

Pubblicato il 11/12/2019

N. 05879/2019 REG.PROV.COLL.

N. 03897/2018 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 Ottava)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 3897 del 2018, proposto da Rita Leone, rappresentata e difesa dall'avvocato Luigi Adinolfi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso lo studio Stefano Caserta in Napoli alla via del Parco Margherita n. 34;

***contro***

Comune di Pignataro Maggiore, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Clemente Manzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***nei confronti***

Vincenzo Palumbo, rappresentato e difeso dall'avvocato Fabrizio Perla, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso lo studio di questi, in Napoli, alla via S. Brigida n. 39;

***per l'annullamento***

- 1) del permesso di costruire n. 7/2018 rilasciato il 15/06/2018 dal Dirigente del Comune di Pignataro Maggiore a Palumbo Vincenzo;
- 2) del parere istruttorio favorevole;
- 3) di ogni altro atto preordinato, connesso o consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Pignataro Maggiore e di Vincenzo Palumbo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 novembre 2019 la dott.ssa Paola Palmarini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe la ricorrente ha impugnato il permesso di costruire n. 7/2018 rilasciato dal Comune di Pignataro Maggiore in data 15 giugno 2018 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Premette la ricorrente di essere proprietaria di un'abitazione sita alla via Ignazio Silone n. 1 nel Comune di Pignataro Maggiore confinante con quella del controinteressato al quale era stato rilasciato dall'amministrazione il permesso di costruire n. 21/2015 e che:

- detto permesso, dietro sua impugnativa, veniva annullato dal T.A.R. con la sentenza n. 4799/2017 per violazione delle distanze ed in quanto il garage non aveva un'uscita a norma (la rampa);
- all'esito dell'annullamento giurisdizionale il controinteressato chiedeva un nuovo permesso di costruire senza emendare i vizi sostanziali delle opere realizzate in base al permesso di costruire annullato;

- in particolare, mutava la destinazione d'uso del seminterrato da garage a cantina “senza demolire parte del seminterrato per adeguare la rampa a norma”;
- inoltre, veniva creata una risega senza rispettare le distanze tra le costruzioni.

A sostegno del gravame deduce varie censure di violazione di legge ed eccesso di potere.

La domanda di tutela cautelare è stata accolta con l'ordinanza n. 1743 del 23 novembre 2018.

Con l'ordinanza n. 2985 del 3 giugno 2019 la Sezione ha disposto una verifica, ai sensi dell'art. 66 c.p.a., (incaricando il dirigente pro tempore della Direzione Pianificazione Territoriale – Urbanistica della Città Metropolitana di Napoli, con facoltà di delega a dipendente in possesso delle opportune competenze) “finalizzata a fare chiarezza, previo esperimento degli opportuni sopralluoghi e tenuto conto delle contrapposte affermazioni fatte delle parti stesse, sui seguenti punti:

- quale sia lo stato dei luoghi attuale, da illustrare con supporti grafici e fotografici;
- quali siano, in particolare, le caratteristiche costruttive e progettuali del vano ex garage, e oggi avente destinazione a “cantina” (ovvero se si tratti di vano interamente interrato o seminterrato, e se abbia aperture, o luci, o finestre), e se il relativo volume sia, o meno, rilevante urbanisticamente, e se lo stesso sia stato, o meno, oggetto di computo in sede progettuale (e ciò alla stregua, tanto del regolamento edilizio tipo regionale, quanto del regolamento edilizio di Pignataro Maggiore);
- quale sia la sorte e la destinazione (progettuale e di fatto) della rampa di accesso al garage, originariamente prevista;
- quale sia la situazione del balcone che la ricorrente assume progettato in violazione delle distanze tra fabbricati (in particolare, se sia stato realizzato, o non ancora; e quali ne siano le caratteristiche e la distanza dal frontistante fabbricato);

- ogni altro elemento utile ai fini del decidere, anche tenuto conto delle censure articolate in ricorso dalla ricorrente e delle contrarie argomentazioni utilizzate dal controinteressato”.

