

Pubblicato il 16/05/2024

N. 01073/2024 REG.PROV.COLL.

N. 00621/2024 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 Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;
sul ricorso numero di registro generale 621 del 2024, proposto da:
OMISSIS;

contro

Comune di Salerno, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Nicola Comunale, Anna Attanasio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

dell'atto, prot. n. OMISSIS/2024 del 23.1.2024, con cui il Comune di Salerno rigettava la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria acquisita al prot. com. al n. OMISSIS del 9.11.2023;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 15 maggio 2024 la dott.ssa Gaetana Marena e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Premesso che

i ricorrenti in epigrafe sono nudi comproprietari pro indiviso di un appartamento sito in Salerno, acquistato con rogito notarile del 21 febbraio 2003, rep. n. OMISSIS, racc. n. OMISSIS, catastalmente identificato al foglio OMISSIS;

con ordinanza n. OMISSIS del 18.9.2023, prot. n. OMISSIS/2023, il Comune contestava l'esecuzione delle seguenti difformità edilizie:

“a) La prima e sostanziale differenza è costituita dalla separazione funzionale dell'unità immobiliare in due unità separate e dotate di servizi autonomi anche se dette unità risultano comunicanti. L'autonomia è evidente con la realizzazione di due locali cucina e la presenza di due porte di accesso da un piccolo ingresso realizzato appena varcata la porta, interno 12. Quanto rilevato si ritiene costituisca difformità per la parte relativa alla realizzazione degli impianti di cui l'istanza è risultata carente;

b) Risultano rilevate diverse difformità circa la realizzazione delle tramezzature ed in particolare partendo dall'ingresso si rileva la realizzazione del predetto piccolo spazio di accesso in luogo di altro di maggiori dimensioni, la superficie derivante dalla riduzione dell'ingresso previsto è stata utilizzata per realizzare due diversi ingressi alle porzioni di unità immobiliare in uso ai germani Florio; c) Altre difformità sono state rilevate nella suddivisione degli spazi prospettanti Via Lungomare Trieste con due camere aggregate in un solo spazio e nell'allargamento del locale studio in cui risulta realizzato un nuovo locale igienico di circa 1.70 mt.

per 3.40 mt.; d) All'interno del locale igienico di cui al punto c) risulta realizzata una piccola finestra di circa 0.40 mt. per 1.20 mt che affaccia su una vanella interna; e) Adiacente al bagno di cui al punto c) esiste un ulteriore locale igienico dotato di una finestra di pochi centimetri di larghezza, circa 20 cm. che è stata realizzata nell'angolo in cui si incrociano due murature. Inoltre è stata rilevata la realizzazione di una tramezzatura che ha diviso lo spazio definito veranda sui grafici assegnando le parti ottenute all'uso delle unità funzionali; f) Nell'unità immobiliare è stata rilevata la realizzazione di quattro soppalchi ed in particolare: 1) Soppalco in ferro e legno di forma trapezoidale e della superficie di circa 12.00 mq con altezza all'intradosso di 2.20 mq e superiore di circa 1.50 mt ubicato nel vano di ingresso della parte di immobile a dx, entrando; 2) Soppalco in legno e ferro di forma rettangolare e con superficie di circa 6.00 mq con altezza all'intradosso di circa 2.25 mt e superiore di circa 1.85 mt ubicato nel locale studio; 3) Soppalco in legno e ferro di forma rettangolare e con superficie di circa 7.50 mq con altezza all'intradosso di circa 2.25 mt e superiore di circa 1.50 mt ubicato nel locale cucina in fondo all'unità immobiliare; 4) Soppalco a copertura di due bagni prospicienti la corte interna del fabbricato e con accesso dal soppalco precedente attraverso un foro nella muratura portante, aventi in totale una superficie di circa 12 mq con altezza all'intradosso di 2.25 mt e superiore di circa 1.50 mt. Tutti i soppalchi sono realizzati con appoggi nelle murature perimetrali; g) Risultano modificate le previsioni di progetto delle diverse aperture nella muratura portante centrale alle due unità funzionali; h) Per quanto attiene allo spazio definito veranda sui grafici allegati alla DIA prot. 24507/2006 si riferisce quanto segue: - lo spazio prospetta Via Lungomare Trieste ed è visibile già nella scheda planimetrica catastale di impianto del 1940, confermata nei grafici allegati alla predetta DIA; - la destinazione d'uso dello spazio è molto palese, ovvero trattasi di una loggia, in quanto da tutti i grafici succitati si rileva sempre l'esistenza di aperture degli ambienti retrostanti sulla loggia ed ancora oggi

all'interno della veranda è visibile un balcone fornito di persiana alla romana nonché una porta laterale di tipo esterno; - tutti gli ambienti retrostanti detto spazio nei grafici allegati alla DIA 24507/2006 presentano dei punti accesso, infissi, della larghezza tipo di circa 1.50 mt; - la rappresentazione grafica della veranda nella predetta DIA è del tutto compatibile con la rappresentazione grafica catastale di impianto; - è pertanto desumibile con certezza che lo spazio nasce come una loggia attraverso cui aere illuminare gli spazi prospettanti ma che viene definita veranda in quanto sulla facciata del fabbricato è stata realizzata una vetrata a chiusura delle tre grandi aperture esistenti tra i pilastri; - l'epoca di realizzazione della vetrata è incerta ma sicuramente non recente in quanto visibile già su foto storiche a partire dagli anni cinquanta; - si conferma quanto detto in precedenza che sulla facciata del fabbricato insiste un vincolo puntuale a partire dall'anno 2000; - con il sopralluogo è stato accertato che la superficie della loggia/veranda di circa 32.00 mq è stata suddivisa in due spazi separati da una tramezzatura ed in uso singolarmente alle unità funzionali; - gli spazi ricavati non sono più separati dagli ambienti retrostanti in quanto le murature in cui erano gli infissi sono state quasi completamente abbattute determinando l'ampliamento dei locali residenziali retrostanti e realizzando anche un'unica pavimentazione”;

con atto, prot. n. OMISSIS/2024 del 23.1.2024, il Comune di Salerno rigettava la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria acquisita al prot. com. al n. OMISSIS del 9.11.2023;

avverso l'atto de quo insorgono i ricorrenti in epigrafe, mediante gravame di annullamento, ritualmente notificato e depositato, sorretto da una serie di censure di illegittimità;

resiste in giudizio il Comune intimato, depositando documentazione e memoria difensiva, nella quale, controdeducendo alle avverse prospettazioni di parte ricorrente, conclude per il rigetto del gravame;

nell'udienza camerale del 15 maggio 2024, la causa è introitata per la decisione;

Considerato che

Sussistono le condizioni per la definizione della controversia mediante sentenza in forma semplificata ex art. 60 cpa;

il gravame è manifestamente infondato;

non colgono nel segno, in quanto prive di pregio, tutte le censure di illegittimità, variamente profilate nei diversi motivi di ricorso, le quali, in ragione della loro affinità contenutistica, sono congiuntamente scrutinate;

le opere, oggetto di ingiunzione demolitoria, necessitano, ai fini della loro realizzazione, del rilascio del permesso di costruire;

l'ordinanza demolitoria è, pertanto, legittima;

in relazione alla modificata distribuzione interna, si reputa condivisibile quanto rimarcato dalla parte resistente, nella sua memoria difensiva, e così di seguito esplicitato:

“lo spazio indicato quale “veranda” nei grafici allegati alla D.I.A. prot. OMISSIS/2006, già rappresentato nella scheda planimetrica catastale di impianto 10 del 1940, aveva originaria destinazione d'uso di loggia, connotata da aperture verso gli ambienti retrostanti. Tale spazio, nato per aero-illuminare le aree prospettanti, è stato definito “veranda” in conseguenza della realizzazione sulla facciata del fabbricato di una vetrata a chiusura delle tre aperture esistenti tra i pilastri della loggia. La superficie della stessa, pari a circa 32,00 mq., è stata successivamente suddivisa, tramite una tramezzatura, in due spazi separati, che sono stati posti singolarmente in uso a ciascuna delle due unità funzionali realizzate dai sig.ri OMISSIS. Tali spazi sono stati congiunti agli ambienti retrostanti tramite l'abbattimento quasi integrale delle murature in cui erano collocati gli infissi della loggia, determinando così l'ampliamento della volumetria residenziale dell'intera unità immobiliare”;

In ragione di ciò, era necessario il permesso di costruire;
analogo discorso vale per i diversi soppalchi, oggetto di contestazione demolitoria;
per la costruzione di aree soppalcate occorre sostanzialmente o il permesso di costruire o in alternativa la DIA onerosa, rilevandosi, in ordine al titolo abilitativo richiesto per la realizzazione di soppalchi interni alle abitazioni che occorre distinguere i casi nei quali, in relazione alla tipologia e alla dimensione dell'intervento, può essere sufficiente una denuncia di inizio di attività, dai casi nei quali occorre una vera e propria concessione edilizia, oggi permesso di costruire; deve, infatti, ritenersi sufficiente una D.I.A. nel caso in cui il soppalco sia di modeste dimensioni al servizio della preesistente unità immobiliare, mentre, viceversa, deve ritenersi necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3 comma 1, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comportando un incremento delle superfici dell'immobile e quindi anche un ulteriore possibile carico urbanistico (T.A.R. Napoli, sez. III, 17/04/2015, n.2197);

L'irrilevanza dei soppalchi, ai fini della sanzione demolitoria, si configura soltanto allorché l'opera sia tale da non incrementare la superficie fruibile dell'immobile, i.e. nelle ipotesi di vani difficilmente accessibili, privi di aperture e di altezza interna modesta (T.A.R. Napoli, sez. IV, 11/04/2022, n.2457);

per le facciate, poi, è necessario anche il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
e tanto basta al Collegio;

il gravame è rigettato;

la peculiarità della fattispecie consente di compensare le spese di giudizio tra le parti;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania - sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), 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 15 maggio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Gaetana Marena, Referendario, Estensore

Laura Zoppo, Referendario

L'ESTENSORE
Gaetana Marena

IL PRESIDENTE
Nicola Durante