

**Pubblicato il 31/10/2018**

**Sent. n. 6385/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**(Sezione Quarta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 532 del 2014, proposto da Bruno Brancaccio, rappresentato e difeso dall'avvocato Sergio Como, con domicilio eletto presso il suo studio in Napoli, viale Gramsci 16;

contro

Comune di Napoli in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Fabio Maria Ferrari, Barbara Accattatis Chalons D'Oranges, Antonio Andreottola, Eleonora Carpentieri, Bruno Crimaldi, Annalisa Cuomo, Anna Ivana Furnari, Giacomo Pizza, Anna Pulcini, Bruno Ricci, Gabriele Romano, domiciliato presso l'Avvocatura municipale sita in Napoli, piazza Municipio, pal. San Giacomo;

per l'annullamento

del provvedimento del comune di Napoli n.579/1 del 06/11/2013 recante l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi con riferimento a un solaio intermedio di circa 850 mq realizzato in via Ferrante Imparato n. 265/267 int. 22;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 ottobre 2018 il dott. Luca Cestaro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

**FATTO**

1.1. La parte ricorrente impugna l'ordinanza indicata in epigrafe con cui si sanziona l'abusiva realizzazione di un solaio intermedio di circa 850 mq impostato a circa 3,50 metri dal calpestio del solaio sottostante, opera realizzata in via Ferrante Imparato n. 265/267 int. 22.

1.2. La parte ricorrente censura:

I) la violazione di legge e l'eccesso di potere per l'erronea individuazione del legittimato passivo del provvedimento in quanto la società C. Frasca è semplice conduttrice della porzione immobiliare in questione, parte di un compendio ben più ampio (di 50.000 mq) di proprietà della società "Le due torri s.r.l.";

II) l'eccesso di potere per non essersi considerato che l'opera è una mera controsoffittatura finalizzata anche alla riduzione del volume del locale sottostante e, comunque, per il mancato richiamo a qualsivoglia attività istruttoria;

III) la violazione dell'art. 7 L. 241/1990 per l'omessa attivazione delle prescritte garanzie procedurali e, in particolare, per l'omessa comunicazione di avvio del procedimento;

IV) la violazione degli artt. 10 e 33 D.P.R. 380/2001 per essersi erroneamente qualificata l'opera come ristrutturazione edilizia, nonostante che essa non comporti alcun aumento di volume o di superficie.

1.3. Il Comune di Napoli rileva che la società C. Frasca s.r.l., di cui il ricorrente è legale rappresentante, è conduttrice dell'immobile sin dal 2009, epoca, quindi, ben precedente alla realizzazione del solaio di cui si discute e insiste nella correttezza delle proprie valutazioni anche in rapporto a quanto statuito con Sentenza n. 643/2015 che ha respinto il ricorso avverso il provvedimento di demolizione n. 177/A del 23.06.2014 che già comprendeva le opere di cui si discute in questa sede.

1.4. All'esito dell'udienza pubblica del 10.10.2018, il ricorso era trattenuto in decisione.

## DIRITTO

2.1. Va detto che il Comune ha correttamente rilevato come la questione delle superfetazioni nel complesso dei capannoni industriali di proprietà della società "Le due Torri" sia stata già affrontata da questo T.A.R. in alcuni precedenti e, in particolare, nelle Sentenze n. 643/2015 e n. 698/2018 (prodotta dal Comune).

2.2.1. La prima, in particolare, comprenderebbe i manufatti attinti dal provvedimento qui impugnato, ma, va detto, che di tale asserzione manca la prova in atti, non essendo dimostrata l'effettiva riconducibilità del manufatto di cui si discute in questa sede all'attività repressiva di cui, appunto, alla Sentenza n. 643/2015, a sua volta indotta dalla precedente Sentenza n. 2766/2012 che ha sancito l'illegittimità dell'inerzia comunale nel reprimere gli abusi compiuti nella proprietà della società "Le due Torri" s.r.l..

2.2.2. Del resto, l'ordinanza n. 177/A del 27.06.2014, confermata dalla Sentenza n. 643/2015, si riferisce, per l'interno 22 di cui si discute, alla "diversa distribuzione interna" e alla "realizzazione di scale e ascensore di collegamento al livello superiore" (rimando da int. 9) e tanto, appunto, non consente di ritenere che le opere così indicate coincidano esattamente con quelle attinte dal provvedimento qui impugnato che si riferisce esclusivamente alla realizzazione del solaio intermedio.

2.3. La seconda Sentenza (n. 698/2018), poi, riguarda un diverso capannone in cui sono stati compiuti abusi del tutto analoghi a quello di cui si discute.

2.4. Sul punto, va conclusivamente detto che, seppure le Sentenze menzionate non sono riferibili con esattezza al manufatto di cui si discute in questa sede, esse consentono di porre in luce l'illegittimità complessiva degli interventi effettuati nel medesimo complesso edilizio.

3. Nel merito, nel condividere le osservazioni già riportate, per opere analoghe, nella menzionata Sentenza di questa sezione n. 698/2018, il ricorso è senz'altro infondato per le ragioni di seguito esposte.

4.1. In primo luogo (censura sub 1), non è sostenibile che la parte ricorrente (la C. Frasca s.r.l.) non sia responsabile dell'opera. L'annotazione di P.G. del 9.8.2013, infatti, dà conto di come la società fosse già conduttrice dell'immobile all'epoca dell'effettuazione dei lavori (e, il dato non è contestato, sin dal 2009; v. sul punto l'ordinanza n. 177/A del 27.06.2014) e di come essa "abbia fatto realizzare" le opere in questione.

4.2. Non è contestato, peraltro, che la parte ricorrente sia nell'attuale disponibilità dell'immobile quale conduttore e tanto lo rende senz'altro legittimato passivo dell'ordine di demolizione.

5.1. Quanto alla qualificazione dell'opera (censure sub 2 e sub 4), la prospettazione della parte ricorrente, non sorretta da alcun documento tecnico (es. perizia), secondo cui si tratterebbe di una semplice controsoffittatura, non può essere accolta. L'opera, infatti, è collegata con dei "rampanti scala" e con un impianto ascensore (v. nota della Polizia Municipale del 09.08.2013), collegamenti che rivelano la calpestabilità del manufatto e dimostrano che la natura dell'intervento non è tale da determinare solo un abbassamento del soffitto (funzione propria della controsoffittatura).

5.2.1 L'intervento è, quindi, identificabile in un (ampio) soppalco ossia in uno spazio aggiuntivo ricavato all'interno di un locale, mediante l'interposizione di un solaio.

5.2.2. Si è chiarito che la disciplina edilizia applicabile ai soppalchi (si riporta T.A.R. Napoli, sez. IV, 28/03/2018, n. 1981) “non è definita in modo univoco, ma va apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto. In linea di principio, è 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, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico; si rientrerà invece nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile (Consiglio di Stato, sez. VI, 02/03/2017, n. 985)”.

5.2.3. In linea con l'indirizzo suindicato, si dispiega la giurisprudenza di questa Sezione che ha, di recente, evidenziato come la realizzazione di un soppalco, quale quello di cui si discute in questa sede, rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia nella misura in cui determina una modifica della superficie utile dell'appartamento con conseguente aggravio del carico urbanistico (cfr. Tar Sardegna, Sez. II, 23 settembre 2011, n. 952; Tar Lombardia, Milano, Sez. II, 11 luglio 2011, n. 1863; Tar Campania, Napoli, Sez. II, 21 marzo 2011, n. 1586).

5.2.4. Nel caso di specie, è evidente che il soppalco, di elevatissima estensione, comporti una modifica sostanziale dell'immobile (peraltro finalizzata al mutamento della destinazione d'uso da industriale a commerciale) di talchè appare del tutto corretta la qualificazione operata dal Comune nel senso che esso integri una ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 lett. d) e 10 lett. c del D.P.R. 380/2001 (T.U.ED.).

6.1. E', infine, infondata la terza censura, relativa alla mancata comunicazione di avvio del procedimento.

6.2. Come si è a più riprese affermato nella giurisprudenza di questo Tribunale amministrativo, infatti, l'ordine di demolizione conseguente all'accertamento della natura abusiva delle opere realizzate, come tutti i provvedimenti sanzionatori edilizi, è un atto dovuto. Da ciò consegue che l'ordinanza in questione «va emanata senza indugio e, in quanto tale, non deve essere preceduta da comunicazione di avvio del procedimento, trattandosi di una misura sanzionatoria per l'accertamento dell'inosservanza di disposizioni urbanistiche, secondo un procedimento di natura vincolata tipizzato dal legislatore e rigidamente disciplinato, che si ricollega ad un preciso presupposto di fatto, cioè l'abuso, di cui peraltro l'interessato non può non essere a conoscenza, rientrando direttamente nella sua sfera di controllo» (T.A.R. Napoli, sez. III, 07/09/2015, n. 4392).

6.3. Peraltro, non può dubitarsi dell'operatività dell'art. 21 octies co. 2, secondo periodo, della legge 241 del 1990 a mente del quale «*il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato*» (sul punto, la giurisprudenza, anche della sezione è costante; v., ex plurimis, Cons. St., sez. IV, 26 agosto 2014 n. 4279; id., 07 luglio 2014 n. 3438; id., 20 maggio 2014 n. 2568; id., 09 maggio 2014 n. 2380; T.A.R. Milano, sez. IV, 22 maggio 2014 n. 1324; T.A.R. Napoli sez. IV, 16 maggio 2014 n. 2718; id., sez. II 15 maggio 2014 n. 2713; id., 18 dicembre 2013, n. 5853 e n. 5811).

7.1. Il ricorso, alla luce di quanto precede, è infondato e, pertanto, va respinto.

7.2. Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza come per legge.

### **P.Q.M.**

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

-) lo respinge;

-) condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore del Comune di Napoli che si liquidano in euro 3.000,00 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 10 ottobre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Anna Pappalardo, Presidente

Michele Buonauro, Consigliere

Luca Cestaro, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Luca Cestaro

IL PRESIDENTE

Anna Pappalardo

IL SEGRETARIO