In data 14 ottobre 2019 l'arch. Carmine Napolitano (delegato dal predetto dirigente in data 20 giugno 2019) ha depositato la relazione tecnica di verifica chiedendo nel contempo la liquidazione del proprio compenso.

Con varie memorie le parti hanno insistito nelle rispettive posizioni.

Alla pubblica udienza del 27 novembre 2019 la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è in parte fondato, nei sensi di cui si dirà.

Con il primo motivo parte ricorrente lamenta la violazione dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che il mantenimento delle opere realizzate sulla base di un titolo edilizio poi annullato è possibile solo se il vizio rilevato è di natura formale e non sostanziale. Nella fattispecie, con la sentenza n. 4799/2017 il T.A.R. avrebbe accertato che la rampa di uscita del garage per come configurata non era rispettosa dell'art. 51 del regolamento edilizio comunale (d'ora in avanti REC). Il controinteressato non avrebbe demolito le opere in contestazione (e già realizzate) limitandosi a dichiarare non carrabile l'accesso e l'uscita del garage e a mutare la destinazione d'uso dello stesso a cantina.

Il motivo è infondato.

La Sezione con la citata sentenza ha affrontato la questione della compatibilità (per come progettata) della rampa di accesso dell'autorimessa con le previsioni di cui all'art. 51 del REC (la censura riguardava la mancanza del tratto di piano tra la rampa e la strada). L'art. 51 dispone che “... Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza”. Il T.A.R., nell'annullare il permesso di costruire, in quella sede ha evidenziato che si tratta di una prescrizione “volta a tutelare la pubblica incolumità in relazione a

manovre di accesso degli autoveicoli alla strada che, in assenza di adeguata visibilità, possono risultare fonte di sinistri; in quest'ottica, il «pubblico transito» non va allora circoscritto alle strade frequentate da una collettività indeterminata di persone, ma include tutte quelle che, pur servendo un ambito territoriale limitato e una cerchia ben definita di soggetti, richiedono in ogni caso misure di cautela nella circolazione stradale, anche per l'immissione di autoveicoli da rampe prive di visibilità. Che si tratti, dunque, di strada cieca o meno e che risulti o meno destinata di fatto la sua frequentazione ai soli residenti, il tratto di piano pari ad almeno m. 3,50 di lunghezza andava nella fattispecie comunque previsto, a salvaguardia dell'incolumità di quanti, compresi i pedoni, utilizzano la strada in questione”.

Osserva il Collegio che nel nuovo progetto l'autorimessa non è più prevista in quanto sostituita da una cantina. Non sussiste dunque più un problema di salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Vale, inoltre, osservare (quanto alla contestazione circa il mantenimento e l'effettiva realizzazione della rampa) che il verificatore incaricato di relazionare sullo stato dei luoghi ha constatato che allo stato “non risulta essere stata realizzata la...rampa che permette il collegamento di cui in precedenza [al piano cantinato], [per cui] ....non è possibile utilizzare il varco di accesso al locale interrato”. Deve aggiungersi che come rappresentato nella relazione tecnica del Comune depositata in data 31 gennaio 2019 nel nuovo progetto che ha dato luogo al rilascio del permesso di costruire la rampa di accesso al garage (ora destinato a cantina) non è più prevista.

Con il sesto e il settimo motivo di ricorso la ricorrente pone nuovamente una questione di rispetto delle distanze legali con i fabbricati limitrofi.

Con riferimento alla doglianza relativa alla distanza tra l'erigendo fabbricato e l'edificio di proprietà di un terzo, ubicato sul lato sud, questo Tribunale si è già pronunciato con la sentenza n. 4799/2017 ritenendo la censura inammissibile perché formulata da soggetto privo di legittimazione a proporla. In particolare, la

