

Publicato il 06/02/2026

Sent. n. 237/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

### SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1316 del 2025, proposto dai sigg.ri [omissis], rappresentati e difesi dagli avvocati Marcello Giuseppe Feola e Francesco Marotta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

#### **contro**

Rete Ferroviaria Italiana Società per Azioni, rappresentato e difeso dall'avvocato Mario Esposito, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Comune di Baronissi, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Gian Luca Lemmo, Guido Lenza e Ferdinando Belmonte, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

#### **per l'annullamento:**

- 1) del provvedimento prot. [omissis], con il quale RFI SpA - Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Napoli ha respinto “*in via definitiva l'istanza di autorizzazione in deroga ai sensi degli artt. 49 ss. del D.P.R. 753/1980 presentata dai ricorrenti l'[omissis]*”;
- 2) del presupposto preavviso di diniego prot. [omissis] di RFI SpA;
- 3) di ogni altro atto comunque ostativo all'accoglimento del presente ricorso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Baronissi e di Rete Ferroviaria Italiana Società per Azioni;

Visti tutti gli atti di causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 febbraio 2026 il dott. Roberto Ferrari 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 atto n. prot. [omissis], a seguito di apposita istanza, il signor [omissis], quale esercente la responsabilità genitoriale sul figlio allora minore [omissis], veniva autorizzato dalla Società odierna Resistente RFI (Rete Ferroviaria Italiana, di seguito anche RFI o Società) a realizzare “in deroga”, ai sensi dell'art. 60 DPR 753/1980, l'intervento di ristrutturazione edilizia e parziale cambio di destinazione d'uso per un edificio posto “*a distanza minima dalla più vicina rotaia pari a metri 15,30 (fabbricato esistente), 20,33 (ampliamento uso deposito), nonché a metri 0,20 nel punto più vicino dal confine di RFI, sulla particella catastale n. [omissis] censita sul foglio n [omissis] del Comune di Baronissi in prossimità del chilometro 10+940 della linea ferroviaria Salerno - Mercato San Severino, sul lato destro della linea ferroviaria*”.

1.2 La deroga era stata concessa condizionandola alle seguenti prescrizioni: *“Rifacimento recinzione lungo il confine ferroviario; Generare pertinenzialità del sottotetto come unico sub non scindibile dall'appartamento collegato; I lavori dovranno avere inizio entro 12 mesi dal rilascio della presente ed essere completati entro 36 mesi dalla medesima data”*.

2. I ricorrenti, allora, con variazione catastale del [omissis] (pratica n. [omissis]) univano catastalmente i due piani componenti l'edificio (il primo piano a destinazione residenziale e il secondo piano a sottotetto) sotto l'unico sub [omissis].

2.1 In seguito realizzavano opere nel sottotetto così da renderlo parzialmente abitabile nella misura di mq 39, chiedendo altresì il permesso di costruire in sanatoria al Comune di Baronissi ai sensi dell'art. 36 TUED; nel contempo, con istanza del [omissis] chiedevano alla Società una nuova autorizzazione in deroga ai sensi dell'art. 60 DPR n. 753/1980.

3. RFI riscontrava l'istanza con l'atto di preavviso di diniego evidenziando che *“Tuttavia, in sfregio alla predetta autorizzazione e in assenza di titolo abilitativo, sono state eseguite “opere consistenti nella realizzazione di tramezzature interne ed impianti, al fine di rendere funzionale ed abitabile” la porzione di sottotetto. Tali interventi, pur non comportando modifiche volumetriche esterne, hanno di fatto trasformato la natura d'uso dello spazio, conferendogli una configurazione stabile e continuativa non riconducibile a meri interventi di manutenzione o adeguamento tecnico. Tale modifica sostanziale dell'assetto interno, orientata a una fruizione abitativa autonoma, ha inciso significativamente sull'organizzazione funzionale dell'unità immobiliare, costituendo di fatti una trasformazione edilizia rilevante.*

*Si precisa che il cambio di destinazione di uso costituisce con opere una “nuova costruzione”, determinante un incremento del carico urbanistico e l'osservanza di limiti di emissioni acustiche più stringenti, come avvalorato anche dalla giurisprudenza amministrativa e di recente confermato dal Consiglio di Stato (n. 5593/2022), che, come tale, deve essere oggetto di una preventiva richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art 49 del DPR 753/80.*

