

Pubblicato il 28/04/2026

N. 02712/2026 REG.PROV.COLL.

N. 0****/2024 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 Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2024, integrato da motivi aggiunti, proposto da **** S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Criscuolo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di ****, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato con domicilio eletto presso lo studio **** in Napoli, viale ****;

per l'annullamento

A) Per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

-per la declaratoria di illegittimità del silenzio inadempimento e conseguente annullamento del silenzio-rifiuto a provvedere serbato dal Comune di **** sull'istanza inoltrata da parte ricorrente, prot.n. **** del 13/06/2024, avente ad

oggetto la richiesta dell'attestazione ex art. 20, comma 8, D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. di formazione del silenzio assenso sulla richiesta di permesso a costruire prot. comunale n. **** dell'01/03/2024;

-nonché per la declaratoria del conseguente obbligo a provvedere e per la nomina di un commissario ad acta – in funzione sostitutiva per l'ipotesi di ulteriore inerzia affinché esamini ed accolga la predetta richiesta, ex art. 117, III comma, D.Lgs. n.104/2010.

B) Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 25.11.2024:

-del Provvedimento di cui alla Nota prot.n.****/2024 del 07/10/2024 a firma del Responsabile del Settore I – Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di ****, notificato in pari data, con la quale è stata negata la richiesta di Permesso di costruire n.****/2024, presentata dalla ricorrente con istanza n.**** dell'01/03/2024;

-di ogni atto preordinato, connesso e consequenziale tra i quali, qua tenus opus, la comunicazione di avvio del procedimento prot.n.**** del 06/08/2024 per quanto richiamata nel provvedimento sub A).

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

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di ****;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 gennaio 2026 la dott.ssa Maria Barbara Cavallo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1.Con ricorso notificato il 29.7.2024, la **** ****s.r.l. ha chiesto l'annullamento dell'illegittimità del silenzio inadempimento e conseguente annullamento del silenzio–rifiuto a provvedere serbato dal Comune di **** sull'istanza inoltrata da parte ricorrente, prot.n. **** del 13/06/2024, avente ad oggetto la richiesta

dell'attestazione ex art. 20, comma 8, D.P.R. 380/2001 di formazione del silenzio assenso sulla richiesta di permesso a costruire prot. comunale n. **** dell'01/03/2024.

Prospetta:

- di essere proprietaria di alcuni lotti di terreno siti in Comune di **** identificati al C.T. al foglio ****, particelle, ****, ****, ****, **** e ****;
- di aver inoltrato, in data 01/03/2024, una richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di due corpi di Fabbrica, Corpo A e Corpo B a destinazione esclusivamente residenziale (istanza. n. **** del Comune di ****).
- di non aver ricevuto risposta e aver quindi invitato il Comune a provvedere (atto prot.n. **** del 31/05/2024);
- di aver chiesto l'attestazione del decorso dei termini del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire con atto del 13/06/2024 prot.n. ****, ex art. 20 comma 8 D.P.R. 380/2001;
- di aver adito il Tar per far accertare l'illegittimità del silenzio serbato dall'Amministrazione, condannandola ad adottare i provvedimenti dovuti nonché al risarcimento dei danni subiti per l'inerzia nell'esercizio dei poteri alla stessa attribuiti.

2. La ricorrente lamenta la violazione dell'art. 20 comma 8 TUED e dell'art. 2 della l. 241/90, in quanto sussisterebbe un silenzio inadempimento sulla richiesta di rilascio del PdC, essendo decorso il termine di cui al comma 8 dell'art. 20.

3. Il Comune di ****, costituitosi in giudizio, in data 07.10.2024 ha comunicato di aver notificato alla società ricorrente il provvedimento di diniego dell'istanza avente ad oggetto la richiesta di rilascio di Pdc e contestualmente ha ritenuto non sussistenti i presupposti per la formazione del c.d. silenzio-assenso, chiedendo la declaratoria di improcedibilità del ricorso.

4. Con motivi aggiunti notificati il 20.11.2024, la **** ha impugnato la Nota prot.n.****/2024 del 07/10/2024 a firma del Responsabile del Settore I – Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di ****, di diniego della richiesta di Permesso di costruire n.****/2024, presentata dalla ricorrente con istanza n.**** del 1/03/2024, nonché il precedente preavviso di rigetto (Nota prot.n.**** del 06/08/2024).

