

N. 02055/2025 REG.PROV.COLL.

N. 04410/2022 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

sul ricorso numero di registro generale 4410 del 2022, proposto da Deca S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Sergio Cianciulli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Casalnuovo di Napoli, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Luisa Errichiello, Luigi Schiavone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

della ordinanza n. 13 del Comune di Comune di Casalnuovo di Napoli emessa in data 22/6/2022, notificata in data 24/6/2022, nella parte in cui ordina a detta società DE.CA srl di demolire opere abusive rilevate in detto comune al civico 74 di viale dei Lagustri.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Casalnuovo di Napoli;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 febbraio 2025 la dott.ssa Maria Barbara Cavallo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso notificato l'11.9.2022 la società Deca s.r.l. ha impugnato l'ordinanza indicata in epigrafe, con la quale il Comune di Casalnuovo di Napoli ha ingiunto alla società DE.CA., in qualità di possessore e utilizzatore degli immobili oggetto di abusi edilizi al viale dei Ligustri n.74 individuati catastalmente al foglio 1, p.11a 280-281 (individuate nel provvedimento di avvio del procedimento prot. n. 10437 del 16/03/2022 richiamante la relazione tecnica del Servizio Antiabusivismo assunta al protocollo dell'Ente n. 36/ANT del 4/03/2022) di procedere alla demolizione.

Nel provvedimento vengono riportate le seguenti circostanze di fatto:

- la particella 280 ha superficie catastale pari a mq 939 e ricade in fascia di rispetto cimiteriale con vincolo di inedificabilità assoluta;
- la particella 281 ha superficie catastale pari a mq 939 e ricade parte in fascia di rispetto cimiteriale con vincolo di inedificabilità assoluta, parte in Zona "E" agricola;
- per detta area risulta emessa l'ordinanza n.33 del 27/10/2011, a carico dei sigg. Di Palo Antonietta nata a Casalnuovo di Napoli il 6/09/64 e ivi residente alla via Positano n.9 e Di Palo Antonio nato a Casalnuovo di Napoli il 9/02/51 e ivi residente alla via Roma n.13 in qualità di proprietari e responsabili dell'abuso;

- l'area risulta completamente recintata con muri in cls armato di altezza circa mt. 3; l'accesso avviene mediante cancello metallico scorrevole motorizzato e cancello pedonale, che immettono a un piazzale utilizzato come deposito attrezzature edili e mezzi. L'intera superficie del piazzale risulta pavimentata con asfalto stradale, e si rileva la presenza di fari per illuminazione su pali, nonché griglie di raccolta delle acque;

- sull'area insistente sulla particella 280 risultano i seguenti manufatti:

a) locale in muratura di ingombro in pianta int. 12,65 x 3,50 e altezza mt. 2,50, adibito a uffici;

b) locale in lamiera metalliche di ingombro in pianta mt. 8,85 x 4,30 e altezza mt. 4,05, con entrostante soppalco, adibito a officina;

c) tettoia metallica di ingombro in pianta mt. 6,55 x 4,30 e altezza mt. 3,70;

d) tettoia metallica di ingombro in pianta mt. 8,95 x 4,30 e altezza mt. 2,80;

- sull'area insistente sulla particella 281 risultano i seguenti manufatti:

e) tettoia metallica di ingombro in pianta mt. 4,80 x 2,80 e altezza mt. 3,00;

f) volume realizzato in struttura di cls ed esterno in lamiera metalliche, di ingombro in pianta circa mt. 18,00 x 5,00 e altezza mt. 3,20. All'interno del volume, che ingombra trasversalmente la larghezza del lotto, si rilevano opere finite e utilizzabili, consistenti in realizzazione di un'area presumibilmente destinata a bar — bouvette con banco in muratura, nonché un'area disimpegnata da corridoio e suddivisa in n.2 spogliatoi, ognuno con 2 bagni e box docce, oltre ripostigli. Nell'area retrostante detto manufatto risulta realizzata un'area pavimentata con al centro una piscina completa di impianti tecnici: la vasca ha ingombro pari a mt. 11,00 x 8,20 oltre scala di accesso, con una profondità entro terra pari a mt. 1,40 .

Tutte le opere indicate risultano sprovviste di titoli abilitativi.

Il provvedimento è stato notificato all'odierna ricorrete in quanto l'area risulta di fatto nella disponibilità all'utilizzo della DE. CA. — sede legale via Antonio Gramsci 17/B, Napoli.

Lo stato dei luoghi attuale risulta quello descritto nella relazione tecnica del Servizio Antiabusivismo assunta al protocollo dell'Ente n. 36/ANT del 4/03/2022 e che tutte le opere descritte nell'avvio del procedimento prot. 10437 del 16/03/2022, insistenti sulle p.lle 280-281 del foglio I (al quale non è stato dato alcun riscontro) risultano essere state eseguite in assenza di permesso di costruire.

3. La ricorrente prospetta di essere comodataria dell'immobile sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli al viale dei Ligustri, 74, contraddistinto in catasto di detto comune alle particelle 280/281 del foglio 1, di proprietà della sig.ra Antonietta Di Palo e da quest'ultima concesso in locazione ad uso deposito alla Società DEL. CAP. srl con sede in Volla.

Pertanto, con un primo motivo di ricorso, la De.Ca lamenta la violazione dell'art. 31, commi 2 e 3 TUED in quanto destinatari dell'ordinanza di demolizione sono il proprietario e/o il responsabile dell'abuso. E non il soggetto che lo utilizza provvisoriamente come il comodatario.

Inoltre, in data 4/3/2022, il geom. Ciro Del Re, nella qualità di legale rappresentante della società ricorrente, ha reso dichiarazione al Comando di Polizia Municipale del Comune di Casalnuovo di Napoli, riferendo di aver preso possesso dell'area nell'ottobre 2021, a seguito di accordi verbali con la proprietaria e che a quel tempo risultavano già realizzate le opere contestate.

A conferma di quanto sopra dedotto, con comunicazione pec del 5/4/2022, il sig. Vincenzo Coppola, nella qualità di legale rappresentante della società Del.Cap. s.r.l.,

conduttrice dell'immobile in parola, riconosceva di essere unico responsabile di quanto contestato nell'opposta ordinanza.

In via subordinata la ricorrente prospetta che le strutture in questione rientrino negli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 TUED, trattandosi di tettoie smontabili, mentre la struttura definita "piscina" è in realtà una vasca il cui utilizzo è limitato ai soli mesi estivi, per poi essere rimossa unitamente all'attrezzatura posta a corredo della stessa.

4. Si è costituito il Comune, confutando le prospettazioni avversarie e chiedendo il rigetto del ricorso.

Riferiva che con verbale prot. n. 2606/22/PM del 23.03.2023, la Polizia Municipale ha accertato l'inottemperanza alla ordinanza di demolizione nei termini assegnati, sicchè da parte del competente ufficio comunale è stata emessa l'ordinanza n. 14 del 05.03.2024, di accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 57 del 18.9.2007 (relativa al Corpo B) e all'ordinanza n. 13 del 22.6.2022 de qua, con contestuale dichiarazione di immissione in possesso ed acquisizione dell'opera abusiva.

Da ultimo, il 22.5.2024, è stata effettuata la trascrizione nel RR.II. di Napoli 2 a favore del Comune di Casalnuovo di Napoli delle opere abusive innanzi descritte.

5. Con istanza di fissazione di udienza depositata il 20.6.2024, la De.Ca. s.r.l., in persona del nuovo legale rappresentante Patrizia Russo, comunicava che in pendenza dal giudizio, in data 3/1/2024 si verificava il decesso del legale rappresentante della società ricorrente, geom. Ciro Del Re, come da certificazione depositata dal difensore il 6.6.2024, e quindi il nuovo amministratore e legale rappresentante istava per la prosecuzione del giudizio.

6. All'udienza pubblica del 12.2.2025, la causa è passata in decisione.

7. Va in primo luogo detto che la ricorrente non ha fornito alcun elemento a sostegno della tipologia di opere realizzate, al fine di consentire al Collegio di verificare l'affermazione circa l'applicabilità alle stesse del regime di edilizia libera.

Tale affermazione, in ogni caso, è inverosimile considerando che le contestazioni riguardano una nutrita serie di volumi creati abusivamente per i quali è stata contestata l'assenza di titoli autorizzativi, sub specie del permesso di costruire (così come per la piscina). Le opere, per come descritte, risultano funzionalmente asservite a un uso commerciale o ricreativo e pertanto affatto temporanee.

