

Pubblicato il 17/11/2025

N. 07441/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 00559/2020 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 559 del 2020, integrato da motivi aggiunti, proposto da Landolfi Silvana, rappresentata e difesa dall'Avv. Gaetano Mazza e dall'Avv. Alessandro Cacchione, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Napoli, in persona del Sindaco legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. Barbara Accattatis Chalons D'Oranges, dall'Avv. Antonio Andreottola, dall'Avv. Bruno Crimaldi, dall'Avv. Annalisa Cuomo, dall'Avv. Giacomo Pizza, dall'Avv. Bruno Ricci, dall'Avv. Eleonora Carpentieri, dall'Avv. Anna Ivana Furnari e dall'Avv. Gabriele Romano dell'Avvocatura comunale presso la cui sede in Napoli, Piazza Municipio, P.zzo San Giacomo, domicilia;

*per l'annullamento*

-) quanto al ricorso principale:

a) della Disposizione Dirigenziale n. 68/A del 04 marzo 2019 emessa dal Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio Settore antiabusivismo edilizio

della Città di Napoli, notificata alla ricorrente ai sensi dell'art. 140 c.p.c. il 15 novembre 2019 con la quale si ordina ed ingiunge di procedere ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., a propria cura e spese entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica della stessa ordinanza, alla demolizione di opere assertivamente indicate come abusive ed al ripristino dello stato originario dei luoghi;

b) di ogni altro atto ai predetti atti preordinato, presupposto, connesso e consequenziale, ivi compreso il verbale di sopralluogo prot. N. 47819/PG2014/424535 e la Relazione Tecnica del Comune di Napoli prot. n. 68930 del 21 ottobre 2019, mai notificata e/o comunicata alla signora Landolfi Silvana, autonomamente lesiva delle posizioni giuridiche soggettive di cui è titolata la ricorrente;

-) quanto ai motivi aggiunti depositati il 23 marzo 2023:

a) della Disposizione dirigenziale n. 23 del 13 febbraio 2019 emessa dal Comune di Napoli – Settore Condomo Edilizio recante l'annullamento in autotutela della Disposizione Dirigenziale n. 31908 del 14 febbraio 2013 di rilascio del provvedimento di condono, mai notificata alla ricorrente e da quest'ultima conosciuta solo a seguito del deposito nel fascicolo telematico del presente giudizio da parte del resistente Comune di Napoli, avvenuto in data 04 gennaio 2023;

b) di ogni atto alla stessa Disposizione dirigenziale preordinata, presupposta, connessa e consequenziale, laddove autonomamente lesivi dei diritti e degli interessi del ricorrente;

-) quanto ai motivi aggiunti depositati l'11 febbraio 2025:

a) della Disposizione Dirigenziale n. 1131I-27 – prot. n. 1047647 del 03 dicembre 2024 emessa dal Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Condomo Edilizio recante il provvedimento di diniego condono edilizio relativo alla pratica di condono edilizio n. 2589/4/86 (BC 217280), mai notificata alla ricorrente e da quest'ultima conosciuta solo a seguito del

deposito nel fascicolo telematico del presente giudizio da parte del resistente Comune di Napoli, avvenuto in data 07 dicembre 2024;

b) della Disposizione Dirigenziale n. 1/A/2025 emessa il 07 gennaio 2025 dal Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Antiabusivismo recante l'Ordine di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 del Dpr 380/2001 per opere assertivamente ritenute abusive eseguite in via Manzoni n. 211/A, mai notificata alla ricorrente e da quest'ultima conosciuta solo a seguito del deposito nel fascicolo telematico del presente giudizio da parte del resistente Comune di Napoli, avvenuto in data 07 gennaio 2025;

