

Pubblicato il 09/01/2026

N. 00126/2026 REG.PROV.COLL.  
N. 04169/2022 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 Quarta)

ha pronunciato la presente

### SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4169 del 2022, proposto da

[REDACTED] in persona del legale rappresentante  
*pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Sellitto, con  
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Sessa Aurunca, non costituito in giudizio;

*per l'annullamento*

a) della deliberazione della Giunta Comunale di Sessa Aurunca, n. 85/E.I., del  
29 aprile 2022 – pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio per giorni  
15, decorrenti dal 3 maggio 2022 – recante ad oggetto “*Individuazione aree da  
adibire a parcheggio a pagamento e determinazione tariffe. Anno 2022*”;

b) della “*Relazione tecnico-illustrativa per individuazione ed organizzazione delle aree di  
sosta a pagamento sul territorio del Comune di Sessa Aurunca*”, elaborata dal  
Comando di Polizia **Municipale**, allegata alla delibera gravata sub a);

c) una agli atti preordinati, conseguenti e/o, comunque, connessi con quelli  
che precedono tra cui, in particolare e per quanto possa occorrere: 1) la

determina del 26 maggio 2022, n. 133, con cui il Comune di Sessa Aurunca ha indetto una gara europea per l'affidamento del servizio di gestione della sosta a pagamento e delle operazioni materiali afferenti i procedimenti sanzionatori relative alla violazione del Codice della Strada; 2) i verbali concernenti le attività di sopralluogo asseritamente eseguiti da Agenti della Polizia **Municipale** di Sessa Aurunca, richiamate nella delibera impugnata sub a).

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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 16 ottobre 2025 la dott.ssa Mariagiovanna Amorizzo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Il condominio ricorrente, sito nel Comune di Sessa Aurunca, in Località Baia Domizia, deduce di essere proprietario di un'area adibita a parcheggio contrassegnata dalla lettera P dell'atto di compravendita del suolo su cui è stato costruito l'edificio in condominio, che afferma essere destinata ad uso esclusivo dei condomini, ed individuata nella toponomastica comunale, quale Area Parcheggio XXXXXXXXXX

Lamenta che con la delibera impugnata il Comune avrebbe assoggettato l'area in questione al regime di sosta a pagamento.

I vizi dedotti sono i seguenti:

I - violazione dell'art. 7 legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. La delibera, che produce effetti diretti sul diritto di proprietà dei condomini, avrebbe dovuto essere preceduta da una comunicazione di avvio del procedimento.

II - Violazione degli articoli 42 e 97 della Costituzione; violazione e falsa applicazione degli articoli 6, comma 4, 7, comma 1, lettera f) e 7, decreto

legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii. (Codice della strada); difetto di istruttoria.

La possibilità riconosciuta all'Ente Locale di individuare aree destinate a parcheggio a pagamento sarebbe subordinata alla condizione che le stesse siano di proprietà comunale, non potendosi ipotizzare la soggezione a limitazioni di ordine pubblico di beni privati, con connessa locupletazione per l'Amministrazione. Gli atti impugnati sarebbero affetti da difetto di istruttoria, dal momento che l'Amministrazione intimata ha proceduto ad inserire nelle aree da destinare a parcheggio a pagamento un'ampia zona rispetto alla quale sarebbe privo di potere regolamentare in tal senso.

III - violazione degli articoli 42 e 97 della Costituzione; violazione e falsa applicazione dell'articolo 7, comma 8, decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii. (Codice della strada); difetto di istruttoria. illogicità manifesta ingiustizia.

La deliberazione impugnata sarebbe illegittima anche per violazione dell'articolo 7, comma 8, D. L.vo n. 285/1992, avendo il Comune, in violazione della suddetta norma, previsto stalli di sosta a pagamento, senza riservarne una percentuale al parcheggio libero.

Il Comune di Sessa Aurunca, benché ritualmente evocato in giudizio, ha ritenuto di non costituirsi.

All'esito dell'udienza straordinaria, dedicata allo smaltimento dell'arretrato, del 16 ottobre 2025, la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

1. Il primo ed il secondo motivo di ricorso non sono fondati.
2. Entrambe le censure presuppongono che l'area di parcheggio in questione sia di proprietà esclusiva del condominio e sottratta all'uso pubblico. Tuttavia la prova di tali circostanze non è stata fornita in modo sufficiente.

Parte ricorrente si è limitata a depositare copia dell'atto d'acquisto del terreno ove insiste l'area di parcheggio stipulato tra l'originaria proprietaria ( [REDACTED] ) e la società costruttrice dell'edificio in condominio ( [REDACTED] ).

