



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

=====

***IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA
CAMPANIA - NAPOLI, SEZIONE 4[^] -***

composto dai signori magistrati:

Nicolò Monteleone	Presidente
Dante D'Alessio	Consigliere est.
Pierluigi Russo	Referendario

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso n. 5369 del 2002 R.G., proposto dalla CANTIERI BAIA S.p.A. MERICRAFT, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Giovanni Leone, con domicilio eletto in Napoli, viale Gramsci n. 14,

contro

il Comune di Bacoli (NA), in persona del Sindaco p.t., non costituito in giudizio

per l'annullamento del provvedimento n. 5963 del 21 marzo 2002 con il quale è stata respinta la domanda della società ricorrente volta ad ottenere una concessione edilizia per la demolizione e la ricostruzione d un capannone nell'ambito del comprensorio industriale della società.

Visto il ricorso notificato il 24-26 aprile 2002 e depositato il successivo 22 maggio, ed i relativi allegati;

Visti gli atti tutti di causa;

Relatore nella Pubblica Udienza del 6 novembre 2002 il Consigliere D'Alessio;

Udito l'avvocato Luigi Furgiuele, per delega, per il ricorrente.

Considerato in fatto e in diritto quanto segue.

FATTO

La ricorrente società Cantieri di Baia, specializzata nella costruzione di imbarcazioni da diporto, aveva presentato il 3 novembre 2000 al Comune di Bacoli domanda di concessione edilizia per la demolizione e la ricostruzione di un capannone nell'ambito del comprensorio industriale della società. Con atto del 14 novembre 2000 il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune respingeva però la domanda ritenendo l'intervento di "ristrutturazione urbanistica" non consentito dall'art. 16 del P.T.P. dei Campi Flegrei. Avverso tale atto la società Cantieri di Baia ha fatto ricorso a questo TAR con il ricorso n. 300 del 2001. Successivamente, anche a seguito di chiarimenti forniti dalla Regione Campania sulla natura dell'intervento, l'istanza veniva riesaminata ma in assenza di nuove determinazioni la società Cantieri di Baia proponeva nuovo ricorso a questo TAR (n. 8562 del 2001 R.G.).

Con atto n. 16844 del 20 settembre 2001 il Responsabile del Servizio Edilizia Privata rilasciava, quindi, l'autorizzazione paesaggistica per l'intervento in questione, ai sensi dell'art. 151 del decreto legislativo n. 490 del 1999, ma tale atto era poi annullato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Napoli e provincia con provvedimento del 20 novembre 2001.

A seguito di tale annullamento la società ricorrente ha rielaborato il progetto di ricostruzione per tenere conto delle prescrizioni rese in sede di annullamento dalla Soprintendenza ed ha presentato una nuova istanza di concessione al Comune di Bacoli in data 24 gennaio 2002. Ma il Dirigente del IV Settore del Comune di Bacoli, con provvedimento n. 5963 del 21 marzo 2002, preso atto della determinazione del 28.2.2002 del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, ha nuovamente negato alla ricorrente il rilascio della concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione del capannone industriale in questione.

Avverso tale diniego ricorre la società Cantieri di Baia e ne chiede l'annullamento perché illegittimo sotto diversi profili.

All'Udienza Pubblica del 6 novembre 2002 il ricorso è passato in decisione.

DIRITTO

1.- La ricorrente società Cantieri di Baia, specializzata nella costruzione di imbarcazioni da diporto, ha impugnato il provvedimento con il quale il Comune di Bacoli, al termine della vicenda che si è brevemente descritta nell'esposizione "in fatto", ha negato il rilascio della concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione di un capannone industriale sito in Bacoli, alla via Lucullo, nel comprensorio della società in area demaniale in concessione.

Il Dirigente del IV Settore del Comune di Bacoli ha negato il rilascio della concessione edilizia facendo riferimento alla determinazione del 28.2.2002 del Responsabile del Servizio Edilizia Privata che, dopo aver descritto il tipo di intervento previsto, ha ritenuto l'intervento stesso non ammissibile poiché «non può essere riconducibile ad una ristrutturazione

urbanistica (*recte* edilizia) in quanto il fabbricato ricostruito non è identico a quello demolito in quanto a sagoma, area di sedime e caratteristiche dei materiali>> ed è <<da considerarsi di ristrutturazione urbanistica in quanto rivolto a sostituire un immobile preesistente con un altro del tutto diverso dal precedente, ancorché nell'ambito dello stesso volume>> per cui <<non è possibile il rilascio della concessione edilizia>> in quanto <<la normativa del P.T.P. dei Campi Flegrei (norme di attuazione, art. 16, comma 3) consente la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli impianti attivi rimandando l'intervento di ristrutturazione urbanistica all'adozione di un apposito strumento attuativo di pianificazione per la riqualificazione delle aree industriali dismesse>>.

