

EDILIZIA ED URBANISTICA: Abusi edilizi - Provvedimenti repressivi - Istanza presentata dal vicino al Comune - Tendente ad ottenere l'adozione di un provvedimento repressivo di un asserito abuso edilizio - Obbligo del Comune di provvedere - Sussiste.

Tar Campania - Napoli, Sez. II, 9 marzo 2022, n. 1602

“[...] in materia di abusi edilizi, sussiste l'obbligo dell'amministrazione comunale di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi realizzati su area confinante, formulata dal relativo proprietario, il quale gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività, subendo gli effetti nocivi immediati e diretti della commissione dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà [...]. Alla luce della adunanza plenaria n. 22/2021, tale principio va temperato con la necessità che il proprietario confinante dimostri oltre alla propria legittimazione, uno specifico interesse al ricorso, invocando un determinato pregiudizio derivante dall'abuso commesso dal vicino e un correlato vantaggio derivante dalla rimozione di esso.

Viceversa, non sussiste alcun obbligo di provvedere qualora si invochi l'esercizio del potere di autotutela, da parte dell'amministrazione comunale [...].”

FATTO e DIRITTO

La società Apollo srl è proprietaria di un lotto ubicato in Sant'Antimo confinante con la proprietà del controinteressato. Avendo verificato la sussistenza di diversi abusi edilizi relativi alla proprietà del vicino e avendo avuto accesso ai titoli edilizi rilasciati al controinteressato, la ricorrente, con denuncia – esposto del 6/09/21, assunta al protocollo dell'Ente al n. 21851, denunciava al Comune le seguenti circostanze:

che in data 14/03/2019 prot. N. 7724 era stato rilasciato dal Comune di Sant'Antimo al controinteressato un permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della legge n° 47/1985 per la “Realizzazione di un campo da tennis/calciotto e un manufatto adibito a spogliatoio e bagni”, tuttavia gli elaborati grafici e descrittivi presentati in data 30/12/1986, unitamente alla domanda di condono edilizio, rappresentavano unicamente il campo da tennis e nessun altro manufatto. In data 14 marzo 2019, veniva presentata, con prot. N. 27277/1587, un'integrazione alla pratica di condono raffigurante spogliatoi e bagni adiacenti al campo da tennis prospettando che questi erano già stati realizzati alla data del 30 settembre 1983. Essi tuttavia non erano stati realizzati alla data indicata. La circostanza sarebbe provata dal rilievo che tali manufatti non erano presenti né nei grafici né nella relazione descrittiva presentata in data 30/12/86 ma sono stati aggiunti solo nell'anno 2019 a

distanza di 13 anni dal condono. La circostanza sarebbe ulteriormente confermata anche dal fotogramma dell'aereofotogrammetria realizzata con il volo n. 137501 del 25.6.90 da parte dell'Istituto Geologico Militare- Esercito Italiano, fotogramma allegato alla denuncia- esposto presentata al Comune di Sant'Antimo.

Con Dia n. 38 del 1995, era stata assentita la realizzazione, all'interno della proprietà del controinteressato, di una piscina. La Dia fa riferimento solo alla piscina, pertanto lo spogliatoio ed il bagno, annessi catastalmente ad essa, sarebbero stati realizzati senza alcun titolo edilizio.

Anche il garage di proprietà del controinteressato, aderente alla proprietà della società Apollo, sarebbe stato realizzato senza titolo edilizio e non sarebbe mai stato sanato. Esso, infatti, non risulta nella sanatoria n° 527 del 1998 e non vi sono, per tale garage, agli atti del Comune ulteriori titoli edilizi. Successivamente tale garage è stato oggetto di un ampliamento volumetrico anch'esso realizzato senza alcun titolo edilizio.

In aderenza, poi, alla sua proprietà, il controinteressato ha realizzato un porticato aperto solo su due lati di notevoli dimensioni con struttura in ferro stabilmente ancorata al suolo per il quale, si ritiene, non v'è stata alcuna verifica antisismica e strutturale per la stabilità al vento. Per tale struttura non esisterebbe alcun titolo edilizio ovvero né Scia né Permesso di costruire (come era necessario) e, pertanto, il manufatto sarebbe totalmente abusivo.

