



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 Settima)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 3926 del 2024, proposto da Città delle Acque s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Sergio Mascolo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Castellammare di Stabia, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Maria Antonella Verde, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

*previa sospensione dell'efficacia*

dell'ordinanza dirigenziale di ripristino dello stato dei luoghi n. 164 del 21 maggio 2024;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Castellammare di Stabia;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13 marzo 2025 la dott.ssa Viviana Lenzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1 - Con il presente ricorso ritualmente notificato e depositato, la s.r.l. Città delle Acque ha chiesto annullarsi l'ordinanza n. 164/2024 con la quale il dirigente del settore VI Area urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia ha disposto ai sensi dell'art. 33 co. 1 d.P.R. n. 380/01 la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi con riferimento ad un *“Volume arredato con divanetti, tavoli e sedie, costituito da una parte centrale di dimensioni in pianta di circa m. 20.00 x 10.00 alta circa m 2.76, una prima parte laterale delle dimensioni in pianta di circa m 5.00 x 6.00 alta circa m 2.76, una seconda parte laterale delle dimensioni in pianta di circa m 9.00 x 6.30 alta circa m 2.76, il tutto a formare un unico ambiente, ottenuto mediante chiusura perimetrale delle pergole bioclimatiche con l'installazione di sistemi vetrati su binari scorrevoli. Inoltre, le predette Pergole bioclimatiche, diversamente da quanto riportato nella documentazione richiamata in premessa, non risultano “retrattili” bensì solo orientabili (...) ed in alcuni punti risultano addossate al muro perimetrale e chiuse da pannelli vetrati”*.

Parte ricorrente, premesso di essere proprietaria di un fabbricato con destinazione alberghiera con la denominazione “Hotel Stabia”, sito al c.so Vittorio Emanuele n. 101, ha esposto:

- di aver presentato nel gennaio 2022 una s.c.i.a. condizionata al rilascio di autorizzazione paesaggistica semplificata al fine di eseguire interventi di manutenzione straordinaria sul terrazzo dell'hotel, preannunciando, contestualmente, l'installazione sul terrazzo medesimo di una pergotenda bioclimatica *“fissata direttamente al pavimento e pertanto ..completamente smontabile”*, con

struttura metallica modulare e sistema di lamelle orientabili e retrattili disposte sulla copertura di ognuno dei 3 moduli (secondo quanto ricavabile dalla relazione tecnica in atti);

- di aver conseguito l'autorizzazione semplificata con provvedimento comunale in data 22/4/2022;

- che in data 2/2/2024 il Comune ha adottato l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 3/2024 a fronte della variante consistente (*ex aliis*) in “nuovo posizionamento e ridimensionamento delle pergotende livello roof top, eliminazione pergotende già approvate dal livello superiore (*ex area fitness*)”.

In data 3/5/2024 si è svolto un controllo da parte di funzionari UTC in cui è stata riscontrata la presenza del volume arredato come *supra* descritto.

L'Amministrazione ha ritenuto che “le pergotende messe in opera differiscono da quanto dichiarato in relazione tecnica da cui alla SCLA e Autorizzazione Paesaggistica, non essendo del tipo retrattile bensì esclusivamente a lamelle orientabili, e che la chiusura perimetrale di tali tettoie, attuata mediante sistemi vetrati scorrevoli su binari, viene di fatto a determinare la costituzione di nuovi volumi che configurano quanto attuato non più tra gli interventi di edilizia libera bensì nella ristrutturazione edilizia”.

Sulla scorta di quanto precede, il Comune ha emesso l'atto gravato, ritenendo insufficienti i titoli edilizi e paesaggistici emessi (in quanto l'intervento avrebbe necessitato di pdc o di s.c.i.a. alternativa) e rilevando che quanto realizzato “non risulta conforme ai grafici autorizzati a livello paesaggistico”.

