

**Pubblicato il 07/06/2018**

**Sent. n. 900/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

### **SENTENZA**

sul ricorso, numero di registro generale 733 del 2007, proposto da:  
Di Landro Giuseppe, rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Di Lieto, con domicilio eletto, in Salerno, al Corso Vittorio Emanuele, 143;

contro

Comune di Ravello, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Ruggiero Musio, con domicilio eletto, in Salerno, Largo San Tommaso d'Aquino, 3 presso la Segreteria del T. A. R. Salerno;

per l'annullamento

dell'ordinanza, prot. n. 6 del 5 febbraio 2007, del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ravello, notificata il 14.02.2007, con la quale s'ingiunge la demolizione di opere edili;

di tutti gli atti, anche d'estremo ignoto, presupposti, connessi e consequenziali, ivi compresa la relazione di sopralluogo del 13.10.2006, nonché, ove occorra, la nota n. 10948 del 19.12.2006;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del 10 maggio 2018, il dott. Paolo Severini;

Uditi per le parti i difensori, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato, in fatto e in diritto, quanto segue;

### **FATTO**

Il ricorrente, proprietario di un piccolo immobile, di vecchissima costruzione, sito in Ravello, alla via del Dragone, e dei circostanti terreni; premesso che, necessitando l'immobile, della superficie di circa 65 mq., di lavori di manutenzione straordinaria e consolidamento statico, li aveva eseguiti, senza comunicare il loro inizio; che, inoltre, per adeguare l'abitazione, aveva aggiunto degli ambienti di circa 25 mq., sì che l'attuale dimensione era di circa 90 mq.; lamentava che, con l'ordinanza n. 6 del 5.02.2007, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ravello gli aveva contestato l'esecuzione d'un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'abitazione, "ampliamento, peraltro, che è stato sovrastimato, rispetto alla realtà", nonché la realizzazione di un percorso pedonale in c. l. s., per una lunghezza di circa 80 ml. e una larghezza di 1,20 mt., di collegamento tra la strada pubblica e l'abitazione, ingiungendone la demolizione; rappresentava che detta ordinanza faceva seguito alla comunicazione d'avvio del procedimento, n. 10948 del 19.12.2006, riscontrata con missiva dell'11.01.2007, nella quale s'era segnalata la preesistenza di gran parte del manufatto, di cui era stata ingiunta la demolizione; ed articolava, avverso il provvedimento in epigrafe, le seguenti censure:

I) Violazione dell'art. 31, 2° comma, del d. P. R. 6.6.2001, n. 380; Incompetenza: l'autore del provvedimento impugnato non era "un dirigente", anzi "neppure un dipendente in pianta organica del Comune di Ravello", sicché non era autorizzato ad assumere provvedimenti sanzionatori (incompetenza);

II) Violazione degli artt. 3, 10, 22, 31, 33, 36 e 37 del d. P. R. 380/2001 e dell'art. 2 della l. r. Campania, 28.11.2001, n. 19; Eccesso di potere per travisamento dei fatti, carenza istruttoria, erroneità dei presupposti e della motivazione; Illegittimità derivata: premesso che nella specie preesisteva un manufatto rurale, di circa 65 mq., laddove l'immobile aveva, all'atto della proposizione del ricorso, una superficie di 90 mq. (non di 110 mq., come invece era riportato nel verbale di sequestro), ne discendeva che, nell'ordinanza gravata, l'individuazione della porzione dell'immobile, oggetto d'ampliamento, era "sovrastimata"; né, ad avviso del ricorrente, poteva essere messa in dubbio la costruzione, da tempo immemorabile, della preesistenza, "risultando essa dalle mappe catastali di vecchio impianto", rispetto alla quale preesistenza, sarebbe stato posto in essere soltanto un intervento di manutenzione straordinaria e consolidamento statico, non di ristrutturazione; ciò posto, opinava che gli artt. 3 e 22 del d. P. R. 380/01 avevano unificato il regime giuridico, relativo al titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi, sia di manutenzione straordinaria, sia di risanamento, sia di ristrutturazione edilizia, che non comportino modifiche dei parametri essenziali, stabilendo che, per gli stessi, era sufficiente la denuncia d'inizio attività; ne conseguiva l'illegittimità dell'ordinanza impugnata, ove la stessa "abbia voluto sanzionare con l'ingiunzione di demolizione anche gli interventi eseguiti sulla parte preesistente del fabbricato, potendo questi essere colpiti solo con l'irrogazione di una sanzione pecuniaria, per la mancata previa comunicazione della denuncia d'inizio attività"; lo stesso era a dirsi, anche riguardo al percorso pedonale, che collegava l'immobile alla strada pubblica, in quanto anch'esso preesistente e oggetto soltanto d'interventi manutentivi; inoltre, "la parte creata ex novo" aveva una sua autonomia, e distinzione fisica, da quella preesistente, "per cui l'eventuale illegittimità di quella realizzata ex novo non può incidere sulla parte preesistente", legittimamente realizzata; tanto, a suo avviso, dimostrava, oltre che la violazione delle norme indicate in rubrica, l'eccesso di potere per travisamento dei fatti, carenza istruttoria, erroneità dei presupposti e della motivazione;

