



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 789 del 2021, proposto da:  
Giovanni Mormile, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Lanocita, con  
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

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

***per l'annullamento***

1) dell'ordinanza n. 29 del 14.04.2021, con la quale, sulla base di un asserito cambio  
di destinazione d'uso rilevante impresso su una limitata parte di un locale di  
proprietà (categoria catastale C2), destinato a contenimento di materiale elettrico  
ed elettronico necessario per lo svolgimento dell'attività della società di  
realizzazione di impianti elettrici ed elettronici dei propri figli, ordinava il ripristino  
dello *status quo ante*;

2) di ogni altro atto connesso, presupposto e consequenziale ivi compresa, per quanto di ragione, la relazione di verifica redatta il 24.02.2021, prot. 2076;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 23 giugno 2021, tenutasi tramite collegamento da remoto, mediante Teams, ai sensi dell'art. 25 DL 137/2020, la dott.ssa Gaetana Marena e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

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

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue;

#### FATTO e DIRITTO

Premesso che

il ricorrente, proprietario di un locale sito in Minori, condonato con permesso di sanatoria n. 9/2006 ed accatastato nelle sue dimensioni attuali nella categoria C2 (commerciale, deposito, contenimento merci-magazzino), vertente in Zona R3/R4 Rischio Colata Elevato del Piano Stralcio della Autorità di Bacino Campania Sud, dove vige un vincolo di inedificabilità, con divieto di incremento del carico insediativo e connesso carico urbanistico (art. 24 NTA), concedeva lo stesso, in comodato gratuito, alla "Mormile Sas di Mormile Fulvio & C." svolgente l'attività di "installazione, manutenzione, ampliamento e trasformazione di impianti elettrici ed elettronici" ed inoltrava una comunicazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria e redistribuzione interna ai fini dell'adeguamento funzionale del locale, concretanti una divisione interna in due spazi ben definiti a mezzo della realizzazione di un intramezzo con porta di comunicazione interna; il Comune

intimato, nel primo sopralluogo del 15.05.2013, riscontrava che “l’opera non lascia presumere alcun tipo di violazione urbanistico-edilizia”; nel successivo sopralluogo del 2.09.2020, accertava, invece, una “variazione di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante” da deposito a “terziario direzionale”; ed infine, con l’ordinanza del 14.04.2021, n. 29, sulla base di un’assunta variazione della destinazione d’uso ex art. 23 ter DPR 380/2001, ingiungeva il ripristino dello status quo ante; avverso l’atto de quo insorge il titolare in epigrafe, proponendo gravame di annullamento, mediante ricorso, notificato il 24.05.2021 e depositato il 25.05.2021, assistito da una serie di censure di illegittimità, variamente scandite nei motivi di gravame;

in data 18.06.2021 resiste in giudizio il Comune intimato, depositando documentazione e memoria, nella quale, controdeducendo alle avverse prospettazioni di parte ricorrente, conclude per il rigetto del gravame;

nell’udienza camerale del 23 giugno 2021, tenutasi tramite collegamento da remoto, la causa è introitata per la decisione;

Considerato che

sussistono le condizioni per una definizione della controversia mediante sentenza in forma semplificata ex artt. 60 e 74 cpa;

il gravame è manifestamente infondato e, come tale, va rigettato;

la materia del contendere verte sul contestato mutamento di destinazione, di una parte del locale, dall’uso di deposito a quello terziario-direzionale, ovvero ad ufficio destinato al pubblico;

vanno disattese, in quanto prive di pregio, tutte le censure di illegittimità, variamente scandite nei due motivi di ricorso, che, in ragione della loro affinità contenutistica, sono scrutinate congiuntamente;

ed invero, il provvedimento gravato si appalesa al Collegio legittimo, stante l'evidente sussistenza degli elementi costitutivi della fattispecie contemplata nell'art. 23 *ter* DPR 380/2001;

com'è noto, l'art. 23 *ter* così recita: "Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale;

la giurisprudenza interpreta la norma *de qua* in modo rigoroso, ritenendo che il cambio di destinazione d'uso abbia tendenzialmente una giuridica apprezzabilità e, come tale, non possa essere liberamente eseguito previa CILA, ma debba essere assentito mediante permesso di costruire (TAR, Sez. II, n. 451 del 18.02.202); afferma, infatti, che il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, assentibile solo mediante permesso di costruire, in presenza o meno di opere edilizie, sia quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico ed influisce, in via consequenziale e automatica, sul carico urbanistico senza necessità di ulteriori accertamenti in concreto, poiché la semplificazione delle attività, voluta dal legislatore, non si è spinta fino al punto di rendere tra loro omogenee tutte le categorie funzionali, le quali rimangono sostanzialmente non assimilabili anche in caso di mancato incremento degli standard urbanistici, a conferma della scelta già operata con il DM 1444/1968 (Tar Napoli, Sez. VII, 27.04.2020, n. 1496; Consiglio di Stato sez. IV, 13/11/2018, n.6388);).

nel caso di specie, appare incontestabile al Collegio che venga in rilievo la fattispecie del passaggio tra categorie funzionali disomogenee ed autonome (mutamento da deposito, o comunque attività commerciale, ad ufficio, e cioè a

categoria direzionale), che, perciò solo, integra gli estremi di un mutamento giuridicamente rilevante della destinazione d'uso, soggetto, come tale, al previo rilascio del permesso di costruire, stante la sua idoneità ad incidere sul carico urbanistico (Cass. pen., III, n. 5770/2017 e n. 12904/2015; Cons. di Stato, sez. VI, n. 1951/2016, sez. IV, n. 974/2015; T.A.R. Campania, III, n. 4249/2017; T.A.R. Lombardia Milano, II, n. 344/2016; TAR Napoli, sez. VII, 06.11.2017, n. 5152; Consiglio di Stato sez. IV, 13/11/2018, n.6388);

di tutto questo, vi è prova in atti nei documenti 6 e 7 della produzione del Comune del 19.06.2021, da cui si evince che nei locali ha sede legale la Società Mormile s.a.s., la quale, nel 2019, ha volturato a proprio nome la TARSU, indicando come destinazione quella ad ufficio;

non colgono nel segno, inoltre, le doglianze circa la genericità ed il difetto motivazionale dell'atto gravato, stante l'articolato impianto argomentativo che sorregge la soluzione decisoria finale, dando inequivoca contezza delle stesse ragioni fattuali e giuridiche sottese nonché degli imprescindibili passaggi procedurali, rigorosamente osservanti, peraltro, delle garanzie partecipative; stante la peculiarità della vicenda, le spese di giudizio possono essere compensate;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania- Sezione Staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 23 giugno 2021 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Paolo Severini, Consigliere

Gaetana Marena, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Gaetana Marena**

**IL PRESIDENTE**  
**Nicola Durante**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI