

N. 01813/2025 REG.PROV.COLL.

N. 04862/2022 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 Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4862 del 2022, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Lorenzo Bruno Antonio Molinaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Casamicciola Terme, non costituito in giudizio;  
Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per L'Area Metropolitana di Napoli, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Distrettuale di Napoli, domiciliataria ex lege in Napoli, via Diaz 11;

***nei confronti***

-OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Armando Profili, Giorgia Esposito, Luigi Scarpati, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Armando Profili in Napoli, via San Giacomo 40;

*per l'annullamento*

dell'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS- rilasciata in data 31 maggio 2022 dal Responsabile per il Paesaggio del Comune di Casamicciola Terme e dei relativi atti presupposti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per L'Area Metropolitana di Napoli e di -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 gennaio 2025 la dott.ssa Mara Spatuzzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il presente ricorso, notificato il 22 settembre 2022 e depositato il 20 ottobre 2022, il ricorrente espone che: - è proprietario di un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato sito in Casamicciola Terme alla -OMISSIS- catastalmente identificato al foglio -OMISSIS- con corte-giardino sul lato sud; - al piano secondo dello stesso fabbricato vi è altro appartamento di proprietà del sig. -OMISSIS-, comprensivo di sottotetto, catastalmente identificato al foglio -OMISSIS- - l'accesso alle unità immobiliari predette avviene direttamente da -OMISSIS-attraverso androne e vano scale munito di ampio lucernaio; - i beni in questione sono pervenuti al sig. -OMISSIS- e all'attuale ricorrente in virtù di atto di divisione del 14 marzo 2003 ed atto di donazione del 29 dicembre 2013; - in data 29 aprile 2021, prot. -

OMISSIS-, il sig. -OMISSIS- ha presentato S.C.I.A. per la realizzazione, presso l'immobile in questione, di asserite opere di manutenzione straordinaria e/o restauro e risanamento conservativo (che consisterebbero in: - rifacimento del tetto lasciando inalterato il sistema costruttivo rispetto a quello preesistente; - rifacimento del manto di copertura ammalorato con lamiera coibentata del tipo a tegola; - realizzazione di terrazzo a tasca); - la S.C.I.A. è stata condizionata alla preventiva acquisizione delle prescritte autorizzazioni paesaggistica e sismica; - in data 31 maggio 2022, considerato che sulla proposta di provvedimento di autorizzazione paesaggistica trasmessa alla SABAP-NA si era formato il silenzio assenso "ai sensi del d.P.R. n. 31/17 o ex art. 17 bis l. n. 241/90", è stata rilasciata dal Responsabile per il Paesaggio del comune di Casamicciola Terme al sig. -OMISSIS- l'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS- per la realizzazione, presso l'immobile predetto, delle opere definite di "manutenzione straordinaria con sostituzione copertura sul lato sud e decremento volumetrico del sottotetto sul fronte nord".

Il ricorrente ha impugnato tale autorizzazione paesaggistica e i relativi atti presupposti lamentandone l'illegittimità per i seguenti motivi, sinteticamente esposti: 1) *violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/04 - violazione dell'art. 7 del P.R.G. del comune di Ischia - violazione del P.T.P dell'isola di Ischia - violazione della normativa vigente in materia di costruzione sismica - eccesso di potere per carenza assoluta dei presupposti di fatto e di diritto.*

Il ricorrente lamenta che non vi sarebbe corrispondenza tra rappresentazione grafica di rilievo e stato reale dei luoghi (in particolare altezze interne del sottotetto); vi sarebbe, inoltre, incoerenza e contraddizione tra quanto descritto ed espressamente riportato nella S.C.I.A., laddove si riferisce del rifacimento del tetto lasciando inalterato il sistema costruttivo rispetto a quello preesistente, e quanto rappresentato

sull'elaborato grafico progettuale, laddove sarebbe prevista la eliminazione della trave principale di colmo portante della copertura comune del fabbricato; le opere oggetto dell'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS- e della S.C.I.A. prot. -OMISSIS-/2021 (che sarebbero consistenti in: sostituzione della intera copertura in lamiera della falda a sud, compresa la porzione sovrastante il lucernaio, con doppia lamiera coibentata a tegola non filtrante, con conseguente oscuramento, o comunque perdita di luminosità, del vano scale comune; - eliminazione, anche in contrasto con quanto espressamente riportato nella SCIA, della trave principale di colmo portante della copertura comune del fabbricato; - eliminazione della intera copertura in lamiera della falda a nord, finalizzata alla realizzazione di un terrazzo calpestabile con relativo incremento di superficie utile; - realizzazione di una vetrata continua con struttura in legno in corrispondenza della linea di colmo per accedere al nuovo terrazzo calpestabile) non rientrerebbero tra quelle di manutenzione straordinaria e/o restauro e risanamento conservativo bensì tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, trattandosi di opere comportanti trasformazione urbanistico edilizia del territorio con necessità di acquisizione preventiva del permesso di costruire; l'immobile in esame ricade in zona A1 (Territorio del Centro storico di rilevante interesse ambientale), all'interno della quale, per quanto stabilito dall'art. 7 delle norme di attuazione è consentito il solo restauro conservativo nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi oltre che della destinazione d'uso; - l'autorizzazione rilasciata sarebbe inoltre in contrasto con le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico dell'isola d'Ischia, approvato con D.M. 8 febbraio 1999 pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23 aprile 1999; - l'autorizzazione sarebbe in contrasto anche con la normativa vigente in materia di costruzioni sismiche, sia per la mancanza della prescritta autorizzazione (attestato di

deposito sismico) sia per la mancata effettuazione della necessaria verifica dell'intera struttura, sia prima che dopo l'intervento;

2) *violazione del P.T.P. dell'isola di Ischia - eccesso di potere per carenza assoluta dei presupposti di fatto e di diritto sotto altro profilo.*

Come già anticipato sopra, l'autorizzazione paesaggistica sarebbe illegittima perché le opere assentite, essendo riconducibili alla nozione di ristrutturazione edilizia, violerebbero anche le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico dell'isola d'Ischia, approvato con D.M. 8 febbraio 1999 pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23 aprile 1999, ed in particolare l'art. 9 che consente la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia "... limitatamente agli immobili di cui al punto 6 dell'art. 7 della presente normativa" e il punto 6 dell'art. 7 in base al quale "la ristrutturazione edilizia con riferimento all'art. 31 lett. d) legge 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945)...".

3) *difetto di motivazione - violazione dell'art. 3 della legge n. 241/90 - disparità di trattamento - sviamento - altri profili.*

L'autorizzazione paesaggistica ed il presupposto parere della soprintendenza sarebbero illegittimi anche perché privi di qualsivoglia concreta motivazione e valutazione tecnico - discrezionale riguardo alla compatibilità dell'intervento con il vincolo paesaggistico gravante sul territorio e ciò sarebbe tanto più grave considerata la tipologia di intervento assentito che contrasterebbe con i caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile e con le caratteristiche prospettive delle residue fabbriche sottostanti sia con quelle dei fabbricati limitrofi legittimamente assentiti che, tra l'altro, conservano ancora le particolari caratteristiche e i dettagli architettonici tipici dei fabbricati costruiti alla fine dell'ottocento e nei primi anni del novecento, immobili che non superano mai i due piani fuori terra.

Si è costituito in giudizio il Ministero della Cultura con memoria solo formale.

Si è costituito in giudizio il controinteressato sig. -OMISSIS- che ha eccepito in via preliminare la inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, in quanto: con provvedimento del 30 aprile 2024, il comune di Casamicciola Terme ha dichiarato la decadenza della S.C.I.A. prot. -OMISSIS-del 29 aprile 2021 per il mancato avvio degli interventi in essa previsti entro il termine annuale, per cui l'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS-, di cui il ricorrente invoca l'annullamento, sarebbe rimasta priva del suo atto presupposto, con la conseguenza che alcun vantaggio conseguirebbe il ricorrente dall'annullamento della stessa; - il "sottotetto" per cui si controverte è di proprietà esclusiva del controinteressato, per cui il ricorrente non potrebbe vantare alcun interesse in ordine agli interventi (mai avviati) che il controinteressato intendeva realizzare. Il controinteressato ha poi argomentato per l'infondatezza nel merito del ricorso, richiamandosi anche alla perizia tecnica di parte e agli ulteriori atti depositati.

Il ricorrente ha replicato insistendo per l'accoglimento del ricorso.

All'udienza pubblica del 22 gennaio 2025 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

In via preliminare, si ritiene che le eccezioni di carenza di interesse al ricorso formulate dal controinteressato non siano fondate con riferimento all'autorizzazione paesaggistica rilasciata mentre per la parte relativa censure di carattere "edilizio" il ricorso è da ritenersi improcedibile attesa l'intervenuta decadenza della S.C.I.A. prot. -OMISSIS-del 29.04.2021.

L'intervenuta decadenza della S.C.I.A. prot. -OMISSIS-del 29 aprile 2021 per il mancato avvio degli interventi in essa previsti entro il termine annuale, dichiarata dal comune con atto del 30 aprile 2024, non priva, infatti, il ricorrente di interesse all'annullamento dell'impugnata autorizzazione paesaggistica: l'art. 146, comma 4,

del d.lgs. n. 42/2004 prevede, infatti, che “l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio” (cfr., sul punto, tra le altre Cons. di Stato, sent. n. 8150 del 2023, secondo cui i due atti di assenso, quello paesaggistico e quello edilizio, operano su piani diversi, essendo posti a tutela di interessi pubblici diversi, seppur parzialmente coincidenti; cfr. anche Cons. di Stato, sent. n.3446 del 2022) e l'autorizzazione paesaggistica impugnata è tutt'ora valida ed efficace.

Sussiste inoltre sia la legittimazione che l'interesse al ricorso in capo al ricorrente, atteso che l'intervento va ad incidere sul tetto di proprietà comune e considerato il possibile pregiudizio in termini di perdita di luce e soleggiamento del vano scale comune e la possibile incidenza sul decoro architettonico del fabbricato.