c) di ogni atto alle stesse Disposizioni Dirigenziali preordinato, presupposto, connesso e conseguenziale, laddove autonomamente lesivi dei diritti e degli interessi del ricorrente.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 ottobre 2025 la dott.ssa Valeria Nicoletta Flammini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale; Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. - Con ricorso notificato il 29 gennaio 2020 e depositato il successivo 14 febbraio la ricorrente – comproprietaria dal 2013 assieme al marito (De Grande Antonio) di un appartamento al piano rialzato (terra catastale) destinato ad abitazione civile, sito in Napoli alla Via A. Manzoni n. 211/A, con relativa cantinola allocata al piano interrato della medesima palazzina e porzione di giardino – impugnava il provvedimento (Disposizione Dirigenziale n. 68/A del 04 marzo 2019) con cui il Comune di Napoli, sulla scorta degli esiti del verbale di sopralluogo del 27 maggio 2014 (n. 47819/PG2014/424535) e successivi, le aveva ingiunto la demolizione delle opere ivi realizzate, consistenti in: i) “accorpamento all’unità immobiliare di n.

2 verande, previa demolizione della tompagnatura”; ii) “trasformazione di due vani finestra di mt. 1,40x 1,20 e mt. 1,80 x 1,20 in vani balconi rispettivamente di mt. 1,40 x 2,20 e mt. 1,80 x 2,20”; iii) “nel giardino a servizio dell’appartamento: - tettoia di mq. 9,00 x 2,20 di H in ferro e lamiere; - manufatto in muratura di mq. 10,00 x 2,00 di H ricavato nel terrapieno; - pedana di circa mq 90 con struttura in ferro e soprastante tavolato, impostata all’altezza di 1 mt dal giardino circostante, con relativa scala di accesso metallica; nuova scala metallica in sostituzione della vecchia scala in muratura di collegamento all’appartamento con il giardino”. Premesso che le opere contestate erano in parte oggetto di domanda di condono *ex* legge 28 febbraio 1985, n. 47 non ancora esitata (le verande, lett. i) nonché di istanza di accertamento di conformità, la ricorrente articolava, a sostegno del ricorso, tre ordini di censura.

1.1. – Con un primo motivo: -) evidenziata la preesistenza delle verande (in tesi realizzate in epoca successiva al 1967 ed antecedente al 1977) al proprio acquisto del 2013 e l’avvenuta presentazione dell’istanza di condono *ex* l. 28 febbraio 1985, n. 47 (n. 2589/4/1986, prot. 143110 del 29 aprile 1986), eccepiva la violazione dell’art. 38 di tale testo normativo, “che prevede espressamente la sospensione dei procedimenti e/o provvedimenti sanzionatori penali ed amministrativi nelle more della definizione delle istanze di sanatoria”; -) quanto alle restanti opere, “consistenti nella mera risistemazione di una limitatissima quota parte dell’area di calpestio esterna, effettuata esclusivamente per evitare le infiltrazioni acque piovane al piano di calpestio ed a quelli sottostanti (opere cit. indicate nell’ordinanza in epigrafe impugnata)”, rilevava che le stesse erano state oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L.R. 71/83 art. 2 n.9 s.m.i. – artt. 93 e 65 DPR 06.06.2001 n. 380 – art. 17 L. 02/02/1974 n. 64, art. 4 L 05.11.1971 n. 10861, successivamente rilasciata dalla Regione Campania con provvedimento assunto al protocollo 2016 – 0688663 del 21 ottobre 2016, con conseguente assenza dei presupposti per l’adozione dell’ordine

demolitorio; -) in via subordinata, evidenziava l'errata qualificazione delle opere, rientrando i manufatti nella previsione delle lett. a), lett. b), ovvero della lett. c) dell'art. 3, se non nel menzionato art. 6 del T.U. 380/01 cit., sicché “non possono essere oggetto di sanzione demolitoria, ma tutt'al più, rientrare sotto la disciplina dell'art. 37 del T.U. 380/01”; -) ancora, deduceva l'assenza di un interesse pubblico alla demolizione e, comunque, la carenza di motivazione alla base dell'adottata determinazione.

