

N. ____/____ REG.PROV.COLL.
N. 04844/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Ottava)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4844 del 2024, proposto da
Azienda Agricola Terre Mie S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Giovanni Leone, Raffaele Sorrentino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Regione Campania, non costituito in giudizio;

Comune di Maddaloni, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Pasquale Marotta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

di Società "Mf Componenti S.r.l. in Liquidazione", non costituita in giudizio;

per l'annullamento

1. della deliberazione del Consiglio Comunale di Maddaloni n.30 del 30.05.2024, con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale, R.U.E.C. e Rapporto Ambientale, pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n.45 del 24 Giugno

2024, nella parte in cui il combinato disposto degli artt.61, lett. f), 125, 130 e 157 delle N.T.A. hanno modificato la destinazione d'uso del Quadrante "A" (elaborato B9) da tipo "D9-Centro Integrato di Servizi, Impianti Industriali, Manifatturieri, Artigianali e Commerciali" a "P.O.4- Ex Standard centro Polifunzionale (laboratorio artistico di rinnovamento culturale)"; di tutti gli atti presupposti, connessi e/o conseguenziali al provvedimento di cui sopra.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 luglio 2026 la dott.ssa Angela Fontana e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La società "Azienda Agricola Terre Mie s.r.l.", odierna ricorrente, rappresenta di essere proprietaria del compendio immobiliare di 49.854 mq a destinazione industriale sito in Maddaloni, composto da molteplici corpi di fabbrica.

Suddetta proprietà è stata acquisita con atto di compravendita in data 17.04.2024, a seguito della procedura competitiva ex art. 163-bis della Legge Fallimentare autorizzata dal Tribunale Ordinario di Milano su istanza del liquidatore giudiziale della società "MF Componenti s.r.l." in liquidazione.

Divenuta proprietaria del compendio in oggetto, la società Terre Mie s.r.l. si costituiva nel giudizio già pendente dinanzi al TAR Campania (RG 2142/2022), incardinato dalla società MF Componenti s.r.l., avente ad oggetto la delibera della Giunta Comunale di Maddaloni n. 19 del 27.01.2022 con cui veniva adottato il "Piano Urbanistico Comunale, R.U.E.C. e Rapporto Ambientale".

Quest'ultimo prevedeva la modificazione della destinazione d'uso del Quadrante A da zona industriale a centro culturale.

Il giudizio si concludeva con la declaratoria di improcedibilità del ricorso con sentenza di questo TAR n. 4753/2025.

2. Con il ricorso in esame, la ricorrente impugna la delibera del Consiglio Comunale di Maddaloni n.30 del 30.05.2024 con cui è stato approvato il P.U.C., R.U.E.C. e Rapporto Ambientale pubblicato sul BURC della Regione Campania n.45 in data 24 giugno 2024, nella parte in cui il combinato disposto degli artt. 61, lett. f) 125-130 e 157 delle N.T.A. modifica la destinazione d'uso del Quadrante "A" da tipo "D9 -Centro Integrato di Servizi, Impianti Industriali, manifatturieri, artigianali e commerciali" a "P.O.4 – Ex Standards centro Polifunzionale (laboratorio artistico di rinnovamento culturale)".

3. La ricorrente ne deduce l'illegittimità sotto molteplici profili e allega una perizia tecnica a sostegno delle proprie difese.

3.1 Con il primo motivo di ricorso é dedotta l'illegittimità del provvedimento per eccesso di potere derivante da abnormità, illogicità, ingiustizia manifesta, irragionevolezza della motivazione nonché erronea rappresentazione dei presupposti di fatto, carenza di istruttoria e violazione di legge.

Secondo la prospettiva della ricorrente, l'Amministrazione comunale non avrebbe tenuto conto delle caratteristiche oggettive, fisiche ed economiche, del compendio a causa di una istruttoria incompleta che avrebbe portato alla adozione di uno strumento di zonizzazione atipica di fonte urbanistica che, non solo sarebbe incompatibile con le caratteristiche del territorio, ma si sostanzierebbe altresì in un vincolo espropriativo di fatto. In più, tale decisione sarebbe fondata su un travisamento dei presupposti di fatto in quanto lo stato "dismesso" dei manufatti presenti nel compendio non sarebbe idoneo a giustificare ex sé la scelta pianificatoria del Comune, contrastante con le esigenze funzionali delle attività connesse ai manufatti insistenti sull'area in esame

3.2 Con il secondo motivo di ricorso, è dedotta la violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n. 16/2004; la violazione dell'art. 3 co.2 della L.R. Campania

n. 13/2022; violazione della L.R. Campania n. 5/2024 ed il vizio di eccesso di potere per mancanza della motivazione in ordine alla determinazione del fabbisogno delle aree a standard e al loro dimensionamento. Secondo l'interpretazione della ricorrente, la normativa regionale imporrebbe al Comune la preventiva individuazione delle aree su cui intervenire con annesso onere di specificazione delle forme di intervento da realizzare e corrispondenti forme di premialità: l'amministrazione dovrebbe incentivare i proprietari ad effettuare rinnovamenti sugli immobili dismessi al fine di riqualificare la zona degradata in cui si inserisce l'immobile stesso. Il provvedimento dell'amministrazione sarebbe carente di quanto richiesto dalla normativa regionale poiché si limiterebbe, a detta della ricorrente, a destinare un'area ad uso industriale ad uso diverso, lasciando la futura definizione del progetto e relativa realizzazione ad un concorso internazionale di idee.

3.3 Con il terzo motivo di ricorso, é dedotto il vizio di eccesso di potere e falsa applicazione dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001. Secondo la ricorrente, la decisione del Comune svuoterebbe il diritto edificatorio di cui é titolare in quanto imporrebbe un vincolo non conformativo bensì espropriativo. Quest'ultimo priverebbe la ricorrente della possibilità di disporre dell'area gravata dal menzionato vincolo in quanto destinata alla realizzazione di un'opera pubblica che non potrebbe coesistere con la proprietà privata. Il Comune avrebbe apposto un vincolo sostanzialmente espropriativo senza termini di durata e senza previsione di indennizzo.

3.4 Con il quarto ed ultimo motivo di ricorso, è dedotta l'illegittimità derivata della deliberazione del Consiglio Comunale impugnata essendo essa fondata sulla presupposta deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 27.01.22 che sarebbe, secondo la ricorrente, a sua volta illegittima.

4. Si è costituito il Comune di Maddaloni difendendo la legittimità dei propri atti e chiedendo che il ricorso sia respinto, sollevando altresì eccezioni preliminari di

irricevibilità ed improcedibilità del ricorso.

6. Si può prescindere dall'esame delle eccezioni sollevate dal Comune resistente in quanto il ricorso nel merito è infondato.

7.1 La scelta dell'Amministrazione, in materia urbanistico-edilizia, è connotata da ampia discrezionalità: ciò le consente di poter imprimere ad una determinata zona un certo regime urbanistico-edilizio senza necessità di apporre particolari motivazioni, salvo non vi siano situazioni che abbiano fatto insorgere un particolare e legittimo affidamento a favore dei privati. Tuttavia, non rientra in tale ipotesi la fattispecie in esame: come chiarito dalla giurisprudenza, *le scelte di pianificazione urbanistica non sono condizionate dalla pregressa indicazione, nel precedente piano regolatore, di destinazioni d'uso edificatorie diverse e più favorevoli, essendo sfornita di tutela la generica aspettativa alla non reformatio in peius o alla reformatio in melius delle destinazioni impresse da un previgente piano regolatore generale. Le scelte di pianificazione non richiedono una motivazione puntuale, che ponga in comparazione gli interessi pubblici perseguiti dall'ente pianificatore con quelli confliggenti dei privati (Cons. Stato, Sez. IV, 05/06/2023, n. 5464). Nel caso di specie, la precedente destinazione del compendio ad uso industriale non è ragione sufficiente a fondare l'irragionevolezza della scelta amministrativa. Inoltre, non può considerarsi illogica né immotivata la destinazione di tale area ad un uso ricreativo/culturale: essa si inserisce coerentemente nell'azione di recupero del territorio comunale e rigenerazione di un'area dismessa ed abbandonata.*

È doveroso aggiungere, infine, che in materia urbanistico-edilizia, all'ampia discrezionalità di cui godono gli Enti in sede di pianificazione urbanistica del territorio comunale corrisponde un sindacato giurisdizionale di carattere estrinseco e limitato al riscontro di palesi elementi di illogicità e irrazionalità apprezzabili *ictu oculi*; a tale sindacato è, viceversa, estraneo l'apprezzamento della condivisibilità delle scelte, profilo appartenente alla sfera del merito (Cons. Stato, Sez. IV, 25/09/2024, n. 7790).

8. Peraltro, come rilevato dal Comune, il piano urbanistico comunale è strumento

generale di pianificazione il quale, ove ritenuto necessario, può contenere gli incentivi volumetrici e le premialità di cui all'art. 23 comma 9 ter della L.R. Campania 16/04. Questi ultimi, tuttavia, non costituiscono elemento obbligatorio alla cui sussistenza è subordinata la legittimità e validità del PUC.

9. Anche il terzo motivo di ricorso è infondato. La modifica della destinazione d'uso dell'area non costituisce vincolo espropriativo, neanche "larvato". Giurisprudenza consolidata ha da tempo chiarito la differenza tra vincolo conformativo ed espropriativo: *in urbanistica la distinzione tra vincoli conformativi e vincoli espropriativi va operata in relazione agli effetti dell'atto di pianificazione: in tale prospettiva, la caratteristica del vincolo conformativo è che con esso si provvede ad una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche; il vincolo espropriativo è, invece, un vincolo particolare, incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un'opera pubblica* (Cons. Stato, Sez. IV, 17/03/2022, n. 1940). Nel caso di specie, il passaggio da area industriale ad area ad uso ricreativo/culturale non priva il proprietario della disponibilità dell'area stessa: la scelta circa la diversa destinazione d'uso si inserisce in un quadro più ampio di zonizzazione finalizzata alla riqualificazione del territorio, non viene localizzata una specifica opera pubblica ma si imprime una funzione d'uso coerente con il generale disegno di pianificazione del territorio realizzato dal Comune.

10. Il quarto motivo di ricorso è inammissibile. Il vizio di illegittimità derivata (ad effetto viziante o caducante) può configurarsi solo in caso di illegittimità accertata nel merito dell'atto presupposto. Nel caso di specie, il procedimento concernente l'atto a monte si è concluso con una declaratoria di improcedibilità, dunque, con una sentenza di rito.

11. Le spese di giudizio possono essere compensate in ragione delle peculiarità

della vicenda.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 9 luglio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Rita Luce, Consigliere

Angela Fontana, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Angela Fontana

IL PRESIDENTE

Paolo Corciulo

IL SEGRETARIO