

Pubblicato il 17/02/2026

N. 01162/2026 REG.PROV.COLL.
N. 05200/2023 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 5200 del 2023, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Condominio del Fabbricato sito in Napoli alla via Partenope n. 5, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandro Lipani, Alessandro Pagano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto in Napoli, via Toledo 323;

contro

Comune di Napoli, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonio Andreottola, Bruno Crimaldi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto in Napoli, p.zza Municipio, P.Zzo San Giacomo;

nei confronti

Maria Giovanna Scalzone, rappresentata e difesa dagli avvocati Eduardo Romano, Guglielmo Romano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

per l'esatta ottemperanza della sentenza del TAR Campania- Napoli, n. 3823/2022, pubblicata il 6.6.2022, divenuta cosa giudicata,

Per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati l'8\07\2024:

per la declaratoria di nullità ex art. 114 comma 3° lett. b) c.p.a., previa adozione di idonee misure cautelari, della disposizione dirigenziale n. 102/A/2023 del 18.8.2023, adottata dal Comune di Napoli con la quale è stato ingiunto alla sig.ra Maria Giovanna Scalzone il ripristino delle opere abusive eseguite nell'edificio condominiale di Via Partenope 5, e di ogni altro atto presupposto, connesso e/o conseguente.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati il 9\01\2025:

per l'annullamento, se e per quanto occorra,

a) della nota dell'ufficio Area Urbanistica – Servizio Sportello Unico Edilizia n. 333602, del 23.10.2024, atti del già pendente ricorso, indicato in epigrafe, con la quale si comunica che l'istanza di accertamento di conformità, di cui alla pratica edilizia n. 2973/2023, presentata dalla sig.ra Maria Giovanna Scalzone, è stata valutata favorevolmente dall'ufficio;

b) ove esistente, del provvedimento, di data, estremi e contenuto sconosciuto, ove diverso dall'atto sub a), con cui “è stata valutata favorevolmente” l'istanza di accertamento di conformità di cui alla pratica edilizia n. 2973/2023;

c) di ogni altro atto presupposto, connesso e/o conseguente nel ricorso R.G. n. 5200/2023.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati il 25\07\2025:

per la declaratoria di nullità ex art. 114 comma 3° lett. b) c.p.a. perché adottati in violazione ovvero elusione della sentenza n. 3823/2022 e comunque per l'annullamento:

a) della Disposizione Dirigenziale n. 346 del 1.04.2025 dell'ufficio Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli – depositata dalla difesa della sig.ra Scalzone nel presente giudizio in data 28.5.2025, con la quale, previo riconoscimento dell'accertamento di conformità, è stato rilasciato, in favore della sig.ra Scalzone e con riferimento

all'immobile sito al piano terra dell'edificio condominiale di Via Partenope 5, il permesso di costruire in sanatoria in relazione agli interventi edilizi dalla stessa eseguiti;

b) di ogni altro atto presupposto, connesso e/o conseguente; ovvero, in via subordinata, previa conversione del rito ex art. 32 c.p.a., per l'annullamento dei medesimi provvedimenti.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati il 28/01/2026:

per la declaratoria di nullità e per l'annullamento dei provvedimenti già impugnati con i motivi aggiunti depositati in data 25.07.2025.

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

Visti gli atti di costituzione in giudizio di: Comune di Napoli e Maria Giovanna Scalzone;

Visto l'art. 114 cod. proc. amm.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 gennaio 2026 la dott.ssa Rita Luce e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il Condominio del fabbricato sito in Napoli alla via Partenope n. 5 chiede l'esatta ottemperanza della sentenza n. 3823/2022, pubblicata il 6.06.2022, divenuta cosa giudicata, con la quale questo Tribunale ha dichiarato l'illegittimità del silenzio, serbato dal Comune sulla diffida del 5.02.2021 ed ha annullato la nota del Servizio SUEP prot. n. 253264.

