

Pubblicato il 11/12/2024

**N. 02432/2024 REG.PROV.COLL.**  
**N. 01891/2022 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 staccata di Salerno (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1891 del 2022, proposto da

Giovanni Cusati, Roberto Cusati, Guido Feloi, Fernando Feloi, rappresentati e difesi dall'avvocato Pasquale D'Angiolillo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino, in persona del ministro e legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Distrettuale di Salerno, domiciliataria ex lege in Salerno, c.so Vittorio Emanuele, 58;  
Comune di Camerota, non costituito in giudizio;

*per l'annullamento*

del Parere contrario prot. n. 16139-P del 15.7.2022, a firma del Soprintendente a.b.a.p. per le province di Salerno e Avellino e del Responsabile del procedimento, trasmesso il 18.7.2022, avente ad oggetto “Istanza di autorizzazione paesaggistica in regime ordinario ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. per ‘definizione pratiche di condono edilizio di un immobile residenziale prot. n. 209 del 01.04.1986 - pratica numero progressivo 06031994407 e prot. n. 211 del 01.04.1986 - pratica numero progressivo 06031996609”;

del provvedimento prot. n. 16782-P del 26.7.2022, a firma del Soprintendente a.b.a.p. per le province di Salerno e Avellino e del Responsabile del procedimento, trasmesso il 26.7.2022, a mezzo p.e.c., al tecnico incaricato e mai notificato ai ricorrenti, avente ad oggetto “Istanza di revoca in autotutela del provvedimento di diniego prot. n. 16139-P del 15.07.2022 riferito alle pratiche di condono edilizio n. 209-211 L. 47/85 inerenti un fabbricato residenziale sito a Camerota, alla frazione Marina, in via Previteri. Riscontro”;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 dicembre 2024 il dott. Antonio Andolfi e uditi per le parti i difensori come specificato

nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

### FATTO

Con ricorso notificato alle controparti il 17 ottobre 2022 e depositato il 12 novembre 2022, i ricorrenti impugnano il parere contrario reso il 15 luglio 2022 dalla Sovrintendenza provinciale per la definizione di due pratiche di condono edilizio di un immobile residenziale, avviate il 1 aprile 1986 e impugnano, altresì, il provvedimento del Sovrintendente del 26 luglio 2022 con cui è stata respinta l'istanza di revoca in autotutela del provvedimento negativo del 15 luglio 2022.

Il Ministero della cultura si costituisce in giudizio il 14 novembre 2022, per resistere al ricorso.

Svoltosi il contraddittorio scritto tra le parti, la causa è trattata all'udienza del 4 dicembre 2024, passando in decisione.

### DIRITTO

Il principale atto amministrativo impugnato è il parere reso dalla Sovrintendenza provinciale il 15 luglio 2022 sulle domande di condono edilizio presentate dai ricorrenti per due appartamenti di loro proprietà appartenenti ad un unico edificio ricadente in area sottoposta a vincoli paesaggistici e ambientali, previsti dalla parte terza e dalla parte quarta del codice dei beni culturali e del paesaggio, ricadente inoltre in zona di recupero urbanistico, edilizio e di restauro paesistico ambientale in base al piano

paesistico del Cilento Costiero e ricadente in zona D del piano del parco nazionale del Cilento e del Vallo di Diano.

Le domande di condono edilizio sono state presentate il 1 aprile 1986 per tre unità residenziali, rispettivamente collocate al piano terra, al primo piano e al secondo piano dell'edificio.

La prima domanda è riferita all'ampliamento di una parte dell'unità abitativa al primo piano e all'edificazione senza titolo dell'intero secondo piano.

La seconda domanda riguarda l'ampliamento di una porzione dell'abitazione al piano terra.

Il Comune di Camerota, istruite le pratiche di condono, ha richiesto il parere della Sovrintendenza provinciale, previsto dall'articolo 32 della legge sul condono edilizio numero 47 del 1985 per la sanabilità degli abusi edilizi compiuti in aree sottoposte a vincoli paesaggistici.

La Sovrintendenza ha dapprima chiesto al Comune la trasmissione di documenti integrativi e, quindi, ha comunicato agli interessati i motivi ostativi al parere favorevole.

Esaminate le osservazioni degli interessati, la Sovrintendenza ha adottato il parere contrario impugnato, motivato con le seguenti considerazioni:

Si prende atto del parere favorevole al condono espresso dalla Commissione locale del paesaggio, ma si rileva la mancanza della documentazione prevista dal DPCM del 12 dicembre 2005. Si tiene conto delle osservazioni pervenute in riscontro ai motivi ostativi, ma si ritiene che tali osservazioni non consentano di

superare le criticità esposte nel preavviso di diniego. Infatti lo stato attuale dell'immobile sarebbe variato rispetto alle istanze di condono originariamente presentate. Sarebbero state realizzate ulteriori opere, successive alle istanze di condono, ravvisate nella realizzazione di una scala a chiocciola esterna, in modifiche prospettiche con incremento di superficie del ripostiglio al piano terra, in modifiche prospettiche al primo piano, in modifiche prospettiche con incremento di superfici e di volumi dell'ambiente cucina al secondo piano. Le discordanze tra la documentazione grafica allegata all'istanza di condono e la documentazione attestante la consistenza attuale dall'edificio sarebbero state riconosciute dalla parte privata interessata che le ha ricondotte ad errori negli elaborati tecnici allegati alle istanze di condono, senza tuttavia dimostrare la corrispondenza dello stato attuale dell'immobile a quello esistente alla data di presentazione del condono. Al riguardo, la Soprintendenza aveva chiesto al Comune la trasmissione della documentazione fotografica, allegata alle domande, sullo stato dei luoghi al momento della richiesta di condono, ma tale documentazione fotografica è risultata assente nei fascicoli, come attestato dal responsabile comunale, pur trattandosi di documentazione fotografica obbligatoria per cristallizzare la consistenza immobiliare e delle opere abusive, al fine di evitare ulteriori modifiche o aggiunte. Le dichiarazioni sostitutive prodotte da terzi, attestanti la corrispondenza tra lo stato attuale del fabbricato e lo stato dello stesso alla presentazione dell'istanza di

condono, non sono ritenute probanti. Pertanto, si esprime parere contrario e si qualifica il parere come atto vincolato.

