biblus.acca.it

Pubblicato il 27/08/2026

N. 05030/2026 REG.PROV.COLL.

N. 0**/2025 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 **** del 2025, proposto da -OMISSIS- S.a.s. di -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Pasquale Manfredi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

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

per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia,

a - del Decreto n. -OMISSIS- del 24.03.2025, mai notificato alla Società ricorrente, con il quale il Dirigente del Settore VI – Area Urbanistica di **** ha disposto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area in Catasto al Foglio -

OMISSIS-, p.lla n. -OMISSIS- ad eccezione del fabbricato "A", della relativa area di sedime (208,4 mq) e dell'area esterna di m 3,00x11,00, diretta a consentire accesso autonomo a tale fabbricato, ai sensi dell'art. 31 co. 3 D.P.R. 380/2001 per inottemperanza alle ingiunzioni di ripristino nn. --OMISSIS- e --OMISSIS-;

b - del verbale di accertamento redatto dalla Polizia Municipale di **** in data 29.05.2012;

c - di tutti gli atti presupposti, ivi compresi, gli atti istruttori, collegati, connessi e conseguenziali, non conosciuti;

nonché per l'accertamento del mancato perfezionamento del procedimento acquisitivo-traslativo al patrimonio comunale dell'area in catasto al foglio -OMISSIS-, p.lla -OMISSIS-, ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 28 maggio 2026 la dott.ssa Anna Abbate e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La Società ricorrente, con ricorso notificato il 28/05/2025 e depositato in giudizio il 12/06/2025, impugna a - il Decreto n. -OMISSIS- del 24/03/2025, (asseritamente) mai notificato alla Società ricorrente, con il quale il Dirigente del Settore VI – Area Urbanistica di **** ha disposto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area in Catasto al Foglio -OMISSIS-, p.lla n. -OMISSIS- ad eccezione del fabbricato "A", della relativa area di sedime (208,4 mq) e dell'area esterna di m 3,00x11,00, diretta a consentire accesso autonomo a tale fabbricato, ai sensi dell'art. 31 co. 3 D.P.R. 380/2001 per inottemperanza alle ingiunzioni di ripristino n. --OMISSIS- ("*"Corpo di fabbrica B di forma trapezoidale, irregolare, avente*

superficie per piano di ca. mq. 181, costituito da piano ammezzato, piano primo, e piano secondo in elevazione, ed un'altezza complessiva di mt. 10,90, già oggetto di o.d. di ripristino n. -OMISSIS-"; per tale immobile risultava presentata altresì istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, diniegata poi in data 12.04.1994 con provvedimento prot. -OMISSIS-;

Veranda a forma di L posta al piano terra, ai due lati del corpo di fabbrica A, avente dimensioni di m. 16,555 x 3,-OMISSIS- x 4,25/h - su lato strada - e m. 10,00 x 2,95 x 4,25 posta al lato interno; tale opera è stata realizzata su parapetto in muratura di c.a., avente un'altezza di in. 1,00, con sovrastante struttura in ferro (orizzontale e verticale) — profilati a doppio T e perimetralmente già muniti dì vetrata";

Realizzazione di terrazzo al piano primo del corpo di fabbrica prospiciente Via -OMISSIS- ("A"), in luogo di preesistente balcone di ridotte dimensioni (m. I x 10,50) avente dimensioni di m -OMISSIS-,50 x 3,75 su lato strada — e m. 10,00 x 3,60 sul lato interno su via -OMISSIS-) costituente copertura della volumetria realizzata al piano terra;

Realizzazione di nuova volumetria, costituente nuovo vano residenziale posta al piano primo del fabbricato, in aderenza e di collegamento ai due corpi di fabbrica ("A" e "B"), avente una superficie di mq. 39,52 ed un'altezza interna di in. 3,00, tal opera risulta completa e rifinita ad uso abitativo;

Realizzazione di piccola volumetria, insistente sul terrazzo abusivo del piano primo del fabbricato avente dimensioni di m. 5,25 x 1,30, costituente volume tecnico adibito all'alloggiamento dell'impianto di aerazione; Realizzazione di nuova volumetria, costituente nuovo vano residenziale posta al piano secondo del fabbricato, in aderenza e di collegamento ai due corpi di fabbrica ("A" e "B"), avente una superficie di mq. 27,00 ed un'altezza interna di m. 3,00 con annesso terrazzino di ca. mq. 15,00; tale opera risulta completa e rifinita, adibita ad uso abitativo;

Completa ristrutturazione edilizia, interna e esterna, in assenza di autorizzazione, del corpo di fabbrica "B", ..., per il quale è stato già reso parere di diniego alla richiesta di condono edilizio presentata, per il quale si è accertato altresì la realizzazione di nuove aperture di vani finestra i

lati interni del corpo di fabbrica, relativamente al plano ammezzato e piano primo e piano secondo; tale immobile come il principale "A" risulta già intonacato e rifinito in ogni sua parte;

Realizzazione di ulteriore manufatto abusivo, ad uso deposito, posto nell'area cortilizia al lato sud del fabbricato avente dimensioni rispettivamente di m. 11,70 x 4,80 x 3,00 e m. 8,10 x 4,00 x 3,00 in luogo di preesistente manufatto abusivo costituito da n. 3 locali avente dimensione complessiva di m. 11,70 x 3,90, incluso nella pratica di condono relativa al fabbricato, per il quale è stato già reso parere negativo. In aderenza a tale manufatto è stato realizzato massetto cementizio di spessore 0,20 m per una lunghezza di m. 20,00 ed una sporgenza media di m. 12,60;

Realizzazione in assenza di autorizzazione e/o concessione di muratura in c.a., avente uno spessore di m. 0,20 ed un'altezza di m. 0,80 nonché una lunghezza di m. 44,50, costituente parapetto alla rampa di accesso del vialetto di collegamento, che porta da valle a monte della suddetta proprietà; a sostegno di tale opera e a quota e distanza inferiore è stata realizzata, mediante pianificazione del costone a terrazzo, ulteriore muratura in c.a. dì analoghe dimensioni per una lunghezza di m. 38,00, ed un'altezza media di M. 2,50 rivestita con muratura di pietrame."") e n. --OMISSIS- (""*La Sig.ra -OMISSIS- ha proseguito i lavori realizzando un muro di recinzione in blocchi in lapilcemento in sostituzione di precedente inferriata poggiante su muretto di recinzione avente un'altezza di m. 0,80 dal piano stradale. La muratura accertata è stata quindi realizzata in sovrapposizione al preesistente muretto di cinta delimitante la proprietà, avente dimensioni rispettivamente di:*

m. 22.00 ed un'altezza di in. 1,00, tale opera risulta al rustico;

m. 23,00 ed un'altezza di m. 1,20, comprensiva di cordolo cementizio - tale muratura risulta allo stato completa di abbozzo:

m. 18,20 per un'altezza parimenti di in. 1,20, comprensiva di cordolo cementizio ed analogamente rivestita di abbozzo.

Nell'area in questione è stata accertata altresì la realizzazione delle opere sotto indicate:

struttura in legno con sovrastante tettoia in legno avente dimensioni di m. 4.50 x 1,60 ed altezza 2,50 m al colmo e m. 2,00 alla gronda, delimitata da balaustra in legno di lunghezza m. 9,00 ed altezza m. 1.20; detta struttura poggiante su preesistente massetto cementizio già rilevato in precedenti sopralluoghi;

piccola soletta in c.a. di m. 1,00 x 1,00 posta in aderenza della rampa scale esterna di collegamento con il piano superiore, in aderenza al ballatoio della rampa stessa, poggiante su trave in ferro a doppio T, posta al lato nord-est del fabbricato, avente la funzionalità di copertura dell'impianto di condizionamento del fabbricato, alloggiato esternamente allo stesso;