Inoltre osservava che *“la porzione di sottotetto in questione, che intende destinarsi a uso residenziale, si trova, altresì, ad una distanza ridotta e pertanto non solo in fascia di rispetto ex art 49 DPR 753/80 ma anche in fascia protetta, giusto disposto del D.P.R. 459/98 Decreto di attuazione della Legge 447/95 “Legge quadro sull'inquinamento acustico”, e successive modifiche ed interazioni in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario;*

*-le opere e il cambio di destinazione di uso del sottotetto, comportando di fatto un aumento della superficiale residenziale, potrebbero aumentare il numero delle persone esposte, in modo permanente, in quanto residenti, ai rischi e ai pericoli connessi con la vicinanza alla linea ferroviaria, dovuti nel caso specifico prima riportati.*

*-il rischio conseguente alle eccessive immissioni acustiche e vibrazionali da traffico ferroviario, specie a soli 14,00 mt ca dal binario e in relazione al quale rischio si richiamano le premesse sopra esposte in tema di inquinamento acustico da traffico ferroviario e la consolidata giurisprudenza in tema di criterio comparativo ex art. 844 cc.;*

*- Non è possibile escludere eventuali interferenze con il progetto del “Lotto 0 Salerno - Battipaglia” della nuova linea AV Salerno - Reggio Calabria. - Il mancato rispetto dei limiti di decibel assoluti di rumore, come da normativa speciale per i gestori dell'infrastruttura non garantisce la salubrità degli ambienti valutati in base al criterio di normale tollerabilità. Non è possibile escludere al momento che la percezione delle immissioni acustiche e vibrazionali provocate dai convogli ferroviari potrebbero ritenersi intollerabili”*.

I ricorrenti, a questo punto, contestavano con apposita memoria le argomentazioni fornite dall'Amministrazione, sostenendo, sostanzialmente, che le criticità rilevate fossero inconferenti tenuto conto, in particolare, che le opere interne correlate al sottotetto nulla avrebbero aggiunto alle condizioni dell'edificio rispetto alla ferrovia; del resto dette condizioni erano assorbite, ad avviso dell'interessato, dalla precedente autorizzazione in deroga del [omissis], che aveva consentito ai ricorrenti l'esecuzione di ben più importanti attività; segnatamente contestava che le condizioni di sicurezza richieste nell'autorizzazione del [omissis] e in particolare quella relativa alla pertinenzialità

del sottotetto sarebbe stata ampiamente rispettata risultando, in particolare, *“che il sottotetto è pertinenza e ampliamento del piano sottostante (in catasto foglio [omissis], part. [omissis], sub. [omissis]), regolarmente autorizzato con il Provvedimento del [omissis]”*. Per il resto sottolineava che l’impegno allegato all’istanza e correlato, a suo dire, anche all’autorizzazione del [omissis] *“...a non frazionare il sottotetto, rendendolo unità abitativa autonoma, fa venire meno anche la preoccupazione di un possibile incremento delle unità residenziali del complesso immobiliare che resta in uso al medesimo nucleo familiare, senza incremento del carico urbanistico e neppure di quello insediativo, in quanto non risulta modificata la superficie e il volume del complesso immobiliare, nè la sua sagoma e, quindi, il recupero abitativo del sottotetto si limita solo ad ampliare funzionalmente gli spazi residenziali della medesima famiglia per l’unica unità immobiliare in cui risiedono”*.

Confutavano, infine, l’insussistenza delle ulteriori criticità di carattere generale rilevate dall’Amministrazione e in particolare *“sui rischi e pericoli connessi con la vicinanza alla linea ferroviaria, rappresentati sostanzialmente dalle eccessive immissioni acustiche e vibrazionali da traffico ferroviario”*; ciò sul presupposto di aver già trasmesso un’esplicita dichiarazione circa la consapevolezza dei generali rischi da interferenza per vicinanza, avendo altresì dichiarato di sollevare da qualsiasi correlata responsabilità RFI.