1.1 - A sostegno dell'impugnativa, la ricorrente ha dedotto:

VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELI ARTT. 6 E 10 DEL D.P.R. 380/01; VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELI ARTT. 6, 3 E 1 DELLA LEGGE 241/'90 - ECCESSO DI POTERE: FALSITÀ DEL PRESUPPOSTO, SVIAMENTO; CONTRADDITTORIETÀ; IRRAGIONEVOLEZZA; SPROPORZIONE; VIOLAZIONE DEL GIUSTO

PROCEDIMENTO; CARENZA DI MOTIVAZIONE: la struttura sanzionata, essendo coperta da lamelle orientabili e regolabili, non è assimilabile ad una tettoia, benché non risulti l'elemento della retraibilità; l'attuale definizione normativa di cui alla lettera b-ter), del comma 1 dell'art. 6 del T.U., come modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a), numero 2), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, prevede elementi di copertura mobili regolabili alternativi ad elementi retrattili, tutti comunque riconducibili all'edilizia libera; all'epoca dell'accertamento, già vigeva l'art. 33 quater co. 1 d.l. n. 115/2022 che includeva le "VEPA" nell'edilizia libera;

VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELI ARTT. 2 E 17 DEL D.LGS. N° 31/2017 E DELL'ART. 167 DEL D.LGS. N° 42/2004 - ECCESSO DI POTERE: SVIAMENTO; CONTRADDITTORIETÀ;

IRRAGIONEVOLEZZA; SPROPORZIONE; VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO; CARENZA DI MOTIVAZIONE: il provvedimento richiama gli obblighi di ripristino nascenti dall'art. 167 cod. BBCC, omettendo di considerare che la ricorrente ha conseguito due titoli paesaggistici peraltro chiesti solo tutioristicamente, a fronte di un intervento rientrante nella previsione di cui alla lettera A17 del d.P.R. n. 31/2017. L'art. 17 del decreto, peraltro, consente la rimessine in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica.

2 - Ha resistito al gravame il Comune di Castellammare di Stabia, chiedendone il rigetto.

3 - Accolta l'istanza cautelare, alla pubblica udienza del 13/3/2025 il ricorso è transitato in decisione.

4 - Il gravame va respinto.

4.1 - Fin dalla s.c.i.a. presentata nel dicembre 2021, parte ricorrente ha così descritto l'intervento oggetto di causa:

*“Gruppo 2: Montaggio di pergotende bioclimatiche con tettoia a lamelle orientabili e retrattili, aventi una struttura autoportante e amovibile, su porzioni del terrazzo esterno per la definizione di spazi aperti protetti funzionali all’attività commerciale dell’Hotel e alla somministrazione di alimenti e bevande. In particolare, ci saranno tre gruppi di pergotende: il primo definisce l’area del ristorante e per la colazione dell’Hotel, sul lato ovest e su metà del lato nord del terrazzo; il secondo, invece, è un piccolo spazio di servizio nello spigolo sud-est del terrazzo; il terzo gruppo per l’area fitness all’aperto sul lato nord del 6° piano”.*

Tale intervento, secondo quanto precisato nella relazione allegata alla segnalazione (riguardante, come anticipato, anche lavori di manutenzione straordinaria), rientrerebbe nella definizione di “Edilizia Libera”, secondo l’Allegato 1 del Glossario dell’Edilizia Libera della Regione Campania, ai sensi dell’art. 1 co. 2 d.l. 25/11/2016 n. 222 e così definita dal d.P.R. n. 380/01, art. 6 co. 1 lett. e- quinquies: “le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici”.

Sotto il profilo paesaggistico, poi, il tecnico incaricato ha segnalato che l’intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica Semplificata poiché rientra nella categoria B.26 dell’Allegato B al D.P.R. n. 31 del 2017: “verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale”.

Il manufatto rinvenuto sul terrazzo dell’edificio all’atto del sopralluogo presenta, tuttavia, caratteristiche ben diverse da quelle oggetto della s.c.i.a. (anche considerando la s.c.i.a. in variante, che non ha inciso sulla morfologia della

pergotenda), stante l'avvenuta realizzazione di *“un unico ambiente, ottenuto mediante chiusura perimetrale delle pergole bioclimatiche con l'installazione di sistemi vetrati su binari scorrevoli”*.

4.2 - Tanto premesso, va osservato che non utilmente parte ricorrente invoca il D.L. n. 69/2024, art. 6 lett. b- ter (a mente del quale sono eseguiti senza necessità di previa acquisizione del titolo edilizio *“le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.* ), trattandosi di normativa sopravvenuta che evidentemente non può costituire parametro di riferimento per la decisione del caso di specie.