2.2. - Con un secondo ed un terzo motivo, la ricorrente lamentava: l'omessa instaurazione del contraddittorio procedimentale, in violazione dell'art. 7 l. 241/1990; l'omessa considerazione (quale condizione ostaiva all'adozione del provvedimento di demolizione) della pendenza di un procedimento penale presso il Tribunale di Napoli, relativamente alle medesime opere.

3. - Si costituiva in giudizio il Comune di Napoli (18 febbraio 2020), successivamente depositando documenti (23 dicembre 2022). Il 4 gennaio 2023 il medesimo ente, premesso che dalla nota istruttoria n. 941825 del 30 dicembre 2022 (che depositava in allegato) era emerso che “il procedimento amministrativo di definizione [dell'istanza di condono n. 2589/4/1986, prot. 143110 del 29 aprile 1986, presentata *ex* L. 47/85] era arrivato sino all'adozione della D.D. n. 31908/2013 di rilascio in autocertificazione del provvedimento di condono ed al suo successivo annullamento in autotutela (D. D. n. 23 del 13 febbraio 2019), chiedeva un rinvio dell'udienza fissata, “allo scopo di consentire alla ricorrente di esercitare il proprio diritto di difesa: in specie in ordine alla mancata, tempestiva, impugnazione della predetta Disp. dirig. n. 23/2019 (che risulta ritualmente notificata)”.

4. - L'udienza pubblica del 7 febbraio 2023 era quindi rinviata al 18 ottobre 2023.

5.- Il 23 marzo 2023, la ricorrente presentava motivi aggiunti (notificati il 3 marzo 2023), con i quali impugnava quindi la Disposizione Dirigenziale n. 23 del 13 febbraio 2019 recante l'annullamento in autotutela della Disposizione Dirigenziale in sanatoria n. 31908 del 14 febbraio 2013. Premettendo di aver

conosciuto il provvedimento “solo a seguito del deposito nel fascicolo telematico del presente giudizio da parte del resistente Comune di Napoli, avvenuto in data 04.01.2023”, in quanto la relativa notifica non era stata effettuata nei suoi confronti, ma “solo al di lei marito sig. Antonio De Grande”, eccepiva, anzitutto, la tardività del deposito del 14 febbraio 2013 *ex art.* 73 c.p.a., chiedendone lo stralcio. Tanto premesso articolava, a sostegno del gravame, plurimi motivi di censura.

5.1. – Con un primo motivo, la ricorrente sosteneva che nessuna dichiarazione in ordine all’insussistenza di vincoli era stata effettuata in sede di domanda di condono ovvero nell’ambito della redazione della scheda integrativa del 3 gennaio 2013, con conseguente venir meno del presupposto, per l’annullamento in autotutela del titolo in sanatoria; ancora, evidenziava l’istruttoria carente alla base della determinazione adottata, per come dimostrata dalla nota prot. n. 941825 del 30 dicembre 2022 depositata in atti dal Comune il 4 gennaio 2023.

5.2. – Con un secondo ed un terzo motivo la ricorrente denunciava: la tardività dell’autotutela, intervenuta oltre il termine di diciotto mesi normativamente prescritto *ratione temporis* (circostanza che avrebbe comportato anche l’annullamento anche della D.D. impugnata con il ricorso principale); la violazione dell’art. 7 l. 241/1990 stante l’omesso inoltro dell’avviso di avvio del procedimento.

6.- Il 6 ed il 7 settembre 2023 il Comune di Napoli depositava documenti ed il 16 settembre 2023 depositava memoria con cui chiedeva il rigetto del ricorso e dei motivi aggiuntivi chiedendo, altresì, sulla scorta della nota n. 688666 del 28 agosto 2023 depositata in giudizio, un nuovo rinvio dell’udienza pubblica, in considerazione dell’imminente adozione di ulteriori atti del procedimento. Con istanza depositata il 9 ottobre 2023, la ricorrente si assocava alla richiesta. L’udienza pubblica del 18 ottobre 2023 era quindi rinviata al 22 maggio 2024.