Il Comune di Bacoli ha, quindi, respinto la richiesta della società ricorrente avendo ritenuto che l'intervento edilizio proposto debba qualificarsi di ristrutturazione urbanistica e non di ristrutturazione edilizia, come tale non consentito dal P.T.P. dei Campi Flegrei che per gli interventi di ristrutturazione urbanistica prevede l'adozione di un apposito strumento attuativo.

La società ricorrente sostiene, viceversa, che l'intervento proposto, sebbene comporti la modifica della sagoma e dei prospetti dell'immobile preesistente, debba ritenersi di ristrutturazione edilizia e non di ristrutturazione urbanistica e debba essere, quindi, assentito dal Comune di Bacoli.

2- Per risolvere la questione sollevata occorre preliminarmente ricordare che gli interventi di ristrutturazione urbanistica, previsti dall'art. 31, lettera e) della legge 5 agosto 1978 n. 457 [ed ora dall'art. 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, peraltro non ancora entrato in

vigore], sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica non comporta, quindi, un intervento edilizio di ristrutturazione di un singolo immobile ma consiste in un insieme sistematico di interventi volti a dare una nuova conformazione ad un'intera area del territorio comunale.

Sulla base di tale definizione, l'intervento edilizio proposto dalla ricorrente, che consiste nella demolizione e successiva ricostruzione a parità di volumi ma con una diversa sagoma di un unico capannone industriale, non può certamente definirsi di ristrutturazione urbanistica. L'intervento proposto non prevede, infatti, quell'insieme sistematico di interventi edilizi che, per la diversa distribuzione sul territorio, la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, caratterizza le ristrutturazioni urbanistiche.

E', pertanto, fondata la censura sollevata in proposito dalla società ricorrente, risultando erroneo l'inquadramento dell'intervento in questione operato dal Comune di Bacoli, con la conseguente illegittimità del diniego impugnato che su tale erroneo presupposto si fonda.

3. – Chiarito che l'intervento edilizio in questione non può considerarsi di <<ristrutturazione urbanistica>>.ai sensi dell'art. 31, lettera e) della legge n. 457 del 1978 (ed ora dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), occorre però chiedersi, anche al fine di indirizzare correttamente la successiva azione dell'amministrazione, come lo stesso possa allora essere qualificato e,

in particolare, se possa essere qualificato, come sostiene la ricorrente, di ristrutturazione edilizia.

Si deve allora ricordare che, per giurisprudenza pacifica, al fine di qualificare come ristrutturazione edilizia un'opera, alla luce dell'art. 31 lett. d) della legge 5 agosto 1978 n. 457, occorre che il complesso edilizio, sul quale si operano gli interventi, rimanga alla fine sostanzialmente il medesimo per forma, volume e altezza. Il risultato della ristrutturazione può essere, infatti, un organismo edilizio anche diverso dal precedente purché però la diversità sia dovuta ad interventi comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi del manufatto ovvero l'eliminazione, le modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, in quanto la ristrutturazione edilizia mira, in definitiva, alla salvezza del complesso esistente (fra le ultime: Consiglio di Stato, sez. V[^] n. 1246 del 5 marzo 2001, n. 6768 del 18 dicembre 2000 e n. 3901 del 13 luglio 2000).

La giurisprudenza ha poi fatto rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia, anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato nelle sue caratteristiche preesistenti, non soltanto dimensionali, ma anche architettoniche e stilistiche che lasciano inalterati i volumi e la sagoma (fra le ultime Consiglio di Stato, sez. V[^], n. 5410 del 9 ottobre 2002, n. 6769 del 18 dicembre 2000, n. 3901 del 13 luglio 2000 cit.). Con la precisazione che esula dal concetto di ristrutturazione la totale demolizione e ricostruzione di un manufatto nel caso che il nuovo stabile non sia fedele al precedente, per sagoma, volumi e collocazione (Consiglio di Stato, sez. V[^], n. 5093 del 26 settembre 2000). In tal caso l'intervento viene qualificato come nuova costruzione e, come tale, è soggetto alle limitazioni

imposte dalle norme urbanistiche in vigore al momento in cui va esaminata la possibilità o meno di riconoscerne la legittimità (Consiglio di Stato, sez. V[^] n. 4397 del 10 agosto 2000).

Anche l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, al comma 1, lettera d) definisce interventi di ristrutturazione edilizia quelli <<rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente>>.

Il successivo periodo della norma, di recente modificato con il Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, precisa poi, per quel che qui interessa, che <<nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica>>.

4- In relazione a tutto quanto esposto si può, quindi, affermare che, nella indicata disciplina legislativa e nella applicazione che ne fa la giurisprudenza, quando si interviene su un edificio preesistente (senza la sua totale demolizione) un intervento può qualificarsi di ristrutturazione edilizia anche quando porti ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, purchè il complesso edilizio, sul quale si operano gli interventi, rimanga alla fine sostanzialmente il medesimo per forma, volume e altezza. Nel caso, invece, di totale demolizione solo se la successiva ricostruzione è prevista con la stessa volumetria e sagoma dell'immobile preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) l'intervento può

inquadarsi fra le ipotesi di ristrutturazione edilizia, dovendosi viceversa ritenere che la ricostruzione (dopo la demolizione) di un immobile diverso per volumi o anche solo per la sagoma (a parità di volumi) dall'immobile preesistente comporti la realizzazione di un immobile nuovo e non di un immobile ristrutturato, con la conseguente applicazione della disciplina urbanistica prevista per le nuove edificazioni.

5- Per completare il quadro normativo, occorre però ricordare che la Regione Campania, nell'esercizio della sua funzione legislativa in materia, con la legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, all'articolo 2 ha stabilito che possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio di attività (D.I.A.) ...<<le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico>>.

Come si può osservare, la normativa regionale non utilizza gli stessi termini usati dal legislatore statale (il rispetto del volume e della sagoma) per qualificare come ristrutturazione edilizia un intervento di demolizione e di successiva ricostruzione ma ritiene sufficiente il rispetto del solo "*ingombro volumetrico*" con una definizione che solo in parte coincide con quella statale poichè sembra consentire, con una lettura meno restrittiva del concetto di ristrutturazione edilizia, la possibile inclusione in tale ambito anche di interventi di demolizione e successiva ricostruzione a parità di volumi ma con una limitata diversa articolazione dei volumi stessi, con una assimilazione al concetto di ristrutturazione della cd. "sostituzione edilizia".

6. –Occorre anche aggiungere che la disciplina dettata dall'art. 16 delle norme di attuazione del P.T.P. dei Campi Flegrei, richiamata nel diniego impugnato, consente nell'area in questione <<la manutenzione ordinaria,

straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli impianti attivi>> mentre prevede la possibile ristrutturazione urbanistica delle arre industriali dimesse mediante << apposito strumento attuativo di pianificazione>>. Quindi il P.T.P. detta una disciplina per la ristrutturazione edilizia degli impianti attivi e prevede una possibile ristrutturazione urbanistica per gli impianti dismessi. Non detta invece disposizioni per altri tipi di interventi.

7. – Allora, alla luce della normativa richiamata e di tutto quanto esposto, deve ribadirsi che erroneamente il Comune di Bacoli ha ritenuto di non poter rilasciare alla società ricorrente la concessione edilizia da loro richiesta perché l'intervento edilizio doveva qualificarsi di ristrutturazione urbanistica poiché nella fattispecie non ricorrono i presupposti per dare una tale qualificazione alle opere da realizzarsi.

Sempre per quanto esposto, l'intervento per il quale è stata richiesta la concessione non avrebbe tuttavia potuto ritenersi nemmeno di ristrutturazione edilizia in senso stretto (almeno secondo la legislazione statale e la conseguente applicazione giurisprudenziale) quanto piuttosto di sostituzione edilizia. Ma, come si è visto, l'art 2 della legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, sembra voler assimilare la "sostituzione edilizia" a parità di volumi alla ristrutturazione edilizia in senso stretto, almeno sotto il profilo degli atti autorizzativi.

Se allora si torna a valutare l'intervento proposto alla luce dell'art. 16 delle norme di attuazione del P.T.P., escluso che l'intervento stesso possa qualificarsi di ristrutturazione urbanistica, non avendone le caratteristiche, e mancando una disciplina specifica per i casi di sostituzione edilizia, può ritenersi più corretto ritenere assimilabile l'intervento ad una ristrutturazione

edilizia in un complesso industriale attivo. E del resto sia la Regione Campania che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Napoli e provincia avevano ritenuto ammissibile l'intervento ai sensi della predetta normativa anche se poi la Soprintendenza aveva ritenuto necessario modificare il progetto per renderlo compatibile con i valori paesaggistici protetti.

8- In conclusione, per tutti gli esposti motivi, il ricorso risulta fondato e deve essere pertanto accolto, con l'assorbimento delle altre censure sollevate, e il diniego impugnato deve essere conseguentemente annullato.

Sono fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'amministrazione anche sotto il profilo della ulteriore valutazione paesaggistica dell'intervento proposto, ai sensi dell'art. 151 del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

9- Si ritiene di dover disporre l'integrale compensazione fra le parti delle spese e competenze di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, sede di Napoli sez. IV[^], accoglie il ricorso in epigrafe, n. 5369 del 2002 R.G., proposto dalla CANTIERI BAIA S.p.A. MERICRAFT e, per l'effetto, annulla l'impugnato provvedimento del Comune di Bacoli n. 5963 del 21 marzo 2002 con il quale è stata respinta la domanda della società ricorrente volta ad ottenere una concessione edilizia per la demolizione e la ricostruzione d un capannone nell'ambito del comprensorio industriale della società.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli, nella Camera di Consiglio del 6 novembre 2002.

La decisione è depositata presso la Segreteria del Tribunale che provvederà a darne comunicazione alle parti.

dott. Nicolò Monteleone - Presidente

dott. Dante D'Alessio - Consigliere estensore

il Segretario.