

N. 10104/2024REG.PROV.COLL.

N. 04690/2021 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4690 del 2021, proposto da Anna Menale, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Sartorio, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via della Giuliana, 80;

***contro***

Comune di Napoli, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonio Andreottola, Giacomo Pizza, Andrea Camarda, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Luca Leone in Roma, via Appennini 46;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania (Sezione Quarta) n. 4813/2020.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, c.p.a;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 4 dicembre 2024 il Cons. Roberto Michele Palmieri e uditi per le parti gli avvocati Giuseppe Sartorio e Giacomo Pizza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. L'odierna appellante è proprietaria di un immobile per civile abitazione e aree antistanti, situato nel complesso residenziale denominato "Parco Sud Italia" in Napoli, distinto con il numero interno 10 bis, con accesso dal Viale Privato Costa. L'immobile in questione è costituito da: a) intero piano seminterrato con ingresso anche dal primo piano; b) antistante giardino e area calpestabile al piano seminterrato ed area esterna al piano terra; c) area annessa antistante con locali accessori; d) locale per attrezzi agricoli; e) due locali adibiti a box auto a cui si accede da cancello contraddistinto con il numero 10 bis.

Ad inizio 2003 si rendeva necessario realizzare alcuni interventi di manutenzione straordinaria interni ed esterni all'abitazione, nel corso dei quali l'odierna appellante procedeva alla trasformazione di una preesistente veranda, avente una superficie complessiva di mq. 25 circa, in un vano in muratura, da adibire a cameretta dei bambini, addossata alla costruzione principale destinata ad abitazione della ricorrente per uno dei lati maggiormente estesi.

In relazione a tale intervento, l'odierna appellante presentava al Comune di Napoli istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 32, del decreto legge 30.9.2003 n. 269,

convertito con modificazione dalla legge 24.11.2003 n. 326, per la quale venivano pagati i relativi oneri concessori.

1.1. Con nota prot. 132643 del 23.10.2009 ai sensi dell'art. 10 bis della l. n. 241/1990, il Comune di Napoli comunicava i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono presentata dall'odierna appellante, ritenendo l'intervento non suscettibile di sanatoria, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lettera d) della legge n. 326/2003, perché situato in area soggetta a vincolo paesaggistico - ambientale imposto con D.M. 24.1.1953.

Avverso detto atto, l'odierna appellante formulava tempestive osservazioni, contestando la genericità dei motivi portati a fondamento del preavviso, oltre l'illegittima ed erronea applicazione della normativa statale in tema di condono, altresì allegando apposita relazione tecnica.

1.2. In data 25.7.2017, l'odierna appellante riceveva la notifica della disposizione dirigenziale oggetto della presente impugnativa, con cui il Comune di Napoli denegava la richiesta di condono edilizio così come avanzata.

1.3. Tale provvedimento è stato impugnato innanzi al TAR Campania, che con sentenza n. 4813/2020, ha rigettato il ricorso.

1.4. Avverso tale statuizione giudiziale l'appellante ha interposto appello, affidato ai seguenti motivi di gravame, appresso sintetizzati: 1) *error in iudicando*; violazione dell'art. 32, comma 27, lettera d), legge n. 326/2003; violazione dell'art. 33 NTA del PRG; violazione dell'art.12 del Piano Paesaggistico di Posillipo; 2) *error in iudicando*; violazione dell'art. 32, comma 27, lettera d), legge n. 326/2003; difetto di istruttoria e di motivazione.

Ha chiesto pertanto, in riforma dell'impugnata sentenza, l'annullamento dell'atto impugnato in primo grado. Il tutto con vittoria delle spese di lite.

1.5. Costituitosi in giudizio, il Comune di Napoli ha chiesto il rigetto dell'appello, con vittoria delle spese di lite.

1.6. All'udienza di smaltimento del 4.12.2024, tenutasi con modalità di collegamento da remoto in videoconferenza, ai sensi dell'art. 87 co. 4-bis c.p.a, l'appello è stato trattenuto in decisione.

