

TAR Campania (Salerno) - Sentenza n. 1315/2026

Sezione Seconda - Amalfi - verifica dei presupposti dell'art. 34-ter c. 4 - Deposito 16/07/2026

Pubblicato il 16/07/2026

N. 01315 /2026 REG.PROV.COLL.

REPUBBLICA ITALIANA

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 1199 del 2026, proposto da Condominio "Palazzo di Lieto", in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Franco Morena, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Amalfi, non costituito in giudizio;

nei confronti

Gennaro Di lieto, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

previa adozione di idonee misure cautelari:

a - dell'Ordinanza n. 5 del 24.3.2026 del Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Protezione Civile del Comune di Amalfi recante ordine di demolizione di "un locale tecnico, sul lato ovest a confine con la strada Via Cardinale Marino del Giudice, di 11.60 mq. circa avente dimensioni di circa 3.45 ml. X 3.36 ml., superficie di circa 11,60 mq. e altezza interna di circa 2.60 ml, al cui interno vi è la presenza di un impianto di riscaldamento acqua di vetusta realizzazione" di cui si asserisce il carattere abusivo, sito nell'immobile ubicato in Amalfi (SA) alla Via Cardinale Marino del Giudice 18, identificato catastalmente al foglio n. 7, p.lla 428 sub 19;

b - ove e per quanto occorra del Verbale di Accertamento prot. 0005344 del 19.3.2026 relativo al sopralluogo presso l'immobile sub a) del 13.3.2026 effettuato dal geom.

Laur. Marco De Santis del Comando di Polizia Municipale di Amalfi unitamente al Cap. dott.ssa Agnese Mar-tingano. Responsabile del Comando medesimo;

c - della documentazione, non meglio precisata, presente in ufficio e dell'esito degli accertamenti e verifiche effettuate dall'ufficio Tecnico del Comune di Amalfi;

d - di qualsivoglia altro atto presupposto, connesso, collegato e consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 15 luglio 2026 il dott. Michele Di Martino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

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

FATTO e DIRITTO

Il Condominio "Palazzo Di Lieto" ha impugnato l'ordinanza n. 5 del 24 marzo 2026, adottata dal Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Protezione Civile del Comune di Amalfi, con la

quale è stata ingiunta la demolizione di un manufatto qualificato come abusivo, consistente in un locale tecnico ubicato sul lato ovest dell'immobile sito in Amalfi, alla Via Cardinale Marino del Giudice n. 18, confinante con la pubblica via, avente superficie di circa mq 11,60, dimensioni pari a circa m 3,45 x 3,36 e altezza interna di circa m 2,60, al cui interno risultava presente un impianto di riscaldamento dell'acqua.

Il ricorrente ha dedotto l'illegittimità dell'ordinanza sostenendo che il manufatto non costituirebbe un'opera abusiva, in quanto realizzato contestualmente al fabbricato principale sulla base della licenza edilizia n. 25 del 19 agosto 1968.

Ha rappresentato, inoltre, che il locale sarebbe stato destinato sin dall'origine ad ospitare la centrale termica al servizio dell'intero edificio condominiale e che tale destinazione risulterebbe confermata dalla documentazione relativa al procedimento edilizio originario, dai pareri acquisiti, nonché dal regolamento condominiale e dagli atti successivi concernenti la divisione dell'immobile.

Il Condominio ha esposto che la vicenda posta alla base del provvedimento impugnato sarebbe riconducibile ad una serie di interventi effettuati dal sig. Gennaro Di Lieto sul medesimo locale, il quale avrebbe dichiarato di esserne proprietario e avrebbe presentato pratiche edilizie relative al vano in questione.

In particolare, il ricorrente ha riferito che, a seguito di un precedente procedimento edilizio conclusosi con l'adozione dell'ordinanza n. 17 del 2 ottobre 2025, notificata al sig. Di Lieto, quest'ultimo avrebbe provveduto alla chiusura del vano mediante tamponatura, previa presentazione di CILA prot. n. 0021983 del 25 novembre 2025.

Successivamente, nel corso di un sopralluogo effettuato in data 13 marzo 2026, sarebbe stata accertata la rimozione della tamponatura in assenza di titolo abilitativo.