scala a chiocciola in ferro esterna, di collegamento al piano copertura del manufatto esistente posto ad est del fabbricato principale"”); b - il verbale di accertamento redatto dalla Polizia Municipale di **** in data 29/05/2012; c - tutti gli atti presupposti, ivi compresi, gli atti istruttori, collegati, connessi e conseguenziali, non conosciuti. Chiede, altresì, l’accertamento del mancato perfezionamento del procedimento acquisitivo-traslativo al patrimonio comunale dell’area in catasto al foglio -OMISSIS-, p.lla -OMISSIS-, ai sensi dell’art. 31 D.P.R. 380/2001.

A sostegno del ricorso deduce le seguenti censure:

I – VIOLAZIONE DI LEGGE (ARTT. 31 E 36 D.P.R. 380/2001) – VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO – ECCESSO DI POTERE (DIFETTO DEL PRESUPPOSTO – ARBITRARIETÀ – PERPLESSITÀ – SVIAMENTO – DIFETTO DI MOTIVAZIONE - DIFETTO DI ISTRUTTORIA – ERRORE DI FATTO).

II – VIOLAZIONE DI LEGGE (ARTT. 31 E 36 D.P.R. 380/2001) – VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO – ECCESSO DI POTERE (DIFETTO DEL PRESUPPOSTO – ARBITRARIETÀ – PERPLESSITÀ – SVIAMENTO – DIFETTO DI MOTIVAZIONE – DIFETTO DI ISTRUTTORIA – ERRORE DI FATTO).

III – VIOLAZIONE DI LEGGE (ARTT. 31 E 36 D.P.R. 380/2001) – VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO – ECCESSO DI POTERE (DIFETTO DEL PRESUPPOSTO – ARBITRARIETÀ – PERPLESSITÀ – SVIAMENTO – DIFETTO DI MOTIVAZIONE – DIFETTO DI ISTRUTTORIA – ERRORE DI FATTO).

IV – VIOLAZIONE DI LEGGE (ARTT. 31 E 36 D.P.R. 380/2001) – VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO – ECCESSO DI POTERE (DIFETTO DEL PRESUPPOSTO – ARBITRARIETÀ – PERPLESSITÀ – SVIAMENTO – DIFETTO DI MOTIVAZIONE – DIFETTO DI ISTRUTTORIA – ERRORE DI FATTO).

Il 01/07/2025, si è costituito in giudizio il Comune di ****, depositando all'uopo una memoria difensiva, sostenendo "*la legittimità dell'agere amministrativo confluito nella ordinanza quivi impugnata*".

Ad esito della Camera di Consiglio del 03/07/2025, fissata per la trattazione dell'istanza cautelare di parte ricorrente, questa Sezione, con ordinanza n. 1483 del 07/07/2025, ha accolto l'istanza cautelare di parte ricorrente nei sensi di cui alla motivazione di seguito riportata, e, per l'effetto, ha sospeso interinalmente l'efficacia del decreto dirigenziale di acquisizione n. -OMISSIS- del 24.03.2025, fissando per la trattazione del merito del ricorso l'udienza pubblica del 28 maggio 2026: *"Rilevata la sussistenza del pregiudizio grave e irreparabile allegato da parte ricorrente; Ritenuto, pertanto, opportuno, nel bilanciamento dei contrapposti interessi e tenuto conto della necessità di approfondire nella appropriata sede di merito le questioni agitate in giudizio - anche considerato che "la sequela degli accadimenti connotanti la contesa in punto di fatto" è articolata e risalente nel tempo e che il gravato decreto dirigenziale di acquisizione n. -OMISSIS- del 24.03.2025 (recante in oggetto "Atto ricognitivo di acquisizione ai sensi dell'art. 31, c. 4 DPR. 380/01 - Beni immobili in via -OMISSIS- (NCEU -OMISSIS- part. n. -OMISSIS-)") è stato adottato, a seguito del verbale di accertamento di inottemperanza alle ordinanze di*