La ricorrente contesta:

I) violazione e falsa applicazione dell'art.20, comma 8, del TUED, violazione del giusto procedimento – illogicità – contraddittorietà manifesta, in quanto alla data del preavviso di rigetto si sarebbe già formato il silenzio assenso sull'istanza di PdC e, quindi, il titolo edilizio.

I 90 giorni previsti dalla normativa del TUED sarebbero decorsi dal 1.3.2024, senza che il Comune sia intervenuto per ritenere il progetto presentato non conforme alle normative esistenti, con ciò determinando la formazione del titolo edilizio, che avrebbe potuto essere rimosso solo attraverso l'esercizio del potere di autotutela.

II. Violazione e falsa applicazione delle norme tecniche di attuazione annesse al PRG - violazione e falsa applicazione del regolamento edilizio – illogicità – contraddittorietà manifesta – carenza assoluta di presupposti – eccesso di potere – sviamento.

Nel merito, la ricorrente contesta quanto prospettato dal Comune di **** in ordine alla illegittimità del progetto presentato.

II.1. Sotto un primo profilo, secondo il Comune vi sarebbe violazione delle distanze minime in rapporto all'altezza, relativamente al “Corpo A” del progetto rispetto alla proprietà confinante/fronteggiante “Prop. **** ed altri” di altezza massima pari a 13 mt., costruito sul confine, in violazione delle previste distanze minime dai confini in termini assoluti (5 mt), quale misura inderogabile e in violazione della altezza massima prevista in zona di 11.50 mt.

La ricorrente, per contro, ritiene che la normativa vigente prevede che nel calcolo delle distanze minime tra fabbricati da rispettare in relazione all'altezza (nello specifico del Corpo A, previsto in progetto) non vada preso in considerazione solo l'immobile confinante/fronteggiante (Proprietà **** ed altri) ma gli immobili circostanti (art. 3 delle N.T.A. lettera f).

Questo comporterebbe la perfetta conformità degli immobili edificandi.

Il Comune interpreterebbe in modo errato l'art. 3, comma 16, del Regolamento Edilizio comunale rubricato "Parametri urbanistici ed edilizi", che fornisce, nei primi tre periodi, riportandola in virgolette, la semplice definizione delle distanze tra fronti di edificio, precisando nel secondo periodo della norma, che, in presenza di lotti limitrofi che risultino già edificati, come è il caso oggetto di giudizio, non trova applicazione la c.d. "distanza dai fronti degli edifici", prevista dal primo periodo, ma "solo" la "distanza dai confini" come definita dal comma 17 (unica disposizione applicabile).

Tale ultima distanza, per la zona omogenea "zone di completamento", sarebbe quella riportata nella colonna "Distanze minime dai confini" ovvero, in rapporto ad H 0.522 ed in termini assoluti 5 m.

Nel caso di specie il Corpo A, che è posto a 10 mt dal confine e 10 mt dall'immobile fronteggiante "proprietà **** ed altri", di altezza pari a 13 mt, rispetterebbe pienamente la distanza minima stabilita (6,786 mt).

La locuzione "solo", inserita nel terzo periodo del comma 16, art. 3, riferita alla distanza dai confini come definita dal comma 17, sarebbe, infatti, significativa della chiarezza della norma, che, prosegue, poi nel precisare che "tale ultima distanza", ovvero quella del comma 17 (distanze tra i confini), si applica anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente ed infine regola le distanze tra fronti di una stessa costruzione.

La ricorrente, pertanto, invoca il tenore letterale del testo per sostenere la propria interpretazione.

II.2. In relazione al secondo punto, il provvedimento di diniego ritiene che “..la superficie fondiaria della particella **** viene riportata nella relazione tecnica (rif. “TAVOLA R/1 – relazione tecnica”) concorrendo ad un errato calcolo della superficie massima realizzabile.”

Invece, per la ricorrente, la suindicata particella ****, seppur riportata nella tabella riepilogativa della superficie fondiaria, non concorre al computo/rispetto dei parametri urbanistici in quanto sulla

particella **** non è previsto nessun corpo di fabbrica e nessun elemento costruttivo, e la stessa risulta separata dal resto del progetto da un muro di recinzione esistente. Inoltre, il calcolo della superficie coperta riportato negli elaborati di progetto, già escludeva il computo della particella ****.

II.3. Nel provvedimento di diniego si contesta la prova del pagamento degli oneri concessori, la mancata prova del pagamento delle rate, l'assenza di una polizza fideiussoria a garanzia delle somme residue.

La ricorrente tuttavia prospetta che il versamento degli oneri concessori non è condizione necessaria per consentire il rilascio del permesso di costruire, non essendo previsto dall'art. 16, comma 3, TUED.

5. Il Comune di ****, già costituito, con memoria depositata in vista della c.c. del 19.12.2024, ha negato la formazione del silenzio assenso, in quanto non potrebbe formarsi ove non ricorrano tutti gli elementi costitutivi della fattispecie.

Con riferimento all'istanza presentata, per il Comune non sussisterebbero: - né i requisiti soggettivi: nel calcolo della superficie fondiaria veniva ricompreso il 50% di quella riferita alla particella **** per mq 162 la cui proprietà è in comune ed indiviso con altro soggetto non coinvolto /citato nella richiesta d'intervento; - né i requisiti oggettivi: relativamente al “corpo A” veniva riscontrato il mancato

rispetto delle distanze minime in rapporto all'altezza dei fabbricati circostanti, in particolare all'edificio indicato in grafico come "Prop. **** ed altri", di altezza massima pari a 13 mt (rif. Tavola A/l_integrazione).

Ha inoltre contestato i rilievi tecnici di cui ai motivi aggiunti.

6. Alla c.c. del 19.12.2024, la difesa della ricorrente ha rinunciato all'istanza cautelare e per la trattazione di merito è stata fissata l'udienza pubblica del 7 maggio 2025, al cui esito, con ordinanza ****/2025, è stata disposta verifica in ordine allo stato dei luoghi, e in particolare all'esistenza di fabbricati circostanti il lotto in questione, con indicazione per ciascuno di essi delle altezze degli edifici e delle distanze rispetto al progetto presentato da **** unitamente all'istanza di permesso di costruire, nonché in ordine al ruolo della particella **** nel calcolo della superficie fondiaria.

Sono state indicate le seguenti modalità di espletamento:

a) alla verifica provvederà il Direttore Generale della Città metropolitana di Napoli, con facoltà di delega ad idoneo funzionario o dirigente del medesimo organismo;

b) acquisiti presso l'Amministrazione comunale tutti i titoli edilizi che interessano la pratica de quo de quo, esaminati gli atti del fascicolo di causa compreso il citato preavviso di rigetto e le osservazioni della ricorrente, i quesiti a cui il verificatore dovrà rispondere sono i seguenti:

1) quali siano i fabbricati circostanti il lotto oggetto della richiesta di permesso di costruire, quali ne siano le altezze degli edifici e le distanze rispetto al progetto presentato da ****;

2) se tali altezze e distanze siano conformi ai commi 16 e 17 dell'art. 3 del regolamento edilizio del Comune di ****, nella interpretazione che il verificatore vorrà darne in base alla propria scienza e all'applicazione motivata dalla normativa urbanistica;

3) risulti o meno dimostrato che la particella ****, seppur riportata nella tabella riepilogativa della superficie fondiaria, concorra o meno al computo/rispetto dei parametri urbanistici;

7. E' stata nominata quale verificatore l'arch. ****; le parti hanno nominato CTP.

Il verificatore ha depositato la sua relazione il 7.11.2025.

8. All'udienza del 14.1.2026, previo deposito delle parti di memorie e repliche a sostegno delle rispettive posizioni, la causa è passata in decisione.

DIRITTO

9. Il ricorso principale proposto avverso il silenzio inadempimento è diventato improcedibile, come da eccezione di parte, in forza dell'impugnazione, con motivi aggiunti, del provvedimento espresso.

10. **** ****s.r.l. ha presentato al Comune una richiesta di permesso di costruire per la

realizzazione di due corpi di fabbrica ad uso residenziale, corpo A e corpo B, siti nel Comune di **** alla via ****, sul suolo identificato catastalmente al Foglio **** p.lle nn.

****, ****, **** e ****.

Si tratta di un'area inedificata, circondata da altri manufatti, indicati nella relazione di verifica (in seguito: la Relazione) disposta dal Collegio per chiarire aspetti tecnici rilevanti ai fini del decidere.

È da tali aspetti che il Collegio desidera partire in quanto, in base al principio della ragione più liquida, laddove si addivenisse all'accoglimento del secondo motivo dei motivi aggiunti (basato sulla confutazione delle ragioni concrete di diniego del permesso) non sarebbe necessario soffermarsi sul primo (formazione del titolo tacito per silenzio assenso).