Sezione ha aderito a “quell’orientamento secondo cui il concetto di “stabile collegamento” non è sufficiente a radicare la legittimazione a ricorrere, quando – per il tipo di violazione edilizia denunciata e per le condizioni di contesto territoriale in cui si trovano gli immobili – la vicinitas non rappresenti un indice inequivocabile del pregiudizio subito dal soggetto che propone l’azione di annullamento del titolo edilizio, con la conseguenza che, se si tratta della distanza sussistente tra edifici, non è sufficiente il mero rapporto di prossimità tra chi agisce in giudizio e l’opera oggetto del provvedimento amministrativo contestato, occorrendo piuttosto dare plausibile riscontro dei danni, o delle potenziali lesioni, ricollegabili all’avversata struttura, ovvero dell’incidenza negativa sulla propria sfera giuridica, per non elevare un astratto interesse alla legalità a criterio di legittimazione, alla stregua di un’azione popolare (v. TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 4 maggio 2015 n. 1081); in particolare, quando si tratta della prescrizione di cui all’art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, l’interesse pubblico tutelato dalla norma è quello della salubrità dell’edificato, da non confondersi con l’interesse privato del frontista a mantenere la riservatezza o la prospettiva, e allora un simile interesse riguarda l’ambiente interno alla parete finestrata ma anche l’ambiente esterno coincidente con l’intercapedine, sì da assistere i due edifici frontistanti, anche quello eventualmente privo di parete finestrata (v. TAR Piemonte, Sez. II, 18 gennaio 2014 n. 94), mentre resta indimostrato il pregiudizio che subirebbe nella circostanza la ricorrente, la quale – è vero – adduce la “... riduzione di visuale, di solarità e di riduzione del corridoio d’aria; ciò in quanto se un’intercapedine è dannosa per violazione delle distanze tra fabbricati frontistanti, il danno lo riceve anche il ricorrente che vi prospetta sul corridoio dell’intercapedine ...” (così la memoria difensiva del 19 luglio 2017), con ciò però introducendo di fatto un ulteriore parametro di distanza rispetto ad altri fabbricati vicini che la legge, nel salvaguardare la salubrità dell’edificato

limitatamente agli “edifici antistanti”, in realtà non considera ed esclude evidentemente dalla relativa tutela perché privi di pregiudizio”.

Viceversa, risulta fondata la censura di violazione delle distanze legali da parte del previsto terrazzino sul lato Nord est sia al piano rialzato sia al primo piano.

Sul punto il verificatore ha rilevato che in base all'art. 11 della NTA del PRG per la zona B1 è ammessa la costruzione sul confine (come nel caso di specie) e la distanza tra i fabbricati deve essere di 10,00 metri (con riferimento al disposto dell'art. 9 del DM n. 1444/1968 e dell'art. 11 delle NTA in tema di pareti finestrate cfr. quanto già statuito dal T.A.R. nella più volte citata sentenza). Il cosiddetto balcone, secondo quanto rappresentato dal verificatore, sporge per 30 cm (di larghezza per una lunghezza di 1,20 metri) ed è posizionato in modo tale da avere una distanza dal confine di 3,80 metri e dal fabbricato della ricorrente di 8,80 metri; è, quindi situato a una distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 11 del PRG e dall'art. 9 del DM n. 1444/1968 in tema di distanze.

Il permesso di costruire merita, dunque, per questa parte di essere annullato.

I restanti motivi di ricorso devono essere tutti respinti.

In particolare, la ricorrente lamenta lo sfioramento delle volumetrie consentite nella zona sulla scorta delle seguenti argomentazioni.

Il controinteressato ha trasformato rispetto al vecchio permesso di costruire annullato dal T.A.R. tutto il piano interrato da garage a enorme cantina (avente una superficie di 137,70 mq. e un'altezza di 2,30 m. sviluppando una volumetria pari a mc. 316,71).

Tutta la cantina non è stata computata ai fini volumetrici e ciò osterebbe con quanto previsto dal regolamento edilizio tipo (d'ora in avanti RET) approvato con delibera di Giunta regionale n. 287 del 23 maggio 2017. I Comuni a mente della previsione ivi contenuta avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi entro centottanta giorni dalla pubblicazione della delibera citata recependo le definizioni

recate nel RET. In particolare, secondo l'allegato B recante il quadro delle definizioni uniformi per superficie totale si intende la "somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio" e per volume totale o volumetria complessiva il "volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda".

