

Publicato il 29/05/2025

N. 04117/2025 REG.PROV.COLL.
N. 02864/2023 REG.RIC.
N. 02867/2023 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 Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2864 del 2023, proposto da Ciro Marigliano, rappresentato e difeso dall'avv. Maria D'Arienzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di San Giorgio a Cremano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Adele Carlino, dell'Avvocatura Comunale, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

sul ricorso numero di registro generale 2867 del 2023, proposto da Maria Rosaria De Micco, in qualità di legale rappresentante della Marigliano Group s.r.l., e Ciro Marigliano, rappresentati e difesi dall'avv. Maria D'Arienzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di San Giorgio a Cremano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Adele Carlino, dell'Avvocatura

Comunale, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

quanto al ricorso n. 2864 del 2023:

del “provvedimento del Comune di San Giorgio a Cremano – ordinanza n. 5 del 24.03.2023, a firma del Dirigente dott. Raffaele Peluso, notificata in data 30.03.2023 con cui l'Ente locale ordinava all'Amministratore condominiale la demolizione di specifiche opere realizzate su aree condominiali (nella specie, androne condominiale e scale condominiali) ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e ss.mm.ii.

Nonché avverso ogni altro atto presupposto, consequenziale e/o comunque connesso – anche ove non conosciuto dall'odierno ricorrente.”

quanto al ricorso n. 2867 del 2023:

“dell'ordinanza di demolizione n. 5 del 24.03.2023 emessa dal Comune di San Giorgio a Cremano, a firma del Dirigente dott. Raffaele Peluso, notificata in data 30.03.2023 con la quale il predetto Ente ordinava ai ricorrenti “*la demolizione delle opere così come specificate nella relazione prot. N. 2812 del 18.01.2023 (errata corrige prt. N. 10130 del 23.02.2023) così come integrata dalle relazioni prot. N. 15327 del 23.03.2023 e prot. 15470 del 23.03.2023 realizzate nell'immobile di via Margherita di Savoia n. 25 (NCEU: Fg. 7, P.lla 193, sub 3, 32, 33*” ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e ss.mm.ii.

Nonché avverso ogni altro atto presupposto, consequenziale e/o comunque connesso – anche ove non conosciuto dall'odierno ricorrente”

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di San Giorgio a Cremano nel ricorso n. 2864 del 2023;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di San Giorgio a Cremano nel ricorso n. 2867 del 2023;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 febbraio 2025 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 ricorso assunto al numero di registro generale 2864 del 2023, depositato in data 22 giugno 2023, Ciro Marigliano ha chiesto l'annullamento del "provvedimento del Comune di San Giorgio a Cremano – ordinanza n. 5 del 24.03.2023, a firma del Dirigente, notificata in data 30.03.2023 con cui l'Ente locale ordinava all'Amministratore condominiale la demolizione di specifiche opere realizzate su aree condominiali (nella specie, androne condominiale e scale condominiali) ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e ss.mm.ii.".

A sostegno del gravame sono stati dedotti vizi di violazione di legge ed eccesso di potere sotto vari profili.

Si è costituito a resistere in giudizio il Comune di San Giorgio a Cremano deducendo l'infondatezza del ricorso e chiedendone, pertanto, il rigetto. Parte resistente ha in particolare rappresentato che da accertamenti espletati dalla locale Polizia Municipale sarebbe risultato che il ricorrente era amministratore del Condominio di Via Margherita di Savoia 25. D'altra parte lo stesso Marigliano dopo l'emissione dell'ordinanza aveva depositato, sia l'accertamento di conformità paesaggistica prot. n. 27288 del 26 maggio 2023, e sia la CILA urbanistica prot. n. 24734 del 15 maggio 2023 e, pertanto, non avrebbe potuto contestare il proprio difetto di legittimazione.

Alla camera di consiglio del 26 marzo 2024 il difensore di parte ricorrente ha chiesto un rinvio ai fini dell'esame della documentazione depositata dal Comune. Il Comune non si è opposto ed il Collegio ha disposto il rinvio della causa alla camera di consiglio del 21 maggio 2024.

Parte ricorrente ha prodotto una memoria con allegata certificazione dell'Agenzia delle Entrate, al fine di provare di non essere più amministratore

condominiale dello stabile a partire dal 16 gennaio 2023.

Con ordinanza n. 1086 del 29 maggio 2024 questa Sezione,

“CONSIDERATO che, ad un primo esame sommario proprio della fase cautelare, emergono profili che inducono a ritenere fondato il ricorso, tenuto conto in particolare che risulta in atti che il ricorrente al momento della notifica dell’ordinanza impugnata non rivestiva più la carica di amministratore del condominio;

RITENUTO altresì che si rinviene il presupposto del pregiudizio grave e irreparabile richiesto dall’art. 55 c.p.a. per la concessione della misura cautelare;”,

ha accolto la domanda incidentale di sospensione, per l’effetto, ha sospeso l’efficacia del provvedimento oggetto di impugnazione ed ha fissato la seconda udienza pubblica del mese di febbraio 2025 per la discussione del ricorso nel merito.