Si tratta di una ragionevole applicazione del principio della ragione più liquida, che consente al giudice, in determinati casi, di derogare al dovere di esaminare tutti i

motivi, in ossequio al superiore principio di economia dei mezzi processuali in connessione con quello del rispetto della scarsità della risorsa-giustizia (Consiglio di Stato sez. II, 13/06/2025, n. 5203).

Nel caso di specie, il motivo contingente è che l'accoglimento del primo motivo, puramente in diritto, e comunque oggetto di giurisprudenza non consolidata neppure presso il giudice d'appello, comporterebbe necessariamente e logicamente la non necessità di esaminare il secondo motivo.

Per contro, il previo esame del secondo motivo, oltre a stabilire se oggettivamente vi sia o meno un progetto assentibile, è sufficiente ai fini della decisione, perché rende inutile la valutazione in diritto del primo motivo.

In casi come questo, la ragione più liquida consente non tanto di realizzare economie processuali intese come velocità di redazione, posto che si tratta di fattispecie complesse sotto un profilo tecnico, ma di evitare contraddizioni all'interno della medesima decisione.

11. Ciò detto, poiché il Collegio ha disposto una verifica, è da questa che si deve partire per la valutazione della assentibilità in concreto del progetto presentato dalla società.

Il verificatore per l'analisi dei luoghi ha preso in considerazione una serie di elaborati e documenti, confermando che dalla richiesta di permesso di costruire risulta che entrambi gli edifici sono stati progettati con un'altezza massima pari a 7,40 m comprensiva del parapetto di altezza pari a 1 m.

Tra i motivi ostativi al rilascio del Permesso di costruire, il Comune ha rilevato la mancata osservanza delle distanze minime tra il "Corpo A" e l'edificio indicato come "proprietà Marone ed altri", la cui altezza lorda al colmo è di 13 metri (alla gronda 11,5 metri), come illustrato nella restituzione grafica allegata alla relazione (ALLEGATO A – FOTO 8).

Il fabbricato confinante di maggiore altezza risulta essere la proprietà **** e altri, con altezza lorda al colmo pari a 13,00 m e alla gronda 11,50 m.

Il cuore della richiesta fatta al verificatore è stato capire se le altezze e distanze rilevate siano conformi ai commi 16 e 17 dell'art. 3 del regolamento edilizio del Comune di ****.

Il verificatore ha, in primo luogo, richiamato la normativa civilistica delle distanze nonché l'art. 9 del Decreto Ministeriale n. 1444/68 (Limiti di distanza tra i fabbricati) il quale stabilisce che: “ Le distanze minime tra fabbricati, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue: Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”.

In secondo luogo ha fatto riferimento all'art. 3 della NTA del PRG comunale:

-lett. b): viene definita l'altezza dei prospetti quale misura in ml. “dell'altezza max dell'edificio con i relativi piani fuori terra”;

- lettera e) dell'art. 3 delle NTA: sono definite le distanze, le quali “rappresentano le dimensioni lineari minime consentite per i distacchi del fabbricato dall'asse e dal bordo della strada prospiciente, dai confini, dai fabbricati circostanti, esterni ed interni al lotto”.

-nelle Tabelle Metriche allegate alle NTA sono indicati inoltre, per le diverse zone territoriali omogenee, indici e parametri da considerare per la progettazione di nuove costruzioni, ovvero: estensione lotto minimo, indice di fabbricabilità fondiario, indice di copertura, altezza massima, numero di piani, distanze minime dagli edifici, dai confini e dalle strade e precisamente: nella zona territoriale

omogenea B le tabelle metriche prescrivono, quale “distanza minima dagli edifici, il parametro di 1,25 in funzione dell’altezza dei fabbricati con un valore assoluto di 10 ml”. Tale distanza, come rappresentato nella Relazione in risposta al quesito n. 1, risulta soddisfatto in quanto i due edifici sono stati progettati ad una distanza reciproca di 10 m.

Come anche il Collegio aveva colto, la modalità di calcolo delle distanze, in presenza di lotti limitrofi già edificati, si ricava dai commi 16 e 17 del regolamento edilizio: -art. 16: “Per distanza tra fronti degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati nei punti di massima sporgenza dalle tompagnature e/o dalla pilastratura perimetrale: i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni, non formano distanze fino ad aggetto pari a $1/8.50$ dalla distanza dai confini e per un max di 1.20 metri”.