demolizione n.-OMISSIS- del 12.05.2003 e n.-OMISSIS- del 27.08.2004 redatto in data 29.05.2012 dal Corpo di Polizia Municipale, (solo) "una volta che l'Ufficio è venuto a conoscenza (a causa di avvicendamento pressoché totale del personale a far data da fine 2020) della articolata vicenda rimasta priva della dovuta conclusione" (pur avendo "natura vincolata già dal 2004, oltre che valenza meramente dichiarativa di uno stato di fatto costituitosi ipso iure al decorrere infruttuoso dei novanta giorni assegnati per la demolizione"), come affermato nella memoria di costituzione del Comune resistente - sospendere interinalmente gli effetti dell'impugnato decreto di acquisizione n. -OMISSIS- del 24.03.2025, al fine di giungere ad una decisione nel merito della causa "re adhuc integra";.

Il 24/03/2026, il difensore di parte ricorrente ha depositato in giudizio una dichiarazione di rinuncia al mandato e, il 10/04/2026, si è costituito in giudizio il nuovo difensore di parte ricorrente, facendo propri e reiterando tutti gli atti e scritti difensivi, motivi, deduzioni, istanze (anche istruttorie), domande ed eccezioni proposte dal precedente difensore.

Il 27/04/2026, la Società ricorrente ha depositato in giudizio una memoria difensiva (non notificata), nella quale ha riproposto i motivi di ricorso, nonché sottoposto al Tribunale ulteriori osservazioni in fatto e in diritto che hanno (inammissibilmente) ampliato i motivi di ricorso (come di seguito precisato in motivazione), insistendo per l'accoglimento del ricorso.

Nella pubblica udienza del 28/05/2026, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

0. - Il ricorso è parzialmente fondato nel merito e, pertanto va accolto solo in parte, nei sensi e nei limiti di cui alla seguente motivazione.

1. - Con il primo motivo di gravame, la Società ricorrente lamenta che il provvedimento di acquisizione impugnato non è stato mai notificato alla "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-" (attuale proprietaria dell'area), ma è stato erroneamente notificato alla Società "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-" che, tuttavia,

non è proprietaria dei beni fin dal 2021, avendo -OMISSIS-, con atto per Notaio -OMISSIS- del 5/05/2021 (rep. n. -OMISSIS-; Racc. n. -OMISSIS-), registrato il 13/05/2021, ceduto a -OMISSIS- le proprie quote sociali di "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-", e avendo, contestualmente, la predetta Società assunto la denominazione di "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-", sicché, in tesi, non si sarebbe perfezionata la fattispecie acquisitiva nei confronti della Società ricorrente.

Il predetto motivo di gravame è infondato.

Osserva, anzitutto, il Tribunale che, nel gravato atto ricognitivo di acquisizione, si stabilisce che lo stesso sia notificato alla signora -OMISSIS-, quale legale di "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-", in qualità (al tempo) di proprietario e committente dei lavori abusivi, benché la stessa, con atto di cessione del 05/05/2021, avesse poi ceduto a -OMISSIS- l'intera quota del capitale sociale da essa detenuto, pari (solo) al 2% dell'intero capitale sociale, quale socia accomandataria nella Società in accomandita semplice con ragione sociale di "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-", e, per l'effetto, -OMISSIS- fosse diventato il (nuovo) socio accomandatario legale rappresentante della Società e la Società in accomandita semplice in questione avesse assunto la denominazione di "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-".

Ciò premesso, in disparte ogni altra considerazione, rileva il Collegio in via dirimente che la asserita nullità (o anche inesistenza) della notificazione del provvedimento impugnato alla Società odierna ricorrente ("-OMISSIS- sas di -OMISSIS-" già "-OMISSIS- sas di -OMISSIS-") sarebbe comunque priva di rilevanza nel concreto caso di specie, potendosi la stessa ritenere sanata in virtù del principio del raggiungimento dello scopo, ai sensi dell'art. 156 c.p.c., in quanto, come riferito nello stesso ricorso, la Società ricorrente, sia pure "*solo di recente", "ha appreso*" della adozione del decreto di acquisizione impugnato, tant'è che lo ha impugnato nel presente giudizio, dimostrando così di averne avuto piena conoscenza (cfr. Cassazione Civile, Sezione Tributaria, 25/11/2021, n. 36558).

2. - Con il secondo motivo di gravame, la Società ricorrente lamenta poi che il Comune resistente ha adottato il gravato provvedimento di acquisizione pretermettendo: *"- che il complesso immobiliare, come anticipato, era sottoposto a sequestro giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata fin dal 2003 e, dunque, non era nella materiale e giuridica disponibilità della -OMISSIS-, al momento di notifica delle ingiunzioni di demolizione (n. --OMISSIS- e n. --OMISSIS-);*

- che -OMISSIS-, nel 2003, ha presentato istanza di sanatoria, in ogni caso, paralizzando i termini di ripristino fino alla definizione, giustificando la mancata richiesta di dissequestro, finalizzato a demolire per opere sottoposte a procedimento di accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001);

- che le opere, per di più, sono state anche demolite (si cfr. verbale del 13.06.2014)", sicché "*In tale contesto la sanzione acquisitivo-traslativa non si è perfezionata in carenza di una inerzia colpevole*".

Tutte le predette censure sono infondate.

Osserva, anzitutto, il Collegio che, con riferimento alla allegata pendenza del sequestro penale sul complesso immobiliare in questione sin dal 2003 (con dissequestro avvenuto solo il 29 maggio 2012, nella stessa mattinata e nella stessa occasione in cui la Polizia Municipale ha redatto il verbale di accertamento di inottemperanza, datato 29 maggio 2012), secondo la giurisprudenza prevalente e condivisibile, ai fini della legittimità di un ordine di demolizione, della sua eseguibilità e della validità dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, è irrilevante la pendenza di un sequestro, poiché la misura cautelare reale non costituisce un impedimento assoluto all'attuazione dell'ingiunzione, in ragione della possibilità, per il destinatario dell'ordine, di ottenere il dissequestro del bene, nel mentre, nel concreto caso di specie, non risulta che la Società -OMISSIS- s.a.s. (al tempo) di -OMISSIS- si sia tempestivamente adoperata per ottenere il dissequestro dell'immobile al fine di ottemperare alle ingiunzioni di demolizione, non

potendosi, peraltro, ritenere che la riferita "mancata richiesta di dissequestro" fosse giustificata dalla presentazione di una istanza di sanatoria avvenuta (solo) in data 09/12/2004 (e, dunque, successivamente allo scadere dei novanta giorni concessi per la demolizione con le ingiunzioni di ripristino n. prot. --OMISSIS- del 12/05/2003, datata 18/04/2003 e notificata il 15/05/2003, e prot. n. --OMISSIS- del 27/08/2004, datata 24/05/2004 e notificata il 01/06/2004).