Il Condominio, dopo aver acquisito la documentazione relativa ai procedimenti edilizi riguardanti il locale, avrebbe presentato un esposto al Comune di Amalfi in data 4 febbraio 2026, evidenziando la natura condominiale del bene e contestando gli interventi posti in essere dal sig. Di Lieto su un manufatto destinato al servizio comune dell'edificio.

Secondo la prospettazione del ricorrente, proprio a seguito di tale iniziativa, sarebbe stata adottata l'ordinanza impugnata, indirizzata al Condominio sulla base della dichiarazione resa dall'amministratore secondo cui il manufatto costituiva il locale tecnico destinato alla caldaia condominiale.

Tanto premesso in fatto, il Condominio ha dedotto plurimi profili di illegittimità dell'atto gravato, lamentando, tra l'altro, la violazione dell'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001, il difetto dei presupposti per l'esercizio del potere repressivo, la carenza istruttoria e motivazionale, nonché la contraddittorietà dell'azione amministrativa, rilevando come l'Amministrazione avrebbe omesso di considerare la documentazione attestante la risalenza del manufatto e la sua destinazione a locale tecnico condominiale.

Ha, inoltre, lamentato l'incertezza dell'oggetto dell'ordine demolitorio, non risultando adeguatamente individuate le opere ritenute abusive, né chiarito se il provvedimento fosse riferito alla realizzazione originaria del vano ovvero agli interventi successivamente eseguiti sul medesimo.

Il Comune di Amalfi, benché ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito.

All'udienza camerale del 15.07.2026, la causa è stata trattenuta in decisione, previo avviso alle parti della possibile definizione del giudizio con sentenza breve ai sensi dell'art. 60 c.p.a..

Il ricorso è fondato nei limiti di seguito precisati.

Come esposto in narrativa, la presente controversia ha ad oggetto la legittimità dell'ordinanza con la quale il Comune di Amalfi ha ingiunto la demolizione di un locale tecnico ritenuto abusivamente realizzato, individuato quale manufatto privo di titolo edilizio.

Orbene, il Collegio ritiene fondate le censure con cui parte ricorrente ha lamentato il difetto di istruttoria e di motivazione del provvedimento impugnato.

È noto che l'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001 costituisce atto vincolato nell'an e non richiede, in linea generale, una particolare motivazione circa l'interesse pubblico alla rimozione dell'abuso, essendo sufficiente la compiuta individuazione dell'intervento edilizio ritenuto abusivo e l'accertamento della sua realizzazione in assenza del necessario titolo abilitativo (ex multis, Tar Campania Napoli, sentenza n. 4965, del 13 settembre 2024).

Tuttavia, proprio in ragione della natura vincolata del potere esercitato, l'Amministrazione è tenuta ad una puntuale verifica dei presupposti di fatto e giuridici che legittimano l'adozione della misura repressiva, dovendo risultare adeguatamente individuata l'opera abusiva e chiarito il percorso logico seguito per ricondurla ad un intervento privo di titolo edilizio (Consiglio di Stato Sez. VI n. 536 del 24 gennaio

2025.

Nel caso di specie, il provvedimento impugnato non appare sorretto da un'istruttoria sufficiente in ordine alla stessa individuazione dell'abuso contestato.

L'Amministrazione ha, infatti, qualificato come abusiva la realizzazione di un "locale tecnico" avente determinate dimensioni, limitandosi ad affermare che l'opera sarebbe stata eseguita in assenza di titolo abilitativo, richiamando genericamente "tutta la documentazione presente in ufficio" e gli esiti di ulteriori accertamenti e verifiche effettuati dagli uffici comunali, senza tuttavia indicare quali specifici elementi documentali o tecnici abbiano condotto a tale conclusione.

Tale carenza assume particolare rilievo nella fattispecie in esame, considerato che il ricorrente ha dedotto, producendo documentazione a sostegno, che il manufatto in questione risalirebbe alla realizzazione originaria del fabbricato, assentita con licenza edilizia n. 25 del 19 agosto 1968, e che il medesimo sarebbe stato destinato sin dall'origine ad ospitare la centrale termica a servizio dell'edificio condominiale.