Parte ricorrente ha prodotto una memoria per l’udienza di discussione, riferita nell’instestazione al ricorso assunto al numero di registro generale 2864 del 2023, ma verosimilmente per un errore materiale alla luce del suo contenuto, in quanto fa riferimento alla Cila in sanatoria e all’istanza di accertamento di conformità paesaggistica riferita ad opere oggetto di contestazione in altro ricorso ed avendo indicato quali ricorrenti De Micco Maria Rosaria e Ciro Marigliano, e dovendo quindi ad avviso del Collegio intendersi riferito al ricorso numero di registro generale 2867 del 2023, e della quale si darà atto nell’analisi di tale ricorso. In tale memoria ricorrenti hanno in sintesi lamentato che l’amministrazione non si sarebbe pronunciata sul procedimento di accertamento della conformità paesaggistica sebbene sussistesse l’obbligo di definire il procedimento avviato e conseguentemente si sarebbe formato il silenzio di inadempimento da parte dell’ente comunale, in riferimento al quale i ricorrenti hanno insistito nella relativa richiesta di dichiarazione dell’illegittimità, e, comunque, per l’accoglimento delle censure oggetto del ricorso.

Parte resistente ha depositato una memoria con la quale ha eccepito innanzitutto l’inammissibilità della domanda relativa alla declaratoria di

illegittimità del silenzio serbato sull'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica prot. n. 27288 del 26 maggio 2023, ed ha, altresì, insistito per il rigetto del ricorso.

Con ricorso assunto al numero di registro generale 2867 del 2023, depositato in data 22 giugno 2023, Maria Rosaria De Micco, in qualità di legale rappresentante della Marigliano Group s.r.l., e Ciro Marigliano hanno chiesto l'annullamento dell'ordinanza di demolizione n. 5 del 24 marzo 2023, notificata in data 30 marzo 2023 con la quale il Comune di San Giorgio a Cremano, ha ordinato, ai sensi dell'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001, la demolizione “*delle opere descritte nella relazione tecnica prot. n. 2812 del 18.01.2023 (Errata corrige prt. n. 10130 del 23.02.2023) realizzate nell'immobile via Margherita di Savoia n. 25 (NCFU: Fg. 7, Pila 193, Subb. 3, 32, 33), così come integrata dalle relazioni prot. n. 15327 del 23.03.2023 e prot. n. 15470 del 23.03.2023, e di seguito riportate:*

.....

3.

.....

4.

Sub 33 (Sottotetto):

5. *Cambio di destinazione d'uso (a residenziale) di sottotetto non abitabile, con realizzazione di servizi igienici, cucina, impianto di climatizzazione e tv e arredato con divano letto;*

6. *Diffformità rispetto alla C.I.L.A. n. 140/2020;*

7. *Canna fumaria sul tetto di copertura;*

Sub 33 (Terrazzo a livello):

8. *Realizzazione di bancone in murature con lavello e di piatto doccia;*

9. *Pergotenda di dimensioni mt. 4.20x3.50 con altezza 2,50 mt.;*

10. *Pergotenda di mt. 4,66 x 2,35 e altezza 2,40 circa;*

11. *Vasca idromassaggio di dimensioni totali 2.25x3.50x0.80,?”.*

A sostegno del gravame sono stati dedotti vizi di violazione di legge ed eccesso di potere sotto vari profili.

Si è costituito a resistere in giudizio il Comune di San Giorgio a Cremano deducendo l'infondatezza del ricorso e chiedendone, pertanto, il rigetto. Parte resistente ha in particolare rappresentato che la stessa ricorrente ha sostenuto che, dopo l'emissione dell'ordinanza, ad istanza di un delegato della Marigliano Group era stata depositata una CILA urbanistica (prot. n. 24734 del 15 maggio 2023) e una istanza di accertamento di conformità paesaggistica (prot. n. 27288 del 26 maggio 2023); e pertanto tale ordinanza sarebbe stata del tutto legittima.

Alla camera di consiglio del 2 luglio 2024 il Presidente ha dato avviso, ai sensi dell'art. 73, comma 3, c.p.a., del possibile *bis in idem* con altro ricorso; in accoglimento della richiesta del difensore di parte ricorrente, che ha chiesto il rinvio della causa per meglio dedurre in merito, il Presidente ha inoltre disposto il rinvio della trattazione del ricorso alla camera di consiglio del 3 settembre 2024.

Parte ricorrente ha depositato una memoria con la quale, in riferimento alla eccezione del possibile *bis in idem* con altro ricorso, di cui all'avviso dato ai sensi dell'art. 73, comma 3, c.p.a., alla camera di consiglio del 2 luglio 2024, ha rappresentato che nei procedimenti RG n. 2864/2023 e RG n. 2867/2023 non vi sarebbe coincidenza dal punto di vista soggettivo, poiché le parti in causa sarebbero parzialmente diverse, né vi sarebbe coincidenza dei motivi di impugnazioni, che risulterebbero del tutto differenti; tuttavia essi sarebbero connessi poiché hanno entrambi ad oggetto l'annullamento del medesimo provvedimento emesso dall'Ente comunale resistente, e pertanto ne ha richiesto la riunione qualora ritenuto sussistente il requisito della connessione.

Alla camera di consiglio del 3 settembre 2024 il Presidente ha dato avviso, ai sensi dell'art. 73, comma 3, c.p.a., della possibile inammissibilità del ricorso perché il provvedimento era già stato sospeso.

Con ordinanza n. 1603 del 5 settembre 2024 questa Sezione,

“RITENUTO che la domanda incidentale di sospensione proposta dai ricorrenti debba essere dichiarata inammissibile, in quanto l’ordinanza di demolizione n. 5 del 24 marzo 2023 del Comune di San Giorgio a Cremano, oggetto di impugnazione, è già stata sospesa da questa Sezione con l’ordinanza n. 1086 del 29 maggio 2024, adottata in favore di uno degli odierni ricorrenti, Marigliano Ciro, nel ricorso n. 2864/2023, come peraltro rappresentato dalla stessa parte ricorrente nell’istanza di riunione del presente ricorso con il citato ricorso n. 2864/2023, depositata in giudizio in data 30 agosto 2024;

RITENUTO opportuno fissare per la discussione nel merito del presente ricorso la medesima udienza pubblica del 25 febbraio 2025, già fissata per il ricorso n. 2864/2023, attesa la stretta connessione oggettiva tra i ricorsi stessi e stante l’istanza di riunione di parte ricorrente alla quale non si è opposta parte resistente;”,

ha dichiarato inammissibile la domanda incidentale di sospensione, nei sensi di cui in motivazione, ed ha fissato l’udienza pubblica del 25 febbraio 2025 per la discussione del ricorso nel merito.

Parte resistente ha prodotto una memoria per l’udienza di discussione, con cui ha insistito per il rigetto del ricorso.

Parte ricorrente ha depositato una memoria, seppure riferita al ricorso assunto al numero di registro generale 2864 del 2023, verosimilmente per un errore materiale, alla luce del suo contenuto, con la quale ha in particolare rappresentato di avere comunicato in data 24 ottobre 2023 al Comune di San Giorgio a Cremano, a mezzo PEC del 12 gennaio 2024, la conclusione dei lavori di cui alla CILA prot. n. 24734; in riferimento alla pratica di accertamento di conformità paesaggistica prot. n. 27288 del 26 maggio 2023 e alla comunicazione di sospensione dell’istruttoria prot. n. 30203 del 30 giugno 2023 *“in attesa che il servizio antiabusivismo si determini sul ripristino dello stato dei luoghi prima dell’abuso”*, ha altresì rappresentato di avere comunicato che i lavori di cui alla CILA presentata per le opere interne di ripristino della destinazione d’uso erano stati ultimati. Tuttavia l’amministrazione non si sarebbe pronunciata nel procedimento di accertamento della conformità paesaggistica, sebbene sussistesse l’obbligo di definire il procedimento avviato, e

conseguentemente si sarebbe formato il silenzio di inadempimento da parte dell'ente comunale, in riferimento al quale i ricorrenti hanno insistito nella relativa richiesta di dichiarazione dell'illegittimità, e, comunque, per l'accoglimento delle censure oggetto del ricorso.

All'udienza del 26 febbraio 2025 entrambe le cause sono state chiamate e assunte in decisione.

Il Collegio ritiene preliminarmente di disporre la riunione dei ricorsi in epigrafe, attesa la connessione oggettiva tra i ricorsi stessi, in quanto proposti avverso la medesima ordinanza di demolizione n. 5 del 24 marzo 2023 del Comune di San Giorgio a Cremano.

Il ricorso n. 2864 del 2023 è infondato e va pertanto respinto.

Con il primo motivo di ricorso sono state dedotte le seguenti censure: 1. Carenza di legittimazione passiva del ricorrente. Il ricorrente ha sostenuto che, secondo un primo orientamento giurisprudenziale, il provvedimento demolitorio notificato all'amministratore, e non ai singoli condòmini, in quanto effettivi (com)proprietari sarebbe illegittimo. Ha comunque richiamato anche il diverso orientamento alla luce del quale il destinatario dei provvedimenti che sanzionano gli abusi edilizi relativi alle parti comuni non potrebbe che essere l'amministratore di condominio.

In ogni caso ha rappresentato che nel caso di specie il provvedimento demolitorio sarebbe stato in ogni caso notificato ad un soggetto errato, in quanto, già al momento della notifica dell'ordinanza, egli non rivestiva più la carica di amministratore del condominio, e che in nessun caso avrebbe potuto essere considerato come legittimo destinatario. Al riguardo parte ricorrente ha premesso in fatto di essere stato amministratore del fabbricato condominiale sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Margherita di Savoia n. 25 fino al 16 gennaio 2023, circostanza questa che si evincerebbe dalla copia autentica del verbale di assemblea straordinaria versato in atti, per avere rassegnato in quella sede le proprie dimissioni, accettate dall'assemblea dei condomini.

