

Publicato il 19/11/2024

N. 02196/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 01680/2024 REG.RIC.  
N. 01681/2024 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**

*ex art. 60 cod. proc. amm.;*

sul ricorso numero di registro generale 1680 del 2024, proposto da

-OMISSIS--OMISSIS--OMISSIS--OMISSIS-, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Paolo Santacroce, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Mercato San Severino, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Loria, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

sul ricorso numero di registro generale 1681 del 2024, proposto da

-OMISSIS-, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Paolo Santacroce, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Mercato San Severino, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Loria, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

sia quanto al ricorso n. 1680 del 2024 che quanto al ricorso n. 1681 del 2024:

- 1) dell'ordinanza dirigenziale n. -OMISSIS- del 2 agosto 2024 avente come oggetto: *“Ordinanza di demolizione e di rimessa in pristino relativa agli abusi edilizi rilevati presso l'immobile ubicato alla frazione -OMISSIS- di Sotto alla via -OMISSIS- n. 10, identificato al foglio n. -OMISSIS-, particella n. -OMISSIS--OMISSIS-, di proprietà della società -OMISSIS- -OMISSIS--OMISSIS-s.r.l. e condotto in fitto dalla società -OMISSIS-.”*. notificata il 2 agosto 2024;
- 2) del provvedimento di diniego alla richiesta di rilascio autorizzazione per l'installazione di un Dehors di tipo B, rinnovabile annualmente, conforme al *“Regolamento per la Disciplina di Installazione e Gestione di Dehors e Elementi di Arredo Urbano”* a servizio dell'attività di Somministrazione denominata *“-OMISSIS-”* ubicata alla via -OMISSIS- di Sotto alla frazione -OMISSIS- del Comune di Mercato San Severino, prot.-OMISSIS- del 2 agosto 2024;
- 3) dei verbali di sopralluogo recanti protocollo generale n. -OMISSIS- del 1° luglio 2024 e successiva integrazione prot. n. -OMISSIS- dell'8 luglio 2024 redatti dal personale tecnico del Comune di Mercato San Severino e conosciuti solo negli estremi;
- 4) di ogni altro atto connesso, collegato e/o consequenziale non conosciuto negli estremi.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Mercato San Severino;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 13 novembre 2024 la dott.ssa Laura Zoppo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

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

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Con i ricorsi in epigrafe si chiede l'annullamento, previa sospensione, dell'ordinanza dirigenziale n. 18 emessa in data 2 agosto 2024 dal Comune di Mercato San Severino avente ad oggetto "*Ordinanza di demolizione e di rimessa in pristino relativa agli abusi edilizi rilevati presso l'immobile ubicato alla frazione -OMISSIS-di Sotto alla via -OMISSIS-n. 10, identificato al foglio n. -OMISSIS-, particella n. -OMISSIS--OMISSIS-, di proprietà della società-OMISSIS- -OMISSIS--OMISSIS-s.r.l. e condotto in fitto dalla società -OMISSIS-*", nonché del provvedimento prot. n.-OMISSIS- di pari data avente ad oggetto il diniego alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione per l'installazione di un Dehors di Tipo B.

Le ricorrenti, in qualità di proprietaria e conduttrice dell'immobile ubicato alla frazione -OMISSIS-di Sotto alla via -OMISSIS-n. 10, identificato al foglio n. -OMISSIS-, particella n. -OMISSIS--OMISSIS-, e destinato all'attività di ristorazione denominata "*La -OMISSIS-*", rappresentano che con la gravata ordinanza il Comune di Mercato San Severino, contestando l'illegittimità di una serie di interventi asseritamente ricadenti tra quelli di ristrutturazione edilizia *ex art. 3, co. 1, lett. d)* del D.P.R. n. 380/2001, ovvero tra quelli di nuova costruzione *ex art. 3, co. 1, lett. e)* del citato D.P.R., ha comminato loro la demolizione e il ripristino di quanto abusivamente realizzato.

