



**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 Ottava)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 5511 del 2015, proposto da:  
Matilde Maria Rosario Pietropaolo e Cristina Lucia Pietropaolo, rappresentate e difese dall'avvocato Guglielmo Romano, con domicilio eletto presso Giulio Gomez D'Ayala in Napoli, Via Stendhal, 23;

***contro***

Comune di Maddaloni, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Mario Salvetti, domiciliato in Napoli, presso la Segreteria del T.A.R. Campania, Piazza Municipio, 64;

***nei confronti di***

Rosanna De Virgiliis, rappresentata e difesa dall'avvocato Carmine Petteruti, con domicilio eletto presso l'avv. Maria Cristina Porcelli, in Napoli, Via Costantinopoli, 104;

***per l'annullamento***

del permesso di costruire n. 40 del 2015 del Comune di Maddaloni;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Maddaloni e di Rosanna De Virgiliis;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 giugno 2016 il dott. Fabrizio D'Alessandri e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

Le parti ricorrenti, comproprietarie di un edificio sito in Maddaloni, in via Marconi n. 31, dove risiedono, hanno impugnato, con ricorso notificato il 6.11.2016, il Permesso di Costruire n. 40 del 18/05/2015, rilasciato su un lotto confinante a Rosanna De Virgiliis, per la ristrutturazione con ampliamento della parte residenziale del fabbricato, la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, l'abbassamento del solaio di copertura, la demolizione della copertura esistente, l'innalzamento delle pareti portanti, con previsione dell'utilizzo del cemento armato per le strutture di nuova edificazione.

Chiedono l'annullamento del suindicato permesso di costruire, formulando i seguenti motivi di ricorso:

1) VIOLAZIONE DELL'ART. 16, LETT. M) DEL R.D. 11/02/1929 N°274 NONCHÉ DELLE LEGGI 05/01/1971 N°1086, 02/02/1974 N°64 E 02/03/1949 N°144. CARENZA ASSOLUTA DI PRESUPPOSTI

2) VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 3 e 4 DELLA LEGGE REGIONE CAMPANIA N°19 DEL 28/12/2009, COME MODIFICATA CON LEGGE REGIONE CAMPANIA N°1/2011. CARENZA ASSOLUTA DI PRESUPPOSTI.

3) VIOLAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO VIGENTE NEL COMUNE DI MADDALONI.

4) VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 2 E 4 DELLA LEGGE REGIONE CAMPANIA N°19/2009 E N°1/2011. CARENZA DI PRESUPPOSTI.

5) VIOLAZIONE DELL'ART. 4, COMMA 2, LETT. C) DELLA LEGGE REGIONE CAMPANIA N°19/2009, DEL D.M. N°1444/1968 NONCHÉ DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MADDALONI.

Si sono costituiti in giudizio il Comune di Maddaloni e la parte controinteressata che hanno chiesto il rigetto del ricorso, formulando argomentazioni difensive ed eccependo, in via preliminare, l'irricevibilità del ricorso per tardività della notifica.

#### DIRITTO

1) In via preliminare il Collegio rileva l'infondatezza dell'eccezione di tardività formulata dalla parte controinteressata.

L'eccezione in questione è basata sulla circostanza che il ricorso è stato notificato il 6 novembre 2016, mentre il permesso a costruire è stato rilasciato il 18 maggio 2015. La ricorrente sarebbe stata a conoscenza dell'inizio dei lavori sin dal maggio 2015.

Inoltre, il permesso di costruire è stato pubblicato sull'Albo pretorio del Comune di Maddaloni dalla data del 19 maggio 2015 alla data del 3 giugno 2015 con n. 758.

Nel motivare l'eccezione di tardività la parte controinteressata si richiama, altresì, al principio secondo cui in caso di inedificabilità assoluta, ovvero sia qualora si assuma che l'attività edificatoria sia ex se lesiva e non realizzabile a prescindere dal quomodo, il termine per agire a tutela dell'interesse legittimo che si ritiene leso decorre dalla mera conoscenza dell'inizio dei lavori.

In tal caso, infatti, la lesività è immediatamente percepibile all'atto dell'inizio delle attività di cantiere.

Tale ipotesi, sempre per la parte controinteressata, si sarebbe verificata nel caso di

specie, in quanto parte ricorrente, dopo aver negato l'applicabilità della legge sul piano casa, ha indicato gli interventi eseguiti come opere di nuova costruzione, mentre il piano di recupero del Comune di Maddaloni ammette in zona A solo interventi di manutenzione straordinaria. La lesione dell'interesse legittimo si sarebbe evidenziata sin dal momento dell'inizio dei lavori e l'azione di annullamento non sarebbe stata proposta tempestivamente.

Il Collegio rileva in proposito come l'onere della dimostrazione della sussistenza delle circostanze della tardività del ricorso è da ritenersi a carico di chi ha formulato la relativa eccezione e, nel caso specifico, del controinteressato.

Inoltre, ai fini della decorrenza del termine a quo per l'impugnativa di un permesso di costruire rilasciato a terzi, l'effettiva conoscenza dell'atto può dirsi conseguita quando la costruzione realizzata riveli in modo certo ed univoco le caratteristiche essenziali dell'opera e l'eventuale non conformità della stessa al titolo o alla disciplina urbanistica, sicché, in mancanza di altri inequivoci elementi probatori, il termine decorre non con il mero inizio dei lavori bensì con il loro completamento, a meno che non si deduca l'inedificabilità assoluta dell'area o analoghe censure, nel qual caso risulterebbe sufficiente la conoscenza dell'iniziativa in corso (Cons. Stato, Sez. IV, 8 luglio 2002, n. 3805; Cons. Stato, Sez. VI, 9 febbraio 2009, n. 717).

Nel caso di specie, peraltro, il controinteressato ha indicato genericamente nel ricorso il periodo di inizio lavori, identificato nel maggio del 2015 (salvo poi specificare che la comunicazione di inizio lavori sarebbe stata inviata il 18 maggio 2015), ma non ha dato nessun ragguaglio, né tantomeno alcun elemento dimostrativo, in ordine alla fine degli stessi o al momento del raggiungimento di un grado di sviluppo degli stessi tale da evidenziare la lesione dell'interesse del ricorrente.

La medesima parte controinteressata ha fatto solo riferimento all'intervenuto rilascio del permesso di costruire datato 18 maggio 2015, indicando

successivamente che tale data è coincisa con quella di comunicazione di avvio dei lavori, ma non ha allegato alcun elemento da cui poter dedurre la data di loro conclusione o altra circostanza da cui far decorrere in termine a quo per l'impugnativa del permesso di costruire.

Non risulta, infatti, dagli atti che, in una data antecedente ai sessanta giorni dalla notifica del ricorso, parte ricorrente avesse avuto piena conoscenza del permesso di costruire con la consapevolezza del contenuto specifico di essa o del progetto edilizio ovvero che la costruzione realizzata fosse terminata o, comunque, avesse raggiunto un grado di sviluppo tale da rivelare in modo certo ed univoco le essenziali caratteristiche dell'opera e la eventuale non conformità della stessa alla disciplina urbanistica.

Né la pubblicazione sull'albo pretorio determina la decorrenza del termine per impugnare, dovendosi in ogni caso avere riguardo al momento della piena ed effettiva conoscenza del provvedimento lesivo o al momento in cui le opere rivelino, in modo certo ed univoco, le loro caratteristiche e, quindi, l'entità delle violazioni urbanistiche (Cons. Stato Sez. IV, 18-06-2009, n. 4015; T.A.R. Lazio Latina Sez. I, 09-01-2013, n. 21; T.A.R. Veneto Venezia Sez. II, 19-05-2011, n. 845; T.A.R. Abruzzo Pescara Sez. I, 28-07-2010, n. 938)

Priva di pregio è anche l'indicata deduzione secondo cui, avendo il ricorso ad oggetto censure di inedificabilità, già l'inizio delle opere era momento idoneo a fungere da termine a quo per l'impugnativa.

Il Collegio rileva, in proposito, come le censure formulate da parte ricorrente non riguardano profili di inedificabilità assoluta, in quanto nelle stesse non viene sostenuto che sull'area fosse preclusa ogni tipo di edificazione, ma attengono solo alla violazione di specifici parametri dettati dagli strumenti urbanistici e all'inapplicabilità delle legge sul piano casa.

