

N. 00396/2025REG.PROV.COLL.

N. 03927/2021 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 Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso in appello numero di registro generale 3927 del 2021, proposto da Maria Rosaria Racca e Giuseppina Racca, rappresentati e difesi dall'avvocato Francesco Fierro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Marano di Napoli, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Raffaele Manfrellotti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania, sezione seconda, 19 febbraio 2021, n. 1097, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza pubblica straordinaria del giorno 6 novembre 2024 il Cons. Giorgio Manca e udita per l'appellante l'avvocata Daniela Fierro su delega di Fierro Francesco, in collegamento da remoto;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Con l'appello in trattazione, Maria Rosaria Racca e Giuseppina Racca chiedono la riforma della sentenza 19 febbraio 2021, n. 1097, con la quale il Tribunale amministrativo regionale per la Campania ha respinto i ricorsi da loro proposti per l'annullamento dei provvedimenti del Comune di Marano di Napoli n. 539/2015 e n. 540/2015, di diniego dell'istanza di condono edilizio riguardanti talune unità immobiliari di loro esclusiva pertinenza, site in Marano di Napoli alla Via Belvedere 177.

1.1. Il Tribunale amministrativo, aderendo all'impostazione del Comune, ha respinto i ricorsi sull'assunto per il quale, nonostante la presentazione di dodici distinte domande di condono, ciascuna riferita a una singola unità abitativa di un edificio multipiano, le domande andrebbero considerate nel loro insieme come volte ad ottenere la sanatoria dell'intero edificio. Ai sensi dell'art. 39, comma 1, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, richiamato dall'art. 32, comma 25, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, il condono può essere richiesto per le costruzioni che, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, avevano avuto un ampliamento non superiore a 750 mc., ovvero per le nuove costruzioni per una cubatura non superiore ai 750 metri

cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ma a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 metri cubi. Nel caso di specie, peraltro, il volume complessivo oggetto delle istanze è pari a 5.938 mc, eccedente rispetto al limite volumetrico ammissibile di 3.000 metri cubi consentiti dal legislatore.

2. Rimaste soccombenti, Maria Rosaria Racca e Giuseppina Racca hanno proposto appello reiterando i motivi del ricorso di primo grado, in chiave critica della sentenza di cui chiedono la riforma.

3. Nella resistenza del Comune di Marano di Napoli, all'udienza pubblica straordinaria del 6 novembre 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

4. Con il primo motivo, l'appellante deduce l'ingiustizia della sentenza per la violazione dell'art. 32, comma 25, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, nonché eccesso di potere per difetto di istruttoria, motivazione carente e comunque basata su falso presupposto di fatto. Ad avviso delle appellanti, la sentenza sembrerebbe ritenere che dapprima sia stata realizzata un'unica costruzione e solo successivamente si sia provveduto al frazionamento, senza tuttavia considerare che diverse sentenze della Corte di Appello di Napoli, aventi efficacia di giudicato nel presente giudizio, avrebbero statuito che ciascuna delle sorelle era proprietaria delle unità immobiliari insistenti sull'area di sua proprietà. Anche l'attività amministrativa del Comune è stata posta in essere con atti distinti contro ciascuna sorella, a conferma della inconfigurabilità dell'esistenza di un unico organismo edilizio.

Il T.a.r., inoltre, avrebbe tralasciato il problema costituito dalla diversa proprietà delle aree occupate (che – ad avviso delle appellanti – doveva costituire la preconditione di ogni ulteriore valutazione) tenendo in conto la sola diversità di

proprietari dei singoli appartamenti. Peraltro, la giurisprudenza richiamata dal T.a.r. si riferirebbe a fattispecie diverse.

5. Con il secondo motivo, le appellanti lamentano la erroneità della sentenza nella parte in cui ha ritenuto infondata la violazione degli artt. 10 e 10-*bis*, della legge n. 241 del 1990, dedotta col ricorso introduttivo per avere il Comune liquidato le osservazioni proposte a fronte del preavviso di diniego con un laconico *“le memorie non superano i motivi di diniego”*. Il primo giudice sarebbe stato non meno laconico, atteso che si sarebbe limitato a statuire che il provvedimento comunale non avrebbe potuto essere di contenuto diverso, richiamando l'art 21-*octies* della legge n. 241 del 1990.