La documentazione richiamata dalla parte ricorrente – costituita, tra l'altro, dalla licenza edilizia, dagli elaborati progettuali, dai pareri acquisiti nel procedimento originario e dagli atti condominiali successivi – introduceva elementi oggettivamente idonei a porre in dubbio la qualificazione dell'opera quale manufatto abusivo realizzato ex novo in assenza di titolo.

A fronte di tali circostanze, l'Amministrazione avrebbe dovuto svolgere un'approfondita verifica circa l'effettiva epoca di realizzazione del vano, la sua riconducibilità al titolo edilizio originario e la natura degli interventi successivamente eseguiti sul medesimo, distinguendo eventualmente tra il manufatto originario e le modifiche intervenute nel tempo.

L'ordinanza impugnata, invece, non consente di comprendere se l'abusività contestata riguardi la realizzazione del locale tecnico nella sua interezza ovvero esclusivamente eventuali interventi successivi, quali quelli relativi alla rimozione della tamponatura realizzata in esecuzione della precedente ordinanza n. 17 del 2 ottobre 2025.

Sotto tale profilo, il provvedimento presenta altresì profili di contraddittorietà, in quanto, da un lato, dà atto della presenza nel vano di un impianto di riscaldamento dell'acqua di vetusta realizzazione e, dall'altro, qualifica integralmente il locale come opera abusiva, senza confrontarsi con gli elementi emersi nel procedimento circa la possibile risalenza del manufatto e la sua funzione tecnica a servizio dell'intero edificio.

Né può ritenersi sufficiente, ai fini dell'accertamento dell'abusività, il richiamo alla risultanza catastale indicata dall'Amministrazione, posto che le risultanze catastali hanno natura meramente fiscale e non costituiscono prova della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile né della titolarità civilistica dello

stesso.

Parimenti non appare dirimente la circostanza che l'amministratore del Condominio abbia dichiarato la natura condominiale del locale, trattandosi di un elemento attinente alla titolarità del bene, distinto dall'accertamento della sua conformità urbanistico-edilizia.

In definitiva, l'Amministrazione avrebbe dovuto procedere ad una più completa istruttoria volta ad accertare l'effettiva consistenza dell'intervento edilizio contestato, la relativa epoca di realizzazione e l'eventuale sussistenza di un titolo legittimante, prima di adottare la misura demolitoria.

L'insufficienza dell'attività istruttoria svolta e il conseguente difetto motivazionale dell'ordinanza impugnata determinano, pertanto, l'illegittimità del provvedimento gravato.

Restano assorbite le ulteriori censure articolate dal ricorrente, atteso che l'annullamento dell'atto per il rilevato vizio procedimentale consente all'Amministrazione di riesercitare il proprio potere all'esito di un'adequata rivalutazione della vicenda.

Per tali ragioni il ricorso deve essere accolto, con conseguente annullamento dell'ordinanza n. 5 del 24 marzo 2026 del Comune di Amalfi.

Resta altresì impregiudicata la possibilità che l'Amministrazione, in sede di riedizione del potere, proceda alla verifica della sussistenza dei presupposti per l'eventuale applicazione dell'art. 34-ter, comma 4, del d.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 3, comma

1, del d.l. n. 69 del 2024, avuto riguardo alla risalezza del manufatto, alla documentazione edilizia prodotta e alla concreta consistenza dell'intervento.

Tale valutazione, involgendo apprezzamenti propri dell'autorità amministrativa, non può essere compiuta in questa sede dal Collegio, spettando alla stessa Amministrazione, nell'esercizio delle proprie attribuzioni, verificare la ricorrenza dei relativi presupposti.

Stante la peculiarità del giudizio e il generale andamento del processo, le spese di lite possono essere integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 15 luglio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Michele Di Martino, Primo Referendario, Estensore

Roberto Ferrari, Referendario

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Michele Di Martino Nicola Durante

IL SEGRETARIO

[Fonte: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=tar_sa&nrg=202601199&nomeFile=202601315_20.pdf&subDir=Provvedimenti]