Infine, a ridosso del confine, in aderenza al muro di proprietà della Apollo srl, è stato realizzato un cannuciatto che supera i tre metri di altezza che costituisce l'altezza massima prevista sui confini determinando un danno alla proprietà dell'Apollo in termini di area e luce. Anche tale manufatto sarebbe completamente abusivo.

Tanto premesso, la ricorrente rileva che nonostante il decorso di circa 90 giorni dalla presentazione della suddetta denuncia, a tutt'oggi il Comune di Sant'Antimo, senza nulla comunicare, non ha ancora adottato alcun provvedimento conclusivo del procedimento né ha in qualche modo riscontrato all'esposto – denuncia presentato dalla società ricorrente.

Per tale ragione, essa lamenta:

I. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 2 E SS. DELLA LEGGE 241/90 – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 97 DELLA COST. E DEL PRINCIPIO DI BUON ANDAMENTO DELL'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA – ECCESSO DI POTERE PER ERRORE SUI PRESUPPOSTI.

Né Comune né il controinteressato si sono costituiti.

All'odierna udienza, la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è solo in parte fondato.

Occorre premettere che, in materia di abusi edilizi, sussiste l'obbligo dell'amministrazione comunale di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi realizzati su area confinante, formulata dal relativo proprietario, il quale gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività, subendo gli effetti nocivi immediati e diretti della commissione dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà. (*ex multis* T.A.R. Milano, sez. II, 19/03/2021, n.724). Alla luce della adunanza plenaria n. 22/2021, tale principio va temperato con la necessità che il proprietario confinante dimostri oltre alla propria legittimazione, uno specifico interesse al ricorso, invocando un determinato pregiudizio derivante dall'abuso commesso dal vicino e un correlato vantaggio derivante dalla rimozione di esso.

Viceversa, non sussiste alcun obbligo di provvedere qualora si invochi l'esercizio del potere di autotutela, da parte dell'amministrazione comunale. (*ex multis* T.A.R. Napoli, sez. VII, 16/09/2021, n.5920).

Alla luce di tali principi, deve in primo luogo essere dichiarato insussistente alcun obbligo di provvedere in relazione all'esposto/denuncia della società ricorrente laddove essa sostanzialmente invoca l'esercizio di poteri di autotutela rispetto ad un permesso in sanatoria già concesso (permesso del 14/03/2019 prot. N. 7724), affermandone l'illegittimità. Le circostanze descritte nell'esposto, infatti, possono solo valere quale sollecitazione dell'amministrazione che, nella sua discrezionalità, dovrà valutare se attivarsi o meno.

Invece, con riferimento alla realizzazione, asseritamente senza alcun titolo edilizio dello spogliatoio e del bagno, annessi catastalmente alla piscina, al garage aderente alla proprietà della società, al porticato aperto solo su due lati di notevoli dimensioni con struttura in ferro stabilmente ancorata al suolo e infine al cannucciato che supera i tre metri di altezza posto a ridosso del confine, sussiste l'obbligo dell'amministrazione di provvedere sull'esposto di parte ricorrente. La società Apollo ha infatti spiegato le ragioni per cui i manufatti posti in aderenza del confine ledono i suoi interessi di proprietaria.

Deve pertanto essere ordinato al Comune intimato di provvedere entro il termine di 60 giorni della notifica della presente decisione ad adottare un provvedimento espresso, previ i necessari accertamenti, in ordine alle circostanze dedotte da parte ricorrente.

In caso di ulteriore inottemperanza, si nomina sin d'ora il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale e Urbanistica dell'Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Sviluppo, Valorizzazione e tutela ambientale, con facoltà di delega ad un funzionario dell'ufficio.

Le spese del presente procedimento possono essere compensate tra tutte le parti, attesa la parziale soccombenza della società ricorrente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte, nei limiti e sensi di cui alla motivazione e per l'effetto ordina al Comune di Sant'Antimo di provvedere, entro il termine di 30 giorni dalla notifica della presente sentenza, ad adottare un provvedimento espresso in relazione alle circostanze di cui ai punti 2),3),4) e 5) dell'esposto. Lo respinge per il resto.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 1 febbraio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Maria Laura Maddalena, Consigliere, Estensore

Germana Lo Sapio, Primo Referendario

IL SEGRETARIO