Applicando le definizioni recate nel RET tutta la cantina seminterrata andava computata ai fini volumetrici con notevole sforamento dell'indice massimo assentibile nella zona pari a mc. 912,40 (infatti, per la zona B1 l'indice di fabbricabilità è pari a 2,5 mc/mq e data la dimensione del lotto di 365 mq. si arriva a quella cubatura massima). Alla stessa conclusione (circa lo sforamento delle volumetrie assentibili) si giungerebbe ove si considerassero altre definizioni del RET come quelle relative alla superficie accessoria e alla superficie complessiva (quest'ultima è definita come somma della superficie utile e del 60 per cento di quella accessoria).

La prospettazione della ricorrente non può essere accolta.

Vale la pena ripercorrere le tappe che hanno condotto all'approvazione del RET da parte della Regione Campania.

L'art. 17-bis del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 ha introdotto il comma 1-sexies dell'art. 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Detta disposizione stabilisce che «[i]l Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e

uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni>>.

La Corte Costituzionale con la sentenza n. 125/2017 ha ritenuto non fondate le questioni di costituzionalità sollevate dalla Regione Puglia e dalla Provincia di Trento.

Segnatamente la Corte, in disparte altre questioni che non assumono rilievo nella vicenda qui controversa, ha considerato “errato... il presupposto interpretativo da cui muove la Regione ricorrente, secondo cui lo schema di regolamento-tipo integrerebbe gli estremi di una fonte regolamentare, invasiva della potestà riconosciuta alle regioni dalla citata disposizione costituzionale. Questo schema di regolamento-tipo non solo, per quel che qui rileva, difetta dei requisiti formali previsti dall'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), ma risulta anche privo degli usuali contenuti delle fonti regolamentari, che si traducono, comunque, in norme generali e astratte, anche se di dettaglio, destinate ad innovare l'ordinamento giuridico (da ultimo, Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 30 novembre 2016, n. 5036). La procedura ampia e articolata che prelude alla adozione di detto regolamento-tipo è il riflesso della sua particolare natura: esso non ha alcun contenuto innovativo della disciplina dell'edilizia ma svolge una funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale, venendo a completare il principio (fondamentale) contenuto nella disposizione legislativa. Peraltro, come

pure precisato da questa Corte, «[l]’art. 117, sesto comma, Cost. [...] preclude allo Stato, nelle materie di legislazione concorrente, non già l’adozione di qualsivoglia atto sub-legislativo, [...] bensì dei soli regolamenti, che sono fonti del diritto, costitutive di un determinato assetto dell’ordinamento» (sentenza n. 284 del 2016). Alla intesa potrà seguire il recepimento regionale e l’esercizio del potere regolamentare da parte degli enti locali. Questi, nell’adempire al necessario obbligo di adeguamento delle proprie fonti normative al “tipo” concertato in Conferenza unificata e recepito dalle singole Regioni, godranno di un ragionevole spazio per intervenire con riferimenti normativi idonei a riflettere le peculiarità territoriali e urbanistiche del singolo comune, tramite l’esercizio delle potestà regolamentari loro attribuite in materia edilizia (art. 117, sesto comma, Cost.; artt. 2, comma 4, e 4 del citato TUE)”.

Nelle more della decisione della Corte Costituzionale, in attuazione della disposizione impugnata, è stata raggiunta l’intesa in Conferenza unificata, sottoscritta, ai sensi dell’art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l’adeguamento dell’ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3) nella seduta del 20 ottobre 2016 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016). L’atto di intesa, mediante il quale è stato adottato lo schema di regolamento edilizio-tipo, dispone che i regolamenti comunali siano ordinati secondo indici volti a «semplificarne la consultazione e garantirne l’uniformità di impianto», e dovranno essere suddivisi in due parti: una prima parte (Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia) in cui viene puntualmente richiamata la disciplina generale sovraordinata dell’attività edilizia statale e regionale (allegato A dell’intesa); una seconda parte (Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia) contenente la disciplina regolamentare edilizia comunale, ordinata nel rispetto dello schema generale e uniforme di cui all’Allegato 1 dell’intesa. I regolamenti comunali, inoltre, dovranno utilizzare le definizioni uniformi di cui

all'Allegato B dell'intesa, così come, in futuro, Stato, Regioni ed enti locali nella normativa di rispettiva competenza (art. 2, comma 2, dell'intesa).

A seguito dell'intervenuta intesa, la Regione Campania ha recepito con la delibera di Giunta regionale n. 287 del 23 maggio 2017 il regolamento edilizio tipo.

Vale subito premettere che il permesso di costruire in contestazione è stato rilasciato in data 15 giugno 2018; data, questa, successiva sia alla delibera di Giunta regionale del 23 maggio 2017 sia allo scadere del termine di 180 gg. assegnato ai Comuni per adeguare i propri regolamenti edilizi al RET.

La ricorrente invoca a proprio favore la parte della delibera che ha stabilito che allo spirare del termine di 180 gg. "le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili". In altri termini, da quel momento in poi la definizione di superficie ma soprattutto quella di volume rilevante ai fini urbanistici sarebbe quella recata nel RET e non quella del regolamento edilizio comunale (REC). Vi è, in particolare, una discrasia nella definizione di volume nel RET rispetto a quella contenuta nel REC; mentre, infatti, la superficie utile è definita in entrambi i casi (per quel che qui rileva) nello stesso modo (ossia si esclude dal computo della superficie utile quella accessoria costituita da cantine, a prescindere da dove queste siano collocate), nel RET il volume della costruzione si calcola sulla base della superficie totale (definita come somma delle superfici di tutti i piani a prescindere dalla destinazione), nel REC il volume si calcola prendendo come riferimento solo le superfici utili.

In pratica, se prevalesse la definizione di volume inserita nel RET su quella del REC il permesso di costruire non avrebbe potuto essere rilasciato in quei termini.

Alla interpretazione suggerita dalla ricorrente il Collegio preferisce una interpretazione costituzionalmente orientata delle norme che vengono in gioco (ciò anche in ossequio alla sentenza della Corte Costituzionale n. 125/2017 che ha

esaltato la funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale del RET) valorizzando, a tale scopo, altre disposizioni dell'intesa e della delibera di Giunta regionale.

Segnatamente, sia l'intesa sia la delibera hanno previsto che "il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti" La disposizione è chiaramente volta a salvaguardare l'autonomia degli enti territoriali nella pianificazione del loro territorio in termini di dimensionamento degli interventi edilizi, di ciò che costituisce carico urbanistico, della determinazione degli standard urbanistici ecc. E', infatti, evidente che l'indice di fabbricabilità in termini di mc/mq (e, dunque, dimensionali) riceve contenuto anche in virtù delle definizioni di ciò che costituisce volume. Basta calare il discorso nel caso di specie per rendersene conto. Se per volume si intende solo quello sviluppato da superfici utili (senza considerare le superfici accessorie) si avrà un certo risultato in termini di volumi assentibili che è chiaramente diverso da quello ricavabile nel caso in cui si includano tutte le superfici.

Proprio per garantire le scelte pianificatorie degli enti territoriali è stato, quindi, previsto che il recepimento delle definizioni uniformi non avrebbe dovuto interferire con le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

La stessa intesa ha demandato alle Regioni in sede attuativa (art. 2 dell'intesa) di individuare "alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria...dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione".

La Regione Campania nulla ha previsto al riguardo; ciò, a giudizio del Collegio, non può svilire o non far considerare il limite di efficacia delle nuove definizioni recate nel RET stabilito dall'intesa (e dalla delibera di Giunta regionale) secondo il quale il recepimento delle definizioni uniformi non può mai comportare la modifica delle

previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, ciò in un'interpretazione, lo si ripete, costituzionalmente orientata e rispettosa delle prerogative pianificatorie degli enti territoriali.

Tornando al caso che ci occupa, per le considerazioni che precedono, la definizione di volume rilevante ai fini urbanistici e, quindi, da utilizzare per l'applicazione dell'indice (dimensionale) di fabbricabilità va rinvenuta nel REC.

A tale riguardo tutte le censure di illegittimità rispetto alle disposizioni del REC e articolate in via subordinata (ossia ove ritenuto non applicabile il RET) vanno respinte.

Come già sopra evidenziato a mente dell'art. 28 del REC per superficie utile deve intendersi “..la somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale ed i vani accessori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq, ogni 20 mc. di costruzione) delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato...dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati”.

La cantina prevista nel permesso di costruire non è da considerare superficie utile (si rammenta che ai sensi del REC la definizione di volume è prevista in rapporto alla sola superficie utile). Il verificatore sul punto ha rimarcato le caratteristiche (per altezza, rapporto aria/luce, ecc.) di non abitabilità della superficie da realizzare con conseguente sussumibilità nella categoria S2 (locali accessori quali cantine e autorimesse) del REC (e non categoria A locali abitabili); con conseguente non computabilità del volume realizzato.

Sempre il verificatore ha accertato che l'altezza delle cantine non è tale da comportare il calcolo del loro volume anche ai sensi dell'art. 25 del REC. Detta disposizione stabilisce, infatti, che le “cantine od autorimesse la cui altezza utile sia superiore al ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal PRG di categoria A”.

Non viene in gioco, come vorrebbe la ricorrente, neppure l'art. 28 del REC. Detto articolo, rubricato, classificazione dei piani, stabilisce che: "Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessate di limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartamenti a piani abitabili sovrastanti e sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore". Si concorda con il verificatore nel ritenere che la disposizione, di non felice redazione, non pone, come vorrebbe la ricorrente un limite dimensionale alle cantine rispetto alla superficie abitabile ma stabilisce il limite dimensionale degli ambienti abitabili per continuare a definire il piano non abitabile. In sostanza, non sussistono nel REC (come vorrebbe la ricorrente) limiti dimensionali alla realizzazione di cantine.

Altrettanto, influente ai fini del calcolo delle volumetrie utili il fatto che il locale ove sono collocate le cantine sia definibile come interrato (soluzione preferita dal verificatore il quale evidenzia che in media il piano interrato risulta fuori terra per soli 0,45/0,50 metri) o come seminterrato. Ciò che rileva è la classificazione come locali accessori (S2) delle cantine da realizzare e, dunque, la loro non computabilità ai fini del calcolo della volumetrie assentibili.

In accordo con le conclusioni raggiunte sul punto dal verificatore il Comune ha rilasciato il permesso di costruire non conteggiando le cantine nella volumetria complessiva realizzabile, nel rispetto di quanto previsto al riguardo dal REC.

Da tutto quanto precede il ricorso deve essere accolto limitatamente alla parte del permesso di costruire che ha consentito la realizzazione di un terrazzino (al piano rialzato e al primo piano) che sborda 30 cm. violando le distanze previste dall'art. 11 delle NTA e dall'art. 9 del DM n. 1442/1968.

In considerazione del lavoro svolto risulta congruo corrispondere al verificatore la somma complessiva di euro 3.000,00 (tremila/00) di cui euro 800,00 (ottocento/00) sono state già provvisoriamente anticipate dalla parte ricorrente a mente

dell'ordinanza n. 2985/2019; stante la soccombenza reciproca detto compenso va definitivamente posto a carico (in egual misura) di tutte le parti (la ricorrente, il Comune e il controinteressato) tenendo, ovviamente, conto di quanto già anticipato dalla parte ricorrente.

Per le medesime ragioni di soccombenza reciproca le spese del giudizio devono essere compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, così provvede:

- a) lo accoglie in parte, nei sensi di cui in motivazione e, per l'effetto, annulla in parte qua il permesso di costruire rilasciato al controinteressato;
- b) compensa le spese del giudizio;
- c) liquida in via definitiva al verificatore arch. Carmine Napolitano la complessiva somma di euro 3.000,00 (tremila/00) (di cui euro 800,00 (ottocento/00) già provvisoriamente anticipate dalla parte ricorrente) da porsi a carico, in egual misura, della parte ricorrente, del Comune resistente e del controinteressato.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 27 novembre 2019 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Gaudieri, Presidente

Paola Palmarini, Consigliere, Estensore

Rosalba Giansante, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Paola Palmarini**

**IL PRESIDENTE**  
**Francesco Gaudieri**

## IL SEGRETARIO