



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

SUPERBONUS IN PRESENZA DI ABUSI EDILIZI LIEVI

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

SUPERBONUS IN PRESENZA DI ABUSI EDILIZI LIEVI

L'Agenzia delle Entrate della Regione Marche ha precisato ⁽¹⁾, rispondendo ad una precisa richiesta del Collegio dei Geometri di Ancona, che si può ottenere il bonus per immobili sui quali siano stati effettuati precedenti modesti lavori privi di titolo amministrativo, purchè sia sottoscritta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che indichi la data di inizio lavori e descriva gli interventi come agevolabili.

Gli interventi liberi, che non necessitano di alcun titolo abilitativo, sono quelli descritti nel Dlgs 222 del 2016 (tabella A) e del Dm infrastrutture 2 marzo 2018 e precisamente:

manutenzione ordinaria

interventi per prevenire atti illeciti da parte di terzi

cablatura degli edifici

contenimento dell'inquinamento acustico

interventi finalizzati a risparmi energetici installando fonti rinnovabili di energia

modifiche volte alla prevenzione degli infortuni domestici

interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici.

Su un gradino superiore vi sono i lavori che esigono la Cila (comunicazione di inizio lavori) corredata da dichiarazione asseverata da un tecnico: con tale provvedimento si possono effettuare interventi liberi, di modesta manutenzione straordinaria.

Quindi, se si chiedono bonus fiscali su immobili che presentino in partenza opere edilizie prive di titolo, occorre verificare se gli interventi siano di edilizia libera e se vi sia comunque conformità.

In questo caso si tratta di realizzazione di opere non rientranti nella corretta categoria di intervento (ad esempio, di lavori realizzati con Scia, per i quali sarebbe stato invece necessario il permesso di costruire, che però sono **conformi agli strumenti urbanistici** ed ai regolamenti edilizi) per **non si perde la detrazione fiscale** a condizione, però, che si provveda comunque a **richiedere la sanatoria edilizia**.

Se invece le opere abusive (realizzate cioè in difformità dal Titolo abilitativo) sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi, cioè opere non sanabili, vi è decadenza dai benefici fiscali.

L'irregolarità a sua volta ha un margine di tolleranza del 2% in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, rispettando le destinazioni e gli allineamenti (articolo 49 Dpr 380 / 2001).

Se vi sono abusi di particolare consistenza non dichiarati, è rischioso sovrapporvi tacitamente la richiesta di bonus fiscale: il principio è infatti che su un edificio irregolare si possono realizzare solo le opere di manutenzione (Corte costituzionale 529/1995), mentre tutte le innovazioni e le migliorie possono essere autorizzate solamente se partono da un presupposto di piena legittimità.

¹ **Parere 910 – 1 28 Agosto 2020 (appendice 01)**

A tale severità rimedia in parte la circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 numero 41714), la quale ammette che si possano effettuare lavori edili su abusi edilizi, intervenendo anche su edifici non regolarizzati, purché prima dei nuovi lavori sia stata chiesta una sanatoria.

I lavori, in questo caso, possono iniziare (anche sfruttando il bonus), in attesa di ottenere la sanatoria urbanistica, ma a rischio del committente nel senso che se poi la sanatoria viene negata il superbonus richiesto risulta non producente effetti.

In altre parole, L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che **devono essere segnalati** ai suoi uffici gli interventi abusivi, perché tali lavori non hanno diritto alla detrazione, mentre al contrario, non competono all'Agenzia le valutazioni sugli interventi di edilizia libera, realizzati in modo regolare, su edifici oggetto di domanda di condono e non ancora sanati, per cui – ha spiegato l'organo di controllo fiscale - l'agevolazione può essere concessa anche se il procedimento di condono edilizio, relativo ad altri interventi rispetto a quelli per cui è stata chiesta la detrazione, non è stato ultimato.

Non va poi sottovalutata, in termini di abusi edilizi, la recentissima Sentenza del Consiglio di Stato ⁽²⁾ con la quale sono stati (ri)affermati una serie di principi che, a volte, sono stati messi in dubbio (ovvero disattesi) dai Comuni e dagli Organi di Controllo, ovvero:

- la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori (originariamente ai sensi dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, che disciplina gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata), per cui in tali ipotesi è evidente che l'omessa comunicazione **non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo;**
- laddove fosse rilevata la realizzazione di un locale cantina, magari collegato mediante prolungamento della scala condominiale, il Comune deve anzitutto verificare se il manufatto contestato può rientrare tra gli interventi pertinenziali di al punto e-6) del comma 1 dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, i quali se contenuti nei limiti (20%) del volume dell'edificio principale sono soggetti alla sola sanzione pecuniaria (prevista dall'art. 37 del d.P.R. 380 del 2001);
- l'aumento volumetrico non elevato costituisce variante non essenziale al progetto originario, dal momento che l'art. 34 bis, comma 1, del testo unico dell'edilizia e s.m.i. esclude che sia abbia parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

² CdS Sesta Sezione Sentenza 5354 del 16.07.2020 (Appendice 02)

Infine va ricordato, sentenza il CdS, che sussiste sempre, in capo al Comune, il dovere di esaminare le memorie prodotte dall'interessato a seguito del preavviso di rigetto (di una sanatoria) considerato che tale esame è particolarmente penetrante con riferimento alla prospettazione da parte del privato di specifici elementi fattuali del tutto incompatibili con la tesi dell'Amministrazione precedente, la quale in tal caso è onerata della loro espressa confutazione.

Appendice 01

AGENZIA DELLE ENTRATE – REGIONE MARCHE**Consulenza Giuridica n. 910/172020**

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 910-1/2020

Associazione/Ordine COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI ANC Codice Fiscale 80011050426

Istanza presentata il 27/06/2020

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 16-bis del DPR n. 917 del 1986 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Collegio geometri e geometri laureati della provincia di Ancona, con sede in Ancona (AN), presenta la seguente richiesta di consulenza giuridica.

In considerazione della particolare significatività che i bonus energetici e ristrutturazione hanno in questo particolare momento ex DL 34/20 "Rilancio" (art. 119 e 121 che richiama le previsioni dell'art. 16 bis del TUIR), appare necessario acquisire qualche elemento concreto per agevolare la categoria e venire incontro all' esigenza di tutela dei clienti (committenti) che fruiscono, in ultima analisi, delle agevolazioni fiscali e dei professionisti che li assistono.

Come noto, una delle condizioni per fruire del bonus Irpef per ristrutturazioni di cui all'articolo 16-bis Tuir è la regolarità, sotto il profilo amministrativo, dei lavori edilizi eseguiti sull'immobile.

Il comma 9 della richiamata norma rimanda al D.M. 41/1998, attuativo dell'agevolazione Irpef per ristrutturazioni edilizie, con il quale sono state adottate le procedure di controllo che l'Agenzia delle Entrate deve utilizzare in fase di verifica nei confronti dei contribuenti che abbiano usufruito di tale agevolazione.

Ai sensi dell'articolo 4 D.M. 41/1998, la detrazione Irpef per ristrutturazioni edilizie viene disconosciuta da parte dell'Amministrazione finanziaria in caso di esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate in fase di inizio lavori a mezzo delle apposite comunicazioni (SCIA, DIA, CILA, ecc.).

In caso di irregolarità riscontrate, l'Amministrazione finanziaria procede a disconoscere il beneficio fiscale fruito dal contribuente, recuperando a tassazione la detrazione indebitamente fruita e applicando le relative sanzioni.

Orbene, qualora le opere da realizzare rientrino fra quelle di EDILIZIA LIBERA, indicate nel GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA (ai sensi dell'art 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222) che ad ogni buon conto si allega, e quindi NON siano soggette a comunicazioni preventiva all'Amministrazione (SCIA, DIA, CILA, ecc.), ma siano solo asseverate con autodichiarazione, portante data certa, si ritiene che sia sufficiente la procedura qui esposta per fruire della detrazione.

In particolare si chiede se su uno stabile oggetto di domanda di condono e non ancora sanato, si effettuano per esempio spese di sostituzione di un impianto termico o altri interventi di edilizia libera, può essere disconosciuta la detrazione fiscale?

La norma non prevede tale disconoscimento, ma si chiede conferma di tale interpretazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

L'Ente non ha prospettato alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La detrazione dall'IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, originariamente introdotta dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997 e più volte prorogata, è stata resa permanente mediante l'introduzione dell'art. 16-bis nel TUIR (d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917) ad opera del decreto-legge n. 201 del 2011.

La relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del citato di 201/2011 dà atto che, nel confermare sia l'ambito oggettivo e soggettivo di applicazione della citata legge n. 449 del 1997, sia le condizioni di spettanza del beneficio fiscale, si è inteso fare salvo il consolidato orientamento di prassi formatosi in materia.

Il citato articolo 16-bis, al comma 1, lettera b), considera agevolabili gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia), eseguiti sulle singole unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze.

La fruizione dell'agevolazione è subordinata al rispetto degli adempimenti stabiliti dal D.M. 18 febbraio 1998, n. 41, cui il comma 9 dell'articolo 16-bis rinvia, fra cui, l'obbligo - previsto all'articolo 1, lett. a) del citato decreto - di "... conservare ed esibire ...i documenti ..indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate".

Tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, individuati con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori).

Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente (Circolare 1.06.2012 n. 19/E, risposta 1.5; Circolare 31.05.2019, n. 13/E; Circolare 8.7.2020, n.19/E).

Con il Decreto legislativo n. 222 del 2016 è stato attuato un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

Tale decreto, che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001, nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo, e interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).

Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II - Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

Attualmente, dunque, la disciplina dell'attività edilizia può essere così ricostruita: - attività edilizia totalmente libera.

Si tratta di interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né è prevista alcuna specifica comunicazione (si tratta prevalentemente di opere di manutenzione ordinaria).

Rientrano tra le opere non soggette ai titoli abilitativi anche alcuni degli interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR, ovvero:

- * lett. f) (interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi),
- * lett. g) (interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico),
- * lett. h) (interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia),
- * lett. l) (interventi rivolti alla prevenzione degli infortuni domestici)
- * gli interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici;
- * attività edilizia previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ovvero gli interventi edilizi eseguibili previa comunicazione al comune dell'inizio dei lavori e asseverazione del tecnico (manutenzione straordinaria);
- * attività edilizia soggetta a SCIA, ovvero tutti i restanti interventi edilizi non rientranti nell'attività edilizia totalmente libera, né nell'attività edilizia previa comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), né nell'attività edilizia soggetta a permesso di costruire e soggetta a super SCIA;
- * attività edilizia soggetta a permesso di costruire, ovvero gli interventi edilizi indicati all'articolo 10 del DPR n. 380 del 2001 degli interventi edilizi indicati all'articolo 10 del DPR n. 380 del 2001;
- * attività edilizia soggetta a SUPER SCIA alternativa al permesso di costruire.