Il secondo capoverso del comma 16 afferma: “tale norma di valutazione delle distanze non si applica quando i lotti limitrofi a quelli per i quali si chiede la concessione edilizia risultano già edificati”.

Il terzo capoverso del comma 16 prevede: “In tali casi deve rispettarsi solo la distanza dai confini come definita dal comma 17” il quale testualmente recita: “Per distanze tra i confini o dal ciglio stradale si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurate nel punto di massima sporgenza della tompagnatura e/o della pilastratura perimetrale ed il ciglio di strade pubbliche o ad uso pubblico. I balconi aperti, le pensiline, i cornicioni non formano distanza fino ad un aggetto pari a $1/8.50$ (1.20) della distanza dai confini o dal ciglio di strade pubbliche e/o d’uso pubblico prevista per la zona territoriale omogenea.”

Il verificatore specifica altresì che il parametro numerico della distanza dai confini non è indicato nel regolamento edilizio ma, come tutti gli indici e i parametri dimensionali edilizi, viene indicata nell’allegato alle NTA.

Quindi il regolamento edilizio definisce “la modalità” di calcolo delle distanze in presenza o meno di edifici nei lotti circostanti l’area oggetto di intervento, mentre le NTA indicano “gli indici ed i parametri” da considerare nelle diverse zone territoriali omogenee. In presenza di edifici nei lotti limitrofi a quelli per i quali si richiede il permesso di costruire, l’art. 3 comma 16 (secondo capoverso) del Regolamento edilizio, prevede il rispetto “solo” della distanza dai confini come definita dal comma 17 dell’art. 3 dello stesso Regolamento edilizio.

Secondo la scheda sinottica allegata alle NTA, nelle zone B la distanza dai confini risulta essere pari al parametro di 0,522 in rapporto all’altezza del fabbricato, con un valore assoluto di 5 m.

11.1. Fatte queste considerazioni, considerato che – come detto – i lotti limitrofi all’area in questione risultano in parte già edificati, il verificatore propone di considerare, come distanza minima nei confronti dell’edificio Marone e altri, quella pari alla misura ottenuta applicando il parametro indicato nelle NTA e riferito alle distanze dai confini nelle zone B, moltiplicato per la misura dell’altezza dell’edificio preesistente, e cioè moltiplicando $0,522 * 11,5$ m (altezza proprietà Marone e altri), ottenendo un valore minimo da rispettare pari a 6 m.

Volendo considerare l’altezza al colmo del fabbricato Marone si ottiene una distanza pari a 6,8 metri ovvero $0,522 * 13$ (altezza al ****).

Poiché il progetto prevede una distanza di 10 m dal fabbricato **** e altri, essa risulta conforme al D.M. 1444/68 e superiore ai limiti minimi prescritti sia dal Regolamento Edilizio comunale.

12. Con l’ultimo quesito, era stato chiesto anche se la particella ****, seppur riportata nella tabella riepilogativa della superficie fondiaria, concorra o meno al computo/rispetto dei parametri urbanistici;

Dall’esame della relazione tecnica allegata all’istanza di permesso di costruire e di tutti gli elaborati costituenti la richiesta, è emerso che la superficie della particella

catastale ****, sebbene elencata tra le particelle catastali considerate nel progetto, non concorre al calcolo dei parametri urbanistici.

I valori di superficie coperta e volumetria risultano infatti conformi e contenuti nei valori massimi consentiti per la zona omogenea B anche escludendo tale particella.

Secondo il verificatore, dunque, i parametri di progetto risultano inferiori ai limiti massimi anche

escludendo la particella ****, confermando che essa non concorre al rispetto dei parametri urbanistici.

13. Il verificatore ha anche risposto alle osservazioni fatte dai CTP di parte.

In particolare, il CTP ha ribadito la tesi fatta propria dal Comune anche in sede di difese di merito, ossia che la dicitura: "... la norma di valutazione delle distanze non si applica quando i lotti limitrofi a quelli per i quali si chiede la concessione edilizia risultano già edificati. In tali casi deve rispettarsi solo la "Distanza dai confini" come definita al comma 17..." se interpretata come sostengono i ricorrenti abrogherebbe, di fatto, l'intero comma 16 (dell'art. 3 del vigente R.E.C.) che

lo contiene in quanto quest'ultimo costituito da ben 5 periodi (di cui quello in questione è il secondo) univocamente determinati dal segno di interpunzione di punto e a capo.