Il Collegio, all'esito di un vaglio più approfondito proprio della fase di merito, ritiene di rivedere l'orientamento espresso in sede cautelare e, pertanto, che le argomentazioni di parte ricorrente siano infondate.

Occorre premettere che con il provvedimento impugnato il Comune di San Giorgio a Cremano ha ordinato la demolizione delle seguenti opere condominiali:

“Androne condominiale:

3. cancello in ferro battuto di dimensioni mt. 3,00 x 1,70 posto alla fine dell'androne, a chiusura del cortile interno del fabbricato:

Scale condominiali:

4. cancello in profilati di ferro di larghezza e altezza non rilevate;”

Deve rilevarsi che il provvedimento impugnato è stato adottato nei confronti del ricorrente, non solo quale amministratore *pro tempore* del condominio di viale Margherita di Savoia, ma anche quale committente, e quindi in quanto responsabile delle suddette opere nella sua qualità di condomino, circostanza questa non oggetto di contestazione e peraltro risultante dalla stessa suddetta delibera di assemblea straordinaria versata in atti dalla medesima parte ricorrente.

Al riguardo il Collegio condivide la giurisprudenza amministrativa alla luce della quale *“Ai fini del corretto inquadramento giuridico della fattispecie, occorre tener presente l'evoluzione della giurisprudenza di legittimità sul tema relativo alla possibilità di riconoscere, o meno, una sia pur limitata personalità giuridica al condominio, a seguito della riforma realizzata con la Legge n. 220/12.*

Ad una prima pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione (Sentenza n. 19663/14), secondo la quale non poteva ignorarsi un timido tentativo del Legislatore, orientato verso una progressiva configurabilità in capo al condominio di un'attenuata personalità giuridica, ha fatto seguito un'altra pronuncia che ha ricondotto la questione nei termini già prospettati prima della Legge n. 220/12.

Con la Sentenza, n. 10934/19, infatti, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno affermato come, senza dubbio, il Legislatore della riforma abbia inteso discostarsi dalla

prospettiva di riconoscere al condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sulle parti comuni.

Il collegio non ignora che il mancato riconoscimento della personalità giuridica da parte del legislatore nel 2012, non impedisce di constatare che il Condominio appare, comunque, contraddistinto da una soggettività giuridica. Plurime sono le disposizioni normative contenute nella L. 220 del 2012 che depongono in tal senso. Si pensi, a mero titolo esemplificativo, all'art. 1129, comma 7, c.c., ai sensi del quale è prevista l'apertura di un conto corrente, postale ovvero bancario, intestato al Condominio. In caso di abusi edilizi, però, deve riconoscersi che gli unici soggetti che potrebbero (ove effettivamente esistesse l'abuso contestato) essere obbligati al ripristino dello stato dei luoghi sono il proprietario o il responsabile dell'abuso.

Da ciò deriva che, per gli abusi su aree di proprietà esclusiva, l'ordinanza di demolizione deve essere notificata al singolo proprietario e, ove individuabile, anche al responsabile dell'abuso.

Nel caso di abusi su aree di proprietà condominiale si dovrà procedere alla notifica nei confronti di tutti i singoli proprietari e, ove individuabile, anche al responsabile dell'abuso.

Né in un caso né nell'altro è possibile notificare l'ordinanza di demolizione all'Amministratore di condominio, il quale svolge esclusivamente funzioni che attengono all'amministrazione delle parti comuni.

Il condominio come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, in persona dell'Amministratore, non può essere destinatario di alcuna ordinanza di demolizione.

Ciò in quanto neppure le parti comuni dell'edificio sono di proprietà dell'ente di gestione, ma dei singoli condomini. A tanto consegue che anche la misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condomini, in quanto unici soggetti in grado di ripristinare lo stato dei luoghi.”. (TAR Abruzzo, L'Aquila, Sez. I, 26 aprile 2024, n. 197; in termini cfr. T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 1° dicembre 2022, n. 3130 e T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 10 luglio 2020, n. 3005).

Deve pertanto ritenersi che l'ordinanza impugnata sia stata legittimamente adottata nei confronti del ricorrente.

Con il secondo motivo di ricorso sono state dedotte le seguenti censure: 2. Quanto alla violazione di legge con riferimento all'art. 10 bis L. n. 241/1990 - lesione del diritto di difesa – eccesso di potere per difetto di istruttoria - omissione della motivazione - motivazione apparente.

Trattandosi del medesimo motivo di ricorso dedotto anche nel ricorso n. 2867 del 2023 si rinvia per sinteticità alle conclusioni ivi contenute relativamente alla ritenuta sua infondatezza.

Conclusivamente, alla luce dei su esposti motivi, il ricorso n. 2864 del 2023 deve essere respinto.

Passando ad esaminare il ricorso n. 2867 del 2023, anch'esso è infondato e va, pertanto respinto.

Il Collegio deve innanzitutto rilevare che l'oggetto del presente giudizio è circoscritto alla sola impugnazione dell'ordinanza di demolizione n. 5 del 24 marzo 2023 del Comune di San Giorgio a Cremano. Tale precisazione si ritiene necessaria in quanto i ricorrenti nella memoria del 18 febbraio 2025, depositata per l'udienza di discussione, hanno rappresentato che sull'istanza di accertamento di conformità paesaggistica, a causa dell'inerzia del Comune resistente, si sarebbe formato il silenzio inadempimento ed hanno chiesto la relativa dichiarazione di illegittimità. Trattandosi di richiesta contenuta in una memoria, peraltro non notificata, e non risultando proposto un formale ricorso avverso tale silenzio, la domanda di parte ricorrente deve ritenersi inammissibile, come condivisibilmente eccepito dal Comune resistente nella memoria prodotta per l'udienza di discussione nel ricorso riunito n. 2864 del 2023.

Il ricorso è infondato e va, pertanto, respinto.

Con il primo motivo di ricorso sono state dedotte le seguenti censure: 1. Errata notifica dell'ordinanza di demolizione – Inefficacia del provvedimento nei confronti di De Micco Maria Rosaria.

In via preliminare i ricorrenti hanno osservato che l'impugnato provvedimento non sarebbe stato ritualmente notificato alla società Marigliano Group s.r.l., essendo stato notificato, in proprio, a De Micco Mariarosaria. Hanno sostenuto che in tema di notifica dell'ordinanza di demolizione nei confronti di una persona giuridica non sarebbe previsto alcuno sdoppiamento della responsabilità e conseguentemente l'atto notificato sarebbe inefficace nei confronti della ricorrente.

Il motivo è infondato in fatto.

Al riguardo, come condivisibilmente sostenuto dal Comune nella memoria difensiva, l'ordinanza impugnata risulta emessa nei confronti di De Micco Mariarosaria quale amministratore unico della società Marigliano Group s.r.l. ed in tale qualità le è stata notificata.

Ed invero il provvedimento impugnato risulta notificato nell'indirizzo corrispondente alla sede legale. Nella relata di notifica, peraltro depositata in giudizio dalla stessa parte ricorrente, risulta notificata *“presso la casa di abitazione/sede legale”* alla via Francesco Cappiello nn. 67-69-71 e non presso il luogo di residenza e *“Mediante consegna a mani proprie del destinatario/rappresentante per tali qualificazioni. Mani proprie”*.

Con il secondo motivo di ricorso sono state dedotte le seguenti censure: 2. Quanto alla violazione di legge con riferimento all'art. 10 bis L. n. 241/1990 - lesione del diritto di difesa - eccesso di potere per difetto di istruttoria - omissione della motivazione - motivazione apparente.

I ricorrenti, sebbene il provvedimento impugnato, ovvero l'ordinanza di demolizione di opere asseritamente abusive, non richiedesse una particolare motivazione in ordine alla sussistenza di uno specifico interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi, hanno lamentato in ogni caso l'assoluta carenza motivazionale del provvedimento stesso. La condotta dell'Amministrazione locale non solo sarebbe del tutto incomprensibile ed illegittima, ma la violazione del contraddittorio procedimentale sarebbe di per sé sola idonea ad inficiare la legittimità del provvedimento.

La censura è infondata.

Per costante condivisibile giurisprudenza, anche di questa Sezione, i provvedimenti di repressione degli abusi edilizi sono atti dovuti con carattere vincolato e privi di margini discrezionali. Pertanto, ai fini dell'adozione dell'ordine di demolizione è sufficiente la mera enunciazione dei presupposti di fatto e di diritto che consentono l'individuazione della fattispecie di illecito e l'applicazione della corrispondente misura sanzionatoria prevista dalla legge (TAR Campania, Napoli, Sez. III, 2 marzo 2023, n. 1353 e 22 agosto 2016, n. 4088).

In proposito l'esercizio del potere repressivo delle opere edilizie realizzate in assenza del titolo edilizio mediante l'applicazione della misura ripristinatoria può ritenersi sufficientemente motivato (oltre che con l'indicazione del referente normativo a fondamento del potere esercitato), per effetto della stessa descrizione dell'abuso (T.A.R. Napoli, Sez. VI, 3 agosto 2016, n. 4017), esplicitante in dettaglio la natura e consistenza delle opere abusive riscontrate, presupposto giustificativo necessario e sufficiente a fondare la spedizione della misura sanzionatoria (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 2 settembre 2024, n. 4776 e 7 maggio 2021, n. 3073), elementi questi di cui non difetta l'impugnata ordinanza.

Deve pertanto ritenersi che il provvedimento impugnato indichi in modo chiaro i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'Amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria, come prescrive l'art. 3 della L. n. 241/1990, avendo parte resistente espressamente richiamato le relazioni tecniche di sopralluogo: risultino descritti gli abusi riscontrati, il relativo inquadramento edilizio, i vincoli esistenti sull'area, e specificatamente il vincolo sismico e paesaggistico; e siano indicati i riferimenti normativi posti a fondamento del potere esercitato.

Quanto alla censura concernente la violazione del contraddittorio procedimentale, in violazione dell'art. 10 bis della L. n. 241/1990, anch'essa deve ritenersi infondata.

Ed invero, avendo nella specie il provvedimento di demolizione oggetto di impugnazione natura essenzialmente vincolata, trova applicazione il primo periodo del comma 2 dell'art. 21 octies ed è conseguentemente infondata la richiesta di annullamento per violazione dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990. Ciò in quanto la novella del 2020, concernente il suddetto art. 21 octies in riferimento all'art. 10-bis., anche in base alla sua espressione letterale (che richiama il solo secondo periodo del comma 2 dell'art. 21 octies), non ha inciso sulla portata del primo periodo del comma 2, che prevede la non annullabilità per vizi procedimentali o formali degli atti qualora, per la loro natura vincolata, sia palese che il contenuto dispositivo non potrebbe essere diverso da quello in concreto adottato (Consiglio di Stato, Sezione Prima, parere n. 478 del 26 marzo 2021, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 28 aprile 2025, n. 3400 e Sez. VIII, 23 aprile 2021, n. 2638).

A ciò aggiungasi che, anche se parte ricorrente fosse stata coinvolta in sede procedimentale, il provvedimento adottato nei suoi confronti non avrebbe potuto essere diverso, alla luce di quanto di seguito esposto in riferimento alla ritenuta legittimità del provvedimento impugnato.

Con il terzo motivo di ricorso i ricorrenti, entrando nel merito della vicenda, hanno osservato quanto segue in riferimento alle singole opere oggetto di contestazione:

1) il Comune di San Giorgio a Cremano, Settore Antiabusivismo, a seguito di note tecniche difensive presentate da essi ricorrenti, aveva effettuato per il tramite dei propri tecnici un nuovo sopralluogo, esitato nell'accertamento che le pretese illegittimità riscontrate in un primo momento in ordine al sub 32, punti 1) e 2) non erano tali, atteso che *“la finestra...corrisponde ai grafici della concessione edilizia”*. Invece, relativamente al sub 3 foglio 7 p.lla 193 veniva accertato che le pretese illegittimità contestate in primo sopralluogo non erano più sussistenti in quanto ripristinate;

2) rispetto alle asserite illegittimità dei punti 5), 6) e 7) indicate nella relazione di sopralluogo in data 15 maggio 2023 il Marigliano Ciro, in qualità di delegato

del legale rappresentante della Marigliano group s.r.l., aveva depositato una CILA in sanatoria presso il Comune di San Giorgio a Cremano (protocollo n. 24734 del 15 maggio 2023), versata in atti, dichiarando di eseguire le seguenti opere interne finalizzate al ripristino della destinazione d'uso del sottotetto da residenziale a deposito: *“rimozione del servizio igienico, cucina, impianto di climatizzazione e tv e dell'arredo composto da divano letto. Inoltre applicazione di pannelli in cartongesso alle pareti interne dell'ex wc per trasformazione in ripostiglio e parzialmente alle pareti per mascheramento e ripristino dei fori, previa applicazione dell'intonaco cementizio per la chiusura dei fori. Inoltre rimozione della canna fumaria emergente dalla copertura. Il tutto compreso nuova attintura con pittura lavabile di pareti e soffitti.”*.

Hanno rappresentato che nel caso di specie la presentata CILA sarebbe atto del tutto idoneo e sufficiente dal momento che la quota del sottotetto non risulterebbe aumentata, tra le opere indicate non vi sarebbe semplicemente la rimozione degli arredi ma si sarebbe intervenuti incidendo anche sulla strutturazione del locale mediante la rimozione del servizio igienico, della cucina e della canna fumaria e, pertanto, risulterebbero essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, volti al ripristino dell'originaria destinazione d'uso;

3) rispetto alla illegittimità del punto sub 8) indicata nella relazione effettuata a seguito di sopralluogo, hanno fatto presente che il cosiddetto “bancone in muratura” sarebbe di modeste dimensioni e non risulterebbe assolutamente visibile dall'esterno, non deturpando in alcun modo l'estetica del fabbricato.