4.3 - Neppure giova alla società invocare l'art. 6 lett. b-bis) del d.P.R. n. 380/01 che annovera tra gli interventi di edilizia libera, quelli di *“realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo*

l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche” (lettera inserita dall’art. 33-quater, comma 1, D. L. 9 agosto 2022, n. 115 - Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili - convertito, con modificazioni, dalla L. 21 settembre 2022, n. 142). Trattasi, anche in questo caso, di norma non vigente *ratione temporis* e, comunque, disciplinante, come visto, “vetrate panoramiche – VEPA”, laddove il progetto originario aveva ad oggetto tutt’altro tipo di struttura: e tale diversa struttura avrebbe dovuto essere rinvenuta in loco.

4.4 - Orbene, in punto di diritto si rammenta che *“perché possa parlarsi di pergotenda è necessario che l'opera, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non soltanto non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma si presenti anche come una struttura leggera e non stabilmente infissa al suolo, “sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che: - l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; - la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa; - gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio “principale”” (CDS, II, s. 9808/2023)” (cfr. Cons. di Stato, Sez. II, 15.03.2024, n.2503). Difatti, “è in ragione dell'inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato che l'insieme formato da tenda e struttura di sostegno non è qualificabile come organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie (in questi termini, di recente, Cons. St., sez. VI, n. 3321 del 27.4.2022; T.A.R. Piemonte, sez. II, n. 318 del 4.4.2022)” (cfr. TAR Lazio, Roma, Sez. II, 14.12.2023, n. 18969)” – così, da ultimo, Tar Lombardia, Milano, sez. IV, sent. 28/1/25 n. 283/2025.*

4.4.1 - Quella oggetto di causa è, invece, una struttura di considerevoli dimensioni, che si sviluppa – infatti - per mq 286,70 (secondo quanto precisato nella difesa comunale) e che – come emerge dalle fotografie prodotte dalla stessa ricorrente (all. 11) - non è certamente una struttura leggera in cui “l'opera principale sia costituita, appunto, dalla tenda”.

La struttura (oltre a difettare di tettoia con lamelle retrattili oltre che orientabili, come indicato nella s.c.i.a.), è, inoltre, munita di chiusure laterali vetrate collocate su binari scorrevoli e di impianto di illuminazione (cfr. fotografie, nonché relazione paesaggistica semplificata in variante, all. 7 al ricorso).

Il manufatto, pertanto, lungi dall'assicurare una mera protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, delimita uno spazio chiuso, provvisto di arredi, tale da consentire la permanenza continuativa (non solo stagionale) dei clienti dell'hotel anche per fruire dell'attività di somministrazione di cibi e bevande (di ristorante all'aperto si parlava, invece, nella s.c.i.a. originaria). La circostanza che i pannelli vetrate laterali siano scorrevoli e, quindi, consentano la totale apertura del “volume” non è - di per sé - dirimente in senso contrario: in fattispecie similare, la Sezione ha già avuto modo affermare che *“si è di fronte ad una struttura che mediante l'insieme sistematico di opere di trasformazione dell'esistente ha prodotto la realizzazione di un volume a servizio di esigenze non precarie, vista la predisposizione di impianti, benchè la delimitazione delle pareti in pvc fossero retrattili. Infatti la possibilità di apertura non fa venire meno, sul piano funzionale, l'intervenuta chiusura stabile dello spazio esterno, modificandone la funzione, così perdendo le caratteristiche di elemento di mero arredo del terrazzo per refluire nella creazione di uno spazio chiuso idoneo a determinare un aumento di superficie utile”* – sent. n. 1960/2023.

4.4.1.1 - Il Comune, nell'atto impugnato, ha dunque correttamente rimarcato che una siffatta struttura esula da quelle annoverabili come edilizia libera e richiede – per contro – il rilascio di idoneo titolo edilizio, la cui mancanza (in disparte la necessità

di titolo paesaggistico “ordinario” o “semplificato”) determina la legittimità dell’ordine di ripristino.

5 - Le spese seguono la soccombenza si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna parte ricorrente alla refusione delle spese di lite nei confronti del Comune di Castellammare di Stabia che liquida in euro 2.000,00 oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 13 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Maria Laura Maddalena, Presidente

Gabriella Caprini, Consigliere

Viviana Lenzi, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Viviana Lenzi**

**IL PRESIDENTE**

**Maria Laura Maddalena**

**IL SEGRETARIO**