

Publicato il 13/06/2025

N. 01106/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 01915/2024 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**

sul ricorso numero di registro generale 1915 del 2024, proposto da Maria Di Meglio, rappresentata e difesa dall'avvocato Francesco Maldonato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Camerota, non costituito in giudizio;

*per l'annullamento*

dell'ordinanza n. 5/2024 del 23.08.2024 a firma del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Camerota, notificata a mani a mezzo del messo comunale in data 26.08.2024, con cui si è disposta la demolizione di opere abusive alla località Sirene della frazione Marina, in Catasto fl. 24, p.lla 284 e d'ogni altro atto, alla stessa preordinato, presupposto, connesso e consequenziale, e, se del caso, della relazione di sopralluogo prot. n. 19380 del 07.08.2024, a firma del medesimo tecnico Responsabile comunale, atto non conosciuto e con riserva di eventuali motivi aggiunti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 giugno 2025 il dott. Michele Di Martino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. Con ricorso ritualmente notificato in data 30 ottobre 2024 e depositato in data 26 novembre 2024, la ricorrente ha impugnato gli atti in epigrafe indicati, all'uopo allegando e deducendo che: con scrittura privata autenticata in data 25.10.1990, per Notar Benedetto Antonio Elia, rep. n. 26467, ha acquistato l'unità abitativa, costituita da un villino, con piccola pertinenza (giardino) a verde, facente parte del complesso residenziale denominato "Parco dei Fiori" (ex Villamarina), contrassegnata con il n. 46/A e distinta in NCEU del Comune di Camerota al foglio n. 24, p.lla n. 284; con ordinanza n. 5/24, del 23.08.2024, notificata in data 26.08.2024, a firma del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Camerota, le è stato ingiunto, ai sensi dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001, di demolire a proprie cure e spese, con ripristino dello stato dei luoghi, le seguenti opere abusive: 1) opere di sistemazione esterna nell'area pertinenziale di preesistente fabbricato consistenti nella messa in opera di pavimentazione in piastrelle di cotto; 2) mutamento di destinazione d'uso del sottotetto (cui si accede tramite una piccola scala a chiocciola in ferro in abitazione) con collocamento di una camera da letto ed un bagno, le cui dimensioni complessive interne rilevate sono pari a m. 4,62 x 4,45, con un'altezza interna al colmo pari a m. 2,40 e una minima alla gronda, sempre interna, di m. 1,57, per un volume complessivo di mc 40,80; 3) arretramento della falda sud-ovest del tetto con realizzazione di un terrazzino di dimensioni pari a circa m. 3,80 x 2,50, chiuso per i due lati minori da muretti e per il lato maggiore munito di parapetto misto muratura ringhiera di altezza pari a circa m. 0,85, cui si accede tramite una portafinestra in legno, con persiana battente in alluminio, dalla camera da letto.

2. Tanto premesso in fatto, la ricorrente ha lamentato l'erroneità e l'illegittimità della gravata ordinanza, sulla base delle seguenti doglianze in diritto:

I. Violazione di legge per falsa (erronea) applicazione dell'art. 31 DPR n. 380/2001. Eccesso di potere per perplessità, assoluta genericità, erronea presupposizione, manifesta ingiustizia, difetto assoluto di istruttoria e di motivazione, travisamento.

Con il primo motivo di ricorso, la ricorrente ha lamentato che la contestazione relativa alle “opere di sistemazione esterna nell'area pertinenziale di preesistente fabbricato consistenti nella messa in opera di pavimentazione in piastrelle di cotto” si rivelerebbe radicalmente infondata, in quanto il rifacimento della pavimentazione di un camminamento sarebbe ascrivibile alla categoria delle “opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni”, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-ter, D.P.R. n. 380/2001

II. Violazione della L. n. 47/1985. Studio Maldonato Eccesso di potere sotto varie figure sintomatiche (illogicità – irrazionalità – sviamento – carenza di istruttoria).

Quanto al cambio di destinazione d'uso del sottotetto e all'arretramento di una falda del tetto per la realizzazione di un terrazzino, la ricorrente ha lamentato che il Comune avrebbe disposto la demolizione di opere per le quali era stata presentata domanda di condono.

III. Violazione di legge per falsa (erronea) applicazione dell'art. 31 DPR n. 380/2001. Eccesso di potere per difetto di istruttoria, erroneità dei presupposti di fatto e di diritto, illogicità, arbitrarietà, travisamento in relazione alla ritenuta soggezione delle opere di cui alle lett. a) e b) dell'ordinanza, al PdC di cui all'art. 10 DPR n. 380/2001.

Con tale motivo di ricorso, ha lamentato che non risponde al vero, “l'assetto dell'area così come risultata in sede di sopralluogo è certamente successivo all'anno 2016 e verosimilmente successivo al 2011 come appare consultando le immagini presenti sia su google maps che su google earth”.

Peraltro, nella fattispecie, trattandosi di mutamento d'uso che non ha comportato l'esecuzione d'alcuna opera, incidente sulla struttura edilizia esistente, non potrebbe farsi rientrare tra le ipotesi di trasformazione edilizia – urbanistiche, e, per l'effetto, non potrebbe trovare applicazione il regime sanzionatorio, ex art. 31 DPR n. 380 del 2001.

IV. Violazione art. 3 L. n. 241/1990. Eccesso di potere per difetto assoluto di motivazione. Violazione del principio dell'affidamento.

Con il motivo di ricorso in esame, invece, la ricorrente ha lamentato che l'ordinanza gravata non avrebbe dato conto dell'avvenuta valutazione degli opposti interessi: quello del titolare del bene alla conservazione ed utilizzazione della "res", risalente nel tempo, e quello dell'Amministrazione al ripristino dell'assetto del territorio, compromesso della permanenza in loco dell'abuso, con dimostrazione, tra l'altro, della prevalenza dell'interesse pubblico alla rimozione dell'abuso.

V. Violazione dell'art. 31, comma 2, DPR n. 380/2001 in relazione alla mancata, specifica individuazione dell'area eventualmente oggetto di acquisizione da parte del Comune.

3. Sulla scorta delle descritte causali, ha invocato l'integrale accoglimento della domanda.

4. Non si è costituito il Comune resistente, ritualmente evocato in giudizio.

5. All'udienza pubblica dell'11 giugno 2025, la causa è stata assegnata a sentenza.

## DIRITTO

6. Il ricorso si rivela solo fondato e, pertanto, deve essere accolto.

7. In primo luogo, si evidenzia che meritevole di condivisione è il primo motivo di ricorso.

Invero, come correttamente rimarcato dalla parte ricorrente, il rifacimento della pavimentazione di un camminamento è ascrivibile alla categoria delle “opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni” di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-ter, DPR n. 380/2001.

Per espressa qualificazione normativa, dunque, la pavimentazione di un'area esterna ad un fabbricato costituisce attività edilizia libera, come si evince, altresì, dall'interpretazione letterale del Decreto del 02.03.2018 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che ha approvato il Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in attività edilizia libera (che, nella relativa tabella, annovera al n. 1 la "pavimentazione esterna e interna", consistente in attività di "Riparazione, sostituzione, 2 rinnovamento, comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc." (ex multis, Tar Campania Napoli, Sez. II, 01.04.2022, n. 2200/2022; TAR Campania Salerno, Sez. II, 08.04.2021, n. 860). TAR Puglia Lecce, Sez. I, 13.12.2019, n. 1966/2019).

8. Parimenti, fondate si rivelano le contestazioni avanzate dalla parte ricorrente con riferimento al

al cambio di destinazione d'uso del sottotetto e all'arretramento di una falda del tetto per la realizzazione di un terrazzino.

Invero, le emergenze istruttorie documentali, acquisite agli atti di causa, hanno consentito di accertare che il Comune ha disposto la demolizione di opere per le quali era stata presentata – dal precedente proprietario e dante causa (tra gli altri) dell'odierna ricorrente (Santangelo Paolo) – domanda di 'condono edilizio (ex L. n. 47/1985), senza che, per come è incontrovertito, la domanda in parola (pratica n. 720 del 30.08.1986) sia stata "mai" preventivamente "definita" (cfr.: ordinanza impugnata, pag. 1).

Cosicché il Comune ha sanzionato opere oggetto di istanza di condono tuttora pendente, in violazione del regime di sospensione legale delle sanzioni, ai sensi dell'art. 38 L. n. 47/1985.

Ed invero, la norma richiamata prevede che la presentazione della domanda di condono, accompagnata dalla attestazione del versamento della somma dovuta a titolo di oblazione, sospende il procedimento per le sanzioni amministrative.

La giurisprudenza è chiara in argomento, avendo statuito che "una volta presentata un'istanza di concessione in sanatoria o di condono edilizio, in

assenza di preventiva determinazione su quest'ultima ed in pendenza del relativo procedimento, è illegittima l'adozione di un provvedimento sanzionatorio repressivo; e, ciò per non correre il rischio che, portata ad esecuzione l'ingiunzione a demolire o a ridurre in pristino stato, risulti vanificato un eventuale provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione in sanatoria per la conseguente impossibilità di restituire alla legalità un'opera non più esistente. Il provvedimento sanzionatorio, emesso senza aver prima definito il procedimento scaturente dall'istanza di sanatoria, incorre nel vizio di eccesso di potere per manifesta illogicità e ingiustizia, posto che il potere repressivo è in tale caso esercitato in base a presupposti malfermi (la sanabilità o meno delle opere) che pregiudicano le condizioni giuridiche e materiali necessarie perché si dispieghino gli effetti giuridici riconducibili all'eventuale rilascio della concessione in sanatoria” (ex multis, di recente, T.A.R. Salerno, sez. II, 2 aprile 2024).

9. Alla luce delle considerazioni di cui sopra, l'ordinanza impugnata deve essere annullata.

10. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

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 l'ordinanza n. 5/2024 del 23.08.2024, a firma del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Camerota.

Condanna il Comune di Camerota al pagamento delle spese di lite a favore della ricorrente, che liquida in euro 1.500,00, oltre oneri fiscali e previdenziali, se dovuti, nella misura di legge.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 11 giugno 2025 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Gaetana Marena, Primo Referendario

Michele Di Martino, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Michele Di Martino**

**IL PRESIDENTE**  
**Nicola Durante**

IL SEGRETARIO