3. Nonostante le osservazioni endoprocedimentali con il provvedimento impugnato la Resistente ha definitivamente disatteso l’istanza rilevando, in particolare, in aggiunta a quanto indicato nel preavviso che *“- la porzione di sottotetto in questione, che intende destinarsi a uso residenziale, si trova, altresì, ad una distanza ridotta e pertanto non solo in fascia di rispetto ex art 49 DPR 753/80 ma anche in fascia protetta, giusto disposto del D.P.R. 459/98 Decreto di attuazione della Legge 447/95 “Legge quadro sull’inquinamento acustico”, e successive modifiche ed interazioni in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario; - le opere e il cambio di destinazione di uso del sottotetto, comportando di fatto un aumento della superficiale residenziale, potrebbero aumentare il numero delle persone esposte, in modo permanente, in quanto residenti, ai rischi e ai pericoli connessi con la vicinanza alla linea ferroviaria, dovuti nel caso specifico prima riportati. - il rischio conseguente alle eccessive immissioni acustiche e vibrazionali da traffico ferroviario, specie a soli 14,00 mt ca dal binario e in relazione al quale rischio si richiamano le premesse sopra esposte in tema di inquinamento acustico da traffico ferroviario e la consolidata giurisprudenza in tema di criterio comparativo ex art. 844 cc.; - Non è possibile escludere eventuali interferenze con il progetto del “Lotto 0 Salerno – Battipaglia” della nuova linea AV Salerno – Reggio Calabria. - Il mancato rispetto dei limiti di decibel assoluti di rumore, come da normativa speciale per i gestori dell’infrastruttura non garantisce la salubrità degli ambienti valutati in base al criterio di normale tollerabilità. Non è possibile escludere al momento che la percezione delle immissioni acustiche e vibrazionali provocate dai convogli ferroviari potrebbero ritenersi intollerabili”*.

4. Avverso il provvedimento sono insorti i ricorrenti articolando il ricorso introduttivo dell’odierno giudizio mediante i motivi così rubricati: *“1) Violazione degli artt. 49 e segg. del DPR n. 753/1980, con particolare riferimento all’art. 60. Falso presupposto e travisamento dei fatti. Difetto di adeguata istruttoria. Illogicità. Irragionevolezza. Contraddittorietà; 2) Violazione dell’art. 3 della L. n. 241/90; degli artt. 49 e segg. del DPR n. 753/1980, con particolare riferimento all’art. 60. Falso presupposto e travisamento dei fatti. Difetto di adeguata istruttoria e di motivazione. Illogicità. Irragionevolezza. Contraddittorietà; 3) Violazione degli artt. 49 e segg. del DPR n. 753/1980, con particolare riferimento all’art. 60. Illogicità manifesta. Falso presupposto e travisamento dei fatti. Difetto di adeguata istruttoria e di motivazione. Illogicità. Irragionevolezza. Contraddittorietà”*.

4.1 In estrema sintesi parte ricorrente ha sostenuto, con contestazioni ribadite e riarticolate nei vari motivi, che le opere che hanno reso abitabile il sottotetto non avrebbero prodotto alcun nocumento rispetto agli interessi di competenza dell’Amministrazione. Tantomeno l’intervento sarebbe stato idoneo a determinare aumento del carico urbanistico rilevante ai fini del rilascio dell’autorizzazione, oltre che a fini edilizi ed urbanistici. Inoltre ha contestato che le opere avrebbero determinato la violazione delle prescrizioni contenute nell’originaria autorizzazione del [omissis], segnatamente

nella parte in cui l'Amministrazione aveva in quella sede prescritto il mantenimento della natura pertinenziale del sottotetto, con correlata unificazione in un unico sub.

5. L'Amministrazione intimata si è costituita in giudizio e ha difeso la legittimità del provvedimento impugnato, sottolineando, altresì, che l'atto di autorizzazione in deroga ex art. 60 è caratterizzato da ampia discrezionalità, cosicché, in assenza di scelte illogiche, lo stesso sarebbe stato sostanzialmente non sindacabile.

5.1 Si è altresì costituito in giudizio il Comune di Baronissi titolare del parallelo procedimento di sanatoria avviato dai ricorrenti per i profili di competenza urbanistica ed edilizia. Nelle difese spiegate in giudizio l'Ente comunale ha eccepito in via preliminare il proprio difetto di legittimazione passiva, mentre in subordine si è sostanzialmente richiamato alle considerazioni svolte da RFI chiedendo il rigetto del ricorso nel merito.

