

Pubblicato il 20/09/2023

Sent. n. 5145/2023

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5532 del 2022, proposto da [omissis], rappresentato e difeso dall'avvocato Francesca Maria D'Avino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Striano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Clorinda Coppola, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

dell'ordinanza dirigenziale n. [omissis], notificata in data 09.08.2022 di demolizione della pavimentazione realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed in violazione della destinazione agricola dello stesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Striano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 luglio 2023 la dott.ssa Maria Laura Maddalena e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe, parte ricorrente impugna l'ordinanza dirigenziale [omissis], notificata in data 09.08.2022, avente ad oggetto l'ordine di demolizione della pavimentazione realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed in violazione della destinazione agricola dello stesso.

Premette, in punto di fatto, il ricorrente che l'ordinanza dirigenziale impugnata è stata adottata a seguito di un esposto del giugno 2020 da parte di terzi per la presenza di asseriti abusi edili, nonché a seguito di relazione tecnica di sopralluogo sempre del 03.07.2020, eseguita dal Comune di Striano, dal quale era emersa la realizzazione di una pavimentazione con massetto industriale in violazione della destinazione agricola dell'area.

Il ricorso è articolato in vari motivi di impugnazione per violazione di legge ed eccesso di potere.

Il Comune si è costituito e ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità del ricorso per mancata notifica al controinteressato, che ha presentato gli esposti e che avrebbe subito una lesione ai propri diritti di proprietà a seguito dell'abuso realizzato dal ricorrente.

Nel merito ha chiesto il rigetto del ricorso perché infondato.

Entrambe le parti hanno depositato memorie in vista dell'udienza e il Comune ha anche replicato.

All'odierna udienza pubblica, la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è infondato e deve pertanto essere respinto, il che consente al Collegio di esimersi dal pronunciarsi sulla eccezione di inammissibilità sollevata dal Comune.

Con il primo motivo, parte ricorrente deduce, sui titoli edilizi in sanatoria ottenuti, INAMMISSIBILITA' ED ECCESSO DI POTERE PER CARENZA DEI PRESUPPOSTI – DIFETTO DI ISTRUTTORIA PROCEDIMENTALE. Sostiene il ricorrente che l'area del piazzale pavimentato sarebbe stata in realtà oggetto di condono, insieme al fabbricato a destinazione industriale, del quale costituisce una pertinenza.

Il fabbricato in questione, a destinazione industriale, era stato realizzato senza concessione edilizia e in maniera non conforme alle norme urbanistiche e alle loro prescrizioni, per cui l'abuso veniva classificato nella tipologia 1 del quadro E della scheda 47/85-A.

Dunque, con domanda assunta al prot. [omissis] del Comune di Striano, era stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria dei locali realizzati ed adibiti ad uso ufficio, con indicazione di tutte le tre originarie particelle (inserite nel foglio [omissis], nn. [omissis], c) e con allegazione, alla domanda, di fotografie rappresentanti sia l'ufficio che il piazzale già pavimentato, in cui erano ricoverate delle automobili, poiché l'intero immobile e le sue pertinenze erano destinati alla vendita di autoveicoli, di cui si occupava il ricorrente odierno, con propria società.

Nella perizia giurata allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria e nel relativo certificato di collaudo statico, venivano descritte le opere abusive e si dava atto che dai meri iniziali uffici era stato costruito un capannone di più larga consistenza, che occupava un sito d'impianto insistente perpendicolarmente su tutte e tre le particelle [omissis], tagliandole pressochè a metà. Tali domande avanzate in sanatoria, corredate di perizie giurate, planimetrie e grafici di progetto, venivano entrambe accolte: con concessione edilizia assunta al prot. [omissis] il [omissis], il Comune rilasciava la sanatoria delle opere di cui alla domanda assunta al prot. [omissis]; mentre con concessione in sanatoria n. [omissis], si legittimava il manufatto in elevazione ed estensione.

Nelle more, le particelle di proprietà [omissis] non hanno subito alcuna modifica, essendo state già pavimentate a far data dall'anno 1987, come si evince dalla fotografia riportata nella perizia giurata, allegata alla prima richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

In data 01.08.2017, il ricorrente, con atto per notar [omissis], vendeva alla [omissis] la piena proprietà dell'immobile, effettuando un frazionamento, così lasciando la parte retrostante il capannone in proprietà del ricorrente.

Il motivo non può trovare accoglimento.

Infatti, le concessioni edilizie in sanatoria n. [omissis] non menzionano altro che il fabbricato, unico ad essere rappresentato nei grafici ad esse allegati, a nulla rilevando la presenza delle fotografie allegate.

Non si ravvisa pertanto nemmeno il dedotto difetto di istruttoria e di presupposto.

Con il secondo motivo, parte ricorrente sostiene la natura pertinenziale dell'opera eseguita, deducendo: ECCESSO DI POTERE – TRAVISAMENTO DEI FATTI E DEI DOCUMENTI.

Rileva il ricorrente che la pavimentazione industriale ricoprirebbe un'area pertinenziale ad un fabbricato già condonato.

Gli elementi da cui dedurre la natura pertinenziale sarebbero, secondo il ricorrente, i seguenti:

-non si tratterebbe di nuovo volume, ma di una mera pavimentazione per poter far stazionare i mezzi in vendita;

-l'esigenza di tale piazzale pavimentato era strettamente accessoria alla vendita di veicoli per la loro esposizione e per favorire l'esercizio dell'attività di vendita nel manufatto di cui alla part.lla [omissis], poi alienata;

-l'accessorietà originaria del piazzale rispetto all'attività principale oggetto di concessione edilizia in sanatoria, deriva dal fatto che, allorquando il ricorrente ha alienato a terzi il fabbricato condonato, non ha più usufruito di detta area, che risulta libera da cose e persone, ma solo pavimentata;

- la richiamata accessorietà sarebbe evincibile dal fatto che l'area in questione non è accessibile dalla strada esterna, allo stato rappresentando un lotto completamente intercluso, senza alcuna possibilità di diverso utilizzo dello stesso, che di fatto non è accessibile neppure al proprietario.

Il Comune ha sul punto rilevato che il carattere pertinenziale della pavimentazione sarebbe escluso in considerazione del fatto che in data 1° agosto 2017 il ricorrente ha alienato il solo fabbricato ([omissis]), cosicché il legame pertinenziale tra la particella foglio [omissis] e la particella [omissis] risulterebbe assolutamente non configurabile, mancandone tutti i requisiti che configurano i caratteri pertinenziali.

Con il terzo motivo, da esaminarsi congiuntamente al secondo, parte ricorrente sostiene che l'abuso contestato configurerebbe in realtà un'attività riconducibile all'edilizia libera. Deduce pertanto: VIOLAZIONE ART. 6 D.P.R. 380/2001 – DIFETTO DI PONDERAZIONE, poiché, essendo l'area riportata attualmente nelle particelle [omissis] di mera pertinenza rispetto all'immobile condonato (come sopra riferito), in quanto necessaria al ricovero dei mezzi, doveva farsi rientrare nell'attività edilizia libera.

Entrambi i motivi non possono essere accolti.

Come è stato affermato in giurisprudenza, le opere di pavimentazione costituenti attività di edilizia libera sono configurabili quando costituiscono opere accessorie pertinenziali di edifici in zone edificabili e, pertanto, sono di entità minima, svolgono una funzione accessoria ed essenziale rispetto al bene principale e non incidono in modo significativo sul territorio; le stesse, invece, non possono essere ritenute pertinenziali quando hanno notevole estensione, comportano la permanente trasformazione del suolo inedificato e sono funzionali al mutamento della destinazione d'uso del terreno. (T.A.R. Firenze, (Toscana) sez. III, 01/08/2022, n.972).

In particolare, nel caso di specie la suddetta pavimentazione ha riguardato un'area a destinazione agricola, con illegittimo mutamento della destinazione urbanistica dell'area e impermeabilizzazione della stessa.