2. L'appello, in relazione ai dedotti profili di gravame, è infondato.

Premette anzitutto il Collegio che, per condivisa giurisprudenza amministrativa: *“le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) se pure realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in ogni caso non possono essere sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque di inedificabilità anche relativa”* (C.d.S, VI, 17.1.2020, n. 425).

3. Tanto premesso, rileva il Collegio che, ai sensi dell'art. 33, comma 8, del PRG, non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi, quando si tratti di edifici ricadenti anche in aree vincolate. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato art. 33 PRG: *“Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano - Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti”*. In particolare, il vincolo paesaggistico è intervenuto con D.M. del 24 gennaio 1953, e pertanto preesisteva all'abuso. Trattasi inoltre di vincolo avente carattere assoluto, come tale non rimovibile attraverso alcun atto di segno contrario da parte dell'Amministrazione.

4. Ciò chiarito, costituisce elemento pacifico il fatto che l'immobile sito in via Posillipo, 66, viale Costa, Parco Sud Italia, 10 bis, ossia l'edificio ampliato dal nuovo vano abusivo di 25 mq, ricade nella zona B), sottozona Bb, e pertanto in area vincolata, come tale esclusa da ogni tipologia di edificazione, anche minima.

Per tali ragioni, il realizzato abuso non era in alcun modo condonabile.

5. In questo contesto, del tutto irrilevante è l'aver l'Amministrazione deciso in assenza del parere di compatibilità paesaggistica, avendo il Consiglio di Stato ampiamente chiarito che: *“la valutazione del Comune in merito all'inammissibilità del condono, quando si tratta di un intervento edilizio non rientrante negli abusi minori e realizzato in zona vincolata, accompagnata dalla valutazione dell'inesistenza dei presupposti per coinvolgere inutilmente la Soprintendenza, risponde all'esigenza di economicità dell'azione amministrativa, essendo superflua l'effettuazione di un inutile vaglio di compatibilità paesaggistica quando, come nel caso di specie, mancano i presupposti di legge per la condonabilità delle opere”* (C.d.S, VI, 25.6.2018, n. 3903).

6. Alla stessa stregua, non assume alcun rilievo la circostanza che il provvedimento impugnato in prime cure non recasse alcun riferimento al vincolo di cui al citato art. 33 co. 8 PRG, avuto riguardo al carattere vincolato del provvedimento, che non richiedeva una motivazione diversa rispetto a quella consistente nella mera descrizione dell'abuso, tenuto conto altresì della circostanza obiettiva – e pertanto, non necessariamente oggetto di esternazione in sede motivazionale – dell'insistenza di un vincolo assoluto sull'area in esame.

7. Inoltre, la sussistenza dell'accertato abuso va senz'altro affermata anche alla luce della perizia tecnica di parte appellante, in cui si precisa che l'intervento realizzato è consistito nella *“trasformazione di una preesistente veranda avente una superficie di 25 mq in vano in muratura, attualmente finita ed abitata e adibita a camera dei bambini”*.

All'evidenza, la trasformazione di una veranda – *id est*, una struttura aperta su più lati – in un vano totalmente chiuso, integra proprio la sussistenza dell'abuso che la normativa vincolistica tende invece ad evitare, sicché anche sotto tale profilo l'atto impugnato si sottrae alle lamentate censure.

8. Infine, va esclusa la lamentata violazione della previsione di cui all'art. 10-bis l. n. 241/90, avuto riguardo al carattere vincolato dell'atto odiernamente gravato, che non consentiva un approdo diverso da quello consistente nell'adottato provvedimento di rigetto dell'istanza di condono.

9. Alla luce di tali considerazioni, l'appello è infondato.

Ne consegue il suo rigetto.

10. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna l'appellante al rimborso delle spese di lite sostenute dal Comune appellato, che si liquidano in € 2.000 per onorario, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 4 dicembre 2024 – tenutasi con modalità di collegamento da remoto in videoconferenza, ai sensi dell'art. 87 co. 4-bis c.p.a. – con l'intervento dei magistrati:

Oreste Mario Caputo, Presidente FF

Giovanni Sabato, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere

Roberto Michele Palmieri, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Roberto Michele Palmieri**

**IL PRESIDENTE**  
**Oreste Mario Caputo**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI