

Pubblicato il 19/02/2026

N. 01195/2026 REG.PROV.COLL.
N. 05316/2022 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 Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5316 del 2022, proposto da
-OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Paola Ammendola, con
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Ottaviano, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso
dall'avvocato Luigi Tretola, con domicilio digitale come da PEC da Registri di
Giustizia;

per l'annullamento

del provvedimento n. -OMISSIS-del -OMISSIS-, notificato in data
22.07.2022, con cui il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di
Ottaviano ha ingiunto al sig. -OMISSIS- la demolizione, a propria cura e
spesa, di opere abusive realizzate in Ottaviano su non meglio identificato
fondo di proprietà del ricorrente; nonché, in quanto lesivo, di ogni atto
conseguente, presupposto o connesso, ivi compresa la relazione tecnica prot.
n. -OMISSIS-Sett. Del-OMISSIS-, di contenuti sconosciuti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Ottaviano;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 5 dicembre 2025 la dott.ssa Angela Fontana 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 l'ordinanza impugnata, il Comune di Ottaviano ha ingiunto la demolizione delle opere abusive realizzate dal ricorrente su un immobile di sua proprietà, in area situata all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio, dunque in zona vincolata.

L'ordinanza è stata adottata a seguito di un sopralluogo effettuato in data 18 luglio 2022 nel corso del quale *“si è accertato che sul fondo risultano presenti: una **piscina interrata** di dimensioni complessive di mq. 32,00 (m 4,00 x m 8,00/1,70 h media) per una volumetria di complessivi mc 54,40 circa; un basamento interamente pavimentato di dimensioni complessive di mq. 138,60 (m 7,70 x 18,00) su cui insiste la suindicata **piscina** (con quote + 20, +0,80 + 0,40 lungo la rampa carrabile) realizzata tra il luglio 2010 e il giugno 2012; una scala ubicata lungo il confine del fondo, costituita da tre rampe con relativo cancello pedonale che da sulla pubblica via -OMISSIS- di dimensioni complessive di 16,94 (m 7,70 x m 2,20) (con quote misurate a livello della **piscina** + 1,00 + 2,80) e realizzata tra il luglio 2010 e il giugno 2012. L'area suindicata è delimitata da una recinzione, ove lungo la stradina interna è alta 2050 mt, composta da blocchi di tufo con sovrastanti cordolo e ringhiera in ferro il tutto rivestito con blocchi in pietra. L'accesso all'area, oltre a quello pedonale, presenta anche un varco carrabile costituito da un cancello in ferro scorrevole di dimensioni m 3,00 x m. 2,00”*.

2. Con il mezzo in esame, il ricorrente deduce la illegittimità dell'ordinanza impugnata per molteplici profili di violazione di legge ed eccesso di potere.

Egli, in primo luogo, sostiene che l'area sulla quale sono state realizzate le suddette opere non ricade all'interno della perimetrazione della zona del Parco Nazionale del Vesuvio.

Esse, in ogni caso, consisterebbero in opere di manutenzione ordinaria ed interventi ricadenti nel regime di "edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm.ii; si tratterebbe di manufatti di natura pertinenziale all'edificio principale e sono funzionalmente inseriti al suo servizio, essendo privi di autonomo valore di mercato e, inoltre, sarebbero dotati di un volume modesto rispetto all'edificio principale.

Gli interventi sarebbero assoggettati al regime della autorizzazione paesaggistica semplificata introdotta dal DPR 31/2017, perché privi di ogni incidenza edilizia e paesaggistica e l'amministrazione avrebbe violato il principio di tipicità delle sanzioni compiuta dalla Amministrazione che sanziona l'abuso con la misura sanzionatoria prevista dall'art. 31 del D.P.R. 380 del 2001 per gli interventi eseguiti in *"assenza di permesso di costruire o in difformità dallo stesso"* in presenza di opere legittime, al più sanzionabili con la irrogazione di una semplice sanzione pecuniaria.

Peraltro, nella specie, si tratterebbe di opere esistenti sin dall'anno 2010 e l'intervento repressivo, intervenuto dopo un lungo lasso di tempo dalla realizzazione degli abusi, si porrebbe in contrasto con il principio di tutela dell'affidamento e dell'obbligo di buona fede cui dovrebbe ispirarsi l'azione amministrativa.

Infine, il ricorrente rappresenta che, al fine di regolarizzare le opere abusive, in data 20.10.2022, ha presentato al Comune di Ottaviano una domanda di sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001.

3. Si è costituito il Comune intimato con eccezione di improcedibilità del ricorso, in conseguenza della richiamata istanza di sanatoria, e chiedendo che lo stesso nel merito sia respinto.

4. L'eccezione di improcedibilità deve essere respinta.

Il Collegio ritiene di aderire all'orientamento secondo cui il procedimento avviato con la istanza di SCIA in sanatoria può ritenersi favorevolmente concluso per il privato solo allorquando vi sia un provvedimento espresso dell'amministrazione procedente, pena la sussistenza di un'ipotesi di silenzio inadempimento (T.A.R. Campania Salerno Sez. III, 14-10-2022, n. 2673; TAR Salerno, Sez. II, 23.8.2019, n.1480; TAR Napoli, Sez. III, 23.5.2019, n. 2755).

Innanzitutto, infatti, l'art. 37 del d.P.R. 380 del 2001, diversamente da quanto disposto nell'art. 36, non prevede esplicitamente un'ipotesi di silenzio significativo, ma al contrario stabilisce che il procedimento si chiuda con un provvedimento espresso, con applicazione e relativa quantificazione della sanzione pecuniaria a cura del responsabile del procedimento. (Cons. Stato, sentenza 20 febbraio 2023 n. 1708).

Dalla lettura della norma emerge che la definizione della procedura di sanatoria non può prescindere dall'intervento del responsabile del procedimento competente a determinare, in caso di esito favorevole, il quantum della somma dovuta sulla base della valutazione dell'aumento di valore dell'immobile compiuta dall'Agenzia del Territorio (T.A.R. Campania Salerno Sez. III, 14-10-2022, n. 2673; T.A.R. Roma, Sez. II quater, 9.4.2020, n. 3851).

Ne deriva che il Comune deve pronunciarsi, con un provvedimento espresso, sulla SCIA in sanatoria, previa verifica dei relativi presupposti di natura urbanistico-edilizia di cui al citato art. 37 D.P.R. n. 380 del 2001(T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, 23/05/2019, n.2755; sez. II, 23/04/2019, n.2233).

5. Nel merito il ricorso è infondato.

5.1 Diversamente da quanto dedotto dal ricorrente, le opere di cui è contestata la abusiva realizzazione, non possono essere considerate opere meramente pertinenziali.

L'area sulla quale sono state realizzati i manufatti ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto rientra nel Parco Nazionale del Vesuvio: la

contestazione di tale presupposto da parte del ricorrente non è supportata da alcun elemento idoneo a sostenere il contrario.

5.2 Ciò posto, va richiamato l'orientamento dominante della giurisprudenza amministrativa secondo cui la realizzazione di una **piscina** non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze, in quanto non è necessariamente complementare all'uso delle abitazioni e non è solo una attrezzatura per lo svago, ma integra gli estremi della nuova costruzione, in quanto dà luogo ad una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione, e postula, pertanto, il previo rilascio dell'idoneo titolo *ad aedificandum*, costituito dal permesso di costruire (TAR Campania, Napoli, sez. III, 7 gennaio 2020, n. 42; TAR Campania, Salerno, sez. II, 18 aprile 2019, n.642).

5.3 La giurisprudenza infatti, ha in più occasioni affermato che il concetto di pertinenza urbanistica è più ristretto rispetto a quello civilistico ed è applicabile solo ad opere di modesta entità, che risultino accessorie rispetto ad un'opera principale e non a quelle che, da un punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coessenziali alla stessa (*ex multis*: Cons. Stato, Sez. VI, 29 luglio 2022, n. 6685). Pertanto, non occorre considerare solo il rapporto funzionale di accessorietà con la cosa principale, ma anche le caratteristiche dell'opera in sé sotto il profilo dell'autonomo impatto urbanistico sul territorio, l'assenza di autonoma destinazione del manufatto pertinenziale, l'incidenza sul carico urbanistico e la modifica all'assetto del territorio (Consiglio di Stato, sez. II, 20 luglio 2022, n. 6371).

5.4. In coerenza con la nozione restrittiva sopra richiamata, la natura di pertinenza urbanistica di una **piscina** è stata riconosciuta solo allorché la stessa non abbia dimensioni rilevanti e sia stata realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa (Cons. Stato sez. VI, 03/10/2019, n.6644).

In ogni caso, la giurisprudenza è ferma nel ritenere che *“in ogni località sottoposta a vincolo paesaggistico la realizzazione di una **piscina** vada qualificata come nuova costruzione che modifica irreversibilmente lo stato dei luoghi, sicché – ferma restando la valutazione discrezionale dell'autorità paesaggistica sulla sua fattibilità, qualora vi sia soltanto un vincolo relativo – la relativa abusiva edificazione comporta la sanzione ordinaria, cioè ripristinatoria»* (Cons Stato, Sez. VI, 3 giugno 2022, n. 4570).

5.5 Nel caso di specie, la **piscina** ha una estensione di circa 32 mq e, per le sue dimensioni, crea una apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi con la conseguenza che la stessa non può essere considerata opera pertinenziale e che, ai fini della sua esecuzione, si rendeva necessaria la acquisizione della autorizzazione paesaggistica. (Tar Campania, sentenza 17 settembre 2020 n. 3874).

6. Va infine respinto il motivo di ricorso in cui è dedotta la lesione del legittimo affidamento del privato, stante il lungo lasso di tempo intercorso tra la costruzione della **piscina** e l'adozione del provvedimento repressivo impugnato.

6.1 La legge non attribuisce rilievo sanante al ritardo con cui l'Amministrazione emana l'atto conseguente alla commissione dell'abuso edilizio, né si può affermare che il decorso del tempo possa comportare una sostanziale sanatoria, che la legge invece disciplina solo in casi tassativi, o con leggi straordinarie sul condono o con la normativa sull'accertamento di conformità» (cfr. Consiglio Stato, sez. VI, 21 marzo 2017, n. 1267).

Questi principi sono affermati anche dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato la quale ha precisato che *“il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare*

attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino" (A.P. sentenza 17 ottobre 2017, n. 9).

7. Per quanto sin qui esposto, il ricorso è infondato e va respinto.

Le peculiari connotazioni della controversia consentono di compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 5 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Di Vita, Presidente

Maria Grazia D'Alterio, Consigliere

Angela Fontana, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Angela Fontana

IL PRESIDENTE
Gianluca Di Vita

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.