



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

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 5801 del 2025, proposto da

-OMISSIS- S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore nonchè -OMISSIS-,
rappresentati e difesi dall'avvocato Lucia Buononato, con domicilio digitale come da
PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Carinola, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso
dall'avvocato Giuseppe Costanzo, con domicilio eletto presso il suo studio in Aversa,
via Nobel Alfredo n. 281;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia

a) dell'ordinanza di demolizione n. 75, prot. 0010110 datata 07.08.2025 del Comune di
Carinola a firma del Responsabile dell'Area Urbanistica e precisamente
dell'"ORDINANZA DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO STATO
DEI LUOGHI (ai sensi dell'art. 33 comma 1 del D.P.R. 380/2001) delle OPERE
REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO IN CARINOLA -
OMISSIS- N.18 RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO -OMISSIS- SUB. 13-14-
15-16-17-18" 76/2025;

b) di ogni altro atto preordinato, connesso e/o consequenziale anche se non conosciuto e per quanto occorra dell'Annullamento in via di autotutela ex art. 21 nonies del 10.05.2024 prot.6136, della legge 07.08.1990, n. 241 ss.mm.iii della SCIA prot. 2421 del 24.02.2021 ad oggetto "Intervento di Manutenzione straordinaria pesante ai fini del Miglioramento Sismico ed Energetico Condominio sito in Via -OMISSIS- Civico n.20" e della SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 prot. 4783 del 18.04.2023 ad oggetto "Intervento di ristrutturazione in corso d'opera in difformità della SCIA prot. n° 2421 del 24/02/2021”;

c) del provvedimento di improcedibilità dell'Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica Prot.1208/2025-ed integrazione prot 3638/2025 comunicata il 2.7.2025; Condanna del Comune di Carinola al risarcimento dei danni subiti ex art 30 cpa;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 12 febbraio 2026 il dott. Luca Cestaro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

1.1. Con ricorso iscritto al R.G. n. 5801/2025, -OMISSIS-, propongono impugnazione avverso l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del Comune di Carinola, n. 76, prot. 0010110 del 07.08.2025 (sub a dell'epigrafe), adottata ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, relativa a opere indicate come realizzate “in assenza di titolo abilitativo” in Carinola, -OMISSIS- n. 18, immobile riportato in catasto al Foglio -OMISSIS-, sub. 13-14-15-16-17-18.

Con il medesimo ricorso, per quanto occorra, è impugnato altresì il provvedimento di annullamento in via di autotutela ex art. 21-nonies l. n. 241/1990, prot. 6136 del 10.05.2024, relativo ai seguenti titoli edilizi: SCIA prot. 2421 del 24.02.2021, avente ad oggetto “Intervento di Manutenzione straordinaria pesante ai fini del Miglioramento Sismico ed Energetico Condominio sito in Via -OMISSIS- Civico n. 20”; la SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 d.P.R. n. 380/2001, prot. 4783 del 18.04.2023, avente ad oggetto “Intervento di ristrutturazione in corso d'opera in difformità della SCIA prot. n. 2421 del 24/02/2021” (sub b dell'epigrafe). È, inoltre, impugnato il provvedimento

di improcedibilità dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 1208/2025 e integrazione prot. 3638/2025, comunicata il 02.07.2025 (sub c dell'epigrafe). La parte ricorrente propone, altresì, una domanda risarcitoria ex art. 30 c.p.a.

1.2. I ricorrenti espongono di essere proprietari di unità immobiliari ricomprese nel compendio già denominato “Masseria del Vescovo” (Fg. -OMISSIS-, sub da 13 a 18) e rappresentano di avere presentato le suddette SCIA del 2021 e del 2023. Deduce il ricorso che l'annullamento in autotutela del 10.05.2024 (prot. 6136) non sarebbe stato notificato alla committenza; e che lo stesso sarebbe stato notificato, secondo quanto riferito negli atti, alla PEC del professionista incaricato (con richiamo a nota comunale prot. n. 2886 del 05.03.2025). È inoltre riferita la proposizione di ricorso straordinario al Capo dello Stato avverso l'annullamento dei titoli edilizi, tutt'ora pendente.

1.3. I ricorrenti muovono ai provvedimenti impugnati le seguenti censure:

I) Violazione e falsa applicazione dell'articolo 36 bis del d.P.R. 380/2001, come introdotto dal D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024. Illegittima mancata adesione alla richiesta di annullamento in via di autotutela dell'ordine di demolizione.