Censurando l'ordinanza ripristinatoria *de qua*, le ricorrenti evidenziano come il Dirigente dell'Ente locale abbia errato nel ritenere che gli interventi contestati abbiano determinato un cambio di destinazione d'uso con opere "*delle tettoie al piano terra ad attività ristorativa e dell'ambiente disimpegno in antibagno per gli astanti sempre a piano terra, delle camere da letto ad attività ristorativa dei locali a piano primo e del cambio di destinazione d'uso locale sottotetto da ripostiglio e deposito in camere e wc*", nonché apportato "*modifiche prospettiche lato Nord*", in difformità ai titoli edilizi presentati di cui alla SCIA prot. -OMISSIS- del 26 gennaio 2017 rif. -

OMISSIS-; CILA prot. -OMISSIS-del 17 agosto 2017 rif. -OMISSIS-; SCIA prot. -OMISSIS-del 26 marzo 2018 rif. -OMISSIS-(variante a SCIA rif. -OMISSIS- e CILA rif. -OMISSIS-); CILA prot. -OMISSIS-dell'11 gennaio 20-OMISSIS- rif.10/-OMISSIS-.

Più di precipuo, deducono che le SCIA e le CILA richiamate dall'Amministrazione erano finalizzate proprio alla variazione della destinazione d'uso con opere da residenziale ad attività di pubblico esercizio di ristorante-pizzeria del fabbricato esistente, nonché all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, alla regolarizzazione di talune opere edilizie e all'inizio dell'attività di ristorazione.

A tal proposito, evidenziano che, non solo la normativa tecnica del Comune di Mercato San Severino (art. 11 delle N.T.A. del P.U.C.) ammette per gli Ambiti urbani consolidati, sugli edifici legittimamente costruiti e condonati, svariati interventi edilizi tra cui anche la variazione della destinazione d'uso, ma che è la stessa Legge regionale n. -OMISSIS- del 28 gennaio 2001, all'art. 2, che autorizza il mutamento di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici, attraverso la semplice presentazione di una SCIA.

Sicché, a detta delle ricorrenti, il fabbricato oggetto del giudizio, per effetto di un mutamento di destinazione legittimamente richiesto e mai contestato, è stato dotato di tettoie aventi la medesima destinazione d'uso ristorativo, le quali, costituendo una superficie accessoria, non hanno neppure comportato alcun aumento volumetrico.

Come pure, quanto alla contestata realizzazione del separé in cartongesso e di un lavabo con asciugamani elettrico nel disimpegno antistante il bagno (che avrebbe secondo l'Amministrazione pure comportato un mutamento di destinazione d'uso), le ricorrenti evidenziano come tale intervento, comunque non incidente sul carico urbanistico in termini di aggravamento, sia stato assentito dall'Ente con apposita SCIA.

Rilevano, peraltro, che nessun cambio di destinazione d'uso del locale ripostiglio sia stato posto in essere, avendo loro stesse provveduto all'eliminazione di qualsivoglia opera che potesse consentire un uso diverso da quello assentito.

Aggiungono che l'ordinanza epigrafata avrebbe illegittimamente ordinato la demolizione dei Dehors in quanto rientranti nel novero degli interventi di nuova costruzione.

In particolare, rilevano che per il Dehors a lato ovest risulta ancora pendente il procedimento autorizzatorio della relativa installazione. Precisano che, comunque, il Dehors di cui è stata chiesta l'installazione su suolo privato, oltre ad essere facilmente rimovibile, è a servizio temporaneo dell'attività di ristorazione per un periodo non superiore a 180 giorni e dunque non necessiterebbe di alcuna autorizzazione, rientrando a pieno titolo tra gli interventi di edilizia libera.

Rappresentano, poi, che, in ordine alla contestata modifica del prospetto del fabbricato determinata dal posizionamento di un camino/braciere, è stata presentata istanza in sanatoria, allo stato non ancora esitata in un provvedimento di diniego, sicché nelle more del procedimento, il Comune resistente non avrebbe potuto emettere alcun ordine ripristinatorio avente ad oggetto le opere *de quibus*.

Deducono, da ultimo, le ricorrenti che, qualora l'Amministrazione avesse voluto mediante l'ordinanza gravata implicitamente annullare i titoli edilizi a suo tempo consolidatisi, il provvedimento risulterebbe comunque illegittimo per violazione degli artt. -OMISSIS- e 21-nonies della L. n. 241/-OMISSIS-90 in quanto, mancando i presupposti per l'applicazione del comma 2-bis dell'art. 21-nonies, sarebbe abbondantemente spirato il termine di 18 mesi per l'esercizio del potere di annullamento d'ufficio.

Si è costituito per resistere il Comune di Mercato San Severino che ha preliminarmente domandato la riunione dei ricorsi epigrafati *ex art. 70 c.p.a.* per evidente connessione oggettiva e in parte soggettiva.

Nel merito, ha dedotto che il provvedimento gravato non riguarda le opere precedentemente assentite con le SCIA del 26 gennaio 2017 prot. n. - OMISSIS- - rif. UTC n-OMISSIS- e SCIA del 26 marzo 2018 prot. n. - OMISSIS-- rif. UTC n. -OMISSIS-, avendo invece ad oggetto opere ulteriori, per le quali è stata riscontrata la realizzazione in assenza di un idoneo titolo autorizzativo.

Al riguardo, ha rilevato l'Amministrazione che, alla luce del D.P.R. n. 380/2001, il mutamento di destinazione d'uso con modifica delle sagome e dei volumi degli edifici è sempre sottoposto al permesso di costruire, sicché la SCIA o la CILA non possono considerarsi alla stregua di validi titoli abilitativi idonei a scongiurare la sanzione demolitoria, la quale, in tali ipotesi, appare al contrario vincolata.

Quanto ai contestati Dehors, essi integrano una nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001 e richiedono, dunque, il preventivo rilascio del permesso di costruire. A tal proposito l'Amministrazione ha evidenziato di aver concluso il procedimento autorizzativo con un provvedimento di diniego, peraltro oggetto di odierna impugnazione; di conseguenza, la sanzione demolitoria si appalesa del tutto legittima.

Il Comune ha poi dedotto l'infondatezza della censura relativa all'asserita violazione del termine ragionevole di cui all'art. 21-nonies L. n. 241/- OMISSIS-90, non avendo comportato il gravato provvedimento alcun annullamento d'ufficio delle SCIA a suo tempo presentate, le quali avevano ad oggetto opere diverse da quelle in contestazione.

La causa è stata chiamata alla camera di consiglio del 13 novembre 2024 ed è stata trattenuta in decisione, con preavviso a verbale sulla possibilità di una sentenza in forma semplificata.

## DIRITTO

Preliminarmente, deve essere disposta a norma dell'art. 70 c.p.a. la riunione dei due ricorsi in epigrafe, evidentemente connessi per ragioni oggettive e, in

parte, soggettive.

A questo punto, stante la manifesta parziale fondatezza dei riuniti ricorsi nel merito, il Collegio ritiene che questi possano essere definiti con sentenza in forma semplificata *ex art. 60 c.p.a.* in esito all'udienza cautelare.

Al fine di valutare la legittimità dell'operato comunale, è d'uopo anzitutto fornire una panoramica dei plurimi titoli edilizi incontestabilmente esistenti sull'immobile oggetto del presente giudizio.

Più di precipuo, dalla documentazione in possesso dell'Amministrazione comunale e versata in atti risultano: SCIA prot. n. -OMISSIS- del 26 gennaio 2017 rif.-OMISSIS-per cambio della destinazione d'uso con opere da residenziale ad attività di pubblico esercizio di ristorazione; CILA prot. n. -OMISSIS-del 17 agosto 20-OMISSIS- rif. -OMISSIS- per la realizzazione di 2 opere pertinenziali esterne (tettoria e piscina interrata) di volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale; SCIA prot. n. -OMISSIS-del 26 marzo 2018 per la realizzazione di tettoie esterne al fabbricato e realizzazione di piscina interrata in variante alla CILA rif. -OMISSIS- e alla SCIA rif. -OMISSIS-; SCA del 1° ottobre 2017 prot. -OMISSIS- ritenuta efficace con nota prot. -OMISSIS-del 10 dicembre 2018; CILA prot. n. -OMISSIS-dell'11 gennaio 20-OMISSIS- rif. -OMISSIS-/20-OMISSIS- per il ripristino dello stato dei luoghi in virtù degli abusi commessi; SCIA prot. -OMISSIS-del 28 marzo 2023 rif. -OMISSIS-/2023 per manutenzione straordinaria per ampliamento a piano terra della realizzazione di un antibagno nonché opere di manutenzione straordinaria al fabbricato commerciale; SCIA prot. n. -OMISSIS-del 7 luglio 2023.

Orbene, sulla scorta dei titoli *de quibus*, le ricorrenti eccepiscono l'illegittimità dell'ordinanza demolitoria nella parte in cui ha ordinato il ripristino di opere previamente assentite dall'Ente comunale.

Siffatta censura, tuttavia, non coglie nel segno.

Non si contesta la circostanza per cui l'intero fabbricato sia stato destinato ad attività ristorativa e pizzeria. Tuttavia, le opere oggetto dell'ordine

ripristinatorio, per come configurate, non risultano nella loro complessità autorizzate da un idoneo titolo abilitativo.

Anzitutto, la tettoia a lato nord del fabbricato (censurata sub 3 dall'ordinanza gravata), *“collegata a terra in modo puntiforme con pilastri in legno ancorati a terra”*, inizialmente assentita quale luogo di *“deposito materiale e fruizione esterna dello spazio pertinenziale [...] per gli utenti”*, è stata successivamente ampliata nella sua superficie ed altezza, parzialmente chiusa con pannelli in alluminio e adibita a sala ristorazione.

Vero è che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune aveva in precedenza dichiarato che erano state rimosse le abusive chiusure perimetrali della tettoia ubicata nella parte posteriore dell'immobile (lato Nord) ai fini della revoca del sequestro disposto in sede penale; ciononostante con il sopralluogo effettuato in data 16 maggio 2024 si è riscontrato che sotto la tettoia est-nord-ovest *“risulta [...] una chiusura nella parte prospiciente il lato nord per un tratto pari a circa 14.75 ml circa con un telo in pvc, mentre per ulteriori 5.75 ml con struttura in alluminio con all'interno pannellatura in vetro per poi estendersi per tutta la lunghezza sul prospetto Ovest pari a circa 9.30 m”*.

Ora, secondo la costante giurisprudenza di questo Tribunale in ordine alla definizione degli interventi edilizi relativi alle strutture poste in aree esterne, una tettoia di rilevanti dimensioni che presenta una chiusura perimetrale comportante una delimitazione dello spazio interno si presenta suscettibile di arrecare un significativo impatto volumetrico sul territorio, ovvero un'evidente alterazione dello stato dei luoghi incidente sull'assetto edilizio precedente, e richiede dunque il permesso di costruire (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 12 marzo 2020, n. 363).

In altre parole, l'ampia estensione della superficie coperta di una tettoia già di per sé esclude in radice la natura meramente pertinenziale delle opere (v. T.A.R. Campania, Salerno, Sez. I, 23 novembre 2023, n. 2714); si aggiunga che la tamponatura o comunque la chiusura di una tettoia rappresenta indubbiamente un aumento di volumetria non consentito dalla normativa in

materia di recupero dei sottotetti, andando a creare nuovi volumi e nuove superfici abitabili e non semplicemente a mutare la destinazione d'uso di un preesistente volume tecnico (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 4 febbraio 20-OMISSIS-, n. 1424).

Sicché, in disparte la questione relativa al contestato cambio di destinazione d'uso (che pure assume rilevanza atteso che la variazione della destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale ovvero commerciale integra, anche indipendentemente dall'esecuzione di opere, una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire), la tettoia in esame, per le sue precipue caratteristiche, ricade certamente nel novero delle opere che esigono il rilascio della previa concessione edilizia; di conseguenza l'ordinanza gravata, nella parte in cui ha ingiunto la demolizione di un'opera realizzata in assenza di valido titolo edilizio, si appalesa legittima.

Per analoghe ragioni, la tettoia a lato sud (cesurata -OMISSIS- dall'ordinanza gravata) pure risulta meritevole della comminata sanzione demolitoria.

