De Luca Elia nella qualità di conduttrice del suolo e la sig.ra Casolare Filomena nella

qualità di proprietaria, ma l'effetto acquisitivo non potrebbe operare nei confronti della proprietaria per effetto del contratto di locazione del bene;

2) le opere contestate con ordinanza n. 3/2013 sarebbero state, peraltro, demolite nel tempo, e comunque in data antecedente all'adozione del provvedimento impugnato;

3) il verbale di inottemperanza sarebbe irrituale essendo stato sottoscritto solo dagli Agenti di P.M; inoltre, l'atto non conterrebbe alcuna motivazione in ordine alla necessità di acquisire un'ulteriore area oltre a quella di sedime dei manufatti abusivi;

4) il Dirigente, infine, avrebbe omesso di notificare formale e previa comunicazione di avvio del procedimento.

Si è costituito il Comune di Quarto, chiedendo la reiezione del gravame.

All'udienza camerale in data 8 gennaio 2024, fissata per la trattazione della domanda cautelare, il Presidente ha dato avviso alle parti della possibilità di definizione del giudizio a mezzo di sentenza in forma semplificata, ex art. 60 cpa.

2. Il gravame merita parziale accoglimento, nei termini che si passa ad esplicitare.

Con ordinanza nr.3/2013 all'odierna ricorrente veniva ingiunta la demolizione di alcune opere realizzate senza alcun titolo abilitativo su aree nella relativa titolarità (cfr. ordinanza allegata al ricorso introduttivo).

La ricorrente non contesta che gli abusi in parola non sono stati rimossi nel termine di giorni 90 dalla notifica dell'ordinanza in oggetto, come peraltro accertato con verbale in data 25 febbraio 2014 (cfr. allegato al ricorso).

Ciò posto, non vi è prova alcuna che la ricorrente si sia concretamente e utilmente adoperata al fine di indurre la società locataria del bene a effettuare il rispristino disposto dall'Amministrazione, sicché quest'ultima ha correttamente disposto l'acquisizione dell'area di sedime interessata dall'edificazione illegittima.

Sul punto la giurisprudenza ha, costantemente e condivisibilmente, osservato: “L'acquisizione gratuita al patrimonio del comune del bene e dell'area di sedime di cui all'art. 31 co. 3 del d.P.R. n. 380/2001 opera indipendentemente dalla circostanza che autore degli abusi sia lo stesso proprietario dell'immobile interessato, ovvero altro soggetto che di quell'immobile abbia la materiale disponibilità. Nondimeno, per giurisprudenza costante, il proprietario ha la possibilità di sottrarsi alla sanzione acquisitiva, a condizione che dimostri la sua completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che, essendone venuto a conoscenza, si sia poi adoperato per impedire gli abusi o abbia assunto iniziative volte a ripristinare lo stato dei luoghi in ossequio a quanto stabilito dall'autorità amministrativa. A questo scopo, non è peraltro sufficiente dimostrare di aver concesso in locazione l'immobile, posto che il locatore è pur sempre tenuto a esercitare nei confronti del conduttore i poteri-doveri di controllo, cura e vigilanza che la legge gli riconosce, ma occorre la prova di un comportamento attivo consistente nella intimazione di diffide o nell'assunzione di iniziative volte, se del caso, alla risoluzione contrattuale” (cfr. T.A.R. Firenze, (Toscana) sez. III, 29/03/2022, n.418).

Nel caso di specie la ricorrente si è limitata a produrre una diffida del 12.12.2024, rivolta peraltro nei confronti della nuova locataria del terreno, e riferita alle ulteriori opere abusive *medio tempore* da quest'ultima realizzate.

Ai fini di interesse risulta, peraltro, ininfluenza anche l'invocata circostanza a mente della quale le opere oggetto dell'ordinanza nr. 3/2013 sarebbero state in seguito rimosse, posto che tale demolizione non è certamente intervenuta in tempo utile per evitare l'acquisizione dell'area di sedime (cfr. Ad. Pl. Nr. 16/2023).

Quanto al verbale di inottemperanza, è sufficiente osservare che la circostanza relativa alla mancata rimozione delle opere nel termine assegnato agli interessati è pacificamente riconosciuta e che, comunque, consta da detto verbale la presenza

della stessa ricorrente all'atto del sopralluogo della P.M. (cfr. verbale in allegato al ricorso introduttivo).

Neppure coglie nel segno quanto si deduce in relazione alla mancata previa comunicazione dell'avvio del procedimento, trattandosi, come noto, di un adempimento formale che nella fattispecie in commento non è necessario.

In termini: *“L'effetto acquisitivo dell'immobile abusivo che si produce ipso iure nel termine di novanta giorni indicato nell'ordinanza di demolizione si sostanzia in una misura di carattere sanzionatorio che discende automaticamente dall'inottemperanza dell'ordine di demolizione, con la conseguenza che l'atto di acquisizione ha natura meramente dichiarativa, non implicando alcuna valutazione discrezionale, e non deve di regola essere preceduto da una comunicazione di avvio perché il carattere rigidamente vincolato dello stesso non richiede alcun apporto partecipativo del privato”* (cfr. Consiglio di Stato, sez. II , 11/03/2024 , n. 2329).

L'impugnazione merita, invece, accoglimento in relazione al motivo di gravame con il quale si lamenta la carenza di una adeguata motivazione in ordine alla necessità di acquisire un'area ulteriore rispetto a quella di sedime dei manufatti abusivamente edificati, essendosi limitato il Comune a operare un generico e formale riferimento alla necessità “di realizzare opere analoghe” a quelle illegittime (cfr. ordinanza impugnata in allegato al ricorso).

Ed infatti, se è vero che l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dall'art. 31, d.P.R. n. 380/2001 opera di diritto e automaticamente allo scadere del termine stabilito nell'ordinanza di demolizione in riferimento alle opere abusive e alla loro area di sedime, è, d'altro canto, del pari vero che quanto alle aree ulteriori è necessaria una adeguata motivazione che consenta di individuare le finalità cui risponde la relativa acquisizione.

Sul punto, questo Tar ha osservato: *“L’acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dall’art. 31, d.P.R. n. 380/2001 opera di diritto e automaticamente allo scadere del termine stabilito nell’ordinanza di demolizione, con la conseguenza che il formale accertamento dell’inottemperanza all’ingiunzione ha solo valenza di titolo per l’immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, cosicché la sua notifica all’interessato ha un’esclusiva funzione certificativa dell’avvenuto trasferimento del diritto di proprietà. Peraltro, detto effetto acquisitivo di diritto è automatico per le opere abusive e la loro area di sedime, mentre richiede una specificazione, sulla base di adeguata motivazione, per quanto riguarda le aree ulteriori. Mentre per l’area di sedime l’automatismo dell’effetto acquisitivo rende superflua ogni motivazione sul punto, l’individuazione di un’area ulteriore da acquisire (oltre a dover essere precisata con apposite indicazioni relative all’estensione) deve essere giustificata dall’esplicitazione delle opere necessarie ai fini urbanistico - edilizi che siano destinate ad occupare l’intera zona di terreno che il Comune intende apprendere”* (cfr. T.A.R., Napoli, sez. III, 02/02/2022, n. 744).

3. Conclusivamente il ricorso merita parziale accoglimento, con annullamento del provvedimento impugnato nei soli limiti in cui esso dispone l’acquisizione al patrimonio comunale dell’area ulteriore rispetto a quella di sedime delle opere abusivamente edificate.

Quanto al regolamento delle spese di lite, l’accoglimento solo parziale del ricorso ne giustifica la compensazione tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie parzialmente ai sensi e nei limiti di cui in parte motiva.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall’autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 8 gennaio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Anna Pappalardo, Presidente

Daria Valletta, Primo Referendario, Estensore

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Daria Valletta**

**IL PRESIDENTE**  
**Anna Pappalardo**

IL SEGRETARIO