Né, come sopra detto, la richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria presentata dalla sig.ra -OMISSIS- (L.R. di -OMISSIS- Sas), ai sensi della legge n.326/03, registrata al protocollo comunale in data 09/12/2004 al n. -OMISSIS-, per ottenere la sanatoria degli abusi edilizi realizzati alla via -OMISSIS-, poteva paralizzare i termini di ripristino (ormai già decorsi al momento della presentazione della suddetta richiesta di permesso costruire in sanatoria) fino alla sua definizione, intervenuta, peraltro, con nota prot. -OMISSIS- del 21/02/2013, con cui il Dirigente del Settore Urbanistica ha determinato il diniego al permesso di costruire in sanatoria di cui all'istanza di condono suddetta, successivamente al quale la demolizione delle opere abusive in questione è avvenuta (solo) "*tra il 11.07.2014 e il 13.10.2014, a fronte della incompleta auto-demolizione operata dalla parte all'esito della condanna penale e attivazione di procedura R.E.S.A. -OMISSIS-*", con conseguente consegna dell'area di sedime delle opere oggetto di demolizione al Comune di Castellamare di Stabia, come da verbale di consegna del 13/10/2014 della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli e come confermato dalla stessa parte ricorrente nella memoria difensiva del 27/04/2026 ("*La demolizione delle opere abusive di Via -OMISSIS- è stata eseguita d'ufficio in sede penale nel 2014, nel contesto della procedura penale RESA n. -OMISSIS-. L'avvenuta demolizione è attestata dal verbale di consegna delle aree al Comune del 13 ottobre 2014, redatto dal CTU nominato dal Tribunale penale e richiamato dallo stesso decreto impugnato*.").

Infine non è condivisibile la tesi di parte ricorrente secondo cui, nel caso di specie, la fattispecie acquisitiva dei beni e della relativa area di sedime non sarebbe procedibile per sopraggiunta "*restitutio in integrum*" dell'ordine urbanistico-edilizio, attesa la intervenuta demolizione delle opere abusive in questione fin dal 2014, in quanto, in disparte eventuali profili di improcedibilità del ricorso alla stregua della prospettazione offerta dalla stessa parte ricorrente nella memoria difensiva del 27/04/2026 ("*La stessa circostanza che la Procura Generale abbia disposto la consegna delle aree al Comune dopo le demolizioni del 2014 conferma che l'ordine urbanistico era già stato ripristinato e che l'eventuale effetto acquisitivo si era consumato in sede penale, rendendo privo di oggetto il successivo decreto n. -OMISSIS-*"), come correttamente dedotto dal Comune resistente, "*La parziale demolizione effettuata con riferimento alla procedura R.E.S.A. -OMISSIS- nel 2014, in parte condotta in auto-demolizione e in parte operata dalla Procura Generale della Repubblica a fronte della incompleta demolizione operata dalla parte, interviene a seguito dello scadere infruttuoso concesso alla parte (90 giorni) per provvedere al ripristino della legittimità violata, pertanto quando l'acquisizione al patrimonio del manufatto e relativa area di sedime si erano già prodotti, ipso iure*".

Sono invece inammissibili, in quanto contenute solo nella memoria difensiva (non notificata) del 27/04/2026 (sub par. II.a e ss.) le censure incentrate sulla invalidità/inopponibilità alla Società odierna ricorrente delle notifiche del verbale di dissequestro e dell'accertamento di inottemperanza del 29 maggio 2012, poiché "*notificati esclusivamente ad -OMISSIS- come persona fisica ed identificata quale proprietaria del complesso immobiliare, senza alcuna indicazione della sua qualità di organo della società, reale proprietaria, e senza che la -OMISSIS- s.a.s. fosse mai stata formalmente destinataria degli atti*".

3. - Con il terzo motivo di gravame, la Società ricorrente lamenta che "*Il Comune di ****, tuttavia, non ha proceduto alla verifica preliminare dell'accertamento di inottemperanza che integra il titolo di immissione in possesso e trascrizione nei RR.II.*.

L'acquisizione gratuita, infatti, è stata emessa sulla scorta del Verbale della Polizia Municipale del 29.05.2012, che ha constatato l'inottemperanza alle ingiunzioni di demolizione (nn. --OMISSIS- e --OMISSIS-) che, come è noto, ha carattere endo-procedimentale e deve essere recepito necessariamente in un provvedimento formale di accertamento, della competente Autorità Amministrativa, che costituisce titolo idoneo per l'acquisizione del bene e della area di sedime".

Il predetto motivo di gravame è infondato.

