

Publicato il 02/12/2024

**N. 06696/2024 REG.PROV.COLL.
N. 02778/2023 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 2778 del 2023, proposto da Laura Cormidi, rappresentata e difesa dall'avvocato Ciro Centore, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Mondragone, in persona del rappresentante legale p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico Emiliano Pagano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

a) della ordinanza municipale n.7 del 4/4/2023 notificata in data 14/4/2023, a firma del Responsabile dell'Area III (Urbanistica, Edilizia, SUAP, Lavori Pubblici Patrimonio e Demanio, Igiene Urbana e Ambiente, Cimitero, Manutenzione);

b) e degli atti correlati, in preordine e conseguenza a detta ordinanza;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 novembre 2024 la dott.ssa Paola Palmarini 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 la ricorrente ha impugnato l'ordinanza di demolizione con la quale il Comune di Mondragone, premesso l'avvenuto annullamento (con provvedimento del 9 marzo 2023 non oggetto di gravame) della SCIA prot. 37973 del 2 maggio 2021 relativa alla *<<diversa distribuzione degli spazi interni e adeguamento igienico sanitario ad un immobile destinato ad attività commerciale ed industriale>>*, le ha ingiunto di ripristinare lo stato dei luoghi così come assentito con il permesso di costruire in sanatoria n. 2 del 19 giugno 1997; nel corpo dell'atto si fa anche riferimento all'avvenuto ampliamento, fusione e frazionamento dell'immobile di cui sopra con altro *<<corpo di fabbrica indentificato con la lettera "O" nel grafico allegato al permesso di costruire n. 171 del 4 dicembre 2019 che a sua volta è parte integrante dell'agriturismo autorizzato con il permesso di costruire n. 171 del 4 dicembre 2009 determinando di fatto un ampliamento con cambio di destinazione d'uso non compatibile con la destinazione della zona>>*; inoltre, *<<l'immobile con destinazione*

artigianale/industriale di cui sopra, autorizzato con la C.E. in sanatoria n. 2 del 19 giugno 1997 (l. 47/1985) risulta successivamente interessato da altri manufatti ed opere abusive sia sull'area di pertinenza sia in adiacenza dell'immobile in questione, così come rilevato dalla documentazione agli atti d'ufficio, in particolar modo, dalla relazione di sopralluogo effettuata dall'UTC in data 9 agosto 2006 e come riportato dalla stessa pratica edilizia in sanatoria n. 331/2007 oggetto di parere sfavorevole comunicato in data 18 dicembre 2007>>.

A sostegno del gravame la ricorrente deduce il difetto di motivazione dell'atto impugnato; inoltre, parte ricorrente chiede la riunione del presente ricorso con quello avente ad oggetto il provvedimento di annullamento della SCIA.

Si è costituito per resistere il Comune di Mondragone.

La domanda di tutela cautelare è stata accolta con l'ordinanza n. 1121 del 6 luglio 2023.

Con l'ordinanza n. 2155 del 2 aprile 2024 la Sezione ha disposto una verifica affidandola al Direttore pro tempore del Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale "Luigi Vanvitelli" della Seconda Università di Napoli con facoltà di delega.

In data 5 agosto 2024 la Prof.ssa Adriani Galderisi, delegata dal suddetto Direttore, ha depositato la propria relazione conclusiva.

In data 6 novembre 2024 la ricorrente ha depositato una relazione tecnica a firma del geom. Sorrentino cui è seguito, in data 11 novembre 2024 il deposito di una memoria di replica del Comune e, in data 19 novembre 2024, delle note di udienza della ricorrente.

Alla pubblica udienza del 21 novembre 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

Preliminarmente, in rito, il Collegio non terrà conto della relazione tecnica e delle successive memorie depositate dalle parti senza rispettare i termini previsti dall'art. 73, comma 1 c.p.a.

Sempre in rito, la causa può essere decisa senza necessità di riunirla con quella pendente avverso l'annullamento della SCIA in quanto nella fattispecie, a prescindere dal contenuto di quest'ultima, è contestato che lo stato dei luoghi ivi descritto non corrisponde ai pregressi titoli abilitativi rilasciati.

Ciò premesso, il ricorso è infondato e, pertanto, deve essere respinto.

Come sopra esposto il Comune di Mondragone ha contestato alla ricorrente di aver descritto in sede di presentazione della SCIA (per una diversa distribuzione interna dell'immobile) uno stato dei luoghi che non corrisponde a quanto in precedenza autorizzato con i titoli edilizi rilasciati dall'ente.

La Sezione ha, quindi, disposto una verifica tesa a chiarire <<se ... lo stato dei luoghi corrisponde a quanto legittimamente edificato e, in caso negativo, l'entità e la natura delle difformità realizzate>>, nonché, <<ogni altro aspetto eventualmente utile per la definizione della presente controversia, anche alla luce delle deduzioni di parte ricorrente>>.

Il verificatore ha concluso nel modo seguente la sua relazione:

<<a) nella suddetta pratica edilizia [relativa alla SCIA] viene dichiarato che lo stato attuale dell'immobile risulta pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dai seguenti titoli/pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.2/97, Permesso di Costruire n.171/09, Permesso di Costruire o altra pratica edilizia n.21/08 del 14.02.2006. Quest'ultima non risulta depositata agli atti e non pervenuta a seguito di richiesta di integrazione da parte della

Sottoscritta alla Ricorrente. Lo stato dei luoghi, accertato durante il sopralluogo, non corrisponde a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia in sanatoria n.2/1997 e dal Permesso di Costruire n.171/2009. Le difformità riguardano sia il corpo di fabbrica oggetto della CE 2/97 che i corpi di fabbrica oggetto del Permesso di Costruire 171/2009 (Fig. 7). Inoltre, il sopralluogo ha rivelato delle ulteriori difformità rispetto a quanto riportato sia nella planimetria dello stato di fatto che dello stato di progetto allegate alla SCIA 37973/2021 (Fig. 8). Trattasi, in sintesi e per come sopra dettagliato, di nuove volumetrie, diversa distribuzione degli spazi interni, diversa destinazione d'uso di alcuni locali. b) La documentazione depositata agli atti permette di ricostruire in modo parziale gli avvenimenti. In particolare, la relazione tecnica allegata al ricorso ricostruisce quanto accaduto richiamando le due PE del 1997 e del 2009 con relativi certificati di agibilità e tre istanze di condono presentate nel 2004 e poi ritirate. Nella relazione si fa riferimento, infine, alle opere oggetto della SCIA 37973/2021 quali "piccole modifiche interne" che, in assenza di ulteriori titoli abilitativi rilasciati successivamente al 2009 e non pervenuti alla Sottoscritta, dovrebbero riguardare i luoghi per come indicati nelle PE del 1997 e del 2009. Le PE richiamate nella SCIA 37973/2021 riguardano due copri principali di fabbrica originariamente indipendenti e alcune pertinenze. Il primo, oggetto della CE2/97 in sanatoria adibito a deposito, con celle frigorifere, 2 locali ufficio e 2 locali per servizi igienici. Il secondo, oggetto del Permesso di Costruire 171/09, denominato "O" e dichiarato locale deposito scorte con uffici e servizi igienici. A questo vanno aggiunti: il manufatto "4" dichiarato ingresso attività commerciale; i corpi "5" dichiarati ad uso spogliatoi e servizi igienici; la tettoia

denominata “P”. Durante il sopralluogo si è constatato che: - i due corpi principali risultano fusi in un unico ambiente; - i servizi igienici risultano in numero maggiore e diversa distribuzione (anche con incremento di volumetria); - è presente un locale cucina che si estende anche nell’area autorizzata come tettoia (“P”) nel Permesso di Costruire 171/09; il locale “4 – ingresso attività commerciale” risulta chiuso con tramezzature e fuso con i due corpi di fabbrica principali; - a est del corpo “4” è presente un ulteriore volume che è indicato nelle planimetrie allegate alla SCIA 37973/21 come “portico”>>; <<per quanto detto, lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto riportato nelle pratiche edilizie CE2/97 e 171/09, e anche da quanto riportato nella planimetria dello stato di progetto “Pianta Piano Terra Ex Novo” allegata alla SCIA 37973/2021>>.

Dalla relazione di verifica emerge, dunque, che, contrariamente a quanto dedotto in ricorso sussistono plurime difformità rispetto ai titoli edilizi posseduti dalla ricorrente che giustificano pienamente l’adozione della misura ripristinatoria.

Non sussiste neppure il dedotto difetto di motivazione.

La giurisprudenza ha chiaramente affermato come in presenza di un abuso edilizio “l’ordinanza di demolizione non richiede, in linea generale, una specifica motivazione; l’abusività costituisce di per sé motivazione sufficiente per l’adozione della misura repressiva in argomento. Ne consegue che, in presenza di un’opera abusiva, l’autorità amministrativa è tenuta ad intervenire affinché sia ripristinato lo stato dei luoghi, non sussistendo alcuna discrezionalità dell’amministrazione in relazione al provvedere” (T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 19 luglio 2006, n. 6021); infatti “l’ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive è atto

dovuto e vincolato e non necessita di motivazione ulteriore rispetto all'indicazione dei presupposti di fatto e all'individuazione e qualificazione degli abusi edilizi" (T.A.R. Marche Ancona, sez. I, 12 ottobre 2006 , n. 824) ed, ancora, "presupposto per l'emaneazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive è soltanto la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità del titolo concessorio, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo "in re ipsa" l'interesse pubblico alla sua rimozione.." (Consiglio di Stato, sez. V, 29 maggio 2006 n. 3270).

In conclusione il ricorso deve essere respinto.

Il compenso del verificatore, da determinarsi con separato provvedimento all'esito della richiesta presentata entro i termini previsti dall'art. 71 del D.M. n. 115/2002, va posto a carico alla parte ricorrente tenendo presente quanto già provvisoriamente anticipato per effetto dell'ordinanza n. 2455 del 21 marzo 2024.

Le spese seguono la soccombenza e trovano liquidazione in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna la parte ricorrente al pagamento in favore del Comune di Mondragone delle spese processuali, liquidate in complessivi € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori di legge se dovuti.

Pone definitivamente a carico della parte ricorrente il compenso del verificatore da liquidarsi con separato provvedimento tenendo conto di

quanto già anticipato.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 21 novembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Paola Palmarini, Consigliere, Estensore

Domenico De Falco, Consigliere

L'ESTENSORE
Paola Palmarini

IL PRESIDENTE
Paolo Corciulo

IL SEGRETARIO