Con il DLGS n. 222 del 2016 è stato attuato, tra l'altro, un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

In estrema sintesi, il citato decreto legislativo - che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001 - nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo e interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).

Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II - Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

In merito alle opere edilizie difformi, si possono distinguere, in relazione all'eventuale decadenza dal beneficio, due situazioni:

- a) la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso quali, ad esempio, opere soggette a concessione edilizia erroneamente considerate in una denuncia d'inizio di attività ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. Questo caso non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici fiscali, purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti;
- b) la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Questo caso comporta la decadenza dai benefici fiscali in quanto si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa ⁽³⁾ che prevedeva, al riguardo, nella sola sopra menzionata ipotesi a), l'onere, a carico del contribuente, della trasmissione del corretto titolo edilizio rilasciato in sanatoria.

La fattispecie prospettata nella richiesta di consulenza giuridica attiene alla possibilità che possa essere disconosciuta la detrazione fiscale in caso di esecuzione su un immobile, già oggetto di domanda di condono edilizio, ma non ancora sanato (cioè non ancora in possesso del titolo in sanatoria), di opere oggetto di edilizia libera, ovviamente rientranti tra quelle per le quali spetti la detrazione in argomento.

Al riguardo, la scrivente rileva innanzitutto che la verifica della necessità del conseguimento o meno degli idonei titoli edilizi, eventualmente necessari per

³ [circolare 24.02.1998, n. 57/E, paragrafo 7](#)

l'esecuzione delle opere agevolabili fiscalmente, non può che essere rimessa al contribuente (nell'eventualità assistito da consulenti e/o tecnici).

Pertanto, le conseguenze di carattere non fiscale (ad es., di rilevanza penale) relative alla esecuzione di opere su immobili difformi o abusive, non riguardano l'Agenzia delle Entrate, mentre eventuali interventi abusivi che comportano la decadenza dalle agevolazioni fiscali (art. 49, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), di carattere particolarmente grave, devono essere segnalate, entro precisi termini (art. 49, comma 2, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

La qualificazione degli interventi dal punto di vista edilizio e urbanistico presuppone, tuttavia, valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze della scrivente in quanto spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia edilizia ed urbanistica, ogni riscontro in merito.

Pertanto, sul presupposto, non verificabile in sede di consulenza giuridica, che per l'effettuazione degli interventi di cui si tratta, in base ai vigenti regolamenti edilizi, non sia necessario effettuare alcuna comunicazione, si ritiene che la detrazione possa essere riconosciuta, sempreché siano stati posti in essere anche tutti gli ulteriori adempimenti richiesti dal citato decreto n. 41 del 1998, e comunque sempre che non si sia verificata l'ipotesi (di difficilissima prospettazione per la tipologia di interventi c.d. "di edilizia libera") delle violazioni indicate nell' art. 49, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Sarà comunque necessario redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, in cui dovrà essere indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi edilizi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, anche nel caso in cui i medesimi non necessitino di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

Con circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020 - pag. 283, nonché con pregressi documenti di prassi, l'Agenzia delle Entrate ha, infatti, precisato che "Tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, individuati con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori).

Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente (Circolare 1.06.2012 n. 19, risposta 1.5)."

Pertanto, qualora non risultino necessarie le preventive autorizzazioni edilizie ed effettivamente gli interventi da attuare siano riconducibili nell'ambito della c.d. "edilizia libera" e nel novero degli interventi agevolabili di cui all'articolo 16-bis del TUIR, il contribuente potrà fruire della detrazione in argomento; ciò in quanto non può ritenersi ostativa ai fini del riconoscimento dell'agevolazione la circostanza che per l'immobile non sia ancora concluso il procedimento relativo al condono edilizio, anche considerando che nella fattispecie proposta l'agevolazione non riguarda le spese relative agli interventi che sono stati oggetto del medesimo condono. Gli atti normativi e di prassi citati sono reperibili sul sito: www.agenziaentrate.gov.it

IL DIRETTORE REGIONALE

Roberto Egidì

(firmato digitalmente)

Appendice 02
CONSIGLIO DI STATO – SEZIONE SESTA
SENTENZA N. 5354 DEL 16.07.2020

R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL CONSIGLIO DI STATO
IN SEDE GIURISDIZIONALE (SEZIONE SESTA)

ha pronunciato la presente SENTENZA sul ricorso numero di registro generale 4910 del 2018 proposto da

COMUNE DI MONTEROTONDO, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Nicola Monticelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

SANTO D'ANIELLO, VALERIA FALANGA, rappresentati e difesi dall'avvocato Claudio De Stefanis, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; per la riforma

- della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio n. 12096 del 2017;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Santo D'Aniello e di Valeria Falanga;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 luglio 2020 il Cons. Dario Simeoli;

L'udienza si svolge ai sensi dell'art. 84 comma 5 del decreto-legge n. 18 del 17 marzo 2020, attraverso videoconferenza con l'utilizzo di piattaforma "Microsoft Teams" come previsto della circolare n. 6305 del 13 marzo 2020 del Segretario Generale della Giustizia Amministrativa;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Ritenuto che il giudizio può essere definito con sentenza emessa ai sensi dell'art. 74 c.p.a.;

Rilevato in fatto che:

- i signori Santo D'Aniello e Valeria Falanga – proprietari dell'immobile sito in Monterotondo, a via Emilio Morosini n. 5, comprensivo di appartamento al piano primo, interno n. 2 (al NCEU di Monterotondo al foglio 32, particella n. 485, sub 3) e locale cantina al piano seminterrato (al NCEU di Monterotondo al foglio 32, particella 485 sub 11, piano S1) – impugnavano il provvedimento del 7 gennaio 2016, con cui il Comune di Monterotondo aveva contestato loro:

- i) la realizzazione ex novo del locale cantina,
- ii) la diversa distribuzione interna dell'appartamento e modifiche prospettiche con chiusura di due finestre;
- iii) un aumento volumetrico dell'appartamento di mc 1,70 mediante avanzamento della cubatura del WC sul prospetto denominato "C" del palazzo; -

a fondamento della impugnativa deducevano la violazione degli articoli 31, 32 e 34 del d.P.R. n. 380 del 2001, sostenendo che: avevano acquistato l'immobile con atto dell'8 settembre 2010 e di non avervi apportato modifiche;

la cantina era indicata negli atti di acquisito dei propri danti causa (del 22 giugno 2006 e del 22 febbraio 2000) e risultava accatastata fin dal 1997;

tutte le modifiche rispetto al progetto assentito dalla licenza edilizia n. 87 del 1959 erano state realizzate in costruzione e che, comunque, il Comune aveva rilasciato nel 2013 permesso di costruire per la realizzazione di un ascensore sulla base della documentazione progettuale e fotografica corrispondente al reale stato dei luoghi;

analoghe contestazioni, peraltro, non erano state mosse per simili circostanze imputabili ai vicini che, anzi, avevano regolarmente ricevuto il titolo edilizio per l'installazione di un ascensore;

- i proprietari proponevano poi motivi aggiunti avverso il diniego del 10 agosto 2016 frapposto dall'Amministrazione comunale alla domanda di accertamento della conformità (ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380 del 2001) da loro nel frattempo presentata per le medesime opere contestate nell'ordinanza di demolizione, lamentando la violazione dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990 (il suddetto diniego, in particolare, era stato motivato in relazione all'esaurimento della capacità edificatoria del lotto, al mancato rispetto della distanza dai confini, alla carenza del rapporto aeroilluminante in relazione alla chiusura delle finestre, ai sensi del d.m. 5 luglio 1975);

- il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, con sentenza 12096/2017, respinta l'eccezione di improcedibilità proposta dal Comune, accoglieva il ricorso introduttivo, limitatamente alle parti del provvedimento di demolizione relative alla cantina e all'aumento della volumetria, mentre lo respingeva con riferimento alla chiusura delle finestre;

quanto ai motivi aggiunti, li dichiarava improcedibili con riferimento all'aumento volumetrico (stante l'accoglimento del corrispondente motivo di ricorso principale), e li accoglieva per difetto di istruttoria e motivazione con riferimento alla chiusura delle finestre;

- avverso la predetta sentenza ha proposto appello il Comune di Monterotondo, chiedendone l'integrale riforma, deducendo che:

a) con riferimento alla cantina:

il locale cantina dei ricorrenti non risultava negli elaborati grafici della licenza edilizia del 1959; tale circostanza era riscontrabile anche nella planimetria allegata alla compravendita del 2010; la semplice menzione nei pregressi atti traslativi non poteva spiegare alcuna valenza legale; la cantina appariva non essere assistita da alcun titolo abilitativo; le predette carenze di titoli legittimanti erano de plano evidenti ed emergevano nitidamente anche dalla relazione tecnica di parte depositata in data 10 ottobre 2017; non era stato fornito dalla ricorrente alcun elemento a supporto della asserita difficoltà della demolizione senza pregiudizio dell'intero edificio; la parte ricorrente in primo grado non aveva mai lamentato la violazione dell'art. 37 del testo unico dell'edilizia, che il

giudice di prime cure era invece giunto ad applicare “d’ufficio”, in violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato;

b) con riferimento all’aumento volumetrico:

l’ampliamento contestato non poteva non considerarsi quale variazione essenziale ai sensi dell’art. 17, comma 1, lettera h), della legge della Regione Lazio n. 15 del 2008, in quanto l’intervento realizzato violava la vigente normativa in materia antisismica perché realizzato in assenza della prescritta autorizzazione;

c) con riferimento alla chiusura delle finestre:

le giustificazioni addotte dagli istanti erano state apprezzate dall’Amministrazione la quale aveva affermato che il relativo diniego, anche dopo le ragioni addotte nel supplemento informativo di cui alla relazione tecnica del 14 giugno 2016, proprio in merito al rapporto aero-illuminante, erano superate dalle motivazioni già riportate nell’impugnato provvedimento; in applicazione a quanto previsto dall’art. 5 del decreto-ministeriale 5 luglio 1975, il rispetto della superficie finestrata minima doveva essere verificata per ogni singolo ambiente, contrariamente a quanto ritenuto dal tecnico di parte, secondo cui la stessa andrebbe riferita alla superficie totale dell’immobile;

- resistono in giudizio i signori Santo D’Aniello e Valeria Falanga, insistendo per il rigetto dell’appello; in via condizionata, i proprietari reiterano, ai sensi dell’art. 101, comma 2, del c.p.a., il secondo e quarto motivo di ricorso svolti in primo grado (riferiti, rispettivamente, alle ulteriori osservazioni riferire alla cantina rimaste assorbite, e alla circostanza che presso il Comune di Monterotondo non sarebbe esistita una documentazione certa, attestante il reale stato dell’immobile); Ritenuto in diritto che:

- la sentenza di primo grado deve essere integralmente confermata;

- va, in primo luogo confermata l’illegittimità del provvedimento di demolizione in ordine alle opere interne, trattandosi di una tipologia di intervento che può essere assoggettata, in base alla disciplina di cui all’art. 6-bis del d.p.r. 380 del 2001, alla sola sanzione pecuniaria;

- la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell’edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori (originariamente ai sensi dell’art. 6, comma 2, ed ora dell’art. 6-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, che disciplina gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata);

- in tali ipotesi, pertanto, l’omessa comunicazione non può giustificare l’irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell’opera senza il prescritto titolo abilitativo;

- anche con riguardo alla cantina, il giudice di prime cure ha correttamente ravvisato il difetto di motivazione dell’ordine di demolizione:

- il Comune, come si è detto, contesta agli odierni appellati la «realizzazione di un locale cantina delle dimensioni di mt. 4,75 x mt. 4,88 circa, avente altezza di mt. 2,50, collegato mediante prolungamento della scala condominiale»;

- senonché, in primo luogo, il Comune avrebbe dovuto verificare se il manufatto contestato potesse rientrare tra gli interventi pertinenziali di al punto e-6) del comma 1 dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, i quali se contenuti nei limiti 20% del volume dell'edificio principale sono soggetti alla sola sanzione pecuniaria (prevista dall'art. 37 del d.P.R. 380 del 2001);
- non sussiste alcuna violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato, tenuto conto che i proprietari, nel ricorso in primo grado, avevano espressamente eccepito – con specifico riferimento all'ordine di demolizione della cantina – che il provvedimento impugnato era illegittimo (anche) perché era stata irrogata la sanzione della demolizione in luogo della sanzione pecuniaria;
- peraltro, un ulteriore difetto motivazionale va ravvisato nel fatto che l'Amministrazione non ha preso espressa posizione sulle deduzioni degli appellati volte a sostenere che la cantina sarebbe stata edificata nel 1959, con tutto il palazzo, come si ricaverebbe dall'esame empirico della scala condominiale, che il Comune afferma invece essere stata prolungata per collegare la cantina al piano terreno (in particolare, nella relazione del geometra Di Francescantonio, si legge che la cantina si trova a livello sopra le fondazioni e che la struttura della scala è tutta un corpo, cosicché non sarebbe possibile che sia stata modificata aggiungendo una rampa per scendere);
- anche rispetto all'aumento volumetrico quantificato in mc 1,70 circa (realizzato mediante l'avanzamento della tamponatura nel locale WC), il giudice di prime cure ha correttamente statuito che si tratta di variante non essenziale al progetto originario, dal momento che l'art. 34, comma 2-ter, del testo unico dell'edilizia (vigente razione temporis) esclude che sia abbia parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- è inconferente invece il riferimento dell'appellante all'art. 17, comma 1, lettera h), della legge della Regione Lazio n. 15 del 2008, secondo cui costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato «la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali»; nel caso di specie, il Comune non chiarisce infatti quale sia la difformità sostanziale riscontrata nel manufatto rispetto alle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, lamentando solo l'assenza della prescritta autorizzazione; - infine, anche quanto alla chiusura delle finestre, la sentenza appellata è pienamente condivisibile;
- il diniego di accertamento di conformità afferma sul punto che l'elaborato grafico allegato alla domanda di accertamento di conformità sarebbe «carente della verifica aeroilluminante ai sensi del D.M. 5.7.1975 e [...] da una verifica istruttoria effettuata rilevando graficamente le superfici finestrate rappresentate, non risulta soddisfatto il rapporto minimo previsto dalla normativa vigente»;

- ai sensi dell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975, «tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento»;
- su queste basi, pur avendo il tecnico incaricato dai ricorrenti specificato (nelle osservazioni presentate il 14 giugno 2016 a seguito del preavviso di rigetto) che tale rapporto rispettava la proporzione 1/8, considerando la superficie di metri quadri 61,56 e quella finestrata di 8,37, il diniego di sanatoria si limita a riportare le medesime deduzioni contenute nel preavviso di rigetto;
- va rimarcato che il dovere di esaminare le memorie prodotte dall'interessato a seguito del preavviso di rigetto è particolarmente penetrante con riferimento alla prospettazione da parte del privato di specifici elementi fattuali del tutto incompatibili con la tesi dell'Amministrazione precedente, la quale in tal caso è onerata della loro espressa confutazione;
- l'appello va dunque integralmente respinto;
- la liquidazione delle spese di lite del secondo grado di giudizio segue la soccombenza secondo la regola generale;

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello n. 4910 del 2018, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite del secondo grado di giudizio in favore della controparte costituita, che si liquidano in complessivi € 3.000,00, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 luglio 2020 con l'intervento dei magistrati: Sergio De Felice, Presidente Bernhard Lageder, Consigliere Vincenzo Lopilato, Consigliere Alessandro Maggio, Consigliere Dario Simeoli, Consigliere Estensore

L'ESTENSORE Dario Simeoli

IL PRESIDENTE Sergio De Felice

Appendice 03
MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO
FAQ (RISPOSTE) SU SUPERBONUS IN PRESENZA ABUSI EDILIZI

d. È possibile usufruire del Superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico?

r. No, gli edifici con abusi edilizi non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica.

d. Una minima discordanza tra progetto e costruito fa decadere dal Superbonus?

r. Dipende dalla discordanza. L'art. 34 *bis* del DPR 380/2001, recentemente introdotto dal Decreto Semplificazioni, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo.

È quindi ammessa una limitata tolleranza superata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali.

d. Cosa è il certificato di conformità urbanistica e a cosa serve?

r. Il certificato di conformità urbanistica consente di verificare se l'immobile presenta una difformità o un abuso edilizio. Si tratta di quel documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato. Grazie ad esso sarà possibile stabilire se l'immobile è in regola oppure no e, in quest'ultimo caso, l'entità dell'abuso.

d. Sono proprietario di un immobile realizzato quando non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Come faccio a certificarne lo stato legittimo?

r. Il Decreto Semplificazioni ha modificato l'art. 9 *bis* del DPR 380/2001, stabilendo che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Appendice 04
TAR CAMPANIA – Sezione Salerno
Sentenza n. 905 del 15.07.2020

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA CAMPANIA
SEZIONE STACCATA DI SALERNO (SEZIONE SECONDA)

ha pronunciato la presente SENTENZA sul ricorso numero di registro generale 173 del 2019,

proposto da: *****, rappresentata e difesa dagli avvocati Alfredo Messina, Annabella Messina e Laura Messina, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Alfredo Messina in Salerno, F. Crispi n° 1/7;

contro

Comune di Cava dei Tirreni, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonino Cascone e Giuliana Senatore, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

a) dell'ordinanza di demolizione, prot. n. 125 del 5.12.2018;

b) di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Cava dei Tirreni, in persona del legale rappresentante pro tempore;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 luglio 2020, tenutasi tramite collegamento da remoto mediante Teams, ai sensi dell'art. 84, comma 6, del D.L. 18/2020, la dott.ssa Gaetana Marena, come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue;

FATTO

La ricorrente è proprietaria di un immobile, sito in Cava dei Tirreni alla via *****, n° *****, acquistato in virtù di atto pubblico notarile, Rep. n° ***** del 12.1.1990, costituito da una porzione di fabbricato di vecchissima costruzione composta da due piccoli locali ad uso ripostiglio al piano terreno e da tre vani intercomunicanti con terrazza al primo piano e piccolo gabinetto limitrofo con piccola corte esclusiva a piano terra; catastalmente riportato con particella n° ***, categoria A/6.

L'immobile fu oggetto di riparazioni urgenti a seguito di danneggiamenti postsisma. In data 14.12.2012 il Comune, con ordinanza n° 242/2012, disponeva la demolizione di una serie di opere realizzate al piano terra.

Per regolarizzare i suindicati interventi, la ricorrente otteneva permesso di costruire in sanatoria n° 2840 del 27.3.2013, per la realizzazione di un varco carrabile con cancello in ferro, l'esecuzione di opere interne all'unità immobiliare, quali tagli nella muratura per alloggiamento termo camino e quadro elettrico, tramezzo divisorio e posa di rivestimento alle pareti,

All'esito del sopralluogo dell'1.10.2018, nel raffronto con i grafici allegati al procedimento di riparazione dello stabile di cui all'ordinanza n° 80/81 del C.S.Z.T.C.B. nonché con il permesso di costruire in sanatoria n° 2840 del 27.3.2013, emergevano le seguenti criticità:

- 1) una diversa destinazione d'uso, nei locali al piano terra, unitamente alla presenza di una nuova superficie composta da bagno e cucina con relativa nuova apertura su prospetto di via ****;
- 2) la realizzazione di una scala interna di collegamento interno tra i locali posti al piano terra e quelli posti al primo piano, non autorizzata sotto il profilo sismico;
- 3) la diversa distribuzione interna dei locali al primo piano costituita, tra l'altro, dalla realizzazione di un bagno e di un ballatoio per l'accesso alle singole stanze.

Con ordinanza n.125 datata 05.12.2018, il Comune intimava la demolizione dei summenzionati interventi ed il ripristino dello status quo ante. Avverso l'atto de quo, nonché tutti gli atti presupposti e connessi, la ricorrente proponeva gravame per i seguenti motivi di diritto.

1.VIOLAZIONE ART. 31 DPR. 380/2001-ECESSO DI POTERE PER ERRONEITA' DEI PRESUPPOSTI- DIFETTO DI ISTRUTTORIA ED ERRONEITA' DELLA MOTIVAZIONE.