6. Alla pubblica udienza del 4.2.2026, sentite le parti come da verbale in atti, la causa è stata posta in decisione.

7. Preliminarmente, in accoglimento dell'espressa eccezione di parte, va dichiarato il difetto di legittimazione passiva del Comune, con conseguente sua estromissione dal giudizio, non venendo in rilievo atti emessi dall'Ente comunale né rilevandosi suoi interessi specificamente coinvolti.

7.1 Venendo al merito, il ricorso è fondato per le ragioni di cui alla motivazione che segue.

8. Va premesso il richiamo alle due norme coinvolte nella fattispecie *de qua* e segnatamente agli artt. 49 e 60 del DPR 753/1980.

8.1. L'art. 49 prevede, in particolare, che *“Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.*

*2.La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1”.*

L'art. 60 contiene invece l'indicazione dei presupposti per ottenere l'autorizzazione in deroga: *“1. Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56. 2.I competenti uffici della M.C.T.C., prima di autorizzare le richieste riduzioni delle distanze legali prescritte, danno, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione alle aziende interessate delle richieste pervenute, assegnando loro un termine perentorio di giorni trenta per la presentazione di eventuali osservazioni. 3.Trascorso tale termine, i predetti uffici possono autorizzare le riduzioni richieste”.*

8.2 Giova premettere che la giurisprudenza ha chiarito che *“il disposto dell'articolo 60 d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 va interpretato nel senso che, in mancanza delle cause ostative ivi previste (sicurezza pubblica, conservazione delle ferrovie, natura dei terreni e particolari circostanze locali), l'amministrazione non sia affatto obbligata a rilasciare l'autorizzazione in deroga, bensì semplicemente facoltizzata a valutare discrezionalmente l'opportunità di rilasciare o meno l'autorizzazione stessa”* (tra le altre cfr. Consiglio di Stato Sez.VI n. 4658/2017).

Di conseguenza, con orientamento che il Collegio ben conosce e condivide è stato affermato che - *“Nell'ambito dell'apprezzamento operato dall'Autorità preposta al rispetto del vincolo di cui trattasi (insindacabile laddove non manifestamente illogico o irragionevole), il diniego può essere assistito da una motivazione sintetica, agevolmente ricavabile dal parere, anche laddove fondata esclusivamente sull'eccessiva vicinanza del manufatto alle opere ferroviarie, perché oggettivamente in grado di incidere sulla sicurezza della rete, specie in presenza di eventuali sinistri, e di precludere più agevoli accessi alla rete stessa, in caso di interventi di manutenzione oppure di sinistri”* (cfr. Cons. di Stato, Sez. II, 09.01.2020, n. 171, TAR, Puglia, Lecce, Sez. I, nn. 1451/2025; 1459/2022; n. 551/2022).

Del pari l'assenza delle suindicate cause ostative espressamente previste dall'art. 60 (sicurezza pubblica, conservazione delle ferrovie, natura dei terreni e particolari circostanze locali) costituisce

condizione necessaria ma non sufficiente all'accoglimento della istanza in deroga (Cons. Stato, Sez. VI, 06/10/2017 n. 4658).

9. Non di meno le ragioni poste a fondamento del diniego devono essere coerenti e logiche rispetto all'istruttoria svolta dall'Amministrazione ed agli apporti collaborativi offerti dagli interessati.

9.1 Reputa difatti il Collegio che seppure la motivazione del diniego di autorizzazione in deroga non debba essere particolarmente diffusa, non di meno la stessa deve essere però concreta e oggettiva; in ogni caso, nel valutare un'istanza "*non si può prescindere dal considerare la situazione dei luoghi, ben evincibile dalla documentazione allegata alla richiesta di autorizzazione in deroga*" (TAR Sicilia Palermo, sez. V. n. 1369/2025).

Parimenti "*Se la deroga deve essere adeguatamente motivata in relazione alle circostanze rappresentate in tale ultima norma, è altrettanto vero che anche il diniego della stessa va motivato con riferimento alle circostanze fattuali e con una valutazione che, pur essendo espressione di discrezionalità tecnica, può essere sindacata e, soprattutto, deve essere ancorata ad una corretta rappresentazione di tutte le circostanze del caso concreto atte a giustificare ragionevolmente il diniego.*" (cfr. TAR Sicilia - Catania, sez. IV, sent. 15.7.2021 n. 2327, che richiama TAR Toscana, sez. III, sent. n. 297/2020).