Con la diffida del 2021, infatti, il Condominio aveva sollecitato l'adozione dei provvedimenti necessari, al fine d'impedire il completamento degli interventi realizzati dalla Sig.ra Scalzone, odierna controinteressata, sullo stabile condominiale, a seguito della presentazione della C.I.L.A. n. 5283/2020, ovvero ad adottare le misure necessarie alla rimozione di tali interventi. La detta C.I.L.A. riguardava, invero, la "riapertura di n. 2 varchi di accesso su via

Partenope, attraverso la demolizione dei parapetti esistenti e demolizione di una tramezzatura”.

Orbene, successivamente al *dictum* di questo Tribunale, il Comune, con il provvedimento di cui alla nota PG/2022/598101 del 4.08.2022, del Servizio Urbanistica ed Edilizia (SUE), ha annullato la C.I.L.A. presentata dalla sig.ra Scalzone, evidenziando rilevanti criticità nel progetto in essa presentato. Con ordinanza n. 102/A/2023, del 18.08.2023, il Comune ha, poi, ingiunto il ripristino delle opere abusive, eseguite nell’edificio condominiale, consistenti nella trasformazione di due vani finestra in vani d’accesso, prospettanti sulla pubblica via.

Il Condominio ricorrente ha impugnato tale ultima ordinanza, con motivi aggiunti depositati in data 8.07.2024, ritenendola emessa in violazione e/o in elusione del giudicato, scaturente dalla sentenza n. 3823/2022.

Nelle more del giudizio, il Comune, con Disposizione Dirigenziale n. 346 del 1.04.2025, depositata in atti dalla controinteressata, le ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria, in relazione agli interventi edilizi eseguiti sull’immobile, stavolta finalizzati al cambio di destinazione d’uso in commerciale del vano, posto a piano terra, ed alla modifica della relativa facciata.

Il ricorrente Condominio, quindi, con motivi aggiunti, depositati il 25.07.2025, ha impugnato tale ultimo provvedimento, denunciandone il contrasto con il provvedimento di annullamento della CILA, oltre che, a fortiori, con la presupposta sentenza, n. 3823/2022 di questo T.A.R., e, in ogni caso, deducendone l’illegittimità, perché fondato su presupposti errati. Nell’ambito dei motivi aggiunti, il ricorrente condominio ha chiesto ordinarsi, in via istruttoria, il deposito dell’istanza d’accertamento di conformità, con tutti i suoi allegati. Tale istanza istruttoria è stata reiterata con note, depositate in data 4.12.2025.

Si sono costituiti in giudizio sia il Comune di Napoli sia la controinteressata, depositando copiosa documentazione e chiedendo dichiararsi

l'inammissibilità, l'improcedibilità e l'infondatezza del gravame e dei connessi motivi aggiunti.

Con ulteriori motivi aggiunti, depositati il 28.01.2026, il ricorrente condominio, infine, preso atto della documentazione prodotta dal Comune resistente, ha rilevato ulteriori profili di illegittimità dei provvedimenti impugnati.

Pervenuta alla camera di consiglio dell'8.02.2026, la causa è stata trattenuta in decisione.

Con istanza del 9.12.2019, la sig.ra Giovanna Scalzone chiedeva il rilascio della autorizzazione paesaggistica per eseguire l'intervento di "modifica di due bucature" sull'immobile sito in via Partenope n. 5. Tale immobile ricade in zona A - insediamenti di interesse storico ed è soggetto agli artt. 63 e 86 della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli.

Il Comune di Napoli rilasciava l'autorizzazione paesaggistica, n. 35 del 10.12.2020.

Con ricorso R.G. n. 683/21, il Condominio ha impugnato l'autorizzazione paesaggistica e gli atti a questa connessi.

Con atto di diffida del 5.02.2021, il Condominio ricorrente invitava il Comune di Napoli ad adottare i provvedimenti, necessari ad impedire il completamento dei lavori intrapresi dalla sig.ra Scalzone sull'edificio condominiale ovvero ad ordinarne il ripristino, lamentando che la controinteressata aveva inteso trasformare le due finestre di affaccio su via Partenope in due porte – finestre, ponendo alla base di ciascuna di esse due scalini in metallo traforati e così rendendo l'immobile accessibile direttamente dalla via Partenope e non più soltanto, come fino a prima di tale intervento, dall'ingresso esistente all'interno del fabbricato.

Il Condominio ha notificato al Comune di Napoli, il 7.04.2021, un distinto ricorso (R.G. n. 1604/21), con il quale ha denunciato l'illegittimità del silenzio serbato, dal Comune, sulla predetta diffida.

Con sentenza n. 3822/22, questo Tribunale dichiarava inammissibile il ricorso n. 683/21.

Con sentenza n. 3823/22, invece, accoglieva il ricorso principale n. 1604/21 ed i motivi aggiunti ad esso connessi.

Il Condominio notificava, quindi, l'odierno ricorso per l'ottemperanza della sentenza 3823/22.

Seguiva l'ulteriore diffida del 20.02.2023, volta all'esecuzione della disposizione n. PG/2022/598101/2022, di annullamento della CILA ed il ricorso R.G. n. 1421/24, avverso il silenzio serbato dal Comune su tale diffida; ricorso deciso con sentenza n. 3463/24, che lo dichiarava inammissibile, in quanto il Comune, già in data 18 agosto 2023, aveva ordinato, alla controinteressata, con disposizione dirigenziale n. 102/A/2023, il ripristino dello stato dei luoghi, in esito all'annullamento della CILA.

Così descritta la vicenda che ci occupa, è possibile ora procedere all'esame del presente ricorso e dei motivi aggiunti.

Con ricorso, notificato il 6.11.2023 e depositato il 10.11.2023, infatti, la ricorrente ha agito per l'ottemperanza della sentenza di questo Tribunale n. 3823/2022, pubblicata il 6.06.2022, divenuta cosa giudicata che, a sua volta, è stata resa in accoglimento del ricorso, formulato contro il Comune di Napoli avverso il silenzio, serbato dallo stesso Comune sulla diffida del 2021, nonché avverso la nota SUEP PG 253264 del 24.3.2022, resa dallo stesso Comune.

Orbene, il ricorso è inammissibile in quanto, con provvedimento n. 598101 del 4.08.2022, il Comune, in esecuzione del riesame di merito, ad esso imposto dal Tribunale, ha annullato la CILA, rilevandone significative criticità, in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia di zona.

Preme evidenziare che il Comune ha anche ordinato, con disposizione dirigenziale n. 102/A/2023, il ripristino dei vani di accesso, realizzati indebitamente dalla controinteressata, così dando piena esecuzione all'ordine di riesame, contenuto nella sentenza n. 3823/22.

Venendo, quindi, ad esaminare i motivi aggiunti, proposti per l'annullamento di tale ingiunzione,
si osserva quanto segue.

Il Condominio ritiene che l'ordine demolitorio avrebbe dovuto porsi in continuità con quanto statuito da questo Tribunale nella sentenza n. 3823/22, e nel provvedimento n. 598101/2022 di annullamento della CILA, ovvero esplicitare la sua motivazione, con precipuo riferimento alla questione che il Tribunale aveva evidenziato, e cioè con riferimento alla mancanza del consenso del Condominio all'esecuzione di opere, riguardanti parti comuni dell'edificio. Il Comune, invece, non aveva incluso, nel corredo motivazionale dell'ingiunzione, né la questione della contrarietà dell'intervento eseguito alle norme urbanistiche del Comune di Napoli, né la circostanza, appunto, del difetto di legittimazione della controinteressata ad eseguire i lavori, il che aveva consentito, tra l'altro, alla stessa controinteressata, di presentare istanza di accertamento di conformità.

Il provvedimento impugnato sarebbe, quindi, illegittimo, per violazione e/o elusione del giudicato, rappresentato dalla sentenza n. 3823/2022, oltre che per difetto assoluto di motivazione.

