



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

sul ricorso numero di registro generale 2721 dell'anno 2013, proposto da: Caiazza Benedetta, Franchini Maria, Del Mastro Massimo, Dell'Aquila Giuseppe, Iannelli Caterina, Vinciguerra Annamaria, nonché dalla Mingione Sas, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentati e difesi dagli avv.ti Paolo Centore e Manuela Cesaroni, con i quali sono legalmente domiciliati presso la segreteria del TAR Campania-Napoli;

contro

Comune di Caserta, in persona del Sindaco p.t., non costituito;

nei confronti di

Matteotti S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv. Raffaele Mastrantuono, presso lo studio del quale è elettivamente domiciliata, in Napoli, alla via Carducci n. 18;

per l'annullamento,

previa adozione di idonee misure cautelari,

- del permesso di costruire n. 132/2011 rilasciato dal Comune di Caserta alla società controinteressata in data 23.12.2011, con cui è stato assentito un intervento di ristrutturazione edilizia riguardante le unità immobiliari identificate in catasto al foglio 500, p.lle 5124 sub 1, sub 18, sub 19, e sub 20;
- della s.c.i.a. depositata al Comune di Caserta in data 5.1.2012 (prot. n. 1123) dalla controinteressata;
- di ogni altro atto presupposto e/o presupponente quello impugnato, connesso e conseguente, se ed in quanto lesivo degli interessi dei ricorrenti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Matteotti S.r.l.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23 aprile 2014 il dott. Michelangelo Maria Liguori e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il presente ricorso, notificato a mezzo posta tra il 28 e il 30 maggio 2013, Caiazza Benedetta, Franchini Maria, Del Mastro Massimo, Dell'Aquila Giuseppe, Iannelli Caterina, Vinciguerra Annamaria e la Mingione Sas hanno esposto

- che erano tutti condomini di un fabbricato sito in Caserta, alla p.zza Matteotti n. 57, ricadente in zona omogenea A3 (preesistenze storico ambientali – centro urbano) dello strumento urbanistico generale;
- che, con delibera di Giunta Comunale n. 151/2010 era stato adottato (ma non ancora approvato) il Piano di recupero della città di Caserta;

- che tale Piano di recupero era caratterizzato da una precipua zonizzazione, disciplinata dalle N.T.A. di riferimento, e composta da Unità di Progetto (U.P.), a loro volta suddivise in Unità Minime di Intervento (U.M.I.);
- che il fabbricato in questione era ricompreso nell'U.M.I. n. 22.13, afferente alla U.P. n. 22 (U.P. Ricciardi) dell'elaborato n. 10 di P.di R.;
- che la controinteressata Matteotti S.r.l. aveva ottenuto il rilascio di titoli abilitativi per un articolato intervento edilizio, avente ad oggetto sia il fabbricato di p.zza Matteotti n. 63, che il confinante stabile posto al n. 57 della medesima piazza (ovvero il compendio di proprietà della stessa, ubicato nella parte ovest di quest'ultimo stabile, e costituito da un locale deposito e da un garage siti a piano terra; da una sovrastante unità immobiliare con destinazione residenziale, e da una unità immobiliare interrata);
- che, in particolare, i citati titoli edilizi erano il permesso di costruire n. 132/2011 (di assenso ad una ristrutturazione edilizia dell'unità residenziale e alla trasformazione in autorimessa del locale deposito sottostante, previo mutamento della relativa destinazione urbanistica), ed l'assenso, derivante dalla mancata attivazione dei poteri inibitori di legge, conseguente alla presentazione della s.c.i.a. prot. n. 1123 del 5.1.2012 (a mezzo della quale, nell'unità immobiliare a destinazione residenziale, era stata prevista: 1- la realizzazione di due coppie di balconi, aggettanti il prospetto ovest del fabbricato; 2- la realizzazione di aperture e balconi lungo il prospetto nord del medesimo fabbricato; 3- il collegamento strutturale dei due fabbricati (quelli adiacenti, posti ai nn. 57 e 63 della p.zza Matteotti), mediante la realizzazione di un varco al piano terra; 4- il collegamento strutturale del piccolo vano, ubicato nell'area condominiale del fabbricato al n. 63, al piano terra.

Tanto esposto, e sulla scorta di una puntuale descrizione dello stato dei luoghi, i ricorrenti hanno impugnato gli atti indicati in epigrafe (ovvero gli atti con cui il

Comune di Caserta aveva dato assenso agli interventi edilizi richiesti dalla Matteotti srl), chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi:

1) relativamente al mutamento della destinazione d'uso del locale deposito posto al piano terra * violazione e falsa applicazione dell'art. 8 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale di Caserta - violazione e falsa applicazione dell'art. 27 co. 4 e dell'art. 31 L. 457/1978 – eccesso di potere per manifesta contraddittorietà: il mutamento della destinazione d'uso del locale posto al piano terra della corte condominiale del fabbricato di p.zza Matteotti n. 57 porterebbe il suo inquadramento dall'attuale categoria catastale C2 (deposito) alla categoria catastale C6 (autorimessa); la richiesta presentata in proposito sarebbe contraddittoria, in quanto, mentre per un verso in essa sarebbe posta in luce la mera adozione (senza approvazione) del Piano di Recupero, per altro verso sarebbe invece fatto riferimento appunto al medesimo Piano di Recupero per sostenere che il progettato intervento sarebbe coerente con le indicazioni dell'Unità di Progetto n. 22; stante la mancata approvazione del Piano di recupero della Città di Caserta, soltanto adottato con delibera di G.C. n. 151/2010 ma mai approvato, l'avvenuta individuazione delle zone interessate dal recupero sarebbe decaduta, per cui (ai sensi dell'art. 28 co. 3 L. 457/1978) sarebbero assentibili esclusivamente gli interventi edilizi previsti dal quarto e dal quinto comma dell'art. 27 L. 457/1978 (ovvero quelli non in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali; o, qualora questi ultimi subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a-b-c-d dell'art. 31 della medesima legge); l'intervento di ristrutturazione edilizia nella zona omogenea di riferimento (A3 del PRG di Caserta) sarebbe quindi disciplinato dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale, ed in particolare dall'art. 8 (presistenze storico ambientali – centro urbano), alla stregua del quale gli interventi sulle strutture esistenti necessiterebbero di puntuale definizione

attraverso l'elaborazione di piani particolareggiati, e sarebbero ammessi solo quelli di restauro conservativo, di ristrutturazione funzionale e di sostituzione dell'edilizia esistente a parità di volume; peraltro, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati sarebbero consentiti soltanto interventi non comportanti mutamento della destinazione d'uso; comunque gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla lettera d) dell'art. 31 L. 457/1978 non contemplerebbero il mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata (come pretenderebbe la società controinteressata);

2) relativamente alla modifica del volume complessivo dell'organismo edilizio preesistente alla piazza Matteotti n. 57 * violazione e falsa applicazione dell'art. 8 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale di Caserta – violazione e falsa applicazione dell'art. 3 co. 1 lett. d) DPR 380/2001: essendo prevista una modifica del volume originario, ancorché in decremento, risulterebbe violato l'art. 8 delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale di Caserta, laddove consente interventi di restauro conservativo, di ristrutturazione funzionale, o di sostituzione dell'edilizia esistente, ma a parità di volume;

3) segnatamente alla s.c.i.a. depositata il 5.1.2012 al prot. n. 1123 per la realizzazione di aperture e balconi sui prospetti nord e ovest del fabbricato * violazione e falsa applicazione dell'art. 3 e dell'art. 10 DPR 380/2001 – eccesso di potere per carenza di istruttoria e manifesta ingiustizia: la s.c.i.a. non sarebbe lo strumento legale corretto per la realizzazione di due coppie di balconi ubicati sul prospetto ovest e di una serie di aperture e balconi lungo il prospetto nord, poiché sarebbe invece occorso il rilascio di un permesso di costruire;

4) segnatamente alla s.c.i.a. depositata il 5.1.2012 al prot. n. 1123 per il collegamento strutturale dei due fabbricati * violazione e falsa applicazione dell'art. 3 e dell'art. 10 DPR 380/2001 – eccesso di potere per carenza di istruttoria e manifesta ingiustizia: la s.c.i.a. neppure sarebbe idonea ad assentire gli altri

interventi previsti, consistenti nelle opere murarie per l'accorpamento dei due fabbricati mediante l'apertura di un varco al piano terra e l'accorpamento del piccolo vano nell'area cortilizia del civico n. 63, per la realizzazione dei quali sarebbe pure occorso un permesso di costruire.

In data 18 giugno 2013 si è costituita in giudizio la Matteotti srl, contestando l'ammissibilità, la procedibilità e, comunque, la fondatezza del ricorso; producendo poi una memoria in data 4 luglio 2013.

Non si è, invece, costituito il Comune di Caserta.

Il 10 luglio 2013 il difensore dei ricorrenti ha depositato un atto contenente espressa rinuncia ai motivi nn. 3 e 4 del ricorso introduttivo.

In data 23 settembre 2013 i ricorrenti hanno poi depositato una memoria, e il 29 ottobre successivo hanno prodotto documentazione.

Anche la controinteressata ha depositato una memoria in data 10 dicembre 2013.

Alla pubblica udienza del 23 aprile 2014 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Oggetto del gravame introdotto con il presente ricorso sono i titoli a mezzo dei quali la Matteotti srl ha ricevuto l'assenso dal Comune di Caserta per la realizzazione di una serie di opere edili a carattere ristrutturativo, interessanti porzioni immobiliari urbane di propria pertinenza ubicate negli stabili di piazza Matteotti n. 57 e n. 63.

In particolare, con il permesso di costruire n. 132 del 23.12.2011 risulta assentito (cfr. la relazione tecnica allegata) il parziale abbattimento e ricostruzione *“a parità di sagoma e nei limiti del volume esistente del fabbricato”* (in effetti, però, con volume *post operam* in diminuzione rispetto all'esistente) di una unità immobiliare residenziale; nonché, *“per la parte di fabbricato, attualmente destinato a deposito, prospiciente il cortile, ... il suo recupero strutturale, attraverso la sua completa ristrutturazione, con destinazione d'uso di autorimessa privata, affiancato al piccolo box auto esistente, ripristinato nella sua funzionalità”*.

Con la successiva s.c.i.a. edilizia prot. n. 1123 del 5.1.2012 è stato invece proposto (cfr. relazione tecnica illustrativa pure ad essa allegata) un *“progetto di variante architettonica ...reso necessario al fine di ridefinire complessivamente l’articolazione del prospetto nord, nonché, parzialmente, di quello ubicato lungo il confine ovest, prospiciente l’area cortilizia del civico 63”*, specificamente articolato nella *“realizzazione di due coppie di balconi, aggettanti il prospetto ovest, le cui proiezioni sono ricadenti completamente nell’area di sedime di proprietà esclusiva del segnalatore”*; nella realizzazione, lungo il prospetto nord, di *“una serie di aperture e di balconi che prospettano, anche in tal caso sull’area della porzione di fabbricato del civico 57, di esclusiva proprietà”*; nella previsione *“di accorpate i due fabbricati, attraverso l’apertura di un varco al piano terra”*, nonché di *“accorpate il piccolo vano, di recente acquisizione, ubicato nell’area cortilizia del civico 63, al piano terra”*.

In questa sede, i ricorrenti, sull’assunto di essere tutti condomini del fabbricato di piazza Matteotti n. 57, contestano la legittimità dei detti titoli edilizi di cui si è munita la società controinteressata, e, invocando la vigente normativa urbanistica del Comune di Caserta, sostengono,

- con il primo motivo di ricorso, che non sarebbe consentito il mutamento della destinazione d’uso (da deposito ad autorimessa) del locale posto al piano terra dell’edificio di via Matteotti n. 57;
- con il secondo motivo di ricorso, che neppure sarebbe possibile la modifica del volume complessivo dell’organismo edilizio preesistente, ancorché in diminuzione;
- con il terzo ed il quarto dei motivi articolati, che gli interventi oggetto della s.c.i.a. prot. n. 1123 del 5.1.2012 in realtà avrebbero dovuto essere assentiti a mezzo di permesso di costruire.

Dal suo canto, la Matteotti srl., oltre a contestare la legittimazione e l’interesse dei ricorrenti alla proposta impugnazione, nonché ad eccepire l’inammissibilità dell’impugnazione diretta della s.c.i.a. (non scaturendo da questa alcun provvedimento amministrativo tacito), ha dedotto che con successiva s.c.i.a. prot.

n. 11416 del 6.2.2013, essa aveva provveduto ad ottenere l'assenso ad un'ulteriore variante al progetto in questione, alla cui stregua non era più prevista la realizzazione, né dell'autorimessa, né dei balconi censurati da controparte (sul punto cfr. relazione tecnica illustrativa allegata a tale nuovo atto).

Va, altresì, segnalato che, con atto depositato il 10 luglio 2013, la difesa dei ricorrenti ha dichiarato di rinunciare *“esclusivamente ai motivi rubricati al n° 3) e al n° 4) del ricorso introduttivo, e cioè quelli relativi all'impugnazione diretta della s.c.i.a. prot. 1123, depositata dal controinteressato in data 5.1.2012”*.

Così sommariamente delineati i termini del presente giudizio, osserva il Tribunale che può prescindere dall'esaminare, sia l'eccezione della controinteressata di carenza di legittimazione o di interesse dei ricorrenti in dipendenza della loro posizione di proprietari limitrofi agli immobili oggetto di intervento, sia l'analoga eccezione incentrata sulla questione della non diretta impugnabilità della s.c.i.a., non potendo comunque il ricorso trovare accoglimento, secondo quanto appreso specificato.

In primo luogo, infatti, essendovi stata espressa rinuncia da parte della difesa dei ricorrenti ai motivi proposti sub 3 e sub 4 dell'atto introduttivo, il ricorso va dichiarato improcedibile, quanto a tali punti, per sopravvenuta carenza di interesse: invero, se pure in assenza delle formalità prescritte dai commi 1 e 3 dell'art. 84 cpa (in particolare stante la mancata necessaria notifica dell'atto alla controparte almeno dieci gg. prima dell'udienza), non può dirsi sostanziata una rituale rinuncia al ricorso (nel caso di specie parziale e limitata ai due citati motivi, nell'ambito di un ricorso cumulativo), comunque il comportamento tenuto dai ricorrenti appare univoco, nel senso dell'essere per essi sopravvenuta una carenza dell'interesse alla decisione della causa, suscettibile di fondare, ai sensi dell'art. 84 co. 4 cpa, la declaratoria di improcedibilità dei motivi di ricorso in commento.

Analoga declaratoria di improcedibilità per sopravvenuta carenza di interesse, va, altresì, pronunciata in relazione al primo motivo di ricorso, stante la sopravvenienza dell'oggettiva circostanza costituita da una significativa modifica progettuale, apportata dalla Matteotti srl mediante l'ulteriore s.c.i.a. prot. n. 11416 del 6.2.2013, con la quale è stata esclusa la realizzazione di modifiche della destinazione d'uso del locale deposito esistente, in modo da non operarne più la trasformazione in autorimessa privata: poiché l'assenso a tale nuova progettazione risulta incontestato (e, comunque, documentato dalla controinteressata), ne deriva che ai ricorrenti non può essere riconosciuto più alcun interesse alla definizione del motivo di ricorso in commento, essendo questo interamente incentrato su una pretesa illegittimità del mutamento di destinazione d'uso previsto nell'originario titolo edilizio oggetto di impugnazione, né potendo ad essi derivare alcuna utilità da un eventuale annullamento sul punto del permesso di costruire impugnato (ormai superato).

Rimane, quindi, da esaminare nel merito soltanto il secondo motivo di ricorso, con il quale i ricorrenti, nell'impugnare il permesso di costruire n° 132/2011 rilasciato dal Comune di Caserta, sostengono che la progettata ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, sarebbe illegittima perché comportante una modifica del complessivo volume preesistente (ancorché in diminuzione).

Orbene, ritiene il Collegio che la tesi dei ricorrenti debba essere disattesa, essendo da condividere quanto precisato dal TAR Puglia-Bari nella sentenza n. 3210 del 22.7.2004 in tema di limiti entro i quali è possibile inquadrare la demolizione e ricostruzione di un immobile nella ristrutturazione edilizia. Appare, infatti, corretta e conforme a legge l'affermazione che la volumetria preesistente costituisce lo standard massimo di edificabilità in sede di ricostruzione, nel senso che sussiste la possibilità di utilizzare la preesistente volumetria soltanto in parte in sede di ricostruzione, essendone precluso soltanto un aumento; cosa desumibile dalle

modifiche della normativa di riferimento (l'art. 3 DPR 380/2001) intervenute nel tempo, posto che si è passati dalla necessità di una *“fedele ricostruzione”* ad una ricostruzione *“con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”*, ed oggi alla *“demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria...preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*: è quindi evidente l'intento del legislatore di impedire soltanto aumenti della complessiva cubatura degli edifici esistenti, ma non diminuzioni della stessa.

Pertanto, la prevista diminuzione di volumetria non appare ostativa alla riconducibilità dell'intervento alla fattispecie della ristrutturazione edilizia (come invece sostenuto dei ricorrenti), per cui, risultando rispettato il disposto delle N.T.A. del PRG, il motivo in commento va respinto, siccome infondato.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo a favore della sola Matteotti srl.; mentre nulla va disposto nei riguardi del Comune di Caserta, stante la sua mancata costituzione.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava) definitivamente pronunciando sul ricorso di cui in epigrafe, proposto da Caiazza Benedetta, Franchini Maria, Del Mastro Massimo, Dell'Aquila Giuseppe, Iannelli Caterina, Vinciguerra Annamaria, nonché dalla Mingione Sas, così provvede:

- 1) dichiara improcedibili per sopravvenuta carenza di interesse il primo, il terzo e il quarto dei motivi articolati;
- 2) respinge il secondo motivo di ricorso;
- 3) condanna i ricorrenti, in solido tra loro, alla rifusione in favore della Matteotti srl delle spese di giudizio, che liquida in complessivi euro 2.000,00, oltre accessori di legge;
- 4) nulla dispone per le spese nei riguardi del non costituito Comune di Caserta.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 23 aprile 2014 con l'intervento dei magistrati:

Ferdinando Minichini, Presidente

Michelangelo Maria Liguori, Consigliere, Estensore

Olindo Di Popolo, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 25/07/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)