III) Violazione degli artt. 3, 22, 27, 31, 36 e 37 del d. P. R. 380/01; Eccesso di potere per carenza istruttoria, difetto di motivazione e dei presupposti: il ricorrente rilevava infine, "soprattutto per la parte che ha costituito incremento del manufatto preesistente", che, prima d'essere ingiunta la demolizione dei manufatti in oggetto, avrebbe dovuto essere accertata la possibilità d'assentire, in sanatoria, quanto s'assumeva realizzato sine titolo; ove eseguito, tale accertamento avrebbe evitato l'emanazione del provvedimento impugnato, essendo gli interventi realizzati "conformi agli strumenti urbanistici presenti in Ravello".

Si costituiva in giudizio il Comune di Ravello, concludendo per il rigetto del ricorso, sulla scorta dei vincoli paesaggistico – ambientali, gravanti sull'area ove sorgeva l'immobile.

Seguiva il deposito, nell'interesse del ricorrente, di una perizia tecnica di parte, redatta all'epoca dell'adozione del provvedimento impugnato, circa la preesistenza di parte del fabbricato, di cui era stata ingiunta la demolizione.

Alla pubblica udienza del 10 maggio 2018, il ricorso era trattenuto in decisione.

## **DIRITTO**

Osserva il Tribunale, preliminarmente, che il testo dell'ordinanza impugnata, a firma del "Responsabile dell'Ufficio Tecnico" del Comune di Ravello, arch. Rosa Zeccato, risulta il seguente: "VISTO il verbale di sequestro in data 13.10.2006, della Guardia di Finanza – Sezione Operativa Navale di Salerno – ex art. 321 c. p. p., emesso a carico del sig. Di Landro Giuseppe, quale proprietario dell'immobile sito in Ravello alla Via Valle del Dragone;

VISTA la relazione di sopralluogo del 13.10.2006 del collaboratore tecnico geom. Lauriano

Davide, coadiuvato da Agenti della Guardia di Finanza – Sez. Operativa Navale di Salerno – dalla quale è emersa la realizzazione di opere edili, di natura abusiva, presso l'immobile de quo, sito in Valle del Dragone, consistenti in:

*1) ristrutturazione ed ampliamento di un piccolo manufatto preesistente. Lo stesso ampliamento riguarda la realizzazione di:*

*a) ingresso/soggiorno/cucina di dimensioni 5.50 x 6.00 mt.;*

*b) disimpegno di 1.90 x 1.60 mt.;*

*c) bagno di 3.40 x 1.90 mt.;*

*d) camera di dimensioni medie pari a 5,00 x 4,00 mt.;*

*e) bagno esterno di 2.10 x 1.80 mt. e altezza interna di 2.35 mt., privo di finiture:*

*2) realizzazione di un percorso pedonale in c.l.s. per una lunghezza totale di circa 80.00 ml. e larghezza 1.20 mt., di collegamento tra la strada pubblica e l'immobile di cui sopra;*

VISTI gli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti nonché gli atti d'ufficio;

CONSIDERATO che con nota raccomandata A/R del 19.12.2006, prot. n. 10948, pervenuta all'interessato in data 23.12.2006, è stata data comunicazione d'avvio del procedimento, ai sensi della legge 241/90 – artt. 7 e 8, alla quale l'interessato ha dato seguito con propria missiva dell'11.01.2007, *senza produrre però, alcun titolo abilitativo edilizio che legittimasse l'avvenuta realizzazione delle opere di cui sopra;*

VISTA la relazione istruttoria del geom. Lauriano Davide in data 30.01.2007;

RICHIAMATO l'art. n. 31 e succ. del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e s. m. i.; ordina al sig. Di Landro Giuseppe (...) quale proprietario dell'immobile di cui in premessa, ferma ed impregiudicata l'azione penale prevista dall'art. 44 del citato d. P. R. n. 380 del 6.06.2001 e s. m. i., *la demolizione e riduzione in pristino, a propria cura e spese, delle opere edilizie, come in premessa individuate, entro il termine perentorio di giorni novanta dalla notifica della presente;*

AVVISA che, ai sensi dell'art. 31, comma 3 del d. P. R. 380/01, come modificato dal D. Lgs. 301/02, che decorso infruttuosamente il termine di novanta giorni sopra indicato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, nel limite massimo di dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

Orbene, a fronte di siffatto provvedimento, il ricorrente ha mosso un triplice ordine di censure, le quali non possono, peraltro, trovare accoglimento.

Quanto alla prima doglianza, impingente nella dedotta incompetenza del firmatario dell'ordinanza di demolizione gravata, s'osserva che l'ordinanza in questione è sottoscritta dal "Responsabile dell'Ufficio" Tecnico del Comune di Ravello, arch. Rosa Zeccato, e pertanto – in difetto di dimostrazione, da parte del ricorrente (sul quale incombeva l'onere della prova al riguardo), circa l'asserita carenza, in capo alla stessa, di qualifica dirigenziale e del potere d'irrogare sanzioni ripristinatorie edilizie – detta doglianza non può essere favorevolmente scrutinata.

Quanto alla seconda censura, la circostanza che un manufatto, di dimensioni più ridotte, preesistesse all'ampliamento, oggetto della sanzione ripristinatoria edilizia, è riconosciuto, nello stesso testo dell'ordinanza gravata (dove si parla di "*ristrutturazione ed ampliamento di un piccolo manufatto preesistente*"); non può accedersi, tuttavia, all'ulteriore deduzione di parte ricorrente, secondo cui "rispetto a tale preesistenza sarebbe stato posto in essere soltanto un intervento di manutenzione straordinaria e consolidamento statico, non di ristrutturazione"; ciò contrasta, in maniera palese, con la descrizione delle opere, nelle quali s'è concretizzato l'abusivo ampliamento della preesistenza, qual è contenuto nell'ordinanza gravata, come sopra dettagliatamente riportato.

Sicché, non è assolutamente plausibile che l'ampliamento de quo possa esser ricondotto alle categorie della "manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia, che non comportano modifiche dei parametri essenziali", per le quali sarebbe stata, in tesi, sufficiente la mera denuncia d'inizio attività: in giurisprudenza, cfr. la massima che segue: "È legittima l'ordinanza con la quale viene irrogata la demolizione di opere abusive consistenti nell'ampliamento e nell'innalzamento di

un fabbricato preesistente, posto che un simile intervento non integra una ristrutturazione edilizia, bensì una nuova costruzione” (T. A. R. Lombardia – Milano, Sez. II, 18/11/1991, n. 1303).

Del resto, la circostanza che la misura dell’ampliamento sarebbe stata “sovrastimata” dagli organi accertatori, è, ad avviso del Collegio, del tutto irrilevante, una volta acclarato che, comunque, ampliamento v’è stato, essendo chiaro che è soltanto di questo, evidentemente, e non di altro, che è stata ordinata la demolizione (cfr. il testo dell’ordinanza gravata: “*opere edili, di natura abusiva (...) consistenti in: - 1) ristrutturazione ed ampliamento di un piccolo manufatto preesistente. Lo stesso ampliamento riguarda la realizzazione di (omissis) ordina (...) la demolizione e riduzione in pristino (...) delle opere edilizie come in premessa individuate*”).

Insomma, appare connaturato all’ordine di rimessione in pristino che lo stesso non può condurre, evidentemente, ad altro che alla demolizione delle superfetazioni abusive all’immobile, di risalente costruzione, preesistente (evidentemente escluso, ma esclusivamente nella sua connotazione originaria, dallo stesso ordine ripristinatorio), superfetazioni abusive nelle quali s’è, appunto, concretizzata la contestata “ristrutturazione” (con ampliamento) delle preesistenze.

Quanto, poi, all’altro oggetto dell’ordinanza gravata, costituito dalla “realizzazione di un percorso pedonale in c.l.s. per una lunghezza totale di circa 80.00 ml. e larghezza 1.20 mt., di collegamento tra la strada pubblica e l’immobile”, lo stesso assume, per le sue dimensioni non irrilevanti, le caratteristiche di una significativa modificazione dell’assetto urbanistico – edilizio del territorio, richiedente il rilascio del corrispondente titolo ad aedificandum; con ciò non vuole ovviamente negarsi che detta opera possa essere, in astratto, oggetto di sanatoria, come verosimilmente affermato nella relazione tecnica di parte, depositata in giudizio dal ricorrente; tuttavia, in assenza di qualsivoglia indicazione, circa l’eventuale effettiva presentazione di un’istanza di tal genere, non può che riconfermarsi, allo stato degli atti, la legittimità dell’ordinanza di demolizione, anche per quanto concerne tale ulteriore opera abusiva.

Per ciò che riguarda, infine, la terza doglianza dell’atto introduttivo del giudizio, essa è priva di pregio, conformemente all’unanime orientamento giurisprudenziale, espresso, ex multis, nella massima seguente: “In assenza di istanza di parte, necessaria ai sensi dell’art. 36, d. P. R. n. 380 del 2001, non occorre da parte dell’Amministrazione alcuna previa verifica su una eventuale conformità urbanistica di quanto realizzato senza titolo. Irrilevanti, ai fini della legittimità del provvedimento, risultano le considerazioni circa gli effetti dell’eventuale presentazione di una domanda di sanatoria” (T. A. R. Campania – Napoli, Sez. VIII, 17/08/2015, n. 4252).

Sussistono, peraltro, per la peculiarità della specie e la vetustà del ricorso, eccezionali motivi per compensare, tra le parti, spese e competenze di lite.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania – Sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge, nei sensi di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso, in Salerno, nella camera di consiglio del giorno 10 maggio 2018, con l’intervento dei magistrati:

Maria Abbruzzese, Presidente

Paolo Severini, Consigliere, Estensore

Rita Luce, Primo Referendario

L’ESTENSORE

Paolo Severini

IL PRESIDENTE

Maria Abbruzzese

IL SEGRETARIO