9.2 Ebbene, parametrando queste chiavi ermeneutiche alla vicenda odierna, il Collegio reputa che RFI abbia fondato il proprio diniego su considerazioni, oltre che generiche e stereotipate, nemmeno attinenti alla fattispecie sulla quale si sarebbe dovuta esprimere.

10. Il motivo centrale e che pertanto va prioritariamente scrutinato attiene alla violazione della prescrizione introdotta nell'autorizzazione in deroga del [omissis], in base alla quale il proprietario avrebbe dovuto "*generare pertinenzialità del sottotetto come unico sub non scindibile dall'appartamento sottostante*". A fronte di questa precisazione va innanzitutto considerato come un refuso il riferimento contenuto nel provvedimento impugnato, nella parte in cui ha affermato che la stessa indicazione avrebbe, invece, imposto il "*divieto*" di "*generare pertinenzialità*".

10.1 Al di là della scarsa chiarezza il senso della prescrizione è desumibile dalla lettura completa della frase in cui è contenuta e segnatamente nel riferimento al mantenimento di un "*unico sub non scindibile dall'appartamento sottostante*" : RFI, in sostanza, avrebbe inteso impedire la creazione di un'ulteriore unità abitativa e a questa prescrizione, per quanto la si potesse ritenere effettivamente precettiva, i ricorrenti - come si avrà modo di verificare nel prosieguo della disamina - non hanno comunque contravvenuto.

11. Venendo all'esame specifico della motivazione *de qua* preliminarmente il Collegio dissente dall'assunto attoreo secondo il quale la questione interpretativa sarebbe già risolvibile valorizzando il dato della variazione catastale effettuata accorpando nel medesimo *sub* dell'appartamento principale anche il sottotetto. In tal modo non ha violato le condizioni indicate dalla autorizzazione del [omissis]; tuttavia, ciò non è sufficiente di per sé all'accoglimento del motivo, in quanto l'accatastamento attiene a una classificazione di ordine tributario, che non rileva nella vicenda odierna, in quanto inidonea ad attribuire la reale destinazione d'uso degli immobili.

12. L'indagine, difatti, deve piuttosto dirigersi sull'impatto che il cambio di destinazione d'uso ha prodotto rispetto agli interessi tutelati dalla Resistente, principiando dal valutare quale natura abbia assunto l'attività realizzata e se la stessa abbia violato la prescrizione imposta da RFI.

12. A tal fine va ricordato che nell'atto di compravendita dell'immobile (cfr. all.to n.3 in prod.doc.) il sottotetto risultava classificato come "*soffitta*". Ebbene, in base alla previsione dell'art. 23 ter TUED derivante dalla recente novella intervenuta con l'entrata in vigore del D.L. n. 69/2024, già vigente al momento della proposizione dell'istanza, deve considerarsi cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, tra le cinque seguenti: "*a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale*".

In tal modo viene assicurata tutela alla zonizzazione e con implicito controllo sull'adeguatezza degli standards in relazione all'incidenza dei diversi usi: il cambio destinazione uso deve, infatti, avvenire sempre nel rispetto delle norme della pianificazione comunale.

12.1 Si è condivisibilmente osservato in proposito, ancorchè con riferimento alla precedente disciplina che *“La destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione dell'immobile e risponde agli scopi di interesse pubblico perseguiti dalla pianificazione. Essa, infatti, individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista e disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona. Gli strumenti di pianificazione, generali ed attuativi, individuano la destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, affinché alle varie e diverse destinazioni vengano assegnate determinate qualità e quantità di servizi. L'organizzazione del territorio comunale e la gestione dello stesso vengono realizzate attraverso il coordinamento delle varie destinazioni d'uso, e le modifiche non consentite di queste incidono negativamente sull'organizzazione.... Già nel vigore della precedente normativa, con orientamento in tal senso dominante, la giurisprudenza ha rilevato che solo il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incide sul carico urbanistico), mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, si integra in questa ipotesi 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”* (TAR Lazio, Roma, sez. I quater, 28.08.2015 n. 10957).

12.2 Nel caso di specie, la modifica effettuata, oggetto di contestazione da parte della RFI, non rientra tra quelle individuate dalla norma come urbanisticamente rilevanti, posto che è stato operato un cambio all'interno della medesima categoria *“residenziale”*. In questi casi, ed è questa la principale novità in materia introdotta dal D.L. n. 69/2024, il comma 1 bis dell'art. 23 ter prevede che *“Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni”*. La ratio della disposizione si spiega, ed è qui il rilievo rispetto alla odierna vicenda, in quanto il cambio, nei limiti anzidetti, non è idoneo a determinare un incremento significativo del carico urbanistico. E tanto, a maggior ragione, in ipotesi analoghe a quella *de qua*, nella quale il sottotetto non ha una sua autonomia funzionale essendo integralmente accorpato nell'appartamento principale. Né risulta dalle planimetrie e tantomeno è stato dimostrato dalla Resistente, che all'area si possa accedere se non dalla scala interna all'appartamento stesso. Talchè l'attività non ha arrecato alcun pregiudizio rispetto al perimetro degli interessi tutelabili da RFI, indipendentemente dal fatto che per realizzare il detto cambio siano state necessarie o meno opere.

Dalle suesposte considerazioni discende l'erroneità dell'assunto a fondamento dell'atto impugnato, secondo il quale il predetto cambio avrebbe prodotto la trasformazione, peraltro parziale, della natura del sottotetto *“da vano accessorio e pertinenziale a spazio con autonoma, o potenziale autonoma, funzionalità abitativa”*.

Del resto, anche a ritenere decisivo il mantenimento della cd *“pertinenzialità”* richiamato dalla Resistente, quest'ultimo, rispetto al quadro degli interessi tutelabili da RFI non è risultato compromesso dal cambio di destinazione controverso. Difatti *“...gli elementi che caratterizzano la pertinenza urbanistica sono, da un lato, l'esiguità quantitativa del manufatto, nel senso che il medesimo deve essere di entità tale da non alterare in modo rilevante l'assetto del territorio, e dall'altro, l'esistenza di un collegamento funzionale tra il manufatto e l'edificio principale, con la conseguente incapacità per il primo di essere utilizzato separatamente ed autonomamente rispetto al secondo; pertanto, un'opera può definirsi accessoria nei riguardi di un'altra, da considerarsi principale, solo quando la prima sia parte integrante della seconda, in modo da non potersi le due cose separare senza che ne derivi l'alterazione dell'essenza e della funzione dell'insieme”* (TAR Campania, Napoli, sez. III, n. 2241/2022).

13. Né RFI potrebbe legittimamente sindacare, come invece esposto nel provvedimento impugnato, la potenziale idoneità dell'area resa abitabile ad accogliere un maggior numero di persone all'interno della medesima unità abitativa; così come non rileva che nell'area in questione, contrariamente a quanto assunto nell'atto impugnato, siano stati impiantati componenti d'arredo funzionali ad un uso abitativo (come una cucina). La classificazione del sottotetto come funzione complementare o accessoria alla residenza, rispetto ai valori tutelabili dalla Resistente, non può dunque precludere l'adibizione a cucina/soggiorno e neppure l'assidua presenza di soggetti in una mansarda, trattandosi di spazio abitabile.

14. E' dunque fondata la censura di eccesso di potere per erroneità del presupposto e carenza d'istruttoria veicolata dai ricorrenti. Il Collegio rileva inoltre che dalle censure dei ricorrenti emerge, pur non essendo stato espressamente citato, il rilievo di eccesso di potere per sviamento. Detto elemento sintomatico può ricorrere anche allorquando, come lamentato *hic et nunc* dai ricorrenti, l'esercizio del potere si sia fondato sul richiamo di elementi che, indipendentemente dalla loro fondatezza, non facciano capo al raggio degli interessi di cui l'Amministrazione precedente sia portatrice. Del resto, anche se detto elemento sintomatico emerge, in genere, allorquando l'atto posto in essere sia stato determinato da un interesse diverso da quello pubblico (e non è questo il caso che qui ricorre), non di meno lo stesso vizio può ben consistere "*nell'effettiva e comprovata divergenza fra l'atto e la sua funzione tipica, ovvero nell'esercizio del potere per finalità diverse da quelle enunciate dal legislatore con la norma attributiva dello stesso*" (Consiglio di Stato sez. V, 9/05/2025, n. 4030). Tanto è per l'appunto accaduto nella vicenda odierna, in ragione del fatto che i rilievi fin qui esaminati non pertengono alle competenze ed al novero degli interessi tutelati dalla resistente, bensì potrebbero rilevare rispetto alle diverse considerazioni di competenza comunale correlate all'esercizio del potere di vigilanza ex art. 27 TUED edilizia.