Osserva, infatti, il Collegio che il gravato decreto di acquisizione ex art. 31, comma 4, D.P.R. n. 380/2001 costituisce proprio l'atto formale di accertamento ex art. 31, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001, con cui l'autorità amministrativa correttamente recepisce gli esiti del verbale di constatazione e verifica della Polizia Municipale del 29/05/2012 - che ha valore di atto endoprocedimentale, strumentale alle successive determinazioni dell'ente comunale - con il quale, a seguito di sopralluogo effettuato in parti data, "*si è accertato che le opere realizzate non risultano abbattute né risulta ripristinato lo stato dei luoghi*", e forma il titolo ricognitivo idoneo all'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale.

4. - Con il quarto motivo di gravame, la Società ricorrente lamenta che "*L'acquisizione dell'intera particella, a fronte di opere, già demolite, ha violato anche il principio di proporzionalità sancito dalla giurisprudenza CEDU e Costituzionale*", nonché il difetto di istruttoria e di motivazione del provvedimento impugnato, poiché "*Il Comune di **** ha disposto l'acquisizione gratuita della intera p.lla -OMISSIS- (con esclusione dell'area di sedime del fabbricato A e della strada di accesso), tuttavia, senza giustificare le ragioni di ablazione di un'area ulteriore rispetto al sedime dei beni illeciti*", precisando (solo) nella memoria difensiva del 27/04/2026 che "*Il decreto impugnato si limita a indicare il calcolo della superficie utile abusiva (mq 1.123,32) e a constatare che l'area acquisita non supera il limite del decuplo, senza spiegare perché quella specifica estensione sia "necessaria" secondo le prescrizioni urbanistiche. Il fatto che l'area sia classificata in zona R4 (rischio idraulico) e zona*

"inedificabile di rispetto" rende ancor più incomprensibile e contraddittoria l'indicazione di aree che — per definizione — non potrebbero essere edificate".

Il predetto motivo di gravame è solo in parte fondato.

Non sussiste la dedotta violazione del principio di proporzionalità, alla stregua della "*ingente attività edilizia illegittimamente compiuta nel corso degli anni ed oggetto di plurimi provvedimenti repressivi, ai quali la parte non ha risposto riconducendo alla legittimità il manufatto nel corso del tempo ma al contrario continuando ad operare nel tempo molteplici abusi*", come correttamente evidenziato nella memoria difensiva del Comune resistente.

Non sussiste neppure l'allegato vizio di motivazione e di istruttoria in ragione della omessa giustificazione delle ragioni di ablazione di un'area ulteriore rispetto al sedime dei beni illeciti, in quanto, secondo la giurisprudenza prevalente e condivisibile, l'acquisizione a titolo gratuito dell'area al patrimonio comunale, "*costituisce una sanzione che l'ordinamento pone come conseguenza automatica e doverosa dell'inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva (salvo i casi in cui venga ad incidere sui diritti dei terzi o sulle porzioni di manufatti legittimi, nel qual caso l'acquisizione è limitata al manufatto abusivo e alla sua sola area di sedime: cfr., in tal senso, TAR Campania, Napoli, VII, 10.1.2014 n. 159; TAR Lazio, Latina, 26.3.1997, n.236; TAR Lazio, Roma, II, 22.10.1991, n.1607) e non è, come tale, soggetta a specifici obblighi motivazionali sulle ragioni di pubblico interesse che assistono e legittimano l'estensione dell'acquisizione per la parte di terreno ulteriore rispetto allo stretto spazio di superficie occupato dalle opere abusive (cfr., in tal senso, Cons. Stato, VI, 5.4.2013, n.1881; TAR Campania, Napoli, VII, n. 159 del 2014 cit.)*" (T.A.R. Campania, Sezione II, l 25/10/2019, n. 5067).

Sussiste, invece l'allegato difetto di adeguata motivazione del gravato provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dell'A.C. nella parte in cui dispone, oltre alla (doverosa) "*acquisizione gratuita di diritto al patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 31, c. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., delle opere abusivamente realizzate e*

accertate alla data del sopralluogo esperito ai fini della verifica dell'inottemperanza (2012 — oggi abbattute), ovvero dell'area di sedime delle stesse", (anche) di "*quella circostante*" (non precisamente individuata né quantificata nella relativa estensione, essendo stata quantificata l'estensione complessiva di tutta l'area acquisita, "*corrispondente alla intera particella censita nel CT al F. -OMISSIS-, n. -OMISSIS-, fatta eccezione per l'area di sedime del fabbricato legittimo "A" e dell'area esterna individuata sul fronte sud, a partire dal perimetro dell'edificio e parallelamente allo stesso, di dimensioni m.3,00 di larghezza (N/S) e m. 11.00 di lunghezza (E/O), atta a consentirne l'accesso autonomo*"), sotto il profilo della omessa esplicitazione delle modalità del calcolo (in relazione ai parametri urbanistici in astratto applicabili per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusivamente realizzate) con cui l'ufficio tecnico dell'ente locale perviene alla individuazione di tale area ulteriore. Infatti, secondo la medesima giurisprudenza sopra richiamata, l'applicazione dell'art. 31, comma terzo, D.P.R. n. 380 del 2001, nella parte in cui prevede che l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale concerne anche l'area "*necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive*" (nel limite massimo, tuttavia, del decuplo della "*complessiva superficie utile abusivamente costruita*"), postula per l'Amministrazione comunale *"l'obbligo di esplicitare le modalità del calcolo (in relazione ai richiamati parametri urbanistici in astratto applicabili per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusivamente realizzate) con le quali si perviene all'individuazione di tale area ulteriore, sicché l'Amministrazione procedente è tenuta ad indicare la classificazione urbanistica ed il relativo regime per l'area oggetto dell'abuso edilizio e quindi a sviluppare (in base agli indici di fabbricabilità, territoriale o fondiaria, conseguentemente applicabili) il calcolo della superficie occorrente per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive*" (*ex multis*, T.A.R. Campania, Sezione II, l 25/10/2019, n. 5067, cit.), proprio perché il legislatore non ha predeterminato, se non nel massimo, l'ulteriore area acquisibile, ma ha indicato un criterio per determinarla rapportato alla normativa urbanistica rilevante nel

singolo caso; nel mentre, nel provvedimento impugnato, l'Amministrazione resistente, in relazione all'acquisizione dell'area ulteriore rispetto a quella di sedime delle opere abusive (già abbattute), non ha sviluppato il calcolo della superficie occorrente per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, ma, al contrario, ha affermato che "*non risulta possibile determinare la superficie di terreno necessaria per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive con l'indice vigente al momento dell'emissione del provvedimento, essendo l'indice di edificabilità pari a zero (all'epoca la Zona era inquadrata come FIO — Inedificabile di rispetto)*".

4. - Per tutto quanto innanzi illustrato, il ricorso va accolto solo in parte nei sensi e nei limiti di cui in motivazione e per l'effetto va annullato il provvedimento impugnato nella sola parte in cui dispone l'acquisizione (anche) dell'area circostante quella di sedime delle opere abusive (oggi demolite), fatti salvi i successivi provvedimenti della P.A. e, per il resto, va respinto.

5. - Sussistono i presupposti per disporre la compensazione integrale tra le parti delle spese del presente giudizio, anche considerato l'accoglimento solo in parte del ricorso.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte nei sensi e nei limiti di cui in motivazione e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato nella sola parte in cui dispone l'acquisizione (anche) dell'area circostante quella di sedime delle opere abusive (oggi demolite), fatti salvi i successivi provvedimenti della P.A.

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. 196, 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 idoneo ad identificare la Società ricorrente e i legali rappresentanti *pro tempore* della stessa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 28 maggio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Maria Laura Maddalena, Presidente

Maria Grazia D'Alterio, Consigliere

Anna Abbate, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Anna Abbate

IL PRESIDENTE
Maria Laura Maddalena

IL SEGRETARIO