Ribadendo il principio per cui *“gli interventi consistenti nella installazione di tettoie o di altre strutture analoghe che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi sottratti al regime del permesso di costruire solo laddove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo o di riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) dell'immobile cui accedono”* e che *“tali strutture necessitano del permesso di costruire quando le loro dimensioni sono di entità tale da arrecare una visibile alterazione all'edificio e alle parti dello stesso su cui vengono inserite o, comunque, una durevole trasformazione del territorio con correlativo aumento del carico urbanistico”* (ex plurimis T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 13 luglio 2022, n. 4706), costituendo alle condizioni descritte una “nuova costruzione” assoggettata al regime del permesso di costruire, il manufatto in commento, per struttura e dimensioni della copertura realizzata, per la presenza di impianti tecnologici e

di arredi e per i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo che lo contraddistinguono, non può rientrare nella nozione di pertinenza e dunque non risulta assentito da idoneo titolo edilizio.

Quanto, poi, alla struttura a lato ovest qualificata come Dehors (cesurata sub 6 dall'ordinanza gravata), basti rilevare che essa è stata realizzata in assenza della prescritta autorizzazione, la quale, seppur richiesta dalle ricorrenti, è stata legittimamente e definitivamente denegata dall'Amministrazione quando già l'opera risultava ultimata.

Va premesso che i Dehors di tipo B consistono in installazioni chiuse parzialmente o totalmente appoggiate ad un fabbricato esistente ovvero separate con struttura autonoma, ma comunque collegate funzionalmente ad un pubblico esercizio di somministrazione, ad un laboratorio artigianale di preparazione di prodotti da asporto o, comunque, per tutte le attività che effettuano consumo immediato di alimenti, dotato di bagno per gli avventori.

Il Regolamento del Comune di Mercato San Severino che disciplina la loro installazione e gestione, prevede che essi, per essere assentiti, debbano consistere in strutture provvisorie che non determinano volumi urbanistici e che sono funzionali all'esercizio temporaneo dell'attività di pubblico esercizio.

Analogamente, l'orientamento maggioritario della giurisprudenza amministrativa afferma che *“i dehors, strutture a servizio di attività commerciali installate su suolo pubblico, che di fatto assumono una consistenza che varia dalla semplice tenda, o ombrellone ad ampie falde, al box munito di infissi chiusi tipo veranda, possono essere installati liberamente ove rispondano alle caratteristiche di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-bis), del d.P.R. n. 380 del 2001, dovendo quindi possedere due caratteristiche: uno funzionale, consistente cioè nella finalizzazione alle esigenze dell'attività, che devono tuttavia essere « contingenti e temporanee », intendendosi per tali quelle che, in senso obiettivo, assumono un carattere ontologicamente temporaneo, quanto alla loro durata, e contingente, quanto alla ragione che ne determina la realizzazione, e che in ogni caso (cioè quale che ne sia la « contingenza » determinante), non superano comunque i centottanta giorni (termine che, è bene ribadirlo, deve comprendere anche i tempi di allestimento e*

*smontaggio, riducendosi in tal modo l'uso effettivo ad un periodo inferiore ai predetti 180 giorni); l'altro strutturale, ovvero l'avvenuta realizzazione con materiali e modalità tali da consentirne la rapida rimozione una volta venuta meno l'esigenza funzionale (e quindi al più tardi nel termine di centottanta giorni dal giorno di avvio dell'installazione, coincidente con quello di comunicazione all'amministrazione competente)" (Consiglio di Stato, Sez. II, 13 febbraio 2023, n. 1489).*

Orbene, applicando tali coordinate normative ed ermeneutiche all'opera di cui si discorre, anche a voler ritenere che il requisito temporale risulti soddisfatto (avendo le ricorrenti dichiarato che la permanenza del manufatto *de quo* è prevista per un periodo che non supera complessivamente il termine di 180 giorni), l'assunto di precarietà è invece manifestamente smentito dalle caratteristiche edificatorie proprie della struttura contestata. Tenuto conto della grandezza e del materiale utilizzato, esso non appare facilmente e rapidamente rimovibile allorquando sia venuta meno l'esigenza funzionale e dunque sia scaduto il termine ultimo di installazione. Di conseguenza, arrecando un proprio impatto volumetrico sul carico urbanistico, l'opera in commento necessitava del preventivo rilascio del permesso di costruire e, quindi, l'ordinanza di demolizione, nonché il provvedimento di diniego dell'autorizzazione alla sua installazione, non possono che ritenersi legittimi.