15. Nel secondo e nel terzo mezzo di censura parte ricorrente ha poi lamentato la erronea applicazione degli artt. 49 e 60 DPR 753/1980 in quanto, a suo avviso, l'Amministrazione non avrebbe correttamente valutato la tipologia di opere realizzate e la sussistenza dei presupposti per ottenere l'autorizzazione in deroga.

15.1 In proposito, in primo luogo il Collegio reputa che sia fondata la censurata di falsa applicazione dell'antescritto art. 49. Difatti la norma impone il divieto di "*costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie*". Attività che, invero, non vengono nemmeno in contestazione rispetto alla vicenda odierna. Dal che in primo luogo discende che il contestato cambio di destinazione d'uso non abbia nemmeno prodotto modifiche tali per cui sarebbe stata necessaria l'autorizzazione in deroga prevista dall'art. 60 DPR 753/1980. Tanto, non costituendo oggetto di specifica censura, non incide *ex sé* sull'accoglimento del gravame, ma il Collegio può ben desumerne la rilevanza anche ai fini del corretto inquadramento della vicenda.

In disparte questa considerazione, in ogni caso, anche la prescrizione di "*mantenere la pertinenzialità*" non faceva capo, ammesso che fosse stata disattesa, ad elementi integranti un elemento ostativo, non rientrando l'attività contestata in quelle vietate ai sensi dell'art. 49.

16. Le doglianze attoree sono dunque fondate: la motivazione frapposta dalla Resistente non è legittima, in quanto non ancorata ad alcun criterio normativo, non rientrando l'attività in contestazione tra quelle vietate ai sensi dell'art. 49 e non essendo il riferimento alla "*pertinenzialità*" idoneo di per sé ad escludere la richiesta autorizzazione in deroga ai sensi dell'art. 60 DPR 753/1980.

17. La fondatezza dei motivi fin qui esaminati non basta ad accogliere il ricorso, posto che si è al cospetto di un atto plurimotivato, rispetto al quale anche una sola ragione giustificatrice legittima sarebbe idonea a mantenere in piedi l'intero provvedimento.

18. Sennonché sono illegittime, perché prive di congrua e adeguata motivazione, anche le ulteriori ragioni poste da RFI a fondamento del diniego.

18.1 In argomento, prima di soffermarsi sulle singole motivazioni va ricordato che, come sottolineato da condivisibile giurisprudenza (TAR Trentino Alto Adige, Bolzano n.109/2025), negli stessi Lavori Preparatori del DPR 753/1980 e segnatamente dalla Relazione di accompagnamento alla legge "*Delega al Governo ad emanare nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità*

dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" era evidenziato che le prescrizioni concernenti la sicurezza e la salubrità si sarebbero dovute misurare in senso relativo rispetto alle specifiche situazioni di fatto, oltre che al progresso tecnologico. Difatti *"Le norme delegate, oltreché ovviamente adeguate alle attuali tecniche dell'esercizio, dovranno anche risultare adatte per i prevedibili futuri sviluppi in questo campo, in modo che l'ulteriore progresso tecnico trovi idonee condizioni legislative per consentire questa evoluzione nei diversi settori della velocità, dell'automazione, ecc., nel quadro tuttavia di un rigido e costante controllo delle condizioni di massima sicurezza."* (sul valore esegetico dei lavori preparatori, v. Corte cost. n. 147 del 2022; cfr. Cons. Stato, sez. VI, n. 10410/2024).

18.2 Come sottolineato dalla richiamata giurisprudenza *"Orbene questo passaggio rende evidenti le finalità perseguite dal legislatore, che intendeva formulare norme non solo adeguate al presente, ma anche proiettate verso gli sviluppi futuri. In particolare, le disposizioni dovevano essere compatibili con le tecnologie esistenti, ma al contempo flessibili e lungimiranti, per supportare l'evoluzione del settore ferroviario, inclusi l'aumento della velocità dei treni e l'automazione dei sistemi"*.

