

Pubblicato il 23/01/2026

N. 00592/2026REG.PROV.COLL.

N. 05165/2023 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

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 5165 del 2023, proposto dal signor Gennaro D. , rappresentato e difeso dall'avvocato (...), con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

il Comune di Praiano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Sabato Criscuolo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, Sezione staccata di Salerno (Sezione Terza) n. 03155/2022, resa tra le parti, sul ricorso per l'annullamento:

Ricorso principale

A) dell'ordinanza n. 21, prot. n. 0008130, del 30 settembre 2015, del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Praiano, notificata il 9.10.2015, con la quale s'ingiunge la demolizione di opere edili;

B) di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali, ivi compresa la relazione del tecnico comunale del 2.7.2015, acquisita al prot. com. n. 5867;

Motivi aggiunti:

A) del provvedimento, n. 9246 del 16 novembre 2017, del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Praiano, notificato il 23.11.2017, con il quale sono state denegate le istanze d'accertamento di conformità urbanistica e di compatibilità paesaggistica, presentate dal ricorrente il 29 dicembre 2015, prot. n. 11034;

B) di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali, ivi compreso l'atto n. 0000070 del 5.01.2016, del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Praiano, non notificato, recante richiesta dell'allegazione di documentazione integrativa;

Visto il ricorso in appello con i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatrice all'udienza straordinaria del giorno 3 dicembre 2025 la consigliera Silvia Martino;

Uditi gli avvocati Andrea Di Lieto e Sabato Criscuolo;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. L'odierno appellante è proprietario di un immobile, costituito da due appartamenti posti uno sull'altro, con annesso fondo, in Praiano, via Costantinopoli.

Con il ricorso di primo grado esponeva che per la realizzazione di tali manufatti ed anche di talune opere pertinenziali ed annesse, la propria dante causa aveva presentato, al Comune di Praiano, domanda di condono edilizio, in data 10 dicembre 2004, n. 0009877, ex art. 32 1. n. 326 del 2003.

Con l'ordinanza n. 57 del 18.09.2008, il Responsabile U.T.C. del Comune di Praiano aveva contestato, alla propria dante causa, l'esecuzione di alcuni lavori pertinenziali esterni all'immobile principale (opere le quali sarebbero state anche oggetto della predetta domanda di condono edilizio), provvedimento impugnato con ricorso al T.a.r. iscritto al n. 2112 del 2008.

A distanza di anni, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Praiano, a seguito di sopralluogo del 30 giugno 2015 e relazione del 2 luglio 2015, prot. n. 5867, con l'ordinanza n. 21 del 30 settembre 2015, prot. n. 0008130, notificata il 9.10.2015, ingiungeva la demolizione di varie opere edili, nonché di alcuni corpi di fabbrica, i quali sarebbero stati tuttavia già oggetto della precedente domanda di condono edilizio.

1.1. Con il ricorso di primo grado, egli deduceva tre mezzi di gravame (estesi da pag. 5 a pag. 11).

1.2. Nello specifico, l'odierno appellante deduceva sostanzialmente che:

- le opere abusive sub lett. d) dell'ordinanza n. 21/2015, comportanti aumenti di superficie e volume, sarebbero comprese nella domanda di condono, ex L. n. 326/03, presentata dalla propria dante causa (sig.ra Fusco Angela);

- le ulteriori opere contestate, non comportando incrementi superficiali e volumetrici, sarebbero assoggettate al regime di edilizia libera e quindi al più sanzionabili in via pecuniaria.

1.3. Per tali ultime opere, il ricorrente presentava in data 29.12.2015 (prot. n. 11034) domanda d'accertamento di conformità urbanistica e di compatibilità paesaggistica, ex artt. 36 e 37 d. P. R. 380/01 e 181 d. lgs. n. 42/2004.

Tale richiesta di sanatoria veniva respinta con il provvedimento prot. n. 9246 del 16.11.2017.

Avverso tale diniego veniva proposto in primo grado ricorso per motivi aggiunti.

2. Con la sentenza oggetto dell'odierna impugnativa il T.a.r.:

- ha dichiarato in parte improcedibile, per sopravvenuto difetto d'interesse, e in parte respinto l'atto introduttivo del giudizio,
- ha accolto il ricorso per motivi aggiunti e per l'effetto annullato "il provvedimento, ivi impugnato, in epigrafe sub A);
- ha compensato tra le parti le spese di lite.

3. L'originario ricorrente ha impugnato la sentenza nella parte in cui ha statuito che le opere contrassegnate dalla lett. d) dell'ordinanza di demolizione n. 21/2015 sono opere ulteriori e diverse, rispetto a quelle per le quali era stata presentata domanda di condono ai sensi della l. n. 326 del 2003.

Nello specifico, egli ha dedotto:

I. ERROR IN IUDICANDO. MOTIVAZIONE ERRONEA. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 64 E SEGG. DEL D. LGVO N. 104/2010. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 31, 35 E 38 DELLA L. 47/85 E DELL'ART. 32 DELLA L. 326/2003. ECCESSO DI POTERE PER CARENZA ISTRUTTORIA, ERRONEITÀ DEI PRESUPPOSTI E DI MOTIVAZIONE E TRAVISAMENTO DEI FATTI.

Il provvedimento impugnato ha contestato la realizzazione *ex novo* di meno di 20 mq (da 114,11 a 133,75) e 65,50 mc (da 400 a 465,50) e altresì che l'originaria abitazione sarebbe stata frazionata in due unità abitative.

In primo grado, il ricorrente ha rappresentato che, con riferimento a tali opere edilizie, la propria dante causa ha presentato domanda di condono edilizio *ex art. 32 della l. 326/2003* essendo state le stesse realizzate anteriormente al 31 marzo 2003.

Il fatto che il sopralluogo sia stato eseguito nel 2015 non dimostra che gli interventi contestati siano stati realizzati in tale epoca, essendo cosa ben diversa la realizzazione dall'accertamento.

Il T.a.r., in violazione dell'art. 64 del c.p.a., avrebbe "fideisticamente" ritenuto vero quanto sostenuto nell'ordinanza impugnata, n. 21 del 30.9.2015, e non quanto sostenuto dal ricorrente, il quale ha supportato le proprie argomentazioni con una relazione tecnica asseverata, nella quale viene espressamente affermato, con riferimento all'ampliamento dell'unità abitativa contestata sub d) che esso "è senza ombra di dubbio riconducibile all'immobile oggetto di condono edilizio e per la sanatoria di dette opere si rimanda al momento dell'esame della pratica di condono, allo stato attuale ancora non definita".

In base al principio di non contestazione, il T.a.r. avrebbe dovuto ritenere vera anche siffatta affermazione.

Il ricorrente aveva anche rappresentato che vi sarebbe sostanziale corrispondenza tra la superficie esistente all'atto del sopralluogo del 30 giugno 2015 e quella indicata nella domanda di condono edilizio presentata oltre 10 anni prima.

Ribadisce che la differenza con l'oggetto della domanda di condono sarebbe di appena 4 mq.

Infine, la sentenza della II Sezione del T.a.r. n. 1557/2019 richiamata dal T.a.r. sarebbe inconferente in quanto atterrebbe ad opere diverse da quelle in esame.

4. Si è costituito per resistere il Comune di Praiano.

5. Il Comune ha depositato una memoria conclusionale, in vista dell'udienza straordinaria del 3 dicembre 2025 alla quale l'appello è stato trattenuto per la decisione.

6. L'appello è infondato e deve essere respinto.

Al riguardo, si osserva quanto segue.

7. Il provvedimento impugnato in primo grado si basa sugli esiti del sopralluogo svolto in data 30.6.2015, dal quale è emersa, oltre alla *"permanenza delle opere abusive rilevate e contestate il 09.09.2008 [...] l'esecuzione, in assenza di permesso di costruire e di qualsivoglia preventiva autorizzazione e/o nulla osta (Paesistica, Ente Parco Monti Lattari, Genio civile ecc.) di ulteriori e susseguenti interventi edilizi, così puntualmente individuati [...] d) Terrazzamento lato Amalfi (foglio 2, particella n.748/4), la realizzazione ex novo ed in ampliamento al piano primo dell'unità abitativa oggetto di istanza di condono edilizio ex lege 326/2006, in atti al prot. 0009877 del 10.12. 2004, nonché di S.C.I.A. per attività extralberghiera di B & B, in atti al prot. 0004302 del 16.05.2013, di un ulteriore corpo di fabbrica destinato ad abitazione articolato in: disimpegno con accesso al terrazzo, avente dimensioni interne mt. 1,30 x mt. 1,40 circa ed altezza con copertura inclinata variabile da mt. 2,20 a mt. 2,15 circa; w.c. di dimensioni interne mt. 2,30 x mt. 2,00 circa con copertura a solaio piano, altezza mt. 2,50 circa; cucinino di dimensioni mt. 2,80 x mt. 1,70 circa ed altezza con copertura inclinata variabile da mt. 2,80 a mt. 2,20 circa; camera da letto di dimensioni interne mt. 3,90 x mt. 3,80 circa ed altezza di circa mt. 2,80, il tutto per una superficie utile residenziale (S. U.) di circa mq. 26 e volumetria pari a circa mc. 75. Il corpo di fabbrica si presenta completo e rifinito in ogni suo aspetto (pavimenti, rivestimenti, serramenti ed infissi) nonché dotato di impianto elettrico, idrico, adduzione gas e climatizzazione funzionanti. Lo stesso risulta direttamente connesso e collegato alla citata unità immobiliare al piano primo oggetto di istanza di condono edilizio ex lege 326/2006 e di S.C.I.A. per attività extralberghiera di B & B"*.

7.1. Ciò posto, l'unica argomentazione riproposta in appello riguarda l'asserita identità tra le opere già oggetto di domanda di condono edilizio e quelle in esame.

Al riguardo, va anzitutto ricordato che il verbale redatto e sottoscritto dagli agenti accertatori a seguito di sopralluogo, attestante l'esistenza di manufatti abusivi, costituisce atto pubblico, fidefaciente fino a querela di falso, ai sensi dell'art. 2700 c.c., delle circostanze di fatto in esso accertata.

In mancanza di querela di falso, nessun rilievo può essere attribuito alla perizia di parte attestante circostanze difformi da quelle contenute nel verbale redatto dagli agenti (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 17 ottobre 2022, n. 8811; id. Sez. II, 20 gennaio 2021, n. 633).

Nel caso in esame, le deduzioni di parte ricorrente si fondano esclusivamente su una relazione tecnica asseverata nella quale, però, non vi è alcuna puntuale dimostrazione dell'asserita identità tra le opere

contestate e quelle oggetto della domanda di condono pendente, ma solo la generica affermazione secondo cui l'ampliamento dell'unità abitativa contestata sub d) *“è senza ombra di dubbio riconducibile all'immobile oggetto di condono edilizio e per la sanatoria di dette opere si rimanda al momento dell'esame della pratica di condono, allo stato attuale ancora non definita”*.

Deve pertanto convenirsi con il Comune che il tecnico si è limitato a descrivere un rapporto di dipendenza fisica o funzionale, ossia che l'ampliamento riguarda un immobile già oggetto di condono, ma che non ha formulato in realtà alcuna dichiarazione asseverativa in ordine al fatto che anche l'ampliamento contestato sia effettivamente oggetto della domanda di condono pendente.

Si è peraltro già rilevato che quelli in esame sono interventi ulteriori rispetto a quelli già sanzionati nei confronti della dante causa dell'appellante in quanto non ricompresi nella domanda di condono dalla stessa presentata.

Tale ricorso è stato parimenti respinto dal T.a.r. con sentenza n. 1557 del 2019, confermata da questo Consiglio di Stato con sentenza n. 10864 del 2023.

Anche rispetto a tali interventi non è stata dimostrazione del fatto che gli stessi fossero effettivamente coincidenti con quelli oggetto della domanda di condono.

8. In definitiva, per quanto testé argomentato, l'appello deve essere respinto.

Le spese del grado seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante alla rifusione delle spese del grado in favore del Comune di Praiano, che liquida complessivamente in euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre agli accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Daniela Di Carlo, Presidente FF

Silvia Martino, Consigliere, Estensore

Davide Ponte, Consigliere

Alessandro Enrico Basilico, Consigliere

Annamaria Fasano, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Silvia Martino

Daniela Di Carlo

IL SEGRETARIO