Lo stesso dicasi con riferimento alla costruzione a lato nord (censurata - OMISSIS- dall'ordinanza gravata), pure qualificata alla stregua di un *Dehors* dall'Amministrazione, per la quale non risulta agli atti alcuna autorizzazione.

Quanto poi alla modifica del prospetto del fabbricato lato nord (censurata - OMISSIS- dall'ordinanza gravata) occorre precisare che ad essere contestata non è l'installazione del camino/braciere (per il quale è stata presentata istanza di sanatoria da parte del conduttore non ancora evasa dall'Amministrazione), ma piuttosto la presenza di una luce al posto dell'assentito vano porta.

E anche in tale punto l'ordinanza contestata non può che dirsi legittima.

Come è noto, la trasformazione dei prospetti del fabbricato anche mediante l'apertura non autorizzata di porte e finestre assurge ad intervento di

ristrutturazione edilizia ed è dunque assoggettato al regime del permesso di costruire *ex art.* 10, co. 1, lett c) del D.P.R. n. 380/2001.

Come pure la differente realizzazione della scala di accesso al sottotetto rispetto a quanto previamente assentito sia in termini di volume che di materiale (censurata -OMISSIS-dall'ordinanza gravata), avendo comportato una modifica del solaio di calpestio con conseguente ampliamento del locale disimpegno e deposito, non può considerarsi alla stregua di una attività di edilizia libera.

In ordine, invece, alle numerose variazioni della destinazione d'uso di taluni vani del fabbricato contestate con l'ordinanza epigrafata (nella specie da disimpegno ad antibagno, da camera da letto a sala ristorante, da deposito a camera e da ripostiglio a wc), si osservi quanto segue.

Con riguardo alla prima delle menzionate variazioni censurate, ossia quella per cui secondo l'Ente comunale il disimpegno sarebbe stato trasformato illegittimamente in antibagno attraverso l'innalzamento di un separé in cartongesso e l'installazione di un lavabo (censurata sub 2 dall'ordinanza gravata), va anzitutto precisato come per la realizzazione di un muro divisorio in cartongesso che non comporti la variazione della destinazione d'uso degli ambienti sia richiesta la sola presentazione di una CILA; diversamente, laddove esso comporti il cambio di destinazione d'uso, l'intervento è sottoposto al regime della SCIA.

Si aggiunga, per quanto di interesse, che il solo mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare rilevante ai fini urbanistici e richiedente dunque il preventivo rilascio del permesso di costruire è quello che interviene tra categorie funzionalmente autonome (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, Sez. III, 25 settembre 2024, n. 1715) o che viene realizzato con opere edilizie che incidono sulla sagoma dell'edificio o ne determinino un aumento planovolumetrico.

Orbene, nel caso di specie, l'innalzamento del muro divisorio in cartongesso (peraltro assentito con SCIA) non ha comportato alcuna variazione della

destinazione d'uso del locale di cui trattasi.

L'antibagno, invero, assurge esso stesso a disimpegno giacché la sua funzione principale è quella di permettere il transito da una zona ad un'altra.

Peraltro, la circostanza che in tale ambiente sia stato installato un lavabo con asciugatore elettrico neppure si appalesa di per sé idonea a comportare un cambio di destinazione d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome o non omogenee tale da incidere sulla sagoma dell'edificio in termini plano-volumetrici.

Ne consegue che erroneamente il Comune ha ravvisato nell'intervento *de quo* un cambio di destinazione d'uso giuridicamente rilevante ritenendo mancante il relativo titolo abilitativo e assoggettandolo, dunque, alla sanzione ripristinatoria.

Diversamente occorre riferire con riguardo alla camera da letto ubicata al primo piano e adibita a sala ristorante (variazione d'uso censurata sub 7 dall'ordinanza gravata).