6. Con il terzo motivo, le appellanti censurano la sentenza per la irragionevolezza manifesta della motivazione resa dal Tribunale amministrativo secondo cui il solo fatto che i due fabbricati, realizzati in aderenza, siano funzionalmente collegati ad una scala, posta sul confine tra le due proprietà, giustificherebbe la considerazione unitaria degli immobili rendendone illegittima la sanabilità. Sottolinea che se anche i manufatti fossero stati realizzati con scale autonome, in termini di aumento del carico urbanistico (che sarebbe la finalità che l'art 32, comma 25, del citato decreto-legge n. 269 del 2003 intenderebbe evitare) non ci sarebbe nessuna differenza; pertanto non vi sarebbe motivo per fare della scala comune il valido *discrimen* ai fini della valutazione della legittimità del diniego di condono.

7. Il primo e il terzo motivo, che si prestano a una trattazione congiunta data la stretta connessione tra essi, sono infondati.

7.1. Secondo il citato art. 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003, «alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria

della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi», nonché alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi» si applicano le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

7.2. Nel caso di specie risulta dalla sentenza che l'edificio oggetto delle domande di sanatoria presentate dalle appellanti è costituito da dodici appartamenti, su quattro piani fuori terra, e in tre locali situati al piano terra; esso ha un'unica via di accesso sulla strada (corrispondente al civico n. 177) e un'unica scala attraverso la quale si accede ai pianerottoli e quindi ai singoli appartamenti.

7.3. Le suddette caratteristiche non sono contestate dalle appellanti le cui censure, piuttosto, si appuntano sulla erroneità della valutazione effettuata dal primo giudice (e in precedenza dal Comune) che ha ritenuto tali elementi di fatto sufficienti a sorreggere la conclusione che si tratti di unico edificio ai fini della normativa sul condono.

I rilievi delle appellanti non persuadono.

7.4. Secondo la giurisprudenza consolidata in materia, l'opera edilizia abusiva deve essere identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, qualora sia realizzato in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevante la suddivisione in più unità abitative e la presentazione di istanze separate, tutte imputabili ad un unico centro sostanziale di interesse (in termini cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 8 febbraio 2022, n. 882; Consiglio di Stato, sez. II, 16 ottobre 2020, n. 6272; Consiglio di Stato, sez. VI, 12 giugno 2014, n. 2985). È stato ribadito, infatti,

che ai fini della valutazione dell'eventuale superamento del limite massimo di cubatura condonabile, come previsto dal menzionato art. 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003, qualora l'abuso edilizio sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, deve essere fatto riferimento alla unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, non avendo alcuna rilevanza la suddivisione dell'opera in più unità abitative (Consiglio di Stato, sez. VI, 5 settembre 2018, n. 5214).

7.5. Nel caso di specie ricorrono gli elementi valorizzati dalla giurisprudenza; in particolare, è possibile anzitutto identificare un unico centro di interesse nella relazione di parentela tra le appellanti; altresì, sotto il profilo costruttivo, sia la edificazione in aderenza degli immobili sia il fatto che detti immobili sono uniti da un'unica scala di accesso ai singoli appartamenti, depongono per la considerazione unitaria del complesso immobiliare, con le conseguenze che prima il Comune e poi il T.a.r. ne hanno tratto per quel che riguarda il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

8. È infondato anche il secondo motivo, sia perché non è imposta all'amministrazione precedente una analitica confutazione delle singole osservazioni presentate dal privato, essendo sufficiente, per giustificare il provvedimento conclusivo adottato, la motivazione complessivamente e logicamente resa a sostegno dell'atto stesso, alla luce delle risultanze acquisite (in termini, all'interno di un orientamento costante in tal senso, cfr. Consiglio di Stato, V, 30 agosto 2023, n. 8063); sia perché la natura vincolata dell'attività svolta nell'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo in materia edilizia e, quindi, anche delle determinazioni di sanatoria e di condono, per un verso esclude l'utilità di apporti partecipativi del privato, per altro verso rende applicabile la previsione di cui all'art. 21-*octies*, comma 2, primo periodo, della legge n. 241 del 1990, che preclude l'annullabilità del

provvedimento finale quando il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello adottato.

9. In conclusione, l'appello va rigettato e, per l'effetto, la sentenza va confermata.

10. Sussistono giuste ragioni per compensare tra le parti le spese giudiziali, stante la peculiarità della vicenda esaminata.

P.Q.M.

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

Compensa tra le parti le spese giudiziali.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 novembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Fabio Franconiero, Presidente FF

Raffaello Sestini, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Carmelina Addesso, Consigliere

Giorgio Manca, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giorgio Manca**

**IL PRESIDENTE**  
**Fabio Franconiero**

IL SEGRETARIO