██████████. Nell'atto, tuttavia, non sono identificate aree di parcheggio riservate in via esclusiva al condominio. Al contrario l'atto prevede, all'art. 9 che la società ██████████ si impegni a cedere al Comune tutte le strade oggetto di trasferimento non appena questi lo richiederà e a *“rispettare la destinazione a pubblico transito delle aree in parola”* nonché *“a contribuire alla loro manutenzione fino a quando rimarranno di sua proprietà”*. L'art. 10, invece, si riferisce ad un'area di parcheggio, identificata catastalmente alla part. 3-aah del foglio 160 di mq 1428, che, tuttavia, non risulta riservata al condominio costruito dalla società ██████████, ma alla società ██████████ (*“art. 10 – Una parte di terreno compravenduto con il presente atto è costituito da spazio adibito a parcheggio e riservato alla società ██████████ venditrice e dovrà mantenere tale destinazione; tale parte di terreno è quello contraddistinto con la particella 3-aah, di mq 1428, del foglio 160”*).

Non risulta, pertanto, dagli atti depositati in giudizio che l'area in questione non sia soggetta all'uso pubblico e sia riservata in via esclusiva ai condomini del condominio ██████████

3. È, invece, fondato il terzo motivo nei limiti del difetto di istruttoria sui presupposti per l'istituzione delle aree di sosta a pagamento.

Alla stregua dell'art. 7, comma 8, D. Lgs. 285/1992, il Comune può istituire aree di sosta a pagamento, purché siano rese disponibili *“sulla stessa area o su altra parte nelle immediate vicinanze”* aree di sosta gratuita (*“8. Qualora il comune assuma l'esercizio diretto del parcheggio con custodia o lo dia in concessione ovvero disponga l'installazione dei dispositivi di controllo di durata della sosta di cui al comma 1, lettera f), su parte della stessa area o su altra parte nelle immediate vicinanze, deve riservare una adeguata area destinata a parcheggio rispettivamente senza custodia o senza dispositivi di controllo di durata della sosta. Tale obbligo non sussiste per le zone definite a norma dell'art. 3 "area pedonale" e "zona a traffico limitato", nonché per quelle definite "A" dall'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968 e in altre zone di particolare rilevanza*

*urbanistica, opportunamente individuate e delimitate dalla giunta nelle quali sussistano esigenze e condizioni particolari di traffico.”).*

Nella delibera impugnata il Comune ha individuato le strade sulle quali sono previsti sistemi di sosta a pagamento, specificando in un apposito prospetto, in corrispondenza di ciascuna delle suddette strade, il numero degli stalli a pagamento. Nel medesimo prospetto, invece, in corrispondenza del campo dedicato agli “*stalli bianchi*” (per tali intendendosi le aree di parcheggio gratuito), ha apposto la locuzione “*da verificare*”.

L’aver istituito aree di sosta a pagamento, riservando ad una successiva e non meglio specificata verifica l’individuazione degli “*stalli bianchi*”, integra il vizio di difetto di istruttoria in relazione ai presupposti di istituzione delle c.d. “*strisce blu*”, non potendo ritenersi, in assenza di una valutazione ex ante e simultanea delle aree di sosta regolamentata e di quelle di sosta gratuita, che sia stata riservata alla libera fruizione della cittadinanza un’“*adeguata area*” destinata a parcheggio libero, così come la norma stabilisce.

4. Per tale ragione, il ricorso è fondato nei limiti del difetto di istruttoria sui presupposti previsti dall’art. 7, comma 8, D.Lgs. 285/1992 per l’istituzione delle aree di sosta a pagamento nei limiti dell’interesse azionato. Il Comune, in via conformativa, dovrà rieditare il proprio potere con riguardo all’area limitrofa al condominio ricorrente, effettuando le opportune verifiche in punto di adeguatezza degli stalli di sosta esclusi dalla sosta a pagamento.

5. Le spese, stante la parziale soccombenza, sono compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei limiti di cui in motivazione e, per l’effetto, annulla, nei limiti dell’interesse come in motivazione perimetrato, i provvedimenti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 16 ottobre 2025, tenutasi da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4-bis, c.p.a., con l'intervento dei magistrati:

Guglielmo Passarelli Di Napoli, Presidente

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario, Estensore

Valeria Nicoletta Flammini, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**

**Mariagiovanna Amorizzo**

**IL PRESIDENTE**

**Guglielmo Passarelli Di Napoli**

**IL SEGRETARIO**