Tanto premesso, si ritiene che le censure dedotte contro l'impugnata autorizzazione paesaggistica siano fondate nei termini che seguono.

Fondate sono le censure con cui si lamenta che le opere oggetto dell'autorizzazione paesaggistica non sono riconducibili a quelle di manutenzione straordinaria e/o restauro conservativo bensì a quelle di ristrutturazione edilizia necessitante permesso di costruire, non consentite dal vigente PTP per l'immobile in questione.

In particolare, l'intervento in questione prevede oltre alla sostituzione della intera copertura in lamiera della falda a sud, compresa la porzione sovrastante il lucernaio, con doppia lamiera coibentata a tegola non filtrante, l'eliminazione della intera copertura in lamiera della falda a nord, finalizzata alla realizzazione di un terrazzo calpestabile con relativo incremento di superficie utile, e la realizzazione di una vetrata continua con struttura in legno in corrispondenza della linea di colmo per accedere al nuovo terrazzo calpestabile.

Orbene, la documentazione fotografica storica prodotta non vale a confermare che l'originaria configurazione sia quella che il controinteressato asserisce voler ripristinare: la configurazione della copertura non appare infatti caratterizzata da un terrazzo a livello con parapetto accessibile dalle aperture presenti sul piccolo fronte ricavato dal sottotetto, quanto piuttosto da una copertura inclinata a falda con presenza di lucernai.

Il complessivo intervento proposto comporterebbe quindi la trasformazione di un sottotetto inutilizzabile in terrazzo calpestabile, con la realizzazione anche di una vetrata continua con struttura in legno in corrispondenza della linea di colmo per accedere al nuovo terrazzo, con conseguente aumento della superficie utile calpestabile e con modifica del prospetto principale.

Tanto premesso, si rileva che: come ritenuto da condivisa giurisprudenza, un intervento comportante la trasformazione del tetto in terrazzo di copertura va inquadrato tra gli interventi di ristrutturazione edilizia (cfr. tra le altre, Tar Liguria, sent. n. 1177 del 2016; Tar Lazio, Latina, sent. 870 del 2015 “...*La trasformazione di un tetto di copertura in terrazzo calpestabile modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo preesistente – risolvendosi in ultima analisi in una alterazione di prospetto e sagoma dell'immobile*” e, quindi, non rientra nella categoria del restauro e risanamento conservativo, bensì in quella “*della ristrutturazione edilizia*”); ma il Piano Territoriale Paesaggistico dell'isola d'Ischia, all'art. 9 consente la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia “...limitatamente agli immobili di cui al punto 6 dell'art. 7 della presente normativa” e il punto 6 dell'art. 7 richiamato dispone che “la ristrutturazione edilizia con riferimento all'art. 31 lett. d) legge 457/78, dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché

di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39”; il fabbricato oggetto del predetto intervento, da qualificare in termini di ristrutturazione edilizia, è stato invece realizzato in epoca antecedente al 1945 (prima del 1940) per cui l'autorizzazione paesaggistica rilasciata deve ritenersi illegittima per contrasto con il PTP (sulla interpretazione di analoga disposizione, cfr. Tar Napoli, sent. n. 5254 del 2017, “*La norma non può essere intesa nel senso patrocinato dalla ricorrente, secondo cui essa riguarderebbe gli immobili ante 1945 e che abbiano anche un notevole valore storico o paesaggistico. Piuttosto, essa si rivolge distintamente, com'è palesato dal suo tenore letterale: a) agli edifici costruiti prima del 1945, per i quali è in ogni caso vietata la ristrutturazione; b) agli immobili realizzati dopo tale data, di cui è consentita la ristrutturazione purché non abbiano valore storico-artistico ed ambientale-paesistico. Tale interpretazione è conforme alla ratio della disposizione vincolistica, mirante a salvaguardare innanzitutto l'impianto delle città esistente alla fine del conflitto mondiale (con conservazione del patrimonio immobiliare dell'epoca), ed ammettendo in ogni altro caso la ristrutturazione degli edifici, ad esclusione degli immobili dal pregio storico o paesaggistico (necessitanti, come in generale per i fabbricati anteriori al 1945, di una tutela che ne conservi il valore per il contesto urbano)*”; cfr. inoltre, Tar Napoli, sent. n. 2917 del 2021, secondo cui “...il P.T.P. vieta ogni incremento dei volumi esistenti consentendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia limitatamente ai fabbricati edificati dopo il 1945...”).

Per quanto sopra, pertanto, l'autorizzazione paesaggistica impugnata va annullata. Le peculiarità della controversia inducono a compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, in parte lo

dichiara improcedibile e in parte lo accoglie nei sensi e termini di cui in motivazione e, per l'effetto, annulla l'autorizzazione paesaggistica impugnata.

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 22 gennaio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Santino Scudeller, Presidente

Angela Fontana, Consigliere

Mara Spatuzzi, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Mara Spatuzzi**

**IL PRESIDENTE**  
**Santino Scudeller**

**IL SEGRETARIO**

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.

LAVORI PUBBLICI