I ricorrenti deducono di avere presentato istanza in sanatoria e, successivamente, istanza di annullamento in autotutela dell'ordinanza di demolizione (indicata nel ricorso come presentata il 17.10.2025), lamentando il silenzio dell'Amministrazione e prospettando l'inefficacia dell'ordine ripristinatorio a fronte della pendenza della sanatoria.

II) Violazione del d.P.R. 380/2001; Eccesso di potere; Difetto di istruttoria; Violazione del principio di proporzionalità; Violazione art. 3, co. 1, lett. b) d.P.R. n. 380/2001; Mancata valutazione della tipologia e delle caratteristiche delle opere. Violazione dei principi di leale collaborazione, di ragionevolezza e proporzionalità.

Si deduce, tra l'altro, che i lavori di cui alle SCIA non sarebbero stati eseguiti e completati; e si contesta che nell'ordinanza impugnata non sarebbero descritte le opere asseritamente abusive e da rimuovere, con conseguente genericità dell'ingiunzione.

III) Violazione e falsa applicazione artt. 22 e 27, 33 e 38, art 36 d.P.R. n. 380/2001; Violazione dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001; Eccesso di potere per difetto di istruttoria; Falsa applicazione del d.lgs. n. 42/2004.

I ricorrenti deducono che il provvedimento demolitorio motiverebbe “per relationem” richiamando “premesse” che, secondo la prospettazione, non sarebbero contenute

nell'atto; e insistono sulla differenza tra opere realizzate senza titolo e opere eseguite in base a titoli poi annullati, richiamando la disciplina dell'art. 38 **d.P.R. n. 380/2001** e profili di affidamento.

*IV) Violazione dell'art 97 Costituzione. Eccesso di potere per travisamento dei fatti, errata istruttoria e falsità dei presupposti. Erroneità dei presupposti in fatto e in diritto; Eccesso di potere per violazione del giusto procedimento; Violazione dell'art. 36 del **D.P.R. n° 380/2001** – Violazione degli artt. 6 e 34 del **D.P.R. n° 380/01** – Violazione dell'art. 4 delle **N.T.A. del P.R.G.** –Eccesso di potere per violazione del procedimento di annullamento del titolo per insussistenza dei presupposti dell'esercizio del potere di autotutela ex art 21 nonies Lg 241/1990; Falsa applicazione del **d.lgs. n. 42/2004**; Mancata applicazione del **d.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017**; Violazione Art. 167, comma 4, **D.Lgs. n. 42/2004**.*

Il ricorso prospetta plurimi profili di illegittimità anche con riferimento all'annullamento in autotutela dei titoli e alla ritenuta necessità di un corretto bilanciamento tra interesse pubblico e interessi privati, nonché a profili paesaggistici richiamati negli atti.

1.4. Si è costituito in giudizio il Comune di Carinola, depositando memoria difensiva nella quale eccepisce, in via preliminare, inammissibilità e/o improcedibilità per carenza di interesse per effetto della presentazione, da parte dei ricorrenti, di istanza di accertamento di conformità e autorizzazione paesaggistica in sanatoria, assumendo che tale presentazione renderebbe momentaneamente inefficace l'ingiunzione demolitoria sino alla definizione della pratica.

Il Comune rappresenta, inoltre, che l'ordinanza di demolizione sarebbe stata adottata quale conseguenza dell'annullamento in autotutela dei titoli edilizi e, in fatto, indica che l'ingiunzione sarebbe stata emessa in data 07.08.2025 con ordinanza **n. 76**; dà atto che, in data 15.10.2025 prot. **n. 13432**, i ricorrenti avrebbero presentato istanza di accertamento di conformità e autorizzazione paesaggistica in sanatoria, al vaglio dell'Ufficio comunale.

Quanto ai motivi che il Comune qualifica come rivolti, sostanzialmente, contro l'annullamento dei titoli edilizi, la difesa comunale ne eccepisce la tardività; richiama, inoltre, l'avvenuta proposizione di ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Con riferimento ai motivi che contestano l'ordinanza per vizi propri, il Comune sostiene che l'oggetto della demolizione sarebbe determinabile "per relationem" mediante il richiamo alle opere realizzate in forza delle SCIA poi annullate.

