

Pubblicato il 02/01/2026

N. 00041/2026REG.PROV.COLL.

N. 10149/2023 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 10149 del 2023, proposto dal Comune di Napoli, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonio Andreottola e Annalisa Cuomo, con domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia;

contro

La signora OMISSIS;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, Sezione Quarta, n. 6151/2023, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Liliana Piccardo;

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 3 dicembre 2025 il Cons. Ugo De Carlo e udito per l'appellata l'avvocato OMISSIS e vista l'istanza di passaggio in decisione depositata dal Comune;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il Comune di Napoli ha impugnato la sentenza indicata in epigrafe che ha accolto il ricorso presentato dalla signora OMISSIS per l'annullamento della ordinanza di demolizione del 28 gennaio 2021 del Comune di Napoli.

2. L'appellata è proprietaria di una unità immobiliare lastrico solare/terrazzo a livello in Napoli alla Via OMISSIS sulla quale aveva effettuato interventi di edilizia per manutenzione ordinaria riconducibili ad edilizia libera; tra l'altro veniva sostituita la copertura in materiale plastico, ormai in degrado non recuperabile, di una piccola tettoia formata da struttura in telaio metallico risalente all'incirca agli anni quaranta. A seguito di un sopralluogo seguito alla comunicazione dei lavori al Comune veniva emesso il provvedimento impugnato per la demolizione della tettoia.

3. La sentenza impugnata ha accolto il ricorso affermando che la qualificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia compiuta dal Comune non era corretta. La struttura aperta su tre lati e anche nella parte superiore viene qualificata come pergolato, che come tale rientra nell'edilizia libera, ex art. 6 d.P.R. 380/2001, mentre deve parlarsi di tettoia, soggetta al permesso di costruire ex art 10 del medesimo d.P.R. 380/2001, se il pergolato è coperto da una struttura non facilmente amovibile. Peraltro anche volendo qualificare il manufatto come tettoia si tratterebbe di una tettoia di modeste dimensioni come accertato dalla sentenza 2650/2020 emessa all'esito del giudizio sulla sospensione dei lavori.

In conclusione l'intervento doveva considerarsi come manutenzione ordinaria.

4. L'appello è affidato a due motivi.

4.1. Il primo premette che le valutazioni edilizie sulla tettoia emerse nel giudizio precedente sulla contestazione della sospensione dei lavori non rilevano in questa sede poiché altro era l'oggetto del contenzioso.

Per cui non può parlarsi di giudicato esterno relativamente alla sentenza 2650/2020 del T.a.r. Oltretutto nella sentenza si sottolineava la non facile amovibilità dell'opera realizzata per cui non si può assumere come circostanza accertata in modo irreversibile quella della modestia della tettoia senza anche affermare la non facile amovibilità della stessa.

4.2. Il secondo motivo ribadisce che la corretta interpretazione dell'intervento edilizio è quella offerta dal Comune a proposito della ristrutturazione edilizia.

Infatti il Comune ha contestato la realizzazione *sine titulo* di un manufatto che per la sua dimensione, non irrilevante dal punto di vista edilizio, considerato che rappresenta circa il 20 % dell'immobile su cui insiste, oltre che per le sue caratteristiche di non amovibilità e precarietà, è destinata realizzare una alterazione del prospetto dell'immobile su cui insiste in modo permanente.

Inoltre nel ricorso veniva affermato che la tettoia risalisse al 1943, e la sentenza ha affermato che il Comune avrebbe dovuto condurre un'approfondita istruttoria sul punto; in realtà è orientamento pacifico della giurisprudenza che è il provato che deve dare prova della preesistenza del manufatto rispetto al 1967.

Infine non può parlarsi di manutenzione ordinaria perché la tettoia è opera mai autorizzata e quindi costituisce opera abusiva su immobile ricadente in zona A.

5. La signora OMISSIS si è costituita in giudizio ed ha chiesto il rigetto dell'appello.

6. L'appello è fondato.

6.1. E' condivisibile quanto afferma il Comune a proposito dell'insussistenza di un giudicato sulle dimensioni della tettoia. La sentenza 2650/2020 del T.a.r. per la Campania è stata emessa nell'ambito di un giudizio avverso l'ordinanza di sospensione dei lavori che era stata a suo tempo notificata dalla Direzione Generale

Lavori Pubblici e Protezione Civile U.O.D. Genio Civile Napoli per impedire la prosecuzione dei lavori. Nel corpo della sentenza si faceva presente che il profilo della regolarità edilizia dell'intervento non veniva preso in considerazione. Nell'operare una descrizione dell'opera veniva sottolineato che la stessa non era di rilevanti dimensioni (sempre in considerazione della valutazione in tema di normativa antisismica) ma non certo precaria o di facile rimozione. In sintesi non si è formato alcun giudicato non solo perché il giudizio precedente riguardava parti diverse da quello in esame, ma anche perché la valutazione era rilevante sul piano della valutazione del rispetto della normativa antisismica e non di quella edilizia.

6.2. Merita accoglimento anche il secondo motivo di ricorso in quanto, poiché la sentenza di prime cure, dopo aver correttamente qualificato un intervento su una tettoia come rientrante nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ha escluso che ciò si fosse verificato nel caso di specie per la modesta dimensione del manufatto.

Ma va sottolineato come la tettoia occupi il 20% dell'immobile su cui è posizionata ed abbia una superficie di 15 mq ed un'altezza ricompresa tra i 2,5 ed i 3 metri. La struttura portante della tettoia risale ad epoca remota, mentre la copertura non è stata posta che in epoca successiva al 2007 poiché in quell'anno non si evidenziava nei rilievi di Google Earth. Essendo stata realizzata la struttura *sine titulo*, anche il rifacimento della copertura avrebbe richiesto un provvedimento edilizio non potendosi definire come intervento di manutenzione ordinaria quello eseguito su un manufatto abusivo.

Non potrebbe legittimarsi l'intervento qualificando il manufatto come pergolato poiché è stato affermato in giurisprudenza che quando esso sia coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, diventa una tettoia, ed è soggetto alla disciplina relativa al rilascio del titolo edilizio (si veda Cons. Stato, Sez. VI, 22/09/2023, n. 8475).

Infine l'annullamento del provvedimento impugnato non è giustificabile neanche facendo riferimento ad una data di realizzazione talmente remota nel tempo da non richiedere un titolo edilizio. Innanzitutto è opportuno ricordare che la prova dell'epoca di realizzazione di un manufatto edilizio in epoca in cui non era necessario munirsi di titolo edilizio deve essere fornita dall'interessato, cosa che nel caso di specie non è avvenuta.

Inoltre nel Comune di Napoli era in vigore fin dal 1935 un Regolamento edilizio che prescriveva la necessità di un titolo abilitante.

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

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Settima, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso.

Condanna l'appellata a rifondere al Comune di Roma le spese del doppio grado di giudizio che liquida in € 4.000 (quattromila) oltre agli accessori di legge.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2025, tenuta da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4 bis, c.p.a., con l'intervento dei magistrati:

Marco Lipari, Presidente

Carmelina Adesso, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere, Estensore

Ofelia Fratamico, Consigliere

Francesca Picardi, Consigliere

L'ESTENSORE

Ugo De Carlo

IL PRESIDENTE

Marco Lipari

IL SEGRETARIO