Sul punto, nella verifica si ribadisce che il comma 3 dell'art. 16 è stato applicato al caso in esame, mediante i capoversi numero due e numero tre del suddetto comma 16 i quali precisano la modalità di calcolo delle distanze in presenza di edifici nei lotti limitrofi a quelli nei quali si intende edificare.

Oltretutto la "distanza dai confini" calcolata utilizzando il parametro di 0,522 per l'altezza del fabbricato Marone, viene ritenuta conforme agli indici riportati nelle NTA anche dal Comune di **** che nella relazione n. 29977/2024 dichiara "... la distanza riportata nell'elaborato grafico tra il detto "Corpo A" ed il fabbricato

indicato come “Proprietà **** + altri” risulta essere di 10 mt. Tale dato, seppur conforme agli indici riportati nelle N.T.A. come valore della “distanza dei confini” non tiene conto del parametro della “distanza minima degli edifici in rapporto ad H. ...”.

Il Comune, se da un lato ritiene che la proposta progettuale soddisfi il parametro della distanza dai confini, contesta tuttavia il mancato rispetto del parametro della distanza in rapporto all'altezza ovvero: “ ... A riguardo si rappresenta che il quadro sinottico allegato alle vigenti Norme di Attuazione prevede per le zone omogenee “B Completamento” quale parametro di “distanza minima degli edifici in rapporto ad H” il valore di 1,25. ...”.

Secondo il verificatore, l'interpretazione del Comune prevede l'applicazione di un doppio criterio, ovvero distanza dai confini e distanza in rapporto all'altezza, laddove il regolamento edilizio, come riportato nella Relazione, prescrive “solo” la distanza dai confini in presenza di edifici esistenti.

12.1. Con riguardo al terzo quesito, il CTP ha condiviso le conclusioni fornite nella relazione di verifica e concorda nel ritenere che la superficie della p.lla ****, sebbene indicata nella tabella

riepilogativa, non concorre al calcolo dei parametri urbanistici. Ha altresì ritenuto influente la richiesta di produzione di nuovi elaborati integrativi avanzata dal Comune in quanto sugli elaborati grafici la particella catastale n. **** risulta chiaramente separata da un muro di recinzione dal contesto oggetto dell'istanza di permesso di costruire.

13. Le considerazioni e conclusioni della Relazione, nonché le risposte alle Osservazioni di parte, sono integralmente condivise dal Collegio, in quanto motivate, logiche e basate sui riferimenti normativi applicabili al caso di specie nonché sui documenti di causa e sui rilievi svolti in contraddittorio coi CTP di parte.

Emerge dunque:

I) che i luoghi di causa sono correttamente riportati negli elaborati progettuali; il fabbricato confinante di maggiore altezza risulta essere la proprietà **** e altri, con altezza lorda al colmo pari a 13,00 m e alla gronda 11,50 m.

II) Le distanze tra i corpi di fabbrica e rispetto ai fabbricati esistenti sono conformi ai commi 16 e 17 dell'art. 3 del Regolamento Edilizio del Comune di ****, nonché al D.M. 1444/68;

III) La superficie della p.lla ****, sebbene indicata nella tabella riepilogativa, non concorre al calcolo dei parametri urbanistici. I valori di superficie coperta e volumetria risultano infatti conformi ai parametri prescritti dalle NTA anche escludendo la superficie di tale particella.

14. Venendo quindi ai motivi di diniego di cui al preavviso di rigetto Protocollo N.00****/2024 del 06.8.2024, confermati in sede di diniego definitivo (impugnato con i motivi aggiunti) il Collegio ritiene di respingerli e, quindi, accogliere il ricorso.

14.1. Con il primo rilievo si afferma che “relativamente al "corpo A" è stato riscontrato il mancato rispetto delle distanze minime in rapporto all'altezza dei fabbricati circostanti, in particolare all'edificio indicato in grafico come "Prop. **** ed altri" di altezza massima pari a 13 mt (rif. Tavola A/l_integrazione).

Il Collegio, sul punto, si riporta a quanto rilevato e illustrato nella relazione del verificatore, che è integralmente condiviso, anche in ordine all'applicazione e interpretazione degli artt. 16 e 17 del Regolamento Edilizio.

Ciò vale anche per le distanze tra edifici, la cui disciplina è regolata dall'art. 3 delle N.T.A. annesse al P.R.G., rubricato “tabelle metriche”, che definiscono le prescrizioni, gli indici e i valori da rispettare.

Il predetto art. 3 delle N.T.A., così definisce il parametro delle distanze indicato nelle tabelle predette: “....f) – le distanze rappresentano le dimensioni lineari

minime consentite per i distacchi dal fabbricato dall'asse e dal bordo della strada prospiciente, dai confini, dai fabbricati circostanti, esterni ed interni al lotto.”

Per fabbricati “circostanti” si intendono (Cons. Stato, sez. IV, n. 3115/2023, Id. sez. IV, 9 settembre 2014, n. 4553 e; 14 maggio 2014, n. 2469), gli edifici che si trovano intorno all'area oggetto del permesso, senza a tali fini poter estendere l'area di interesse ad ulteriori concetti come zona o fasce territoriale o comparto e che non rilevano soltanto gli edifici confinanti, trattandosi di locuzione di distinto significato oggettivamente riferibile ad un ambito ben circoscritto.

Nel caso di specie, nell'area “circostante” il lotto oggetto di permesso di costruire, giusta anche la relazione agli atti, insistono altre costruzioni (almeno sette) la cui altezza è ben al di sotto della soglia massima per il rispetto del parametro della distanza tra gli edifici in rapporto all'altezza previsto nelle “Tabelle Metriche”.

Erra dunque il Comune a non voler considerare i fabbricati circostanti ma consideri una violazione delle distanze rapportata all'altezza del solo l'immobile confinante/fronteggiante.

14.2. Il secondo rilievo concerne la superficie fondiaria della particella **** che il Comune ha ritenuto inclusa nel calcolo della superficie massima realizzabile, con conseguente errore sostanziale, per poi contestarne solo un rilievo formale, ben evidenziato in sede di osservazioni al preavviso di diniego.

La verifica ha confermato che la particella ****, solamente indicata nella tabella riepilogativa, non è stata mai utilizzata nel calcolo della volumetria né su di essa è previsto alcun corpo di fabbrica come dimostra la tavola A/3 in quanto è fisicamente separata dal resto del lotto da un muro di recinzione esistente.

Ci si riporta anche in questo caso alla Relazione, che si condivide integralmente.

14.3. Nel terzo rilievo, il Comune afferma che non risulterebbe agli atti della pratica il versamento degli oneri concessori dovuti. Nella pratica infatti sebbene sia stato allegato il prospetto di calcolo degli oneri concessori autodeterminati, non

risulta allegata alcuna attestazione di pagamento degli stessi né sarebbe stato dato seguito a una successiva istanza di rateizzazione.

IL rilievo è del tutto inconferente, peraltro una volta che si valuti non il primo motivo dei m.a. ma il secondo diventa anche irrilevante, ma comunque l'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 non condiziona il rilascio del permesso di costruire al preventivo pagamento del costo di costruzione con la conseguenza che il versamento o meno degli oneri concessori non ha incidenza sul rilascio ed efficacia del titolo abilitativo. La legge collega la nascita dell'obbligazione contributiva al rilascio del titolo e non già alla fase istruttoria della domanda (Cfr. Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, sentenza n. 12 del 30/08/2018).

15. In conclusione, va dichiarato improcedibile il ricorso principale, mentre vanno accolti i motivi aggiunti.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

Le spese di verifica, anch'esse poste a carico della parte soccombente, saranno liquidate con separato decreto.

P.Q.M.

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

-dichiara improcedibile il ricorso principale;

-accoglie i motivi aggiunti e per l'effetto annulla il Provvedimento di cui alla Nota prot.n.****/2024 del 07/10/2024 a firma del Responsabile del Settore I – Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di ****, con la quale è stata negata la richiesta di Permesso di costruire n.****/2024, presentata dalla ricorrente con istanza n.**** dell' 01/03/2024;

-condanna il Comune di **** al pagamento delle spese processuali e di verifica in favore di **** ****srl, le prime liquidate in euro 3000,00 oltre accessori di legge e c.u. per entrambi i ricorsi, con distrazione al difensore, le seconde liquidate come da separato decreto.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Anna Pappalardo, Presidente

Maria Barbara Cavallo, Consigliere, Estensore

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Maria Barbara Cavallo

IL PRESIDENTE
Anna Pappalardo

IL SEGRETARIO