In particolare, infatti, le stesse si incentrano sulla circostanza che sarebbero stati

effettuati interventi qualificabili come nuova costruzione, in una zona che consentiva solo opere di manutenzione straordinaria.

Le censure sollevate non sono, quindi, legate all'inedificabilità assoluta dell'area ma solo alla circostanza, non rilevabile ab initio, che gli interventi posti in essere non corrispondessero ai parametri posti dallo strumento urbanistico vigente, rispetto alla tipologia di interventi realizzabili.

Il decorso del termine a quo per il rilievo di tale vizio presuppone, quindi, al pari del rilievo delle altre difformità dagli strumenti urbanistici, che i lavori fossero terminati o quanto meno pervenuti ad un grado di avanzamento tale da rivelarne l'incompatibilità con la disciplina di piano.

Il ricorso, inoltre, formula anche censure relative alla violazione dei parametri urbanistici, come la violazione dei limiti di altezza e distanze anch'essi non rilevabili al momento dell'inizio lavori.

L'eccezione di tardività va, quindi, rigettata.

In difetto della dimostrazione, da parte della controinteressata che ha eccepito la tardività del ricorso, della data in cui i lavori hanno raggiunto un grado di sviluppo tale da rendere percepibile la lesione, si deve ritenere che il termine per impugnare decorra dalla data di fine lavori; data che non è stata dedotta e, comunque, che non rientra nella prospettazione dell'eccezione di tardività.

2) Nel merito il ricorso si rivela fondato nei termini che seguono.

3) Quanto al primo motivo di ricorso, le parti ricorrenti sostengono che la progettazione dell'intervento è stata effettuata da un geometra, ancorchè le opere assentite prevedano la ristrutturazione con ampliamento della parte residenziale del fabbricato, la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, l'abbassamento del solaio di copertura, la demolizione della copertura esistente, l'innalzamento delle pareti portanti, con utilizzo del cemento armato per tutte le strutture di nuova edificazione.

La progettazione di costruzioni civili, con strutture in cemento armato, esulerebbe dalla competenza dei geometri, trattandosi di attività riservata ai soli ingegneri e architetti, tanto più che l'immobile si trova in zona a rischio sismico.

Replica il controinteressato che il motivo risulterebbe infondato alla luce della circostanza che la figura professionale del geometra è abilitata alla progettazione architettonica di modeste abitazioni civili, come quella in questione, e che, nel caso di specie, la parte relativa ai calcoli strutturali del cemento armato è stata curata da un ingegnere, mentre il geometra si è limitato alla progettazione delle restanti parti architettoniche.

In particolare, la parte relativa ai calcoli strutturali del cemento armato è stata curata dall'Ing. Petrone, mentre il geom. Panniti si è occupato esclusivamente della progettazione architettonica.

Il motivo è infondato.

A norma dell' art. 16 lett. m), r.d. 11 febbraio 1929 n. 274 e dalle l. 5 novembre 1971 n. 1086 e 2 febbraio 1974 n. 64, che hanno rispettivamente disciplinato le opere in conglomerato cementizio e le costruzioni in zone sismiche, nonché dalla l. 2 marzo 1949 n. 144 (recante la tariffa professionale), la competenza dei geometri è limitata alla progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili, con esclusione di quelle che comportino l'adozione - anche parziale - di strutture in cemento armato.

Solo in via di eccezione, la competenza in ordine alla progettazione da parte dei geometri si estende anche a queste strutture, a norma della lett. l) del medesimo articolo 16, r.d. n. 274 cit., purché si tratti di piccole costruzioni accessorie nell'ambito di edifici rurali o destinati alle industrie agricole, che non richiedano particolari operazioni di calcolo e che per la loro destinazione non comportino pericolo per le persone.

Per il resto, la suddetta competenza è, comunque, esclusa nel campo delle

costruzioni civili ove si adottino strutture in cemento armato, la cui progettazione e direzione, qualunque ne sia l'importanza è, pertanto, riservata solo agli ingegneri ed architetti iscritti nei relativi albi professionali (Cons. Stato Sez. V, 23-02-2015, n. 883; Cons. Stato Sez. V, 28-04-2011, n. 2537; Cass. civ. Sez. II, 24-03-2016, n. 5871; Cass. civ., sez. II, 2 settembre 2011, n. 18038; Cass. 26.7.2006, n. 17028).

Quanto indicato appare pacifico in giurisprudenza, mentre vi sono diversi orientamenti sulla possibilità di “scindere” la progettazione e affidare la parte relativa alle strutture di cemento armato a un ingegnere abilitato e limitare in capo al geometra quella relativa alle altre parti, sempre nei limiti delle costruzioni per civile abitazione di modeste dimensioni.

Una parte della giurisprudenza ritiene che, ai fini dell'incompetenza del geometra ad assumersi la progettazione, è irrilevante che l'incarico sia stato conferito per le parti in cemento armato a un geometra a un ingegnere o architetto, in quanto non è consentito neppure al committente scindere dalla progettazione generale quella relativa alle opere in cemento armato.

Non sarebbe, infatti, possibile enucleare e distinguere un'autonoma attività, per la parte di tali opere, riconducibile ad un ingegnere o ad un architetto, poiché chi non è abilitato a delineare l'ossatura, neppure può essere ritenuto in grado di dare forma al corpo che deve esserne sorretto (Cons. Stato Sez. V, 28-04-2011, n. 2537).

Secondo altro orientamento giurisprudenziale, che il Collegio ritiene preferibile, sarebbe, invece, possibile scindere le due parti della progettazione, essendo consentito al geometra assumersi la progettazioni di modeste civili costruzioni, qualora la parte progettuale relativa alle strutture di cemento armato sia affidata a un ingegnere o architetto abilitato.

In sostanza, secondo questo orientamento, la presenza di un ingegnere progettista delle opere strutturali assorbe per intero quella parte che poteva esorbitare dalla

competenza professionale del geometra (T.A.R. Marche Ancona Sez. I, 11/07/2013, n. 559, 13.3.2008 n. 194 e 23.11.2001 n. 1220).

Secondo quest'ultimo orientamento giurisprudenziale, infatti, è possibile, sulla base di comuni esperienze di fatto, scindere dette attività progettuali, poiché definita l'ossatura (o, meglio, la struttura portante di un edificio, dimensionata per reggere tutte le sollecitazioni, statiche e dinamiche, verticali e orizzontali, cui esso è o potrebbe essere sottoposto) da parte del tecnico a ciò abilitato, l'ulteriore attività progettuale si risolve nella definizione di elementi di chiusura della stessa, mediante opere di tamponamento interno ed esterno di natura essenzialmente architettonica; opere volte a delimitare gli spazi in cui si svolge l'attività umana e che non richiedono il possesso di specifiche competenze strutturali (attività che, spesso, viene svolta dai tecnici specializzati nei soli componenti d'arredo).

In sostanza, per tale indirizzo, in caso di complessiva modestia dell'opera, la circostanza che comunque i calcoli relativi alle opere in cemento armato siano stati curati da un professionista abilitato consente di considerare legittimo il titolo abilitativo rilasciato su progetto redatto da un geometra (Cons. Stato Sez. IV, 28-11-2012, n. 6036).

Il Collegio rileva, in proposito, come questo orientamento meriti condivisione, tenendo presenti alcuni aspetti espressi dalla Seconda Sezione del Consiglio di Stato nel parere del 4 settembre 2015, n. 7477.

In base al principio generale della collaborazione tra titolari di diverse competenze professionali, infatti, nulla impedisce che la progettazione e direzione dei lavori relativi alle opere in cemento armato sia affidata al tecnico in grado di eseguire i calcoli necessari e di valutare i pericoli per la pubblica incolumità, e che l'attività di progettazione e direzione dei lavori, incentrata sugli aspetti architettonici della “modesta” costruzione civile, sia affidata, invece, al geometra.

Non si tratta, tuttavia, di assicurare la mera presenza di un ingegnere progettista

delle opere in cemento armato, che controfirmi o si limiti ad eseguire i calcoli.

Il professionista, che svolge la progettazione con l'uso del cemento armato, deve essere competente a progettare e ad assumersi la responsabilità del segmento del progetto complessivo riferito alle opere in cemento armato, nel senso che l'incarico non può essere affidato al geometra, che si avvarrà della collaborazione dell'ingegnere, ma deve essere sin dall'inizio affidato anche a quest'ultimo per la parte di sua competenza e sotto la sua responsabilità.

Nel caso di specie un ingegnere (l'Ing. Petrone) ha provveduto all'effettuazione dei calcoli strutturali per le strutture in cemento armato, depositando i relativi elaborati progettuali presso il Genio Civile.

Si può pertanto ritenere che lo stesso abbia redatto il segmento del progetto complessivo riferito alle opere in cemento armato, assumendosene la responsabilità.

Né la circostanza che l'opera insista in zona sismica è sufficiente a escludere, di per sé, che la costruzione civile possa ritenersi "modesta", ai fini della competenza del geometra alla sua progettazione, anche per le parti non interessate dalle strutture di cemento armato.

Tale interpretazione, difatti, seppure ha trovato conferma in un risalente precedente (Cons. Stato, 8 giugno 1998, n. 779), appare troppo formalistica e non suffragata da specifici elementi normativi.

Si deve, infatti, ritenere che, in caso di zona interessata dal rischio sismico, il requisito della "modestia" della costruzione civile debba essere valutato con maggiore rigore ma non escluso automaticamente.

In sostanza, quindi, per gli interventi comportanti l'uso del cemento armato, il grado di pericolo sismico della zona su cui insiste la costruzione deve portare a una valutazione di maggior rigore anche per quanto riguarda la competenza del progettista dell'intervento relativo a "modeste" costruzioni civili, nel senso

appunto che la progettazione, esecuzione e direzione dei lavori delle opere statiche dovrà essere demandata alla responsabilità di un professionista titolare di specifiche competenze tecniche all'effettuazione dei calcoli necessari ed alla valutazione delle spinte, contropinte e sollecitazioni, cui può essere sottoposta la costruzione.

Ciò non esclude che, nel caso di specie, considerata la tipologia e l'entità dell'intervento, quest'ultimo possa considerarsi relativo a una modesta costruzione civile, ai fini delle competenze nella progettazione, e che il progetto redatto sia conforme alla normativa vigente, essendo stata demandata a un ingegnere la parte relativa alle strutture in cemento armato.

Il motivo di ricorso deve, quindi essere rigettato.

4) Da respingere sono, inoltre, il secondo e terzo motivo di ricorso.

Con il secondo motivo di ricorso è stato dedotto che l'edificio oggetto dell'intervento assentito con il Permesso di Costruire impugnato è ubicato nel centro storico di Maddaloni, ricade in zona A ed è assoggettato al Piano di Recupero e allo stesso non sarebbero applicabili le previsioni di cui alla L.R. n. 19/2009.

In particolare, il Permesso di Costruire è stato rilasciato in base agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 19/2009 (cosiddetta legge sul piano casa).

L'art. 3 della richiamata legge regionale esclude dall'applicazione della disciplina della legge sul piano casa gli edifici collocati all'interno della zona A, così come individuata dall'art. 2 del D.M. n°1444/68, a eccezione di quelli realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni.

Al fabbricato in esame non sarebbe applicabile la legge in questione in quanto lo stesso era già esistente nel 1954 e ha subito un intervento di sopraelevazione nel 1956, ovverosia in un periodo precedente al cinquantennio previsto dalla suindicata legge. Non avrebbe poi subito successivi interventi qualificabili come di

ristrutturazione edilizia.

Lo stesso immobile, ammette parte ricorrente, è stato oggetto di un successivo intervento nel 1962, ma riferito alla sola realizzazione del garage, consistito nella copertura di un'area, finalizzata a creare un vano garage ed un locale di sgombero.

Secondo parte ricorrente, quindi, quest'ultimo intervento non sarebbe qualificabile come intervento di ristrutturazione ai fini della legge in esame, che, pertanto, non sarebbe applicabile ai fini del rilascio del titolo abilitativo contestato.

Anche nel terzo motivo di ricorso, parte ricorrente contesta l'applicabilità della legge sul piano casa.

Il ricorrente evidenzia, al riguardo, come il Piano di Recupero del Comune di Maddaloni ammette per gli immobili ricadenti in zona A - Centro Storico soltanto interventi di tipo B - Manutenzione straordinaria e non opere del tipo di quelle abilitate dal permesso di costruire qui impugnato.

La L.R. n. 19/2009 sul piano casa, tuttavia, prevede la realizzabilità di interventi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Sempre secondo parte ricorrente, quindi, tale legge sarebbe inapplicabile al caso di specie, per i motivi sostenuti nel motivo di ricorso precedentemente indicato e, pertanto, non sarebbe legittima la deroga operata rispetto a quanto indicato negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Maddaloni.

In sostanza, il permesso di costruire rilasciato risulterebbe illegittimo per difformità rispetto agli strumenti urbanistici, non rientrando le opere realizzate nell'ambito della manutenzione straordinaria.

Quanto assentito sarebbe, infatti, da qualificare come "nuova costruzione" e come tale non realizzabile nell'area in questione.

Secondo il Collegio entrambi i motivi non hanno pregio stante l'applicabilità della L.R. n. 19/2009 all'immobile in questione, con conseguente legittimità della deroga operata agli strumenti urbanistici che disciplinano i limiti di zona per l'edificabilità.

L'intervento realizzato nel 1962, ancorchè consistito nella "sola" realizzazione del garage, non può non rientrare tra le opere di ristrutturazione edilizia.

La copertura di un'area per la creazione di un vano garage e un locale di sgombero, in cui è consistito l'intervento realizzato è, infatti, sussumibile tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, ed, anzi, in base all'art. 10, comma 1, lett. c), del medesimo D.P.R., è classificabile come intervento di ristrutturazione edilizia "pesante", necessitante del rilascio del permesso di costruire.

Né può darsi luogo, sulla sola base della presunta ratio della legge regionale su piano casa, a una interpretazione del concetto di ristrutturazione edilizia differente e più ampia, rispetto a quello generale previsto nel Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, nel senso di non ritenere sufficiente la realizzazione sullo stabile di un solo intervento classificabile come ristrutturazione ma di richiedere un intervento che coinvolga in via generale l'intero immobile.

Una siffatta interpretazione, infatti, non troverebbe poi un congruo riscontro definitorio normativo, restando in ultima analisi esposta al soggettivismo dell'interprete.

5) Con il quarto motivo di ricorso, le ricorrenti hanno dedotto come l'art. 2 della L.R. n. 19/2009 preveda che l'edificio oggetto d'intervento debba essere destinato ad uso residenziale nella misura minima del 70%, e, all'art. 4, che l'intervento non possa essere realizzato su edifici residenziali privi del relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta non sia in corso la procedura di accatastamento.

Dall'esame delle tabelle allegate al progetto risulterebbe che l'intervento in questione rispetta questo parametro solamente qualora si consideri adibito a destinazione residenziale anche il garage - deposito, che è pari a 192,85 metri cubi, risultando altrimenti violato il rapporto del 70% indicato in quanto risulterebbe

superiore a quanto dichiarato per la parte a destinazione non residenziale (molta della quale ad uso commerciale).

Il garage, tuttavia, non sarebbe computabile agli indicati fini, sia perché non costituisce una destinazione residenziale, sia perché non compare tra le planimetrie catastali allegate alla richiesta, ma in una planimetria catastale consegnata all'ufficio tecnico in data successiva alla richiesta del Permesso di Costruire.

Da ciò la violazione anche dell'art. 4, comma 6, della Legge Regionale n. 19/2009, che vieta l'applicabilità del Piano Casa agli edifici residenziali privi del relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta non sia in corso la procedura di accatastamento.

Inoltre, sempre nel medesimo motivo di ricorso, le parti ricorrenti lamentano che nel volume residenziale sia stato computato anche quello del sottotetto, pari a 219,41 metri cubi, che invece non sarebbe anch'esso computabile, sia perché non costituisce una destinazione residenziale, sia perché non viene prodotta alcuna documentazione comprovante la legittimità urbanistica dello stesso e, infine, perché la scheda planimetrica che riporta la copertura dei vani parte a terrazzo e parte a sottotetto è stata consegnata, anche in questo caso, all'ufficio tecnico in data successiva alla richiesta del Permesso di Costruire.

