



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 4017 del 2018, proposto da Sviluppo Edile Industriale S.r.l. e RCR S. Erasmo S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli avvocati Antonio Sasso ed Enrico Soprano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Enrico Soprano in Roma, via degli Avignonesi n. 5;

contro

Comune di Napoli, in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonio Andreottola, Fabio Maria Ferrari ed Eleonora Carpentieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Luca Leone in Roma, via Appennini 46;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania (Sezione Quarta) n. 5022/2017

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;

Relatore nell'udienza straordinaria del giorno 2 dicembre 2022, svolta in videoconferenza ai sensi dell'art. 87 comma 4^{bis} c.p.a., il cons. Ofelia Fratamico;

Nessuno presente per le parti;

Viste, altresì, le conclusioni delle parti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue

FATTO e DIRITTO

Le società appellanti hanno chiesto l'annullamento e/o la riforma della sentenza del TAR per la Campania n. 5022/2017 di rigetto del ricorso proposto in primo grado per l'annullamento del provvedimento del Comune di Napoli n. 25/2002 che, qualificando gli interventi eseguiti sui capannoni di loro proprietà siti in Napoli alla via Brece a S. Erasmo n. 112-114 come ristrutturazione edilizia, ha rigettato la domanda di accertamento di conformità ex l.n. 47/1985 ordinando la rimessione in pristino.

A sostegno della loro impugnazione, le appellanti hanno dedotto i seguenti motivi: *error in iudicando et in procedendo, illogicità e irragionevolezza della pronuncia di primo grado, travisamento della consistenza degli interventi edilizi e del contenuto della domanda di sanatoria, difetto di motivazione e di istruttoria processuale.*

Si è costituito in giudizio il comune di Napoli, chiedendo il rigetto dell'appello, in quanto infondato.

Con memoria depositata in data 27 ottobre 2022 la parte appellante ha comunicato che per uno dei due capannoni, contraddistinto dal n. 3 di proprietà della RCR Erasmo s.r.l. il comune di Napoli aveva rilasciato, a definizione della pratica indicata n. 1120/2019, il permesso di costruire in sanatoria. Alla luce di tale sopravvenienza la parte appellante ha chiesto la declaratoria di parziale improcedibilità dell'appello, insistendo per il resto nelle conclusioni già rassegnate.

All'udienza straordinaria del 2 dicembre 2022 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

Deve essere, in via preliminare, dichiarata la parziale improcedibilità dell'appello per sopravvenuta carenza di interesse, avendo una delle due società appellanti (la RCR Erasmo s.r.l.) ottenuto la sanatoria del capannone di sua proprietà (capannone n. 3). La seconda società appellante, Sviluppo Edile Industriale s.r.l. proprietaria del capannone n. 2 ha, invece, insistito nella propria impugnazione lamentando, in primo luogo, l'erroneità della sentenza del TAR che avrebbe fatto riferimento per confermare la qualificazione come ristrutturazione degli interventi realizzati sul suo fabbricato ad opere interne indicate nella "scheda tecnica", ma poi non citate nel provvedimento di diniego emesso dal dirigente del Servizio edilizia privata del Comune di Napoli, e quindi, in realtà, considerate dalla stessa Amministrazione irrilevanti ai fini della sanatoria dei fabbricati.

La Sviluppo Edile Industriale s.r.l., denunciando un vero e proprio travisamento dell'effettiva consistenza dell'intervento *de quo* da parte dei giudici di prime cure, ha, inoltre, dedotto l'ascrivibilità dei lavori eseguiti alla categoria del risanamento conservativo e non alla ristrutturazione, evidenziando di non aver realizzato

all'interno del suo capannone un fabbricato del tutto diverso (una palazzina), dotato di autonomia funzionale, quanto piuttosto un mero soppalco, riconducibile all'ambito degli interventi edilizi cd. minori non necessitanti di permesso di costruire.

L'appellante ha, poi, sottolineato che le particelle su cui le opere contestate sono situate non ricadrebbero più in zona F sottozona F2, ma in zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi, Sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi, in cui sarebbero ora previsti anche interventi più consistenti, fino alla ristrutturazione edilizia.

I prospetti laterali del capannone non avrebbero, infine, subito nel tempo alcuna alterazione, essendo dotati sin dall'origine di finestre soltanto lievemente modificate nei successivi interventi e tale elemento, congiuntamente a quello dell'omesso invio della comunicazione di avvio del procedimento, non sarebbe stato adeguatamente valorizzato dal TAR nella decisione appellata che per questo sarebbe risultata ingiusta ed erronea.

Tali doglianze non sono fondate e devono essere respinte.

Alla luce di tutti i documenti di causa la sentenza appellata risulta, infatti, aver individuato in modo preciso e dettagliato la tipologia dei lavori eseguiti sugli immobili *de quibus*, in particolare sul capannone n. 2, che attraverso le specifiche indicazioni contenute nella scheda tecnica/proposta motivata del 3 dicembre 2001 sono descritti come *"l'inserimento (nell'immobile) di una palazzina su due livelli che ha comportato la modifica dei prospetti laterali"*

Tali interventi sono stati eseguiti senza titolo ed hanno fatto pervenire senza dubbio ad un organismo edilizio almeno parte diverso da quello preesistente con un sensibile mutamento dell'impostazione progettuale originaria del fabbricato ed una

innegabile trasformazione funzionale così da integrare, a prescindere dai mutamenti nel prospetto, un'ipotesi di vera e propria ristrutturazione edilizia, non riducibile al mero risanamento conservativo.

Per la costante giurisprudenza amministrativa, condivisa dalla Sezione, *“gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono l'esecuzione di lavori consistenti nel ripristino o nella sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio ovvero nella eliminazione, modificazione e inserimento di nuovi elementi ed impianti distinguendosi dagli interventi di risanamento conservativo, in quanto questi sono caratterizzati dal mancato apporto di modifiche sostanziali all'assetto edilizio preesistente”* (cfr. Cons. St., Sez. V, 8 febbraio 2022 n. 901).

Delle opere eseguite è stata chiesta la sanatoria nella forma dell'accertamento di conformità di cui all'art. 13 della l.n. 47/1985 che può essere concessa solo se l'intervento risulta conforme sia alla disciplina vigente al momento in cui esso è stato realizzato, sia a quella del momento della presentazione della domanda.

Dalle suddette premesse deriva l'impossibilità di accogliere le censure di eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione e per travisamento dei fatti svolte dall'appellante e di conferire rilevanza alle eventuali sopravvenute modifiche della qualificazione della zona in cui gli immobili sono situati.

Deve essere, infine, respinta anche la censura riguardante la violazione delle disposizioni sulla comunicazione di avvio del procedimento, dando la richiesta di accertamento di conformità origine ad un procedimento ad istanza di parte in cui tale avviso non appare necessario.

In conclusione l'appello deve essere, dunque, come anticipato, in parte dichiarato improcedibile e per la restante parte respinto.

Per la complessità delle questioni trattate e per l'esito complessivo del giudizio le spese possono essere compensate.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima),

definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto,

- lo dichiara in parte improcedibile ai sensi e nei limiti di cui in motivazione;
- lo rigetta per il resto;
- compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Marco Lipari, Presidente

Fabio Franconiero, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere

Laura Marzano, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE
Marco Lipari

IL SEGRETARIO