

Pubblicato il 15/05/2025

N. 03783/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 03600/2024 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 Ottava)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 3600 del 2024, proposto da  
Giuseppe Salzillo, rappresentato e difeso dagli avvocati Pasquale Barbato e  
Laura De Pace, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Maddaloni, in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentato e difeso dall'avvocato Pietro Marotta, con domicilio digitale  
come da PEC da Registri di Giustizia;

*e con l'intervento di*

ad opponendum:

Condominio Palazzo Rispo, in persona del rappresentante legale p.t.,  
rappresentato e difeso dagli avvocati Ezio Maria Zuppari, Lorenzo Capasso,  
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

dell'ordinanza di demolizione nr. 05/2024 del 12.04.2014 emessa dall'ing.  
Fortunato Cesaroni quale dirigente dell'Area 6 – Servizio 1° (Urbanistica –  
Edilizia) del Comune di Maddaloni (registro ufficiale 0020132), notificata in

data 09 maggio 2024, con la quale si ingiungeva al signor Salzillo Giuseppe, quale proprietario, la demolizione e rimozione delle opere abusive in essa contestate, nonché di tutti gli atti preordinati, consequenziali e comunque connessi;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Maddaloni;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 maggio 2025 la dott.ssa Paola Palmarini 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 ricorso in epigrafe, il ricorrente ha impugnato il provvedimento con il quale il Comune di Maddaloni, sulla scorta del verbale di sopralluogo dell'8 aprile 2024, gli ha ingiunto in qualità di proprietario, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, di demolire le opere realizzate in assenza di alcun titolo presso l'area ubicata sul retro del fabbricato di piazza della Vittoria n. 10, pressoché coincidente con la copertura dell'autorimessa interrata pertinenziale dello stesso fabbricato, consistenti <<nella rimozione totale dello strato vegetale (spazio verde) soprastante il solaio di copertura dell'autorimessa, e realizzazione di pavimentazione in pietra naturale (porfido per esterni), posata a quota di (circa) + 0,75 cm, con annessa predisposizione di spazi destinati alla sosta di veicoli....>>; l'amministrazione ha, inoltre, evidenziato in motivazione che <<l'esecuzione delle predette opere, in quanto finalizzate alla realizzazione di una nuova area di parcheggio, sono ascrivibili in quanto opere di urbanizzazione primaria a interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, lettera e2, del D.P.R. 380/01, e di conseguenza agli interventi subordinati a PdiC (art. 10 del D.P.R. 380/01, comma 1, lettera a). Le stesse opere sono peraltro subordinate al permesso di costruire anche ai sensi dell'art. 6 della L.R. 19/2001, in quanto finalizzate alla realizzazione di un parcheggio su area

libera. Si rappresenta che agli atti d'ufficio non risultano atti afferenti la capacità strutturale del solaio di copertura dell'autorimessa sottostante le opere accertate, tali da garantire i carichi gravanti da un diverso utilizzo rispetto a quanto originariamente previsto e assentito. La stessa area oggetto di accertamento, risulta come da atti d'ufficio asservita con atto n. 568 del 3 giugno 2003 al fabbricato di piazza della Vittoria cv. 10>>.

Premette il ricorrente che:

- il Condominio Palazzo Rispo (corrispondente al “fabbricato di piazza della Vittoria n. 10” di cui all’ordinanza di demolizione) veniva costruito in virtù di vari titoli edilizi condizionati “a che un’area del lotto da edificare pari a 1783,74 mq fosse destinata a verde e camminamenti”;
- in data 27 ottobre 2004 veniva sottoscritto un nuovo atto di asservimento con il quale si modificava la destinazione da “superficie a cortile, giardino, verde attrezzato” a “superficie libera e camminamenti”;
- nel 2021 la società Costruzioni Salzillo s.r.l. acquistava tre aree urbane interne al condominio “Palazzo Rispo” – anch’esse confinanti con la proprietà Costruzioni Salzillo Srl - riportate in catasto al foglio 9, particella 5284, subalterni 11, 95, 99, corrispondente a parte dell’area oggetto dell’atto di asservimento;
- poiché tale area era posta anche a copertura dei sottostanti locali interrati adibiti a garage del condominio “Palazzo Rispo” e poiché vi erano importanti problemi di infiltrazioni d’acqua a carico dei garage, la società Costruzioni Salzillo Srl con S.C.I.A. del 16.11.2022 (prot. Nr. 51080, cronologico 19720) eseguiva lavori di sbancamento sino al raggiungimento del solaio di copertura dei garage per ivi apporre un doppio strato di guaina impermeabile atta a proteggere i locali sottostanti dalle infiltrazioni di acqua piovana. Al contempo eseguiva lavori di manutenzione e potenziamento del già esistente impianto di deflusso delle acque meteoriche, mediante la sostituzione delle tubazioni esistenti con altre di maggiore diametro e l’apposizione di nuovi pozzetti prefabbricati in sostituzione dei malandati già esistenti. Eseguiti tali lavori la

società Costruzioni Salzillo Srl provvedeva alla pavimentazione dell'area esterna di sua proprietà;

- ciò, nondimeno, il Comune adottava l'ordinanza di demolizione impugnata identificandolo come proprietario dell'area in questione.

A sostegno del gravame deduce varie censure di violazione di legge ed eccesso di potere.

La domanda di tutela cautelare è stata accolta con l'ordinanza n. 1639 del 5 settembre 2024 ai fini del riesame.

Si è costituito per resistere il Comune intimato formulando una serie di eccezioni in rito.

E' intervenuto ad opponendum il Condominio Rispo eccependo l'inammissibilità del gravame per omessa notifica del ricorso al Condominio.

In data 10 aprile 2025 la difesa comunale ha depositato il provvedimento del 10 aprile 2025 con il quale l'amministrazione ha respinto la domanda di permesso di costruire in sanatoria avanzata dalla società Costruzioni Salzillo s.r.l. eccependo, con successiva memoria, l'improcedibilità del gravame per omessa impugnazione di tale atto.

Alla pubblica udienza dell'8 maggio 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è fondato e, pertanto, deve essere accolto.

Preliminarmente in rito devono essere respinte le eccezioni formulate dai resistenti.

Quanto alla eccepta inammissibilità del gravame per omessa notifica al Condominio Rispo (interventore ad opponendum nella presente sede) va osservato che questo non era espressamente menzionato nell'ordinanza di demolizione con la conseguenza che non sussisteva il presupposto soggettivo per evocarlo, a pena di inammissibilità, in giudizio.

Non sussisteva neppure l'onere da parte del ricorrente di impugnare espressamente i verbali menzionati nell'ordinanza di demolizione trattandosi di meri atti endoprocedimentali.

Il ricorso non è poi diventato improcedibile per mancata impugnazione del provvedimento di diniego di sanatoria in quanto questo è indirizzato a un diverso soggetto giuridico ossia alla Costruzioni Salzillo s.r.l.

Venendo al merito il ricorso è come detto fondato.

In particolare, risulta fondato e assorbente il primo motivo con il quale parte ricorrente lamenta l'illegittimità del provvedimento nella parte in cui lo individua come proprietario dell'area pur essendo questa di proprietà della società sopra menzionata.

Ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 la demolizione delle opere abusivamente realizzate è ingiunta dal Comune al "proprietario e al responsabile dell'abuso".

Nella fattispecie, il ricorrente è solo il rappresentante legale della società ma non il proprietario dell'area, pertanto, sussiste il dedotto difetto di legittimazione passiva.

La giurisprudenza condivisa dal Collegio ha, inoltre, chiarito che <<ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 la demolizione o la rimozione dell'opera abusiva va ingiunta "al proprietario e al responsabile dell'abuso", e non è previsto uno sdoppiamento della responsabilità per il caso in cui essa sia ascrivibile ad una persona giuridica: si vuol dire, cioè, che l'illecito amministrativo che si estrinseca nella realizzazione di opere edilizie abusive non è tipizzato quale illecito del quale deve rispondere, a titolo personale, anche, o solo, il legale rappresentante della persona giuridica alla quale l'opera abusiva debba essere imputata; di conseguenza, quando il soggetto responsabile dell'abuso sia da individuare in una persona giuridica, sarà a quest'ultima che deve essere indirizzata l'ingiunzione di rimozione o demolizione, e non già, a titolo personale, al legale rappresentante di questa>> (Consiglio di Stato, Sezione VI, 20 giugno 2022, n. 5031).

In altri termini, il ricorrente non è né il proprietario dell'area né può essere individuato come (persona fisica) responsabile dell'abuso che è invece ascrivibile alla persona giuridica da egli rappresentata.

Da tutto quanto precede, il ricorso deve essere accolto con conseguente annullamento del provvedimento impugnato, salve le ulteriori determinazioni dell'amministrazione.

Le spese del giudizio (nella misura indicata in dispositivo che tiene conto del comportamento del Comune che all'esito dell'ordinanza cautelare della Sezione non ha rieditato il potere nei sensi ivi indicati) seguono la soccombenza nei confronti dell'amministrazione mentre devono essere compensate nei riguardi dell'interventore ad opponendum.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto annulla l'atto impugnato.

Condanna il Comune resistente al pagamento in favore degli avvocati di parte ricorrente dichiaratisi antistatari delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 5.000,00 (cinquemila/00), oltre agli accessori di legge se e in quanto dovuti; compensa le spese nei riguardi dell'interventore ad opponendum.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 8 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Paola Palmarini, Consigliere, Estensore

Domenico De Falco, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Paola Palmarini**

**IL PRESIDENTE**  
**Paolo Corciulo**

# IL SEGRETARIO