Con il primo motivo di impugnazione, parte ricorrente deduce la illegittimità del parere contrario della Soprintendenza per incompetenza e violazione di legge, oltre che per eccesso di potere. La Sovrintendenza, anziché valutare i profili paesaggistici delle opere oggetto della domanda, si sarebbe appropriata delle prerogative comunali, esprimendo valutazioni urbanistico-edilizie sulla difformità tra lo stato attuale dell'edificio e quello rappresentato nelle istanze di condono.

Il motivo è fondato.

Come è noto, per il condono delle opere eseguite su aree sottoposte a vincolo, il potere consultivo di cui all'art. 32 della L. n. 47 del 1985 ha ad oggetto non un immobile ancora da realizzare, per come fisiologicamente previsto dall'art. 146 del D.lgs. n. 42 del 2004, ma un'opera edilizia, preesistente, realizzata "sine titulo", della quale la Soprintendenza è tenuta a valutare la compatibilità paesaggistica (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II quater, 31/01/2022, n. 1075).

La valutazione di compatibilità paesaggistica postuma, avendo ad oggetto opere abusive, ex se contrastanti con le previsioni urbanistico-edilizie comunali e che, come tali, hanno già, in qualche misura, inciso sul bene giuridico "paesaggio", presuppone l'attuazione di un'istruttoria ponderata e puntuale, compendiata in adeguato corredo motivazionale, finalizzata ad accertare se, specie a fronte di interventi edilizi datati, gli stessi

possano ritenersi compatibili con il contesto circostante, per come modificatosi nel tempo e, quindi, per come appare all'Amministrazione nel momento dell'esercizio del potere (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II quater, 14/10/2023, n. 15252).

Nel caso specifico, il parere reso dalla Soprintendenza non si esprime sulla compatibilità paesaggistica dell'immobile abusivamente modificato, ma si sofferma su considerazioni attinenti ai profili urbanistico-edilizi che, ad avviso della Soprintendenza stessa, impedirebbero il condono delle opere.

Sotto questi profili, non vi è dubbio che la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare, né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta, i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi al pari degli ulteriori interventi realizzati sugli stessi. Gli immobili condonati, pertanto, non possono costituire la base per successivi ampliamenti o ristrutturazioni; d'altra parte, v'è anche la necessità di preservare lo stato originario delle opere oggetto di condono, per consentire all'Amministrazione di accertare la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e di concedibilità del beneficio, oltre che per valutare l'effettiva natura e portata dell'intervento da condonare (Cons. Stato, Sez. VI, 18/07/2022, n. 6114; cfr. anche Cons. giust. amm. Sicilia, 26/03/2024, n. 228, per cui l'art. 35 della L. n. 47/1985 sul condono richiede che non venga mutato lo stato dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, la realizzazione di opere aggiuntive, ciò facendo

venire meno la continuità tra vecchia e nuova costruzione e l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono; v. inoltre Cons. Stato, Sez. VI, 06/10/2023, n. 8713 e T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 16/02/2023, n. 378, per cui, in linea di principio, è tassativamente impedita la prosecuzione dei lavori e la modificazione dello stato dei luoghi su un immobile per il quale pende istanza di condono, se non con l'osservanza delle cautele previste dalla legge).

Parte ricorrente contesta la asserita mutazione delle caratteristiche strutturali, morfologiche e dimensionali dell'edificio, successivamente alla proposizione delle domande di condono edilizio. La incongruenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nei grafici allegati alle domande di condono sarebbe stata determinata da errori compiuti dal tecnico incaricato della formulazione delle istanze.

Quale che sia la realtà dei fatti, si ritiene che non spetti alla Sovrintendenza esercitare competenze riservate all'Amministrazione comunale, investita del potere di sorveglianza urbanistico-edilizia e competente all'istruttoria della domanda di condono sotto il profilo urbanistico-edilizio, acquisendo ogni elemento utile per accertare l'eventuale modificazione apportata alle opere edilizie dopo la presentazione della domanda di condono.

La Sovrintendenza, da parte sua, avrebbe dovuto valutare la compatibilità con i vincoli paesaggistici delle opere abusive così

come attualmente esistenti, al fine di esprimere il parere vincolante al riguardo.

Non essendovi traccia nel parere impugnato di tali valutazioni, soffermandosi il parere esclusivamente sulle suddette questioni di procedibilità della domanda di condono, riservate alla competenza comunale, il parere deve essere ritenuto illegittimo.

Di conseguenza, assorbiti gli ulteriori motivi di impugnazione, il ricorso deve essere accolto, con l'annullamento del parere impugnato.

Le spese processuali, tenuto conto della particolarità e della complessità della vicenda, devono essere compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 4 dicembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Salvatore Mezzacapo, Presidente

Antonio Andolfi, Consigliere, Estensore

Raffaele Esposito, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Antonio Andolfi**

**IL PRESIDENTE**  
**Salvatore Mezzacapo**

**IL SEGRETARIO**