La parte ricorrente asserisce che il piano terra già fosse destinato ad uso abitativo, alla luce della considerazione per cui, nell'atto notarile di acquisto, il complessivo edificio era definito A6, evocando, perciò solo, un unico corpo abitativo. A ciò aggiungasi che tutti gli interventi contestati sono qualificati alla stregua di opere di ristrutturazione edilizia.

2.VIOLAZIONE ART. 31 DPR 380/2001 IN REALZIONE ALL'ART. 36- VIOLAZIONE DELL'ART. 21 NONIES L. 241/1990 E DEL PRINCIPIO DI LEGALITA' AMMINISTRATIVA-VIOLAZIONE ART. 3 L. 241/1990.

La parte ricorrente si duole dell'illegittimità dell'ordinanza, in ragione del mancato previo annullamento in autotutela del permesso in sanatoria, il cui procedimento è stato avviato tardivamente, senza il rispetto delle garanzie procedurali di cui all'art. 21 nonies.

3.VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001 - VIOLAZIONE DELL'ART. 21 NONIES DELLA LEGGE N° 241/90 E DEL PRINCIPIO DI STRETTA LEGALITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA - VIOLAZIONE DELL'ART. 3 DELLA LEGGE N° 241/90 - ECESSO DI POTERE PER ERRONEITÀ DEI PRESUPPOSTI, DIFETTO ASSOLUTO DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE, IRRAZIONALITÀ MANIFESTA, APODITTICITÀ E CONTRADDITTORIETÀ.

La parte ricorrente contesta che lo stato dei luoghi si evince dai grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria ed implicitamente assentiti con il rilascio del titolo sanante; che le schede di rilevamento sismico non possono assurgere a fonti giustificative dell'ordine demolitorio; che le opere di cui al primo piano sono ipotesi di manutenzione straordinaria, assentibili con SCIA; che la richiesta dell'Ente Parco rientra nei poteri del Comune, al momento dell'adozione del titolo sanante; che la scala interna di collegamento non necessitasse di provvedimento autorizzatorio antisismico.

4.VIOLAZIONE DELL'ART. 31 DEL D.P.R. N° 380/01 - ECCESSO DI POTERE PER ERRONEITÀ DEI PRESUPPOSTI, DIFETTO DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE, IRRAZIONALITÀ MANIFESTA.

La parte ricorrente si duole dell'illegittimità dell'ordine ripristinatorio, anche sotto l'aspetto dell'acquisizione gratuita delle aree, che, a suo dire, non dovrebbe trovare fondamento.

Con ordinanza cautelare veniva parzialmente accolta la domanda, con la seguente motivazione:

“Ritenuto ad un sommario esame, tipico della presente fase cautelare, che il ricorso, avuto riguardo alle opere edilizie di cui al punto 3) della gravata ordinanza ingiunzione –ossia quelle realizzate nei “locali posti al primo piano” - sia assistito dal necessario fumus boni iuris quanto alla contestata coerenza tra il potere sanzionatorio esercitato dall'amministrazione (art. 31 DPR n. 380/2001) e la natura giuridica degli abusi rilevati;

Ritenuto, quanto alle ulteriori statuizioni demolitorie, che appare comunque opportuno, sia pure al solo fine di mantenere integra la res controversa, sospendere l'efficacia dell'intero provvedimento, avendo lo stesso ad oggetto un'unica unità abitativa ancorché articolata su due livelli”.

Si costituiva il Comune di Cava dei Tirreni, in persona del legale rappresentante pro tempore, che depositava memoria, unitamente alla relazione istruttoria, volta a sconfessare tutte le argomentazioni prospettate dalla parte ricorrente.

Nell'udienza pubblica del 15 luglio 2020, tenutasi tramite collegamento da remoto, mediante Teams, ai sensi dell'art. 84, comma 6, del D.L. 18/2020, la causa era trattenuta in decisione.

DIRITTO

Il ricorso in parte è accolto ed in parte è rigettato.

Il Collegio scruta i motivi di gravame.

1. Il primo motivo di ricorso non è degno di pregio. La parte ricorrente asserisce l'illegittimità dell'atto gravato sulla base dell'assunto per cui la destinazione abitativa del piano terra già emergeva dall'atto notarile di acquisto datato 12.01.1990, che contemplava l'intero edificio alla stregua di un corpo abitativo unitario, catastalmente indicato come A6, ovvero abitazione ultrapopolare.

Invero, la prospettazione non è meritevole di accoglimento, atteso l'incontestabile riferimento della destinazione del piano terra a ripostiglio, contenuto nel rogito notarile, nonché a cantina, nelle schede A e B di rilevamento antisismico, a dimostrazione di una pregressa destinazione non residenziale del medesimo piano.

E tanto emerge chiaramente dalla medesima relazione istruttoria, prot. n. 14300 datata 01.03.2019, depositata in atti dal Comune di Cava dei Tirreni, nella quale si chiarisce che “... nei locali posti al piano terra del compendio immobiliare si riscontra una diversa destinazione d'uso, in uno alla presenza di una nuova superficie composta da Cucina e Bagno con relativa nuova apertura sul prospetto di via **** (cfr. foto n. 1-3-4-5- 6) ... per i locali posti al primo piano si denota una

diversa distribuzione interna, generata dalla realizzazione di locale bagno e ballatoio di smonto della scala interna, che dà accesso alle diverse camere non più intercluse l'un l'altra, il cui unico accesso era previsto da ballatoio esterno su prospetto nord/est".