7.- L'11 aprile 2024, il Comune depositava ulteriori documenti relativamente all'*iter*, nel frattempo ripreso, dell'esame dell'istanza di condono (tra cui, la comunicazione di preavviso di diniego *ex art. 10bis l. 241/1990*). L'11 maggio 2024, la ricorrente, preso atto dell'ulteriore produzione documentale effettuata dal Comune, chiedeva rinviarsi il giudizio in attesa della definizione del procedimento. L'udienza del 22 maggio 2024 era quindi rinviata alla prima udienza pubblica di gennaio 2025.

8. - Il 7 dicembre 2024, il Comune di Napoli depositava il provvedimento (D.D. n. 10476747 del 3 dicembre 2024) di definitivo diniego dell'istanza di condono ed il successivo 7 gennaio 2025 depositava la conseguente ordinanza di demolizione, emessa in pari data (Disposizione Dirigenziale n. 1/A/2025).

9. – Quindi, con motivi aggiunti notificati il 3 febbraio 2025 e depositati l'11 febbraio successivo, la ricorrente impugnava i provvedimenti da ultimo menzionati eccependo, peraltro, la tardività del relativo deposito *ex art. 73 c.p.a.* A sostegno di questo secondo gravame aggiuntivo, erano articolati quattro motivi di censura, con cui, in sintesi: - si deduceva la contrarietà del diniego di condono - basato sull'intervenuta trasformazione delle opere da sanare in pendenza della domanda - con il precedente rilascio del titolo in sanatoria del 14 febbraio 2013 che “ha spiegato i sui effetti quanto meno sino alla data del provvedimento di annullamento in autotutela emesso dallo stesso Comune il 13.02.2019 e quindi per oltre 6 anni”; - si lamentava la lesione del proprio legittimo affidamento, in ragione del tempo trascorso dal rilascio del titolo in sanatoria; - si evidenziava l'illegittimità (derivata) del provvedimento, in ragione della tardività dell'autotutela impugnata con i primi motivi aggiunti; - si rilevava, quanto all'ordinanza di demolizione: l'erroneità del presupposto – menzionato nel provvedimento – dell'assenza dell'autorizzazione sismica in sanatoria; l'erronea qualificazione delle opere; la carenza di motivazione; riprendendo l'ultima censura di cui al ricorso principale, l'omessa considerazione della pendenza di un procedimento penale per le medesime opere.

10. – Il 26 luglio 2025 il Comune di Napoli depositava documenti ed il 6 settembre 2025 depositava memoria, insistendo nelle eccezioni e nelle difese spiegate ed eccependo, altresì, l'improcedibilità del ricorso principale, per intervenuto superamento dell'ordinanza di demolizione di cui alla Disposizione Dirigenziale n. 68/A del 04 marzo 2019 da parte dell'ordinanza di demolizione di cui alla Disposizione Dirigenziale n. 1/A/2025 emessa il 7 gennaio 2025 (impugnata con i secondi motivi aggiunti) ed insistendo nell'irricevibilità del primo ricorso per motivi aggiunti (in quanto tardivo), per come meglio argomentato nelle difese precedentemente spiegate.

11. – All'udienza pubblica dell'8 ottobre 2025, il ricorso, previa discussione, era trattenuto in decisione.

12. - Oggetto dell'odierno contendere sono:

- a) unitamente agli atti presupposti e connessi (in particolare, verbale di sopralluogo prot. N. 47819/PG2014/424535 e la Relazione Tecnica del Comune di Napoli prot. n. 68930 del 21 ottobre 2019), la Disposizione Dirigenziale n. 68/A del 4 marzo 2019 con la quale il Comune resistente ha ordinato alla ricorrente la demolizione, con riduzione in pristino dello stato dei luoghi, delle opere, ritenute *sine titulo*, realizzate presso l'immobile sito in Napoli, alla via Manzoni n. 211/A; opere consistenti, per quanto qui di interesse, in: i) “accorpamento all’unità immobiliare di n. 2 verande, previa demolizione della tompagnatura”; ii) “trasformazione di due vani finestra di mt. 1,40x 1,20 e mt. 1,80 x 1,20 in vani balconi rispettivamente di mt. 1,40 x 2,20 e mt. 1,80 x 2,20”; iii) “nel giardino a servizio dell’appartamento: - tettoia di mq. 9,00 x 2,20 di H in ferro e lamiere; - manufatto in muratura di mq. 10,00 x 2,00 di H ricavato nel terrapieno; - pedana di circa mq 90 con struttura in ferro e soprastante tavolato, impostata all’altezza di 1 mt dal giardino circostante, con relativa scala di accesso metallica; nuova scala metallica in sostituzione della vecchia scala in muratura di collegamento all’appartamento con il giardino” (provvedimento impugnato con il ricorso principale);

- b) unitamente agli atti presupposti e connessi, la Disposizione dirigenziale n. 23 del 13 febbraio 2019, con cui il Comune di Napoli ha annullato in autotutela il titolo in sanatoria (n. 31908 del 14 febbraio 2013) rilasciato *ex l.* 28 febbraio 1985, n. 47 in relazione alla pratica di condono edilizio n. 2589/4/86 (provvedimento impugnato con i primi motivi aggiunti depositati il 23 marzo 2023), relativamente alle verande di cui al punto a), lett. i);

- c) unitamente agli atti presupposti e connessi: - c.1) la Disposizione Dirigenziale n. 1131I-27 – prot. n. 1047647 del 03 dicembre 2024 con cui il Comune di Napoli, successivamente all'autotutela di cui alla lett. b), ha definitivamente negato il condono edilizio *ex l.* 28 febbraio 1985, n. 47 in relazione alla pratica di condono edilizio n. 2588/4/86 e, per l'effetto, negato la sanatoria delle verande di cui sopra al punto a), lett. i); - c.2) la Disposizione Dirigenziale n. 1/A/2025 emessa il 7 gennaio 2025 con cui il Comune di Napoli, in esito al definitivo diniego di condono di cui alla lett. c.1), ha ordinato la demolizione ai sensi dell'art. 33 del Dpr 380/2001 delle medesime opere di cui alla lett. a) (provvedimenti entrambi impugnati con i secondi motivi aggiunti depositati l'11 febbraio 2025);

12.1. - In questi termini schematicamente riepilogato il *thema decindendum*, ritiene il Collegio doversi anzitutto dichiarare l'improcedibilità del ricorso principale, per sopravvenuta carenza di interesse, in adesione all'eccezione in tal senso formulata dal Comune di Napoli nella propria memoria del 6 settembre 2025: il provvedimento impugnato (Disposizione Dirigenziale n. 68/A del 04 marzo 2019), recante l'ordine di demolizione delle opere abusive, meglio descritto sopra alla lett. a) è stato infatti definitivamente superato e sostituito dall'ordine di demolizione rinnovato dall'Amministrazione (per le medesime opere) con la Disposizione Dirigenziale n. 1/A/2025 emessa il 7 gennaio 2025 (c.2), in esito al diniego di condono da ultimo intervenuto (Disposizione Dirigenziale n. 1131I-27 – prot. n. 1047647 del 03 dicembre 2024, c.1) ed impugnata con i secondi motivi aggiunti, sicché nessuna ulteriore

utilità potrebbe trarre la ricorrente dall'esame e dall'eventuale accoglimento del gravame.