Per tali ragioni, il Condominio ricorrente ha chiesto accertarsi l'obbligo del Comune di pronunciare un nuovo ordine di demolizione e ripristino, che richiamasse compiutamente le ragioni di contrarietà delle opere eseguite alle disposizioni urbanistiche ed al regolamento edilizio comunale, come precisate nella sentenza n. 3823/22 e nel provvedimento di annullamento della CILA, n. PG/2022/598101/2021.

Il Comune, con memoria difensiva depositata in data 19.07.2024, ha eccepito la tardività e l'improcedibilità dei motivi aggiunti, essendo in corso l'istruttoria sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria, presentata dalla controinteressata, di cui al prot. n. 1039491 del 21/12/2023, pratica edilizia n. 2973/2023. Secondo il Comune, i motivi aggiunti erano anche infondati, in quanto il provvedimento impugnato conteneva un espresso riferimento alla

dichiarazione di inefficacia della CILA n. 598101/22, così integrando il proprio contenuto con i rilievi, ivi formulati; in tale dichiarazione, invero, era stato ribadito il contrasto degli interventi su parti comuni dell'edificio con l'art. 22 del Regolamento edilizio, per mancanza di documentazione attestante il consenso degli altri aventi titolo: i motivi aggiunti andavano, quindi, respinti. Il Collegio ritiene che, prescindendo dalla questione della loro tardività ed improcedibilità, i motivi aggiunti siano infondati e non meritevoli di accoglimento.

Come rilevato dal Comune, infatti, l'ingiunzione demolitoria contiene l'espresso richiamo alla dichiarazione d'inefficacia della CILA, n. 598101/22 così integrando, *per relationem*, il proprio corredo motivazionale con le argomentazioni, contenute in tale ultimo provvedimento.

In esecuzione della sentenza di questo Tribunale n. 3823/22, invero, il Comune aveva evidenziato diffusamente le ragioni, per le quali la CILA doveva essere annullata, rilevando che la trasformazione delle finestre prospettanti sulla via Partenope si poneva in contrasto con l'art. 86 commi 10 e 4 della Variante generale e con l'art. 22 del Regolamento edilizio.

Il Comune, quindi, nel richiamare il provvedimento di annullamento della CILA, ne ha fatto proprio il contenuto, così sanzionando gli interventi realizzati dalla controinteressata per tutti i profili che erano già stati ivi evidenziati.

Non può, infine, ipotizzarsi alcuna connessione tra il presunto difetto di motivazione dell'ordine demolitorio e la presentazione della istanza di sanatoria, da parte della sig.ra Scalzone, trattandosi di due momenti procedimentali, del tutto distinti tra di loro.

I primi motivi aggiunti sono, quindi, infondati.

Venendo, ora ad esaminare gli ulteriori motivi aggiunti, depositati in data 9.01.2025, 25.07.2025 e 28.01.2026, s'osserva che, con nota dell'Ufficio Area Urbanistica – Servizio Sportello Unico Edilizia n. 333602 del 23.10.2024 e con la Disposizione Dirigenziale n. 346 dell'1.04.2025, si comunicava,

rispettivamente, che l'istanza di accertamento di conformità, di cui alla pratica edilizia n. 2973/2023, presentata dalla sig.ra Maria Giovanna Scalzone per l'intervento di cambio di destinazione d'uso dell'immobile in commerciale e per il ripristino dei due vani di accesso da via Partenope, era stata valutata favorevolmente e si rilasciava, quindi, il permesso in sanatoria.

Il Condominio ricorrente impugna tali ultimi provvedimenti, per violazione/elusione del giudicato scaturente dalla sentenza di questo Tribunale n. 3823/2022, ove si era accertato, con efficacia di giudicato, che le opere realizzate sulla facciata comune del fabbricato necessitavano del consenso del Condominio. Il titolo in sanatoria era altresì illegittimo, perché la controinteressata non aveva alcuna legittimazione, ai sensi dell'art. 11 del d.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 22 del Reg. Ed., a sanare le trasformazioni effettuate, occorrendo il consenso del Condominio ed aveva falsamente dichiarato, nell'istanza di sanatoria, che le opere non riguardavano parti comuni, ovvero non necessitavano di assenso ai sensi dell'art. 1102 c.c. Il provvedimento impugnato era, infine, del tutto contraddittorio rispetto al provvedimento di annullamento della CILA ed illegittimo, per difetto di motivazione e d'istruttoria.

In particolare, il ricorrente ribadiva l'asserito errore nella qualificazione dell'intervento come ripristinatorio, e contestava che l'Amministrazione avesse ignorato l'evidente asimmetria tra i lati del portone. La D.D. 346/2025 era, infine, illegittima, poiché l'effettiva consistenza delle opere eseguite, segnatamente la rimozione delle bocche di lupo e la loro sostituzione con scalini in metallo traforato, non era stata mai oggetto della Autorizzazione Paesaggistica n. 35/2020, come già accertato, dal Comune, in atti pregressi (cfr. nota prot. 34418 del 28.4.2021).

Orbene, i motivi aggiunti depositati il 9/01/25, per l'annullamento della nota SUEP 333602/2024, sono inammissibili, in quanto, come eccepito dal Comune resistente, sono rivolti contro un atto endoprocedimentale, avente natura meramente istruttoria, con il quale l'Ufficio si è limitato a comunicare

la valutazione favorevole della pratica, senza rilasciare il provvedimento finale, intervenuto solo successivamente, con la D.D. 346/2025.

L'esame del Collegio deve, pertanto, spostarsi sul permesso di costruire in sanatoria, rilasciato alla controinteressata, e quindi, sullo scrutinio dei motivi aggiunti, depositati il 25.07.2025 ed il 28.01.2026, con i quali tale permesso in sanatoria è stato impugnato.

Come già evidenziato, la controinteressata ha conseguito il provvedimento n. 346/25, recante accertamento di conformità dell'intervento di ristrutturazione edilizia volto al cambio di destinazione d'uso in commerciale dell'unità immobiliare, ubicata al piano terra di via Partenope, e comprensivo della modifica dei due vani finestra, in vani di accesso.

In merito, s'osserva che, dalla copiosa documentazione acquisita agli atti di questo giudizio, è emerso che, già nel lontano 9.12.2019, la sig.ra Scalzone aveva chiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, per la modifica delle due bucature su via Partenope, 5; era stato, quindi, acquisito il parere favorevole della Commissione Locale Paesaggio (prot. 158 del 12 dicembre 2019) ed il parere della Soprintendenza (prot. 8040-P del 31 luglio 2020), cosicché il Comune aveva rilasciato l'autorizzazione paesaggistica n. 35 del 10.12.2020.

L'autorizzazione paesaggistica era stata impugnata, dal Condominio, con ricorso R.G. n. 683/2021, dichiarato, tuttavia, inammissibile, con sentenza n. 3822/22 sull'assunto che l'atto impugnato, appunto l'autorizzazione paesaggistica, in quanto atto prodromico al rilascio del tutolo edilizio, non fosse ancora idoneo ad incidere, in maniera lesiva, nella sfera giuridica del ricorrente.

L'intervento, quindi, è stato ritenuto assentibile, perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia di zona, trattandosi, in sostanza, del ripristino di aperture preesistenti ai lavori.

Ciò premesso, il Collegio osserva quanto segue.

La prima censura che il ricorrente muove alla determina n. 346/25 attiene al suo presunto contrasto col giudicato, derivante dalla sentenza n. 3823/2022.

Sul punto ricorrente rileva che il Comune, qualificando l'intervento come ripristino sia di aperture preesistenti sia della simmetria della facciata, non incidente sul decoro della stessa (come confermato anche dalla Commissione Locale Paesaggio, con parere favorevole n. 158/2019), aveva ritenuto il progetto, proposto dalla controinteressata, assentibile anche senza il consenso del Condominio. Al contrario, questo Tribunale, nell'ambito del *dictum* di cui alla sentenza n. 3823/2022, aveva onerato il Comune di verificare la legittimazione dei richiedenti, con la precisazione che per le opere, proprio perché volte alla modifica della facciata condominiale, il detto consenso dei comproprietari è necessario. Nella specie, peraltro, nell'ambito del giudizio definito con la sentenza n. 3823/2022, l'argomento, secondo cui si sarebbe trattato di un intervento di ripristino di aperture preesistenti e della simmetria della facciata, era già stato ampiamente sostenuto, sia dal Comune sia dalla controinteressata, nei propri atti difensivi, e disatteso dal Comune.

Il difetto di legittimazione della controinteressata, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 22 del Reg. Ed., a sanare le trasformazioni effettuate, occorrendo il consenso del Condominio, viene enunciato anche come motivo autonomo di illegittimità del provvedimento impugnato. In tal senso, il ricorrente ribadisce che la controinteressata aveva falsamente dichiarato, nell'istanza di sanatoria, che le opere non riguardavano parti comuni ovvero che, pur riguardando parti comuni, non necessitavano di assenso, ai sensi dell'art. 1102 c.c. Gli interventi realizzati dalla controinteressata avevano determinato, invece, senza alcun assenso da parte dell'assemblea condominiale, la rilevante modifica di elementi del fabbricato di proprietà del condominio e precisamente della facciata e delle bocche di lupo, che davano luce ai cantinati condominali. Era, quindi, necessario il previo consenso del Condominio.

Tale ultima dogliananza coglie nel segno.

Preme rilevare che l'oggetto del ricorso, conclusosi innanzi a questo Tribunale con la sentenza n. 3823/22, era diretto ad accertare l'obbligo dell'Ufficio di riscontrare la diffida, inoltrata dal Condominio, con un provvedimento motivato ed espresso. Il Tribunale, quindi, pur non prendendo un'espressa posizione sulla natura delle opere realizzate sulla facciata condominiale e pur non qualificandole, espressamente, come opere su parti comuni del fabbricato, ha onerato il Comune di verificare, in sede di riscontro alla diffida, la questione della legittimazione della controinteressata ad eseguire gli interventi, ove ricadenti sulla facciata condominiale.

Tanto ha fatto il Comune di Napoli nel provvedimento di annullamento della CILA, ove, una volta acclarato il contrasto con l'art. 86 della Variante al P.R.G, ha, tra l'altro, espressamente opposto la mancata produzione della documentazione, di cui all'art. 22 del Regolamento Edilizio, relativa al consenso degli altri aventi titolo.

Nella determina n. 347/25, invece, si afferma che “si prescinde dal consenso del condominio”, trattandosi di un intervento di ripristino di aperture preesistenti e della simmetria della facciata, che non incide sul decorso della stessa.

Orbene, il Collegio è dell'avviso che tale argomento sia errato ed inconferente, in quanto la controinteressata ha realizzato un intervento che ha chiaramente modificato l'aspetto esteriore dell'intero immobile.

Non pare determinante, in senso contrario, il richiamo al parere della Commissione Locale Paesaggio, prot. 158 del 12 dicembre 2019, essendo la stessa chiamata ad esprimere una valutazione che attiene ad un piano diverso, ovvero alla compatibilità dell'intervento con il profilo paesaggistico.

Né giova rimarcare, come fa il Comune, che la D.D n. 346/2025 costituisce un provvedimento nuovo e autonomo, fondato su una rinnovata e approfondita istruttoria e giustificato con nuovi elementi, non precedentemente valutati in sede di CILA.

Questi elementi di novità, infatti, attengono al solo profilo del mutamento d'uso del locale al piano terra, posto che tale cambio d'uso non aveva costituto l'oggetto della CILA n. 5283/2020; la modifica dei due vani finestra in vie di accesso, invece, ora autorizzata con la determina del 2025, era già stata vagliata, dal Comune, in sede di annullamento della CILA ed era stata ivi ritenuta non coerente non solo con l'art. 86 comma 10 della Variante Generale, ma anche con il comma 4 della suddetta disposizione e con l'art. 22 del Regolamento edilizio.

Anche le conclusioni cui era giunto l'ing. Montesano, nell'ambito del giudizio civile presso il Tribunale di Napoli n. 846/21, erano già note al Comune, allorquando l'Ufficio aveva annullato la CILA e le aveva ritenute non dirimenti, ai fini della prova certa della datazione dei manufatti. Analogamente, non è stato ritenuto significativo il Modello 5, in quanto se ne è evidenziata l'incoerenza con la documentazione notarile e catastale agli atti. Le fotografie storiche, infine, comprovavano, a detta del Comune, che le aperture, con sottostanti bocche di lupo, erano vani finestra fin dal 1910, a prescindere dalle trasformazioni intercorse nel tempo per le quali, comunque, non erano stati prodotti titoli autorizzativi. In conclusione, non poteva parlarsi di semplice ripristino di aperture preesistenti.

Alla luce di ciò, è evidente che tutti i profili di indagine, che il Comune ha valutato positivamente in sede di rilascio dell'accertamento di conformità, erano già stati vagliati dall'Ufficio, in sede di annullamento della CILA, seppur in senso diametralmente opposto alla tesi della controinteressata. Tale netta antitesi rende perplessa e non convincente la motivazione, posta alla base del nuovo provvedimento, in quanto nell'atto di assenso non si spiega compiutamente perché dovrebbero essere valutati favorevolmente alla tesi della controinteressata quegli stessi elementi che avevano giustificato l'annullamento della CILA.

Il provvedimento di annullamento della CILA, del resto, come già detto, non è stato mai impugnato ed ha quindi consolidato i propri effetti; s'osserva,

inoltre, che tale provvedimento non risulta mai rimosso, dal Comune, nemmeno in autotutela.

La contraddizione nell'operato dell'Ufficio, quindi, è stata diffusamente evidenziata dal ricorrente nei motivi aggiunti, che il Collegio ritiene meritevoli di accoglimento.

Ed invero, mentre nel provvedimento di annullamento della CILA l'Ufficio aveva spiegato perché il Modello 5 non era stato ritenuto decisivo ai fini della prova della preesistenza delle aperture, nel provvedimento qui impugnato il Comune non spende alcuna argomentazione in senso contrario e si limita a richiamare il suddetto Modello quale elemento a supporto della tesi contraria, ovvero che l'apertura delle bucature sarebbe un mero ripristino di uno stato preesistente, che, appunto, il Modello documenterebbe. Si legge, al contrario, nel provvedimento n. 598101/22, che tale Modello non riporta la data di rilevazione ed ha consistenza di mero “schizzo planimetrico” redatto ai soli fini della determinazione della rendita; si cita, inoltre, l'atto notarile datato al 1945, quindi successivo al 1939, anno di costituzione del Catasto Edilizio Urbano e comunque alla entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale.

Ancora, il Comune ha richiamato, a sostegno del provvedimento di annullamento della CILA, ulteriore e varia documentazione di cui non fa più menzione nell'atto di assenso del 2025; né si chiariscono le ragioni per le quali tale documentazione non sarebbe più ostativa al rilascio dell'atto di conformità. Si veda, ad esempio, la planimetria catastale del 2013-inserita quale planimetria mancante in luogo della planimetria d'impianto al 1939- che il Comune ha rilevato essere differente non solo per la presenza delle due finestre su strada, ma anche per una diversa distribuzione interna degli spazi; l'atto di vendita, che descrive l'immobile come avente accesso dal cortile; le cartoline storiche che dimostrano l'esistenza di vani finestra sin dal 1910, in coerenza tra l'altro con le facciate dei fabbricati in prossimità.

Analogamente, anche la CTIU resa nel giudizio civile dall'ing. Montesano è stata vagliata dal Comune e ritenuta non decisiva quanto ad una precisa rilevazione della datazione dei manufatti.

Si osserva, infine, che la stessa documentazione fotografica prodotta in questo giudizio del ricorrente in data 25.7.2025 dimostra chiaramente che le aperture per cui è causa erano finestre, al di sotto delle quali sono ben visibili le bocche di lupo rimosse. E da ultimo, anche volendo ammettere che la facciata del fabbricato abbia subito modifiche nel corso degli anni, non vi è traccia dei titoli edilizi che le avrebbero legittimate.

In conclusione, è opinione del Collegio che, a fronte di un precedente provvedimento -mai impugnato né rimosso in autotutela- che aveva ben argomentato sotto più angolazioni la tesi del Comune, e che aveva esaminato tutta la documentazione in possesso dell'Ufficio, il nuovo provvedimento, dal contenuto diametralmente opposto, non trova supporto in una istruttoria altrettanto approfondita e convincente.

Occorre, ricordare, infine, alla luce di quanto osservato dalla giurisprudenza, pure di questo Tribunale, che occorre il consenso del condominio, quando uno dei condomini intenda realizzare (o sanare) opere che modifichino la facciata dell'edificio.

Tale principio ha una portata generale e si applica anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica: salvo la diversa espressa valutazione del condominio, non può l'Autorità amministrativa (ovvero il giudice amministrativo, in sede di impugnazione delle sue determinazioni) considerare irrilevanti le innovazioni sotto il profilo estetico (Cons. Stato, Sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772; Sez. IV, 10 marzo 2011, n. 1566).

Il “decoro architettonico” delle facciate costituisce bene comune dell'edificio e che pertanto ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dell'assemblea dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati.

I lavori edilizi, da eseguirsi su parti indicate come comuni del fabbricato e comportanti opere non connesse all'uso normale della cosa comune, devono, quindi, essere preceduti dal previo assenso dei comproprietari, situazione questa che impone al Comune di accertare l'esistenza del consenso alla realizzazione da parte di tutti i condomini e, quindi, un preciso obbligo di istruttoria (T.A.R. Napoli, sez. IV, 10/03/2011, n. 1566).

Passando al caso che ci occupa, il dissenso manifestato dal ricorrente rileverebbe anche per il pregiudizio che, dalla realizzazione delle porte finestre, deriverebbe agli scantinati sottostanti le bocche di lupo. Non può revocarsi in dubbio, dunque, che la facciata dell'edificio costituisca parte comune dell'immobile e pertanto, essa non poteva essere oggetto di trasformazione, se non secondo le regole del codice civile che disciplinano l'uso della cosa comune.

In tal senso, ed assorbite le ulteriori censure, i motivi aggiunti depositati il 25.07.2025 e il 28.01.2026 vanno accolti.

Le spese di lite sono poste a carico del Comune soccombente mentre possono essere compensate nei rapporti tra il condominio ricorrente e la controinteressata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe indicato, ed integrato dai motivi aggiunti, così provvede:

- dichiara inammissibile il ricorso principale;
- respinge i motivi aggiunti depositati l'8.07.2024;
- dichiara inammissibili i motivi aggiunti, depositati il 9.01.2025;
- accoglie, nei sensi di cui in motivazione, i motivi aggiunti depositati il 25.07.2025 ed il 28.01.2026 e, per l'effetto, annulla la determina n. 346/25 del Comune di Napoli, ivi impugnata.

Condanna il Comune di Napoli alla refusione delle spese di lite in favore del condominio ricorrente, nella misura di euro 1500,00, oltre accessori come per

legge e restituzione dei relativi contributi unificati, ove versati.

Compensa le spese di lite nei rapporti tra il condominio ricorrente e la controinteressata.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 8 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Severini, Presidente

Alfonso Graziano, Consigliere

Rita Luce, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Rita Luce

IL PRESIDENTE

Paolo Severini

IL SEGRETARIO