

Pubblicato il 10/02/2025

N. 01076/2025REG.PROV.COLL.
N. 01237/2022 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1237 del 2022, proposto da Ci & di S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Mariano Russo e Valerio Cresci, con domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia;

contro

Comune di Casoria, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Angelo Bonito, con domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, Sezione Seconda, n. 4140/2021, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Casoria;

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 5 febbraio 2025 il Cons. Ugo De Carlo e udito per l'appellato l'avvocato Angelo Bonito;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Ci & di S.r.l. ha impugnato la sentenza indicata in epigrafe che ha respinto il suo ricorso per ottenere l'annullamento della nota del dirigente del settore VIII - pianificazione del territorio del Comune di Casoria del 22 maggio 2012, avente ad oggetto il diniego definitivo della richiesta di permesso di costruire del 20 gennaio 2012.

2. La società appellante aveva presentato un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 per opere realizzate al secondo piano sul lastrico solare del fabbricato di proprietà che era stata inoltrata successivamente all'adozione dell'ordinanza di demolizione ex art. 31 d.P.R. 380/2001 n. 71 del 23 novembre 2011.

Il diniego è fondato sulla mancata conformità del progetto al comma 4 dell'art. 11 delle NTA allegate al vigente PRG, che classifica la zona di interesse come "G - terziaria commerciale di supporto autostradale" e che richiede la previa adozione di piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate per il rilascio dei titoli edilizi.

3. La sentenza impugnata ha respinto il ricorso fondandosi su una serie di precedenti conformi della sezione e sottolineando come può prescindere nelle zone di espansione dalla previa presentazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione, qualora la zona sia completamente urbanizzata, ma il principio recede nel caso in cui sussista una specifica previsione della strumentazione urbanistica che imponga l'assolvimento di tale onere prima di avviare l'attività edilizia.

Il principio è stato applicato anche al caso di specie con riguardo alla mancanza della pianificazione attuativa, posto che l'art. 11, comma 5, delle NTA del PRG subordina espressamente l'espletamento dell'attività edificatoria nella zona D2 di interesse alla previa approvazione del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata, nella specie non intervenuta.

4. L'appello è affidato a tre motivi.

4.1. Il primo motivo contesta la mancata considerazione di alcune circostanze fondamentali riportate negli scritti difensivi che non sono state valutate essendosi il

T.a.r. limitato a citare alcuni precedenti giurisprudenziali con evidente vizio della motivazione.

4.2. Il secondo motivo censura la carente istruttoria del Comune di Casoria e non ha considerato che la zona in questione era già sufficientemente urbanizzata. Le delibere comunali permettevano il rilascio di permessi di costruire convenzionati in tali condizioni.

4.3. Il terzo motivo deduce che il diritto ad edificare della ricorrente è stato ingiustamente limitato a causa di attività abusive a scopo residenziale nella zona G del P.R.G., che è destinata a uso commerciale e terziario. Il Comune ha negato il permesso di costruire nonostante la zona fosse completamente urbanizzata, basandosi sulla mancanza di un piano particolareggiato. La presenza di abusi edilizi non dovrebbe penalizzare il diritto della ricorrente, e il diniego del permesso è quindi illegittimo e contraddittorio.

5. Il Comune di Casoria si è costituito in giudizio eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'appello poiché ripropone i motivi di primo grado senza confutare le decisioni del Giudice e chiedendo nel merito il rigetto dell'appello.

6. L'appello è infondato e si può passare all'esame dei motivi presentati evitando di affrontare l'eccezione preliminare sollevata dal Comune.

6.1. Il primo motivo non è fondato in quanto il primo giudice richiama un orientamento giurisprudenziale consolidato, anche della Sezione, secondo cui "può prescindere nelle zone di espansione dalla previa presentazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione, qualora la zona sia completamente urbanizzata, ma il principio recede nel caso in cui sussista una specifica previsione della strumentazione urbanistica che imponga l'assolvimento di tale onere prima di avviare l'attività edilizia" (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 29 febbraio 2012 n. 1177; Consiglio di Stato, Sez. IV, 10 gennaio 2012 n. 26; TAR Campania Napoli, Sez. II, 3 luglio 2017 n. 3538 e 5 aprile 2016 n. 1662; TAR Campania Salerno, Sez. I, 23 marzo 2015 n. 633; TAR Campania Napoli, Sez. VIII, 3 luglio 2012 n. 3140).

La motivazione *per relationem* con riferimento ad un consolidato orientamento espresso dal Consiglio di Stato è prevista dall'art. 88, comma 2 lett. d), c.p.a. che legittima la motivazione con rinvio a precedenti cui intende conformarsi.

6.2. Il secondo motivo non tiene conto di un ulteriore indirizzo che ormai costituisce un pacifico orientamento giurisprudenziale per il quale pur in presenza di una zona già urbanizzata, la necessità dello strumento attuativo è esclusa solo nei casi nei quali la situazione di fatto, in presenza di una pressoché completa edificazione della zona, sia addirittura incompatibile con un piano attuativo (ad esempio il lotto residuale ed intercluso in area completamente urbanizzata), ma non anche nell'ipotesi in cui per effetto di una edificazione disomogenea ci si trovi di fronte ad una situazione che esige un intervento idoneo a restituire efficienza all'abitato, riordinando e talora definendo ex novo un disegno urbanistico di completamento della zona (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 07/01/22, 13 aprile 2016 n. 1434).

6.3. Il richiamo alla scelta fatta dal Comune con le concessioni edilizie convenzionate per la costruzione di manufatti aventi destinazione produttiva nella zona "D" e "G" del P.R.G. non è pertinente come paragone per adombrare una disparità di trattamento in quanto le delibere che ne hanno consentito il rilascio non hanno introdotto deroghe alla disciplina urbanistica generale in quanto si sono fondate sul presupposto che il grado di urbanizzazione delle zone interessate fosse sufficiente quanto ad infrastrutture viarie e degli altri servizi.

7. La particolarità della vicenda ed il riferimento ad una zona comunque parzialmente urbanizzata consentono di compensare le spese di giudizio.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 5 febbraio 2025, tenuta da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4 bis, c.p.a., con l'intervento dei magistrati:

Giordano Lamberti, Presidente FF

Davide Ponte, Consigliere

Carmelina Addesso, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere, Estensore

Ofelia Fratamico, Consigliere

L'ESTENSORE
Ugo De Carlo

IL PRESIDENTE
Giordano Lamberti

IL SEGRETARIO