Infine, risulterebbe superato il volume residenziale massimo di aumento di cubatura realizzabile, pari al 20 % rispetto all'esistente, perché non sarebbe stato conteggiato nel volume realizzato ex novo per un porticato chiuso su tre lati per la maggior parte del suo sviluppo.

Il motivo si rivela infondato.

Priva è di pregio la doglianza relativa all'inclusione, ai fini del rispetto del limite del 70% della volumetria ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b), legge sul Piano Casa, del garage-deposito e del sottotetto in quanto, unità immobiliari connesse e complementari alla destinazione residenziale e, per quanto

riguarda il garage, pertinenza della parte residenziale dell'immobile.

Allo stesso modo infondata risulta la censura relativa alla violazione dell'art. 4, comma 6, della Legge Regionale n. 19/2009.

Al riguardo, seppure da un punto di vista formale, per il garage e il sottotetto non risultava fosse ancora in corso la procedura di accatastamento al momento della domanda, tale circostanza riguardava solamente delle parti secondarie dell'immobile e, inoltre, la procedura di accatastamento risultava completata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Non può dirsi, pertanto, che l'ampliamento richiesto riguardasse "edifici residenziali privi del relativo accatastamento", perché l'assenza del requisito non riguardava l'intero immobile in questione, ma solo alcune parti minori e sarebbe contraddittorio con la ratio della legge sul Piano Casa non permettere l'applicazione di tale normativa per la sola incompletezza delle procedure di accatastamento, soprattutto se riguardanti parti secondarie dell'immobile. Inoltre, tale carenza formale è stata sanata nel corso del procedimento amministrativo di rilascio del permesso di costruire.

Quanto al porticato, al di là della questione se lo stesso possa configurare cubatura in virtù della "chiusura" su due (come sostiene il controinteressato) o tre lati (come sostiene il ricorrente), elemento dirimente appare essere l'osservazione del controinteressato, non specificamente contestata da parte ricorrente, secondo cui pur ammettendo che il porticato debba essere

incluso nella volumetria residenziale, la volumetria residenziale risulterebbe comunque inferiore a al volume massimo assentibile di 2.045,30 mc.

6) Nel quinto e ultimo motivo di ricorso parte ricorrente ha indicato che gli interventi della legge sul piano casa sono consentiti su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al Decreto Ministeriale n°1444/1968.

Nel caso di specie sarebbe stato violato l'art. 9, ultimo comma, dell'indicato decreto, che prevede come, qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le stesse siano maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Il fabbricato delle ricorrenti risulterebbe alto 14,88 metri e presenterebbe pareti finestrate, munite anche di balconi, sul fronte contrapposto all'edificio in corso di realizzazione che risulta posizionato a “soli” 12,07 metri di distanza.

Inoltre, l'edificio assentito con il Permesso di Costruire impugnato risulterebbe posizionato a 3,15 metri dal confine della proprietà delle ricorrenti, in violazione dell'art. 9 del D.M. n°1444/1968, che prevede la distanza minima di 10 metri fra gli edifici, comportando, per dato logico, l'obbligo di rispettare anche la distanza minima di 5 metri dal confine.

Risulterebbe, infine, violato anche l'art. 7 del richiamato D.M. n.1444/1968, che prevede in zona A una densità fondiaria per le eventuali nuove costruzioni ammesse che, in base alla tipologia dell'intervento assentito, non può superare in ogni caso i 5 metri cubi a metro quadrato, che di fatto sarebbe stato superato.

L'indice fondario risultante dal permesso di costruire assentito sarebbe, infatti, pari a 7,30 metri cubi a metro quadrato, ben superiore ai 5 consentiti.

Inoltre, il Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni, prevede, per la zona A1, che il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza dello spazio pubblico o privato antistante debba essere pari a 1.

Il Permesso di Costruire rilasciato prevede la sopraelevazione del corpo del fabbricato prospiciente Via Marconi, che raggiunge un'altezza di oltre 11 metri.

La Via Marconi è larga circa 7 metri e, pertanto, l'altezza assentita supera la larghezza della strada, violando così il rapporto specificamente dettato dal Piano Regolatore Generale.

Il motivo di ricorso si rileva fondato.

E' pacifico che l'edificio in questione ricada in zona A, in riferimento alla quale l'art. 9 del D.M. n.1444/1968, prevede che per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Il comma 3 del medesimo art. 9 prevede che "qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche".

Al riguardo la maggiorazione della distanza fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto prevista dal terzo comma dell'indicato art. 9 si applica negli stessi casi in cui sono prescritti i limiti di distanza indicati dal primo comma del medesimo articolo (Consiglio di Stato, sez. IV, 5 ottobre 2015, n. 4628).

Da ciò si deduce che i limiti posti alle distanze degli edifici dal comma in questione si applicano anche alla zona A e nelle stesse ipotesi previste dal n. 1 del primo comma dell'art. 9.

Ciò comporta che le distanze in questione si applicano indipendentemente dalla presenza o meno di pareti finestrate, in quanto il punto n.1 del primo comma dell'art. 9 si riferisce alle distanze tra edifici senza altre specificazioni.

Nel caso di specie la distanza intercorrente con l'edificio vicino è minore dei 14,88 metri corrispondenti all'altezza del fabbricato delle ricorrenti che risulta posizionato a 12,07 metri di distanza e non ha rilevanza, a tal fine, la circostanza che la parete da cui è stata misurata la distanza sia stata solo di recente dotata di

aperture e che, quindi, non potesse essere considerata come parete finestrata.

La suindicata censura si rivela, pertanto, fondata.

Risulta altresì fondata la censura relativa alla violazione dell'indice volumetrico di 5 mc/mq, contenuta nell'art. 7 del D.M. 1444/68.

Non convince, infatti, la tesi propugnata dal Comune secondo cui tale previsione non costituisce un limite per l'assentibilità degli interventi di cui all'articolo 4 della Legge Regionale n.19/2009, giusta la previsione espressa della lettera c) del secondo comma della medesima norma, che circoscrive tale limite alla disciplina delle distanze.

La normativa regionale attuativa dell'intesa sul piano casa va, infatti, interpretata in termini letterali e rigorosi, senza possibilità di estensione a fattispecie derogatorie non espressamente consentite e previste.

Il principio da applicare è dunque quello secondo cui la deroga potrebbe, semmai, trovare applicazione solo ove espressamente prevista. A tale riguardo, peraltro, la circostanza che la lettera c) del comma 2 dell'art. 4 della disciplina regionale sul Piano Casa preveda che gli ampliamenti previsti dal primo comma sono consentiti “su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968”, non autorizza in alcun modo a ritenere (mancando espressa deroga in tal senso) che i medesimi ampliamenti possano derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art.7 del medesimo d.m. (per una fattispecie analoga T.A.R. Lazio Roma Sez. II quater, 20/01/2016, n. 610).

Infondata risulta, invece, la censura relativa alla violazione delle disposizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni, che prevede, per la zona A1, che il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza dello spazio pubblico o privato antistante debba essere pari a 1.

L'applicazione della normativa sugli Interventi straordinari di ampliamento, dettata

dall'art. 4 della L.R. 28/12/2009, n. 19, può trovare applicazione, come già indicato, anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali.

7) Per le ragioni indicate il ricorso deve essere accolto e l'atto gravato annullato.

Stante l'assenza di uno specifico orientamento giurisprudenziale sulle questioni che hanno determinato l'esito del ricorso, il Collegio ritiene sussistano gravi ed eccezionali motivi per disporre la compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'atto gravato, per le ragioni di cui in motivazione.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 15 giugno 2016 con l'intervento dei magistrati:

Italo Caso, Presidente

Michelangelo Maria Liguori, Consigliere

Fabrizio D'Alessandri, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Fabrizio D'Alessandri**

**IL PRESIDENTE**  
**Italo Caso**

IL SEGRETARIO

**Sezioni del sito (piè di pagina)**