Del resto, l'installazione di un semplice lavatoio non potrebbe essere assimilata a un bagno vero e proprio, alle cui tubature di solito si ricollega, ma sarebbe piuttosto equiparabile ad una comune fontana, intesa come arredo da giardino, elemento quest'ultimo che rientrerebbe nell'edilizia libera e che pertanto non richiederebbe alcuna comunicazione o autorizzazione comunale;

4) rispetto alle illegittimità dei punti sub 9) e 10) indicate nella relazione di sopralluogo, hanno osservato che la citata pergotenda, come dimostrerebbero i rilievi fotografici eseguiti in sede di sopralluogo da parte del Comune di San

Giorgio a Cremano, lungi dall'essere una veranda ancorata al terreno, "è invece connotata da una struttura leggera, destinata ad ospitare pannelli retrattili in materiale plastico, nella quale "l'opera principale non è, infatti, l'intelaiatura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno, con la conseguenza che l'intelaiatura medesima si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.". Una simile struttura non configurerebbe uno spazio chiuso in maniera stabile, e quindi non rappresenterebbe un aumento di superficie o volume e, di conseguenza, non svilupperebbe un organismo edilizio nuovo, tale da avere caratteristiche e requisiti necessari per richiedere un permesso per la sua costruzione e installazione.

5) rispetto alla illegittimità del punto sub 11) la vasca idromassaggio, peraltro di dimensioni minime, insistente sul terrazzo a livello sarebbe un manufatto del tutto amovibile, siccome non ancorato al pavimento, e dunque non necessiterebbe di alcun permesso di costruire.

Il motivo è infondato.

Occorre premettere che nel provvedimento impugnato il Comune di San Giorgio a Cremano ha in particolare rappresentato:

"Considerato che:

- le opere sopra descritte sono da intendersi "interventi di ristrutturazione edilizia", definite ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. n. 380/2001;

- ai sensi dell'art. 10 comma I lettera c) del D.P.R. n.380/2001 " interventi di ristrutturazione edilizia /.../ "sono subordinati a Permesso di Costruire;

- ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002 il territorio comunale è classificato come zona sismica 2 e soggetto alle prescrizioni della Legge Regionale Campania n. 9/1983:

- essendo l'intero territorio comunale assoggettato alla tutela di cui alla Parte terza del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.i., per il vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.M. 28/03/85, vige l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del citato D.Lgs. con esclusione degli

interventi inseriti nella tabella A allegata al D.P.R. 31/2017 e di quelli previsti dall'art. 149 del citato D. Lgs.:

Preso atto che, per quanto sopra evidenziato, le opere di cui trattasi devono considerarsi abusive ai sensi dei seguenti articoli di Legge:

art. 33 del D.P.R.n.380/2001, per l'assenza di Permesso di Costruire:

art. 95 del D.P.R. n. 380/2001, per l'assenza di Denuncia inizio lavori al Genio Civile;

art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, per l'assenza di Autorizzazione paesaggistica,”

ed ha ordinato la demolizione in riferimento alle opere sopra richiamate.

Alla luce del citato contenuto dell'ordinanza di demolizione deve rilevarsi che esso è un atto plurimotivato, in quanto si fonda sulle suddette tre seguenti autonome motivazioni concernenti: il profilo edilizio per l'assenza del permesso di costruire, il profilo sismico per l'assenza della denuncia inizio lavori al Genio Civile, e quello paesaggistico per l'assenza dell'autorizzazione paesaggistica.

Al riguardo costituisce *ius receptum* che, nel caso in cui il provvedimento amministrativo sia sorretto da più ragioni giustificatrici tra loro autonome, è sufficiente a sorreggere la legittimità dell'atto la fondatezza anche di una sola di esse (cfr. T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 26 aprile 2021, n. 2638 e 26 novembre 2020, n. 5563), il che comporta la carenza di interesse della parte ricorrente all'esame delle ulteriori doglianze volte a contestare le altre ragioni giustificatrici, atteso che, seppur tali ulteriori censure si rivelassero fondate, il loro accoglimento non sarebbe comunque idoneo a soddisfare l'interesse del ricorrente ad ottenere l'annullamento del provvedimento impugnato (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 14 giugno 2022, n. 4004 e 22 ottobre 2015, n. 4972) ed inattaccabile (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 2 marzo 2023, n. 1353, 21 luglio 2021, n. 5051, 26 aprile 2021, n. 2729 e 8 ottobre 2019, n. 4782).

Al riguardo si osserva che parte ricorrente ha dedotto specifiche censure unicamente in riferimento al profilo edilizio e, pertanto, essendo il provvedimento impugnato un atto plurimotivato, in quanto alla luce del suo

soprarichiamato contenuto emerge che esso si fonda, come detto, su tre autonome motivazioni, deve ritenersi che sia stato legittimamente adottato già solo alla luce degli ulteriori due autonomi profili non contestati dai ricorrenti.

Tuttavia deve ritenersi che sia stato legittimamente adottato anche già solo alla luce della prima autonoma motivazione concernente il profilo edilizio e cioè l'assenza di preventivo permesso di costruire.