1.5. Nella memoria depositata il 6 febbraio 2026, i ricorrenti riferiscono che il procedimento di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica ha determinato una copiosa interlocuzione in seno al relativo procedimento. In particolare: (i) in data 09.01.2026, il Comune ha comunicato via PEC che la Soprintendenza aveva espresso parere favorevole con prescrizioni; (ii) in data 10.01.2026, la parte ha chiesto copia della “Relazione Paesaggistica del Comune” indicata nel parere; (iii) in data 13.01.2026, i ricorrenti hanno presentato istanza di accesso agli atti a Comune e Soprintendenza; (iv) il Comune ha dato riscontro parziale con PEC del 19.01.2026, integrata il 23.01.2026, affermando di non avere inoltrato una propria “Relazione Paesaggistica” ma una “Relazione Istruttoria” prot. n. 0014599 del 07.11.2025 (prot. interno 14607); (v) in data 24.01.2026 i ricorrenti hanno presentato alla Soprintendenza istanza di annullamento in autotutela delle prescrizioni del parere favorevole.

1.6. All’esito dell’udienza camerale del 12 febbraio 2026, sentite le parti ai sensi dell’art. 60 c.p.a., la causa era trattenuta in decisione.

2.1. In apice, occorre rilevare la palese inammissibilità, in questa sede, delle censure mosse avverso il provvedimento di annullamento in autotutela dei pregressi titoli edilizi per violazione del principio dell’alternatività desumibile dagli artt. 8 e 10 del **d.P.R. n. 1199/1971**. Difatti, secondo quanto concordemente riferito dalle parti, il provvedimento in esame (sub b dell’epigrafe) è stato impugnato con ricorso straordinario al Capo dello Stato, tutt’ora pendente e non trasposto.

2.2. È parimenti inammissibile l’impugnativa del provvedimento sub c) dell’epigrafe. Difatti, l’improcedibilità dell’istanza di compatibilità paesaggistica è stata superata – già prima della presentazione del presente ricorso - dal contegno acquiescente della stessa parte ricorrente che ha presentato un’istanza di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 36 e 36 bis del **D.P.R. n. 380/2001** la cui mancanza era, appunto, all’origine della ritenuta improcedibilità.

3. Quanto al provvedimento di demolizione, avverso il quale è principalmente rivolto il presente ricorso, occorre valutare la perdurante efficacia di tale ordinanza all’esito della presentazione dell’istanza di accertamento di conformità e del relativo seguito procedimentale.

Come anche esposto nella parte in fatto (v. capo 1.5), l’esame degli atti evidenzia che l’istanza di accertamento di conformità è stata esaminata tanto dal Comune – che ha

redatto una relazione istruttoria - quanto dalla Soprintendenza (v. doc. 1 depositato il 27 gennaio 2026) ottenendo un parere favorevole corredato, tuttavia, da prescrizioni. La parte ha inoltrato alla Soprintendenza una richiesta di annullamento delle prescrizioni manifestando, peraltro, la volontà di ottemperare qualora essa non sia accolta.

4. All'esito di tali sviluppi del procedimento, è di tutta evidenza che l'ordinanza di demolizione n. 76, prot. 10110 del 7.8.2025 abbia perso di attualità quale atto regolativo della fattispecie, rendendosi doveroso, da parte dell'ente locale, un riesame complessivo della situazione all'esito della conclusione della procedura di sanatoria.

Deve, quindi, ritenersi che l'ordinanza di demolizione abbia definitivamente perso di efficacia con il conseguente venir meno dell'interesse a coltivare il presente gravame come, del resto, sostenuto dallo stesso ente locale (che, tuttavia, ravvisa una solo temporanea perdita di efficacia dell'ordine di demolizione). Una volta concluso il procedimento di sanatoria, il Comune dovrà, quindi, rideterminarsi in ordine agli abusi eventualmente persistenti (poichè non sanati).

5. All'esito di tutto quanto precede, il ricorso va dichiarato, in parte, inammissibile e, in parte, improcedibile. L'esito del giudizio induce alla integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:

- a) lo dichiara inammissibile quanto all'impugnazione degli atti indicati ai subalterni b) e c) dell'epigrafe;
- b) lo dichiara improcedibile quanto all'impugnazione del provvedimento di demolizione indicato in epigrafe al sub a);
- c) compensa le spese di lite;
- d) ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 12 febbraio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Luca Cestaro, Consigliere, Estensore

Paola Palmarini, Consigliere

L'ESTENSORE
Luca Cestaro

IL PRESIDENTE
Paolo Corciulo

IL SEGRETARIO