Peraltro, la ricorrente non ha neppure cercato di precisare a quale delle opere assoggettabili ad edilizia libera di cui all'art. 6 TUED possano assimilarsi le tettoie e la piscina, richiamando in modo generico concetti di smontabilità e transitorietà nell'uso che risultano del tutto inconferenti se relazionati alla descrizione delle opere contenuta nel provvedimento.

Senza considerare che, per giurisprudenza costante, rientrano nell'edilizia libera solo quelle tettoie che per forma e dimensioni abbiano mera finalità di arredo e protezione dalle intemperie.

In mancanza di qualsivoglia prospettazione e prova sulla transitorietà e temporaneità delle opere, deve ritenersi che esse siano stata realizzate in assenza di permesso di costruire.

7.1. Le ordinanze del Comune risultano, quindi, puntualmente motivate in ordine alle caratteristiche dell'abuso e alle prescrizioni legislative e regolamentari violate. Le stesse contengono, cioè, la puntuale indicazione dei presupposti di fatto e delle ragioni giuridiche del provvedimento, nel pieno rispetto delle previsioni dell'art. 3 legge n. 241/90.

In particolare, nell'ordinanza di demolizione impugnata è dato rinvenire a che titolo sono stati individuati i destinatari della stessa (Di Palo Antonietta, n.q. di proprietaria; DEL.CAP. s.r.l., n.q. di locataria degli immobili; DE.CA. s.r.l., n.q. di possessore ed utilizzatore degli immobili oggetto dei contestati abusi edilizi.)

8. Ciò detto, va respinto il primo motivo di ricorso, posto che l'Ente ha destinato l'ingiunzione alla demolizione a chi, nella dichiarata qualità di attuale possessore, era nella condizione di materialmente eseguirlo, in quanto, per consolidato orientamento giurisprudenziale, il possessore o utilizzatore dell'opera abusiva è legittimo destinatario dell'ordine di demolizione, prima, e della sanzione per omessa rimozione dell'abuso, poi.

La repressione degli abusi edilizi può esser disposta in qualsiasi momento, trattandosi di misure a carattere reale (piuttosto che di vere e proprie sanzioni) che colpiscono illeciti permanenti, ossia di misure oggettive in rapporto alle quali non può neppure esser invocato utilmente il principio d'estraneità all'effettuazione dell'abuso e, al più, l'eventuale estraneità assume rilievo sotto altri profili, non inficianti la legittimità dell'ordine di demolizione/rispristino. In altri termini, in materia di abusi edilizi la mancata individuazione del responsabile materiale non esclude che l'ordine di demolizione possa essere comunque rivolto al proprietario (ovvero: possessore, ovvero detentore dell'immobile abusivo) stesso giacché questi, anche se estraneo all'abuso, rimane comunque il destinatario finale degli effetti del provvedimento, il cui contenuto dispositivo è, per l'appunto, la demolizione di un bene su cui egli vanta il proprio diritto (o potere di fatto): la demolizione di un'opera abusiva è ingiunta al proprietario (ovvero: possessore o detentore) attuale non a titolo di responsabilità effettiva o presunta nella commissione dell'illecito edilizio, ma in ragione del suo rapporto materiale con la cosa che lo rende, per il legislatore,

destinatario passivo dell'ordine demolitorio/ripristinatorio (*ex plurimis*, T.A.R. Lazio sez. II, 4.12.2023, n.18165; Cons. St., sez. VI, 13.7.2023 n. 6867)

Infatti, nella nozione di “responsabile dell'abuso” utilizzata dal legislatore deve farsi rientrare non solo chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata ma anche chi ha la disponibilità dell'immobile e che, pertanto, “quale detentore e utilizzatore, deve provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato” (cfr. Cons. St., sez. VII, 10.4.2024, n. 3284; Sez. VI, 21.11.2016 n. 4849 e 23.10.2015 n. 4880).

Per tale ragione, il Collegio ritiene che l'ordine di demolizione possa essere legittimamente rivolto anche a chi abbia l'oggettiva disponibilità dell'area sulla quale sono stati rinvenuti i manufatti abusivi, indipendentemente dall'averli realizzati.

9. Il ricorso, pertanto, va respinto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge. Condanna De.Ca. s.r.l. al pagamento delle spese processuali in favore del Comune di Casalnuovo, che liquida in euro 2000,00 oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 12 febbraio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Anna Pappalardo, Presidente

Maria Barbara Cavallo, Consigliere, Estensore

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Maria Barbara Cavallo

IL PRESIDENTE
Anna Pappalardo

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI