

Pubblicato il 01/12/2023

N. 02838/2023 REG.PROV.COLL.

N. 00812/2019 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 staccata di Salerno (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 812 del 2019, proposto da OMISSIS;

***contro***

Comune di Cava de' Tirreni, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonino Cascone, Giuliana Senatore, con domicilio digitale come in atti;

***per l'annullamento***

a) l'ordinanza dirigenziale n. OMISSIS del 29.4.2019 e R.G. n. OMISSIS del 29.4.2019 del Dirigente del II° Settore del Comune di Cava de' Tirreni;

b) di ogni altro atto ad essa presupposto, connesso e consequenziale, ivi compresa la presupposta relazione tecnica con verbale di sopralluogo prot. n. OMISSIS del 24.1.2019 dei CC. della Tenenza di Cava de' Tirreni e del tecnico comunale ing. Giulio Gallo, integralmente trascritta nel provvedimento impugnato.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Cava de' Tirreni;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 20 ottobre 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, la dott.ssa Giovanna Vigliotti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso introduttivo del giudizio, la ricorrente impugna l'ordinanza di demolizione con la quale viene contestata la realizzazione abusiva dell'accorpamento di locali pertinenziali all'abitazione principale con modifiche prospettiche.
2. La ricorrente non contesta la realizzazione delle opere bensì la qualificazione dell'intervento che, per le sue caratteristiche, configurerebbe un intervento di manutenzione straordinaria, come tale necessitante di semplice C.I.L.A. di cui all'art. 6 *bis* del D.P.R. n. 380/01, la cui mancanza comporta solo ed esclusivamente a carico del contravventore l'applicazione della sanzione pecuniaria in misura fissa di €. 1.000,00, ovvero, volendosi applicare la normativa vigente all'epoca della trasformazione (2005), la presentazione di una D.I.A., la cui mancanza comportava a norma dell'art. 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 l'esclusiva e tassativa applicazione della sanzione pecuniaria in misura fissa di € 516,00.
3. Anche a voler ritenere che nella fattispecie l'intervento edilizio in argomento debba configurarsi quale ristrutturazione edilizia leggera, l'ordinanza impugnata sarebbe comunque illegittima in quanto per l'esecuzione di tale intervento sarebbe stato sufficiente all'epoca presentare al Comune una semplice D.I.A. ed oggi una semplice S.C.I.A.

4. Si è costituito in giudizio il Comune resistente che ha contestato tutto quanto *ex adverso* dedotto chiedendo il rigetto del ricorso.

5. Nelle more della fissazione dell'udienza di trattazione del ricorso, il Comune ha svolto un supplemento di istruttoria alla luce delle argomentazioni svolte dalla ricorrente in questa sede giungendo, tuttavia, alla conferma dell'ordinanza di demolizione che non è stata oggetto di impugnazione con motivi aggiunti.

6. All'udienza di smaltimento del 20 ottobre 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.

7. Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato e debba, pertanto, essere rigettato per le ragioni di seguito esposte.

8. La tesi sostenuta dalla ricorrente secondo cui l'accorpamento con cambio di destinazione d'uso di due distinti locali (garage e deposito) all'unità abitativa principale integrerebbe un intervento non sanzionabile ex art. 31 DPR 380/2001 non può essere condivisa.

9. Nel caso in esame viene, infatti, in rilievo la questione della trasformazione di una porzione - garage e deposito - di un immobile, nel suo complesso a destinazione abitativa, con l'effetto di incidere in modo determinate sul relativo carico urbanistico. In fattispecie analoga, questo Tribunale ha considerato *«l'aggiunta di un vano, ricavato da parte di superficie del deposito adiacente al piano terra»* alla stregua di *«una difformità rilevante rispetto al progetto approvato»*, atteso che *«in luogo di uno spazio destinato a deposito sono stati realizzati un volume ed una superficie residenziali ... Di conseguenza, non si tratta di una mera opera interna, derivandone, in conseguenza del peculiare uso sostanzialmente diverso rispetto a quello assentito ... un superamento dei parametri edilizi consentiti»* (sez. I, sent. n. 1016/2013, confermata dal Consiglio di Stato, VI, sent. n. 216/2015).

10. A conclusioni analoghe giunge anche il T.A.R. Lazio, secondo cui *«nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi "accessori" che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie*

*edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria. Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Aderendo, quindi, al costante orientamento della giurisprudenza, ... deve ritenersi che ... allorché lo stesso [cambio di destinazione d'uso] intervenga ... tra locali accessori e vani ad uso residenziale, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere...» (sez. II-bis, sent. n. 4577/2017).*

11. Il Collegio ritiene di uniformarsi al predetto orientamento non sussistendo nella fattispecie peculiarità che consentano di discostarsene. La trasformazione in cucina-soggiorno (e quindi in abitazione) di due vani (deposito e garage, nella specie) con iniziale destinazione non residenziale, realizzata con opere di abbattimento e adeguamento degli impianti, comporta inevitabilmente un incremento delle superfici “utili” ai fini residenziali, con connesso aggravio del carico urbanistico e soggiace pertanto, necessariamente al regime sanzionatorio ex art. 31 DPR 380/01.

12. Peraltro, una volta appurata l'esecuzione di opere in assenza del necessario permesso di costruire, non costituisce onere dell'Amministrazione Comunale verificare la sanabilità delle stesse (a seguito di accertamento di conformità) in sede di vigilanza sull'attività edilizia, essendo per legge rimessa ogni iniziativa in merito all'impulso del privato interessato.

13. Quanto ai rilievi contenuti nella nota con la quale il Comune ha confermato l'ordinanza di demolizione, non essendo stati proposti motivi aggiunti in questa sede, gli stessi potranno essere oggetto di eventuale futura impugnazione da parte dell'odierna ricorrente.

14. Le conclusioni raggiunte con riferimento alle predette questioni consentono allo stato di affermare la legittimità del provvedimento impugnato.

15. Il ricorso deve, pertanto, essere respinto.

16. Tenuto conto della complessità della controversia, in relazione alla quale il Comune ha ritenuto di svolgere un supplemento di istruttoria, il Collegio dispone la compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, con l'intervento dei magistrati:

Francesco Riccio, Presidente

Eleonora Monica, Consigliere

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giovanna Vigliotti**

**IL PRESIDENTE**  
**Francesco Riccio**

IL SEGRETARIO