

Pubblicato il 30/11/2021

Sent. n. 7693/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3032 del 2017, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avv. Sabino Antonino Sarno, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; contro

Comune di Portici, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Irene Coppola, dell'Avvocatura Comunale, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

“- dell'ordinanza Dirigenziale n. [omissis] notificata il [omissis] con cui, ai ricorrenti, in qualità di proprietari veniva contestata la realizzazione delle seguenti opere edilizie abusive consistenti in: *“un soppalco in muratura che occupa interamente due camere, un vano bagno e un corridoio per una superficie di mq 60 circa. Tale nuovo livello è diviso in 2 camere da letto e in un vano bagno. L'altezza dal piano di calpestio del nuovo livello al soffitto è di mt. 1,85 circa mentre l'altezza del piano di calpestio dell'appartamento all'intradosso del solaio del nuovo livello è di mt. 2,20 circa. A tale soppalco si accede mediante una scala in ferro”*;

e per l'annullamento di ogni altro atto ad essa presupposto connesso e consequenziale.”

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Portici;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 ottobre 2021 la dott.ssa Rosalba Giansante 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 presente ricorso, notificato in data 13 luglio 2017 e depositato il 20 luglio 2017, [omissis], proprietari dell'unità immobiliare sita in Portici, [omissis], hanno chiesto l'annullamento dell'ordinanza Dirigenziale n. [omissis], con cui il Comune di Portici ha contestato loro, in qualità di proprietari, la realizzazione delle seguenti opere edilizie abusive in assenza di titolo abilitativo consistenti in: *“un soppalco in muratura che occupa interamente due camere, un vano bagno e un corridoio per una superficie di mq 60 circa. Tale nuovo livello è diviso in 2 camere da letto e in un vano bagno. L'altezza dal piano di calpestio del nuovo livello al soffitto è di mt. 1,85 circa mentre l'altezza del piano di calpestio dell'appartamento all'intradosso del solaio del nuovo livello è di mt. 2,20 circa. A tale soppalco si accede mediante una scala in ferro;”* e ne ha disposto la demolizione.

A sostegno del gravame sono state dedotte le seguenti censure: violazione dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 25 del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Portici, sviamento dell'azione amministrativa, eccesso di potere.

Si è costituito a resistere in giudizio il Comune di Portici che ha dedotto infondatezza del ricorso e ne ha chiesto, pertanto, il rigetto; ha chiesto altresì la condanna di parte ricorrente al risarcimento, in favore di esso Comune, del danno derivato all'Ente dall'abusività dell'opera realizzata, nonché per temerarietà della lite.

Parte resistente ha prodotto una memoria per l'udienza di discussione insistendo per il rigetto del ricorso e ha depositato documentazione tra cui la relazione tecnica della Struttura Urbanistica ed Edilizia prot. n. [omissis], richiamata nel provvedimento impugnato, nonché l'art. 25 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Parte ricorrente ha chiesto il passaggio in decisione della causa allo stato degli atti, senza preventiva discussione.

All'udienza pubblica del 26 ottobre 2021 la causa è stata chiamata e assunta in decisione.

Il ricorso è infondato e, in quanto tale, va respinto.

A sostegno del gravame sono state dedotte le seguenti censure: violazione dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 25 del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Portici, sviamento dell'azione amministrativa, eccesso di potere.

I ricorrenti sostengono che, come chiarito dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 985 del 2017, la disciplina edilizia del soppalco - ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale - di solito come nella specie, un'abitazione, interponendovi un solaio, non sarebbe definita in modo univoco, ma andrebbe apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto.

In linea di principio sarebbe 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 3, del d.P.R. n. 380/2001, con incremento delle superfici dell'immobile e in prospettiva ulteriore carico urbanistico. Si rientra 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, e ciò sicuramente avviene quando esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno. Quest'ultima sarebbe l'ipotesi che si sarebbe verificata nel caso di specie, in cui lo spazio realizzato con il soppalco sarebbe un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone, con conseguente illegittimità dell'ordinanza di demolizione impugnata.

Il motivo è infondato.

Con riferimento ai soppalchi la giurisprudenza del Giudice d'Appello, condivisa dal Collegio, ritiene che il regime edilizio dei soppalchi debba essere considerato in relazione alle concrete caratteristiche del manufatto; in particolare è quindi necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con incremento delle superfici dell'immobile e ulteriore carico urbanistico; rientra invece nell'ambito degli interventi edilizi minori il soppalco che, per le dimensioni e l'altezza modesta o le modalità di realizzazione (ad esempio vano chiuso, senza finestre o luci), sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile e in particolare quello che non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno a sé stante (Consiglio di Stato, Sez. II, 30 ottobre 2020, n. 6681 e 26 giugno 2019, n. 4384; Sez. VI, 7 maggio 2018, n. 2701; id., 27 novembre 2017, n. 5517; id., 2 marzo 2017, n. 985).

Il motivo peraltro è infondato alla luce della giurisprudenza richiamata dalla stessa parte ricorrente.

Inoltre questa Sezione ha condivisibilmente rilevato che il soppalco non si configura quale autonoma categoria edilizia per modo che, quanto alla individuazione del regime edilizio-urbanistico ad esso riferibile, non ci si può che rifare al principio generale per il quale il rilascio del permesso di costruire è necessario in presenza di ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

In tale situazione la individuazione del titolo autorizzativo necessario per la realizzazione di un soppalco, ossia di quella superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta attraverso l'interposizione di uno o più solai orizzontali in uno spazio chiuso, è questione che non

può risolversi una tantum ed in astratto, ma va concretamente valutata, caso per caso (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 17 aprile 2015, n. 2197).

In proposito la dottrina e la giurisprudenza sono da tempo concordi nel ritenere che 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 ed 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. Campania, Napoli, Sez. III, 17 aprile 2015, n. 2197 cit., Sez. IV, 10 dicembre 2007, n. 15871 e 27 giugno 2005, n. 8681). Applicando alla fattispecie in esame gli indicati principi si osserva che il soppalco realizzato dai ricorrenti, sia per le dimensioni che per la tipologia, non poteva essere realizzato in assenza di permesso di costruire in quanto amplia in maniera significativa la superficie calpestabile dell'immobile e, creando una ulteriore superficie calpestabile ed autonomi spazi, determina una modifica della superficie utile dell'appartamento con conseguente aggravio del carico urbanistico e, pertanto, necessita del permesso di costruire.

A quanto sopra occorre aggiungere che parte ricorrente ha solo genericamente dedotto la violazione dell'art. 25 del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Portici ma non ha esplicitato specifiche censure in ordine a quanto rilevato da parte resistente nella relazione tecnica della Struttura Urbanistica ed Edilizia prot. n. [omissis], richiamata nel provvedimento impugnato e posta a fondamento dello stesso in quanto richiamata *per relationem*, neppure dopo il depositato in giudizio a cura di parte resistente della suddetta relazione e del citato articolo del Regolamento Urbanistico Edilizio.

In particolare nella relazione, dopo aver descritto il soppalco per cui è causa: *“soppalco in muratura che occupa interamente due camere, un vano bagno e un corridoio per una superficie di mq. 60 circa. Tale nuovo livello è diviso in 2 camere da letto e in un vano bagno. L'altezza dal piano di calpestio del nuovo livello al soffitto è di mt. 1,85 circa mentre l'altezza dal piano di calpestio dell'appartamento all'intradosso del solaio del nuovo livello è di mt. 2,20 circa. A tale soppalco si accede mediante una scala in ferro.”*, è rappresentato che *“Tale opera, essendo in contrasto con l'art. 25 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale il quale prevede che gli interventi relativi a soppalchi di immobili residenziali riguardino una percentuale del solaio non superiore al 50 %, di ogni singolo locale e non superiore al 40 % dell'intero appartamento a condizione che l'altezza dal pavimento dell'appartamento all'intradosso del soppalco non risulti inferiore a mt. 2,40 e che l'altezza dal calpestio del soppalco al soffitto risulti non inferiore a mt. 1,80 e non superiore a mt. 2,20, non è ammissibile e quindi non potrà mai essere autorizzata avendo i parametri sopra descritti.”*

Conclusivamente, per i su esposti motivi, il ricorso deve essere respinto.

Quanto alla richiesta del Comune resistente di condanna al risarcimento in suo favore del danno derivato all'Ente stesso dall'abusività dell'opera realizzata, essa, astrattamente ammissibile quale domanda riconvenzionale, deve tuttavia essere dichiarata inammissibile per la risolutiva circostanza che non risulta notificata alla parte ricorrente - né con la memoria di costituzione e né con la successiva memoria. Peraltro essa deve ritenersi priva di fondamento e, a rigore, improponibile nel merito in quanto il Comune cura il corretto assetto del territorio con gli strumenti autoritativi di cui dispone e, pertanto, deve disporre il ripristino dello stato dei luoghi e/o deve irrogare la sanzione pecuniaria esercitando i poteri di cui dispone con il regime amministrativo che esaurisce ogni altro profilo, essendo un regime speciale rispetto al diritto civile e non residuando a valle nessun

risarcimento del danno illecito, essendo l'abuso edilizio un illecito amministrativo e non un illecito civile.

Quanto alle spese, alla luce del principio della soccombenza, vanno poste a carico di parte ricorrente, nell'importo liquidato in dispositivo.

P.Q.M.

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

Dichiara inammissibile la richiesta di risarcimento del danno proposta da parte resistente, nei sensi di cui motivazione.

Condanna parte ricorrente al pagamento di complessivi € 2.000,00 (euro duemila/00) in favore di parte resistente a titolo di spese, diritti e onorari di causa, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 26 ottobre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Pierluigi Russo, Presidente FF

Maria Barbara Cavallo, Consigliere

Rosalba Giansante, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Rosalba Giansante

IL PRESIDENTE

Pierluigi Russo

IL SEGRETARIO