Sul punto, in fattispecie analoga a quella in esame, questa stessa Sezione ha condivisibilmente affermato che: *“L'effettuazione di lavori di pavimentazione di un'area agricola al fine di cambiarne la destinazione d'uso in deposito di autovetture, oltre a modificare significativamente lo stato dei luoghi ed incidere anche sul carico urbanistico in termini di dotazioni infrastrutturali, comporta in sostanza la realizzazione di un manufatto munito di un proprio valore, non qualificabile come una mera pertinenza edilizia.”* (T.A.R. Napoli, (Campania) sez. II, 29/05/2018, n.3524).

Alla luce di tali considerazioni, il secondo motivo va respinto.

Va di conseguenza respinto anche il terzo motivo, volto a sostenere che l'attività in questione dovesse essere ricondotta all'attività edilizia libera.

L'art. 6 comma 1, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede infatti che rientrano nell'attività di "edilizia libera", le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni che siano contenute entro l'indice di permeabilità, (lett. e- ter).Allo stesso modo, ai sensi del d.m. 2 marzo 2018, il rifacimento e/o sostituzione della "pavimentazione esterna pertinenziale" rientra pure nell'"edilizia libera.

Deve dunque dedursi che l'attività edilizia libera è ravvisabile solo se ed in quanto viene da incidere su di un'area pertinenziale, circostanza che nel caso di specie risulta esclusa per le ragioni sopra esposte, in considerazione della estensione dell'area e del cambio di destinazione urbanistica (cfr. T.A.R. Salerno, (Campania) sez. II, 15/04/2021, n.952).

Con il quarto motivo, parte ricorrente lamenta: ASSOLUTA INESISTENZA E/O DIFETTO DI MOTIVAZIONE CIRCA L'INTERESSE PUBBLICO – INGIUSTIZIA GRAVE E MANIFESTA – VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITA' per inesistenza assoluta ovvero per difetto di motivazione circa la considerazione dell'interesse pubblico alla demolizione e la conseguente violazione del principio di proporzionalità.

Il motivo va disatteso.

La giurisprudenza amministrativa è infatti costantemente orientata nel senso di non richiedere alcuna valutazione di interesse pubblico nel caso di adozione di un provvedimento di demolizione, stante la natura vincolata del provvedimento di demolizione, né è richiesta una comparazione di dell'interesse pubblico con gli interessi privati coinvolti e sacrificati (cfr. ex multis Consiglio di Stato sez. VII, 29/03/2023, n.3279).

Con il quinto motivo, il ricorrente sostiene la sopravvenuta sanabilità dell'opera contestata, in quanto lo scorso 18.10.22, il Comune di Striano ha finalmente approvato il PUC, allo stato in fase di pubblicazione sul BURC, in base al quale l'area oggetto di contestazione sarebbe rientrata nel perimetro degli insediamenti produttivi esistenti, con la conseguenza che le p.lle 1087 e 1089 non sarebbero più definibili quali aree agricole, per le quali non è ammissibile la pavimentazione.

Con detta censura, in sostanza il ricorrente invoca la c.d. sanatoria giurisprudenziale.

Il motivo non può trovare accoglimento.

"In tema di sanatoria edilizia, la normativa richiede che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di sanatoria, non potendosi affatto accogliere l'istituto della sanatoria giurisprudenziale, la cui attuale praticabilità è stata da tempo esclusa dalla giurisprudenza." (Consiglio di Stato sez. VI, 19/08/2021, n.5948).

Va pertanto esclusa la rilevanza, ai fini della decisione del presente gravame, della questione della destinazione impressa all'area dal nuovo PUC, trattandosi di questione di *ius superveniens* che non può incidere sulla fattispecie oramai realizzata.

In conclusione, il ricorso deve essere respinto.

Le spese possono essere compensate, sussistendo giusti motivi tenuto conto della peculiarità della vicenda contenziosa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 6 luglio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Maria Laura Maddalena, Consigliere, Estensore

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

L'ESTENSORE

Maria Laura Maddalena

IL PRESIDENTE

Paolo Corciulo

IL SEGRETARIO