In punto di diritto l'art. 10, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001, espressamente e correttamente richiamato nel provvedimento impugnato, nella versione applicabile *ratione temporis* alla fattispecie per cui è causa, per quello che in questa sede interessa, prevede: “1. *Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:.....c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,....”.*

Considerato che è pacifico in atti che l'immobile di proprietà dei ricorrenti è sottoposto a vincolo paesaggistico, circostanza questa espressamente riportata nel provvedimento impugnato, nel caso di specie trovano applicazione il sopra richiamato art. 10, comma 1 lett. c) del d.P.R. n. 380/2001, che richiede il permesso di costruire, nonché l'art. 33 del medesimo d.P.R. n. 380/2001, anch'esso espressamente richiamato nel provvedimento impugnato, che al comma 1 prevede la demolizione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al suddetto art. 10, comma 1, cosiddetti interventi di “ristrutturazione edilizia pesante”, realizzati in assenza di permesso di costruire, come nel caso di specie, o in totale difformità (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 6 marzo 2025, n. 1812 e 2 marzo 2023, n. 1353).

Deve ritenersi che, pertanto, parte resistente abbia inquadrato correttamente gli abusi realizzati - di cui ai punti 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 nell'ordinanza di demolizione impugnata - valutandoli complessivamente e qualificandoli quali interventi rientranti nella suddetta disposizione.

In riferimento a tale profilo occorre innanzitutto rilevare che, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale condiviso dal Collegio, l'abuso va valutato complessivamente e non esaminando singolarmente gli interventi realizzati: *“la valutazione degli abusi edilizi e/o paesaggistici richiede una visione complessiva e non atomistica delle opere eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni”* (Cons. Stato, Sez. VI, 19 aprile 2023, n. 3964; nello stesso senso Sez. VI, 18 ottobre 2022, n.8848), cosicché errano i ricorrenti nell'analizzare partitamente gli interventi sanzionati (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 29 settembre 2023, n. 5323).

In altri termini, *“L'opera edilizia abusiva va infatti identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul testo immobiliare unitariamente considerato”* (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 2 settembre 2024, n. 4776, 26 aprile 2021, n. 2729 e Sez. VII, 27 aprile 2020, n. 1496).

Quanto alla CILA in sanatoria, presentata presso il Comune di San Giorgio a Cremano da Marigliano Ciro, in qualità di delegato del legale rappresentante della Marigliano Group s.r.l., ed assunta al protocollo comunale n. 24734 del 15 maggio 2023, in riferimento alle opere di cui ai punti 5), 6) e 7), depositata in giudizio dalla stessa parte ricorrente, occorre rilevare che essa risulta presentata per eseguire: *“Opere interne da eseguire e finalizzate al ripristino della destinazione d'uso del sottotetto-suppenno da residenziale a deposito, con la rimozione del servizio igienico, cucina, impianto di climatizzazione e TV e dell'arredo composto da un divano letto. Inoltre applicazione di pannelli in carton-gesso alle pareti interne dell'ex WC per trasformazione in ripostiglio e parzialmente alle pareti per mascheramento e ripristino*

di fori, previa applicazione d'intonaco cementizio per la chiusura dei fori. Inoltre rimozione della canna fumaria emergente dalla copertura. Il tutto compreso nuova attintatura con pittura lavabile di pareti e soffitti.”.

Al riguardo, la circostanza dell'avvenuta presentazione della citata CILA per la demolizione di parte delle opere per cui è causa, non può essere idonea a determinare l'illegittimità del provvedimento impugnato ma di contro deve ritenersi idonea ad avvalorare e confermare la legittimità del provvedimento stesso, essendosi parte ricorrente determinata ad eliminare gli abusi oggetto di contestazione.

Lo stesso deve dirsi per quanto concerne la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità paesaggistica prot. n. 27288 del 26 maggio 2023, pure versata in atti, nella quale l'oggetto dell'intervento è così descritto: *“L'intervento realizzato consiste nella Installazione di due pergotende con telo di copertura mobile e scorrevole con avvolgimento a pacchetto sul terrazzo di copertura esistente con inserimento di una vasca terapeutica tipo idromassaggio e alcuni arredi quali lavello, banco piano (bancone) e un piatto doccia addossati al parapetto di delimitazione esistente, per una fruizione del terrazzo di copertura”.*

Conclusivamente, alla luce dei su esposti motivi, il ricorso n. 2867 del 2023 deve essere respinto.

Le spese per entrambi i ricorsi, secondo la regola della soccombenza, devono porsi a carico di parte ricorrente in favore di parte resistente, nell'importo liquidato nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sui ricorsi R.G. n. 2864 del 2023 e R.G. n. 2867 del 2023, come in epigrafe proposti, li riunisce e li respinge entrambi.

Condanna parte ricorrente al pagamento di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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 febbraio 2025

con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Maria Liguori, Presidente

Rosalba Giansante, Consigliere, Estensore

Valeria Ianniello, Consigliere

L'ESTENSORE
Rosalba Giansante

IL PRESIDENTE
Michelangelo Maria Liguori

IL SEGRETARIO