19. Ebbene, quanto al necessario legame tra il diniego e le specifiche situazioni di fatto desumibile dalla norma, in primo luogo, ai fini della contestata illegittimità viene in rilievo il riferimento, del tutto anodino, alla carenza di salubrità degli ambienti. Ma sul punto, dovendosi correlare l'eventuale contestazione con l'inerenza, *recte*, con l'interferenza rispetto ai luoghi di competenza di RFI e, dunque, in sostanza, con la rete ferroviaria o la stazione, non risulta controverso che : *i*) il sottotetto non ha aperture verso il passaggio ferroviario; *ii*) tra il [omissis] ed oggi, come documentalmente dimostrato dai ricorrenti, la ferrovia è divenuta meno impattante sotto il profilo della sicurezza, così come sotto quello dell'inquinamento acustico, essendo stata elettrificata; *iii*) la tratta in questione, come anche in tal caso documentalmente dimostrato dai sigg.ri [omissis] mediante l'allegazione degli orari di servizio, è meramente locale e non prevede servizio notturno.

19.1 Questi elementi evidenziano la lacunosità, oltre che l'inconferenza delle motivazioni poste a base dell'atto impugnato da RFI, a maggior ragione a fronte dell'adeguato corredo indiziario, se non probatorio, fornito dai ricorrenti. Essi, peraltro, si sono premurati - già in corso di procedimento- di munirsi di una perizia asseverata, invero non contraddetta in termini dall'Amministrazione. Nel complessivo quadro istruttorio che la vicenda restituisce, a questo punto, appaiono esiziali i riferimenti svolti da RFI a una non meglio precisata e, comunque, non verificabile salubrità degli ambienti abitativi in base al criterio di normale tollerabilità. Va difatti evidenziato che, dai dati concreti prodotti dai ricorrenti e non contraddetti dall'Amministrazione, non vi sarebbe alcuna ragione ostativa all'autorizzazione in deroga da sussumersi nell'alveo della sicurezza pubblica, della conservazione delle ferrovie, della natura dei terreni o delle particolari circostanze locali, tale da legittimare il diniego.

Inoltre i ricorrenti hanno ricordato, già in sede procedimentale e poi ribadito nelle proprie difese giudiziali, di aver rilasciato a RFI ampia liberatoria per ciò che concerne propriamente l'aspetto dell'eventuale superamento della soglia di tollerabilità dei rumori/vibrazioni/scuotimenti.

Circa le generiche esigenze di sicurezza pubblica evidenziate da RFI, le stesse sono state riferite a una non meglio precisata portata "dinamica" della nozione. Tuttavia, come hanno ben rilevato i ricorrenti, la ferrovia attraversa zone ampiamente edificate in cui sono presenti molti fabbricati posti a distanza notevolmente inferiore a quella dell'edificio in contestazione, essendo stati realizzati prima che la legislazione diventasse più restrittiva, in particolare, proprio a seguito del DPR n.753/1980.

20. In definitiva, il Collegio reputa che il provvedimento adottato da RFI sia illegittimo anche per i profili ora in evidenza, perché caratterizzato da travisamento di fatti, da un'istruttoria deficitaria e, in definitiva, da una incongrua e generica motivazione.

20.1 Di conseguenza, previa estromissione del Comune di Baronissi per difetto di legittimazione passiva come da sua espressa eccezione, in accoglimento del ricorso il provvedimento impugnato è annullato. Rimane, ovviamente, salva la possibilità per RFI di adottare un nuovo provvedimento adeguatamente motivato ed istruito.

21. Le spese di causa possono essere tuttavia compensate tenuto conto della controvertibilità delle questioni trattate e, comunque, del complessivo comportamento delle parti nelle vicende di causa.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato.

Compensa le spese di giudizio tra tutte le parti in causa.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 4 febbraio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Gaetanaarena, Presidente

Laura Zoppo, Primo Referendario

Roberto Ferrari, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Roberto Ferrari**

**IL PRESIDENTE**

**Gaetanaarena**

**IL SEGRETARIO**