12.2. – Quanto, invece, al primo gravame aggiunto, spiegato avverso la Disposizione dirigenziale n. 23 del 13 febbraio 2019 (b), con cui il Comune di Napoli ha annullato in autotutela il titolo in sanatoria (n. 31908 del 14 febbraio 2013) rilasciato *ex l.* 28 febbraio 1985, n. 47 in relazione alla pratica di condono edilizio n. 2589/4/86, il ricorso – per come correttamente rilevato in atti dal Comune e da ultimo ribadito nella memoria del 6 settembre 2025, dianzi citata – è irricevibile, in quanto tardivo: per come dimostrato dalla produzione documentale del Comune, depositata in data 4 gennaio 2023 (e non contestato da parte ricorrente) il provvedimento impugnato risulta infatti notificato in data 19 marzo 2019 ad entrambi i coniugi comproprietari, con consegna a mani al marito convivente (De Grande Antonio) sicché, al momento della proposizione del gravame aggiunto, notificato il 3 marzo 2023, era già definitivamente spirato il termine di decadenza di cui all'art. 29 c.p.a.

12.3 - Venendo quindi all'esame della residua impugnazione, i.e. dei motivi aggiunti depositati in data 11 febbraio 2025 e proposti avverso il diniego di condono (Disposizione Dirigenziale n. 1131I-27 – prot. n. 1047647 del 03 dicembre 2024 di cui sopra lett. c.1)) e il conseguente e rinnovato ordine di demolizione (Disposizione Dirigenziale n. 1/A/2025 del 7 gennaio 2025 di cui sopra lett. c.2)) ritiene anzitutto il Collegio che l'eccezione di tardività del relativo deposito, *ex art.* 73 c.p.a., non possa che ritenersi superata dall'avvenuta proposizione del gravame aggiuntivo, che postula il necessario ingresso, nel processo ed ai fini del decidere, dei medesimi provvedimenti (art. 46 c.p.a.); passando quindi al merito, si osserva quanto segue.

12.4. – Con la prima doglianaza, la ricorrente ritiene l'illegittimità del diniego di condono, in quanto, motivando in ragione dell'avvenuta trasformazione dei manufatti e, in particolare, delle verande (“in sede di sopralluogo [6/10/2023] è stato riscontrato che le due verande richieste a condono [...] sono state oggetto di intervento edilizio, realizzato in epoca successiva alla presentazione

dell'originaria domanda di condono, consistito in: rimozione dei telai in alluminio anodizzato installato a pavimento e relative specchiature in vetri, nonché rimozione delle preesistenti ringhiere parapetto in ferro e realizzazione di nuova muratura ad altezza di parapetto con soprastante chiusura con nuova struttura in alluminio preverniciato bianco e tapparelle. Inoltre le due zone verandate, previa demolizione della muratura divisoria interna, risultano completamente inglobate nella consistenza originaria diventandone parte integrante”; “interventi eseguiti in epoca successiva alla data di presentazione della domanda di condono, che hanno modificato sostanzialmente le consistenze originariamente richieste a condono”), il Comune di Napoli non avrebbe tenuto conto del “titolo abilitativo emesso dallo stesso Comune di Napoli relativamente alle opere oggetto di istanza di condono nel 2013, che ha avuto una piena efficacia per oltre sei anni, salvo poi essere annullato in “autotutela” dallo stesso Comune e la cui legittimità è anch’essa oggetto del presente giudizio”; detto altrimenti, il Comune non avrebbe considerato che, fino all’annullamento in autotutela del 2019, le opere sarebbero state legittime e, per l’effetto, si suppone, liberamente modificabili. Orbene, la dogianza non convince alla luce, anzitutto, dell’efficacia retroattiva dell’annullamento d’ufficio del condono del 2013 che, elidendo *ex nunc* l’efficacia della sanatoria, ha fatto retrocedere il procedimento *ex l.* 28 febbraio 1985, n. 47, alla fase di pendenza della domanda; né la ricorrente ha dimostrato che le verande siano state modificate tra il 2013 ed il 2019 (periodo di efficacia della sanatoria) e non anche in epoca precedente (sino al 2013) o successiva (dal 2019 e sino alla data del sopralluogo del 6 ottobre 2023), sicché la dogianza appare comunque priva di una qualche apprezzabile consistenza. Da smentire, infine, anche il profilo relativo alla natura meramente manutentiva dei lavori aggiuntivi effettuati, emergendo chiaramente una serie di interventi – di demolizione, sostitutivi ed aggiuntivi – che hanno comportato la modifica dell’assetto originario dei manufatti ed il loro definitivo accorpamento alla consistenza originaria, in cui sono stati

“inglobati”, per come chiaramente evincibile dalla descrizione di cui al provvedimento impugnato, dianzi tra parentesi riportata. Conclusivamente, il primo motivo di cui ai secondi motivi aggiunti va respinto.

12.5. – Dall’irricevibilità dei primi motivi aggiunti (par.12.2), discende anche il rigetto del secondo motivo dei secondi motivi aggiunti, con cui si fanno valere, in via derivata, le medesime censure – di tardività e carenza di presupposto – proposte in via principale avverso la D.D. di autotutela n. 23 del 13 febbraio 2019.

12.6. – Con il terzo motivo dei secondi motivi aggiunti, la ricorrente lamenta quindi l’illegittimità dell’ordinanza di demolizione in quanto fondata, “esclusivamente a ben vedere su un unico presupposto - in realtà del tutto errato – ed ovvero l’assenza della “autorizzazione sismica rilasciata dall’Ufficio del genio Civile di Napoli”, che sarebbe stata invece ottenuta il 7 ottobre 2016 (prot. n. 2656/AS/16 rilasciato dall’Ufficio del Genio Civile di Napoli), per come in atti dimostrato. Il motivo non persuade: diversamente da quanto sostenuto dalla ricorrente, l’ordine di demolizione non si fonda sull’unico presupposto della carenza di autorizzazione sismica, ma su una serie di elementi, peraltro pacifici ed incontestati in giudizio, e relativi, in sintesi, all’avvenuta e riscontrata realizzazione di plurime opere *sine titulo* (non condonate), in area vincolata (ricadente in zona vincolata dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939 e nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona PI – protezione integrale). Circostanze, queste, che legittimano, da sé sole, l’ordine ripristinatorio, con conseguente irrilevanza, tra l’altro, del profilo evidenziato.

12.7.- Da confermare, alla luce della documentazione agli atti del giudizio, anche la qualificazione delle opere operata dall’Amministrazione, quale “ristrutturazione edilizia di cui all’art. 3, comma 1, lett. d, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni)”, essendo *ictu oculi* evidente, dalla semplice descrizione delle opere contenuta nel provvedimento

impugnato e di cui *supra* in narrativa (mai contestata dalla ricorrente) la trasformazione della consistenza originaria “mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”; il tutto mediante la realizzazione di volumi aggiuntivi (verande), di balconi (in luogo di vani finestra), di una tettoia, di un altro manufatto e di una pedana di circa mq. 90 nel giardino pertinenziale.

12.7.1. – Da respingere anche il dedotto profilo della carenza motivazionale, alla base dell’adottata determinazione demolitoria: in proposito – e richiamato quanto sopra detto in ordine alla corretta qualificazione delle opere, anche ai fini del rilievo della completezza dell’istruttoria espletata – vanno anzitutto richiamati i principi, da tempo consolidati nella giurisprudenza amministrativa e tali per cui in materia edilizia, i provvedimenti recanti sanzioni demolitorie (come quello in esame) rivestono natura vincolata, non necessitando, oltre all’individuazione delle opere realizzate *sine titulo*, di una specifica ed ulteriore motivazione in ordine alla comparazione degli interessi (pubblico e privato), coinvolti, che l’Amministrazione non è tenuta ad effettuare (cfr., *ex multis*, Cons. Stato Sez. II, 05/07/2019, n. 4662 T.A.R. Calabria Catanzaro Sez. II, 27/04/2020, n. 720; T.A.R. Piemonte Torino Sez. II, 17/03/2020, n. 199; T.A.R. Campania Napoli Sez. IV, 22/06/2021, n. 4279; T.A.R. Campania Salerno Sez. II, 04/11/2020, n. 1619). E, nel caso di specie, il provvedimento impugnato indica analiticamente gli abusi commessi (si veda, anche il richiamo *per relationem* al verbale di sopralluogo) che vengono descritti nel dettaglio ed è descritta compiutamente la normativa vincolistica (oltre all’articolato iter procedurale che ha portato all’adozione del provvedimento). Non si ravvisano pertanto le carenze motivazionali evidenziate dalla ricorrente; ed anzi, l’Amministrazione ha, in pieno, assolto all’onere richiesto. Si aggiunga che “in tema di costruzioni abusive, il lungo lasso di tempo intercorso tra la realizzazione dell’abuso e l’adozione del provvedimento repressivo non refluisce in un più stringente obbligo motivazionale circa la sussistenza di un interesse pubblico attuale alla ingiunzione di demolizione”. (cfr., *ex multis*, di

recente T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 31/01/2022, n. 48; in senso conforme, T.A.R. Campania Napoli Sez. VI, 22/07/2021, n. 5101). Conclusivamente sulla dogliananza esaminata (quarto motivo dei secondi motivi aggiunti), questa va respinta.

12.8. - Infondato è anche l'ultimo motivo del secondo gravame aggiuntivo (il quinto) con cui ci si lamenta dell'omessa considerazione della pendenza di un procedimento penale (in tesi ostativa all'adozione dell'ordine demolitorio): la dogliananza non tiene conto, infatti, del fatto che in materia urbanistica, nei rapporti tra giudizio penale e giudizio amministrativo la regola, almeno tendenziale, è quella dell'autonomia e della separazione per cui "procedimento penale e procedimento amministrativo sono reciprocamente autonomi, ancorché entrambi convergenti verso l'unico risultato del ripristino dello stato dei luoghi che sia stata illecitamente alterato (come si evince dall'art. 31, comma 9, del t.u. dell'edilizia, secondo cui il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui al successivo art. 44, ordina la demolizione delle opere "se ancora non sia stata altrimenti eseguita"): come osservato in giurisprudenza, la differenza tra la demolizione disposta dal giudice penale e quella intimata dal Comune risiede nei presupposti, perché "a monte dell'ordine del giudice si pone l'accertamento di un reato, nei suoi elementi costitutivi, materiale e psicologico (indifferentemente il dolo o la colpa, trattandosi di illecito penale di tipo contravvenzionale) e quindi del responsabile della sua commissione; laddove a monte dell'intimazione da parte del Comune si colloca lo stesso fatto, ma valutato quale abuso *ex se*, integrante un illecito amministrativo, i cui effetti la demolizione intimata (anche) al proprietario incolpevole ha la finalità di cauterizzare" (Cons. Stato, sez. II, 22 maggio 2025, n. 4471). La conseguenza dell'autonomia tra i due procedimenti e della parziale diversità dei presupposti delle due misure è che una pronuncia del giudice penale favorevole all'imputato non esclude necessariamente e di per sé che vi siano le condizioni per l'emissione - doverosa - dell'ordine di demolizione da parte dell'amministrazione" (cfr., *ex*

*multis*, Cons. Stato, Sez. III, Sent., (data ud. 17/09/2025) 27/10/2025, n. 8323).

12.9. – Conclusivamente, il secondo ricorso per motivi aggiunti è infondato e va respinto.

12.10. – Alla luce di quanto sin esposto:

- ) il ricorso principale è improcedibile;
- ) il primo ricorso per motivi aggiunti è irricevibile;
- ) il secondo ricorso per motivi aggiunti è infondato e va rigettato;

12.11. – Le spese di lite seguono la soccombenza, liquidandosi come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando:

- dichiara improcedibile il ricorso principale ed irricevibili i primi motivi aggiunti;
- rigetta i secondi motivi aggiunti;
- condanna parte ricorrente alla refusione, in favore del Comune di Napoli, delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 8 ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Severini, Presidente

Alfonso Graziano, Consigliere

Valeria Nicoletta Flammini, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Valeria Nicoletta Flammini**

**IL PRESIDENTE**  
**Paolo Severini**

## IL SEGRETARIO