Pubblicato il 02/11/2022

N. 06809/2022 REG.PROV.COLL.

N. 00355/2020 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 Ottava)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 355 del 2020, proposto da Maria Pacilio, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Palma, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Santa Maria Capua Vetere, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Giosue' Di Rienzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Carmela Pacilio, rappresentato e difeso dagli avvocati Otello Emanuele, Goffredo Grasso, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Otello Emanuele in Roma, piazza di Pietra 26;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 63 del 5/8/2019, a firma del Dirigente del Settore Tecnico-Territorio Urbanistica Edilizia Privata, del Comune di Santa Maria Capua Vetere

(CE), notificata alla sig.ra Pacilio Carmela e conosciuta dalla sig.ra Pacilio Maria a seguito dell'inoltrata richiesta di copia avvenuta il 29/11/2019, relativa alla sanatoria di opere edilizie eseguite dalla sig.ra Pacilio Carmela senza il preventivo permesso di costruire.

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Santa Maria Capua Vetere e di Carmela Pacilio;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 ottobre 2022 il dott. Luca Cestaro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

FATTO

1.1. La ricorrente, PACILIO MARIA, impugna l'ordinanza n. 63 del 5/8/2019, del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) - notificata alla sig.ra Pacilio Carmela e conosciuta dalla sig.ra Pacilio Maria a seguito della richiesta di copia la cui consegna è avvenuta il 29/11/2019 – recante la sanatoria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 di opere edilizie eseguite dalla sig.ra Pacilio Carmela senza il preventivo permesso di costruire.
La parte rappresenta di essere proprietaria di una porzione del medesimo immobile, ereditato dal comune ascendente, e censura il provvedimento impugnato in quanto autorizzerebbe opere, da effettuarsi nelle aree comuni (in particolare, un muretto divisorio nel cortile), che renderebbero assai difficoltoso l'utilizzo dei vani in proprietà della ricorrente.
1.2. Tanto il Comune di Santa Maria Capua Vetere quanto la controinteressata Pacilio Carmela rilevano come il ricorso sia irricevibile poiché tardivo rispetto alla conoscenza del provvedimento databile, almeno, al momento del sopralluogo

effettuato dall'Ufficio tecnico del Comune in data 7.10.2019 (nel cui verbale si menziona il P.d.C. in questione) o, comunque, al 18.10.2019 allorchè, nella nota n. 33454 del Comune, emessa in pari data, si è fatto espresso riferimento al titolo impugnato.

Le parti resistenti, poi, rilevano come difetterebbe l'interesse ad agire in rapporto a opere interne che alcun pregiudizio arrecano alla parte ricorrente.

1.3. Il Collegio con ordinanza n. 1266/2022 disponeva verificazione, a opera del Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale "Luigi Vanvitelli" della Seconda Università di Napoli, al fine di accertare:

-) quali opere fossero contemplate dal permesso di costruire in sanatoria n. 63 del 5.8.2019;

-) quali opere fossero effettivamente state realizzate;

-) quale fosse l'epoca di realizzazione delle opere medesime;

-) se talune opere fossero state eseguite o previste in aree di proprietà della ricorrente Pacilio Maria e, comunque, come tali opere si collochino rispetto alle aree di proprietà della ricorrente medesima.

1.4. Con relazione depositata il 6.7.2022, l'organismo verificatore acclarava che le opere assentite consistevano in delle "*variazioni in corso d'opera della distribuzione interna dell'appartamento rispetto alla CILA 32322 del 20.11.2017*" e, inoltre, nella realizzazione di una scala in ferro per accedere al terrazzo (nell'area di esclusiva proprietà della controinteressata Pacilio Carmela) nonché nella "*realizzazione di un muretto nel cortile per definire l'area di proprietà esclusiva*" della controinteressata oltre "*alla demolizione della centralina termica*". Ancora, il provvedimento prevede la sanatoria dell'apertura di un muretto al piano di copertura per consentire l'accesso al terrazzo di proprietà comune mediante una passerella collegata alla scala in ferro menzionata.

Il verificatore chiariva, altresì, che le opere erano state realizzate esclusivamente in area di proprietà della controinteressata, che il taglio del muretto era l'unico modo

per garantire alla Pacilio Carmela l'accesso diretto al terrazzo di proprietà comune, che non era stato realizzato alcun muretto nell'area cortilizia così come non era stata abbattuta la centralina.

All'esito dell'udienza pubblica del 12.10.2022, la causa era trattenuta in decisione.

DIRITTO

2. Il ricorso è fondato.

Sebbene il gravame presenti alcune considerazioni che vanno il perimetro della materia del contendere, esso si appunta con chiarezza sulla illegittimità dell'assenso alla realizzazione di opere nel cortile comune che, oltre a pregiudicare l'area di proprietà della ricorrente, non sono ancora state eseguite ("*nel caso di specie*, -le opere- *oggetto di sanatoria dovevano corrispondere agli abusi cioè già sanzionati e non certo per concedere la esecuzione di nuovi interventi di cui alla relazione progettuale "asseverata", come è avvenuto al caso di specie*").

3. Come si è detto nella parte in fatto, il verificatore ha appurato che alcune opere non siano state eseguite; da ciò deriva l'infondatezza dell'eccezione di tardività in quanto, rispetto a opere non esistenti, la parte ricorrente non avrebbe potuto intendere la lesività del provvedimento impugnato senza prima averlo esaminato. Non può trovare, quindi, applicazione l'orientamento che fa decorrere il termine per impugnare le autorizzazioni edilizie dalla percezione della lesività dell'opera autorizzata poichè, nel caso di specie, nessuna opera è stata realizzata.

Rispetto alla materiale acquisizione della copia del titolo (29.11.2019), il ricorso, notificato il 23.01.2020, è senz'altro tempestivo.

4. Passando al merito, occorre dare atto che il ricorso contesta la parte del provvedimento che autorizza le opere nel cortile comune (apposizione di un muretto e demolizione di una centralina); in merito, coglie nel segno l'argomento secondo cui giammai una concessione in sanatoria può riguardare opere non ancora eseguite.

L'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, infatti, prevede la eccezionale possibilità di sanatoria di opere che – conformi alla normativa urbanistica sia al momento della realizzazione che dell'istanza – siano già state realizzate; non v'è alcuno spazio per realizzazioni ulteriori in quanto esse devono essere oggetto, semmai, di altre istanze volte alla formazione di un titolo edilizio (S.C.I.A., permesso di costruire) che –come avviene di norma- preceda l'esecuzione dell'opera.

La giurisprudenza ha chiarito che la sanatoria non può neppure essere condizionata all'esecuzione di opere ulteriori in quanto ciò si pone, appunto, "in contrasto con gli con gli elementi strutturali dell'istituto, che presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro attuale conformità alla disciplina urbanistica" (v. *ex multis*, Consiglio di Stato sez. II, 18/07/2022, n.6182). A maggior ragione, un'istanza siffatta non può condurre alla sanatoria di opere che neppure sono state realizzate.

5. Il ricorso deve, quindi, essere accolto con conseguente annullamento del titolo autorizzatorio nella parte in cui si riferisce alle opere non ancora realizzate e da effettuarsi nel cortile comune (ossia la realizzazione di un muretto e l'abbattimento di una centralina).

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:

-) lo accoglie e, per l'effetto

-) annulla il provvedimento impugnato nella parte in cui si riferisce alle opere non ancora realizzate e da effettuarsi nel cortile comune (ossia la realizzazione di un muretto e l'abbattimento di una centralina);

-) condanna, in solido, il Comune intimato e la controinteressata al pagamento delle spese di lite in favore della ricorrente PACILIO Maria che liquida in euro 2.000,00

oltre agli accessori di legge e al contributo unificato nella misura effettivamente versata;

-) ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 12 ottobre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Alessandro Tomassetti, Presidente

Vincenzo Cernese, Consigliere

Luca Cestaro, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Luca Cestaro	**Alessandro Tomassetti**

IL SEGRETARIO