In questo caso appare evidente la rilevanza giuridica del mutamento d'uso, che avrebbe quantomeno richiesto la presentazione di una apposita SCIA.

Lo stesso dicasi per il cambio di distinzione d'uso del locale deposito e ripostiglio rispettivamente in camera e wc (censurato -OMISSIS- dall'ordinanza gravata), trattandosi di categorie funzionali ontologicamente diverse.

Per giurisprudenza consolidata, infatti, *“la trasformazione di un mero « deposito » in una vera e propria « abitazione », sia pure intervenuta mediante l'installazione di meri impianti ed arredi, aggrava il carico urbanistico già valutato ed assentito dall'ente locale in sede di rilascio dei titoli edilizi originari, con conseguente necessità del preventivo rilascio di un permesso di costruire, in mancanza del quale la sanzione di cui agli artt. 31 e 32 d.P.R. n. 380/2001 costituisce atto dovuto e vincolato”* (T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 1° ottobre 2020, n. 1255).

E ciò vale anche se si tratti di cambio d'uso solo funzionale, ossia eseguito senza effettuazione di opere edilizie.

Di conseguenza, la realizzazione degli impianti idraulici e tecnologici è idonea a far presumere che vi sia stata una variazione dell'uso assentito dei vani *de quibus*, a prescindere dall'assunto di parte secondo cui il wc, mancando gli igienici, sarebbe utilizzato allo stato come ripostiglio e secondo cui pure il deposito, peraltro già di per sé di volume superiore rispetto a quanto autorizzato, non sia arredato e dunque utilizzato come stanza da letto.

Non può, invero, negarsi che l'effetto di tali interventi sia stato comunque quello di ampliare la superficie residenziale e la relativa volumetria autorizzate con l'originario titolo edilizio; sicché la modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico complessivo non poteva che essere assoggettata al regime del permesso di costruire.

Conseguentemente, per quanto anzidetto, con riguardo ai suddetti interventi edilizi posti in essere dalle ricorrenti in difformità ovvero in assenza dei prescritti titoli abilitativi, legittimo si appalesa l'ordine ripristinatorio assunto dall'Amministrazione. E ciò in quanto, per giurisprudenza consolidata, quando risulta realizzato un abuso edilizio (per difformità dal permesso di costruire o da altro titolo abilitativo o per la mancanza del prescritto titolo edilizio) l'Amministrazione, anche a distanza di tempo, deve emanare l'ordine di demolizione per il solo fatto di aver riscontrato l'esistenza di opere abusive. Invero, a fronte dell'abuso edilizio non è radicalmente prospettabile un legittimo affidamento e il proprietario non si può di certo dolere dell'eventuale ritardo con cui il Comune abbia emanato il provvedimento che la legge impone di emanare immediatamente.

Peraltro, di nessun pregio si appalesa la censura di parte ricorrente secondo cui l'Amministrazione avrebbe illegittimamente esercitato il potere di autotutela nei confronti dei titoli edilizi previamente formati di autorizzazione di taluni degli interventi *de quibus*, non avendo gli stessi in realtà giammai prodotto effetti in assenza dei presupposti prescritti dalla normativa vigente per il loro legittimo utilizzo.

In conclusione, per i motivi suesposti, i ricorsi, previamente riuniti, sono in parte accolti; va dunque confermata la legittimità del provvedimento di diniego prot.-OMISSIS- del 2 agosto 2024 e dell'ordinanza dirigenziale n. -OMISSIS-del 2 agosto 2024, tranne nella parte in cui ha ingiunto la demolizione del separé nel gruppo bagni a piano terra (sub punto 2).

Il parziale accoglimento giustifica la compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, Sezione Staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui ricorsi, previamente riuniti, come in epigrafe proposti, li accoglie in parte e per l'effetto la annulla parzialmente l'ordinanza dirigenziale n. -OMISSIS-del 2 agosto 2024, nei termini di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. -OMISSIS-6, e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato, anche di luogo, idoneo ad identificare enti o persone.

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 13 novembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Michele Di Martino, Referendario

Laura Zoppo, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Laura Zoppo**

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

## IL SEGRETARIO

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