Dalla complessiva documentazione versata in atti, emerge che "la ricorrente abbia inglobato alla sua proprietà l'area di impronta della scala esterna, ovvero la zona sottostante il pianerottolo al primo piano dell'immobile, ricavandone due nuovi ambienti (cucina e wc) con finestra su fronte strada.

Tali ambienti, contrariamente a quanto prospettato ex adverso, non rientrano e non rispettano la struttura originaria dell'immobile, ma interessano un corpo di fabbrica esterno al filo principale del fabbricato ed allo stesso annesso".

Questo ampliamento volumetrico, realizzato con la creazione di una cucina e di un wc, non era contemplato ab origine, ma è la risultante di una serie di interventi effettuati negli anni senza alcun titolo.

Il Comune, nella sua difesa, insiste proprio sul raffronto tra i grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria e lo stralcio grafico del piano terra allegato al progetto di riattazione dei danni sismici allegato alla pratica edilizia n. 789 datata 01.07.1981.

Orbene, ne deriva l'insussistenza di quegli ampliamenti di superficie, con previsione di cucina e wc, nel grafico della pratica sismica, diversamente contemplati nel grafico allegato al permesso in sanatoria.

Di qui la falsa ed alterata rappresentazione dello stato fattuale della ricorrente che ha giustificato la comunicazione di avvio del procedimento di annullamento in autotutela del permesso in sanatoria datata 03.06.2020.

2. Il secondo motivo di gravame non è degno di pregio.

Dalle argomentazioni precedenti discende, altresì, il mancato accoglimento della seconda censura di parte ricorrente.

La doglianza si incentra, infatti, sulla sussistenza di un permesso di sanatoria n° 2840 del 27.3.2013, che, nell'autorizzare in via postuma le opere già previamente contestate con ordinanza demolitoria 2012, avrebbe implicitamente riconosciuto per certo ed incontestato lo stato di fatto emergente dal grafico allegato. In proposito è corretto quanto affermato dal Comune, nella sua memoria difensiva, laddove sottolinea che tale permesso aveva ad oggetto esclusivamente la sanatoria del varco carrabile delimitato da cancello interno e lavori al piano terra (consistenti in tagli di muratura per alloggiamento termo camino e quadro elettrico e tramezzi divisorii, lavori questi che si sarebbero potuti essere considerati di manutenzione straordinaria) e giammai autorizza gli incrementi volumetrici e il mutamento di destinazione, conseguenti al ricavo (da uno spazio sottostante il pianerottolo) di una cucina e di un wc con finestra su fronte strada.

3. Il terzo motivo è accoglibile in parte.

Le doglianze prospettate dalla parte ricorrente sono meritevoli di positivo apprezzamento nella parte in cui si contesta la legittimità dell'ordinanza demolitoria nel momento in cui ingiunge la rimozione degli interventi realizzati sul primo piano, che si sostanzierebbero in una diversa distribuzione degli

ambienti. Invero, trattasi di opere di manutenzione straordinaria ex art. 3 del DRP 380/2001, che non alterano la sagoma dell'edificio e non realizzano una modifica volumetrica, afferendo all'interno dell'immobile; come tali, assentibili mediante SCIA e non con permesso di costruire.

Com'è noto, la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria assoggettata al semplice regime della comunicazione di inizio lavori, originariamente ex art. 6-bis del d.P.R. n. 380 del 2001.

In tali casi, l'omessa comunicazione della CILA non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo.

Quando invece questo stesso intervento interessi parti strutturali del fabbricato, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. a), del d.P.R. n. 380 del 2001, la disciplina applicabile è quella della SCIA, la cui mancanza comporta, parimenti, l'irrogazione della sola sanzione pecuniaria (TAR Salerno, Sez. II, 04.11.2019, n. 1900).

In merito, poi, alla scala di collegamento, interna in ferro, tra i due piani, è depositata, agli atti in data 23.06.2020, l'autorizzazione sismica in sanatoria, che fa venir meno l'ulteriore profilo di contestazione contenuto nell'ordinanza gravata.

E tanto già basta.

Sono inconferenti le altre censure, che si reputano assorbite.

Alla stregua delle argomentazioni evidenziate, il ricorso è in parte accolto ed in parte rigettato.

Per l'effetto, l'ordinanza demolitoria va annullata, nella parte in cui ingiunge la rimozione degli interventi di distribuzione interna realizzati al primo piano nonché della scala di collegamento interna; non altrettanto, nella parte in cui ordina la demolizione delle opere poste in essere al piano terra.

In ragione della reciproca soccombenza, le spese possono essere compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania- Sezione Staccata di Salerno- Sezione Seconda- definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte e, per l'effetto, annulla l'ordinanza impugnata, come da motivazione, e lo rigetta nel resto.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 15 luglio 2020 con l'intervento dei magistrati: Nicola Durante, Presidente Olindo Di Popolo, Consigliere Gaetana Marena, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE Gaetana Marena

IL PRESIDENTE Nicola Durante