



**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 3103 del 2019, integrato da motivi aggiunti,  
proposto da

Condominio “via Colombo n. 48/52 di Caserta”, in persona del legale  
rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi Adinolfi,  
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Caserta, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato  
e difeso dall'avvocato Lidia Gallo, con domicilio digitale come da PEC da Registri  
di Giustizia e domicilio fisico presso lo studio Francesco Casertano in Napoli, via  
Coletta n.12;

***nei confronti***

Alfonso Borrata e Annalisa Romanucci, rappresentati e difesi dall'avvocato  
Fabrizio Perla, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e  
domicilio fisico in Napoli, via S. Brigida n.39;

***per l'annullamento***

(per quanto riguarda il ricorso introduttivo):

del permesso di costruire n. 24/2018 del Dirigente SUAP del Comune di Caserta;

(per quanto riguarda i motivi aggiunti):

del permesso di costruire n. 24/2018 del Comune di Caserta;

del presupposto permesso di costruire n. 19/2016/SUAP;

ove necessario, della pregressa concessione edilizia in sanatoria n. 283 del 14/5/96;

ove necessario, della pregressa concessione edilizia in sanatoria n. 1283 del 21/11/97;

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

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Caserta e di Alfonso Borrata e di Annalisa Romanucci;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 ottobre 2023 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

Il Condominio “Via Colombo” (d’ora in avanti Condominio o ricorrente), premesso di essere proprietario di un edificio realizzato su area di sedime confinante con un terreno sito alla via San Carlo n. 100 (di proprietà Romanucci e Borrata), ricadente in Zona omogenea A3-sottozona A3-Preesistenze storico ambientali –Centro Urbano del PRG comunale di Caserta nonché nella perimetrazione del Piano di Ricostruzione-Caserta Centro –UP. 10 Colombo UMI 10.3, ha impugnato in via principale il permesso di costruire n. 24/2018 rilasciato ai controinteressati dal Comune di Caserta, in variante al PdC n. 19/2016, avente ad oggetto la realizzazione di un “*Centro sportivo balneare adatto ad attività ludiche, di benessere e ricreative legate all’ acqua*”.

Il ricorso introduttivo è affidato ai seguenti motivi:

VIOLAZIONE DI LEGGE (ALLEG. 1 del Piano di Recupero del Comune di Caserta con riferimento alle NTA speciali –Caserta Centro UP 10 COLOMBO UMI 10.3 ed in relazione all’ art. 12.2.2. delle NTA Generali del predetto Piano di Recupero –ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI- MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENZA ASSOLUTA DI IDONEA ISTRUTTORIA- VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI CORRETTEZZA E BUON ANDAMENTO DELL’AZIONE AMMINISTRATIVA): il titolo viola la previsione di cui all’art. 12.2.2 delle NTA del Piano di recupero che autorizza nell’ambito urbanistico in questione la destinazione residenziale e/o complementare con previsione di opere di urbanizzazione, tra cui sono unicamente compresi “... *spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport...*” (nella fattispecie si tratterebbe, invece, di opere destinate ad attività sportive su area privata, non identificabili con le opere pubbliche da realizzarsi su spazi pubblici).

VIOLAZIONE DI LEGGE (ALLEG. 1 del Piano di Recupero del Comune di Caserta con riferimento alle NTA speciali – Caserta Centro UP 10 COLOMBO UMI 10.3 ed in relazione all’art. 146, 4° comma D.Leg. 42/04 (ECESSO DI POTERE -TRAVISAMENTO DEI FATTI- MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENZA ASSOLUTA DI IDONEA ISTRUTTORIA- DIFETTO DEI PRESUPPOSTI- VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI CORRETTEZZA E BUON ANDAMENTO DELL’AZIONE AMMINISTRATIVA): il Comune ha omesso di richiedere il preventivo assenso paesaggistico, necessitato dalla previsione recata dalle NTA del Piano di Recupero Caserta Centro, per l’Unità di Progetto 10 secondo cui: “..*L’intera U.P. è interessata da beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*”.

VIOLAZIONE DI LEGGE (ALLEG. 1 del Piano di Recupero del Comune di Caserta con riferimento alle NTA speciali –Caserta Centro UP 10 COLOMBO UMI 10.3 –ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI- MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENZA ASSOLUTA DI IDONEA ISTRUTTORIA-VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI CORRETTEZZA E BUON

ANDAMENTO DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA): le NTA dell'UMI prevedono, quanto al rapporto di copertura (RC) il rispetto dell'esistente: per contro, dalla tavola Var. 03 emerge l'omesso computo della copertura determinata dalla realizzazione di 3 ascensori di collegamento tra i piani della struttura, nonché dei percorsi di servizio coperti con tende di protezione, per un totale di mq. 53,00, eccedenti rispetto alla parità di copertura indicata nella tavola Var. 10.

VIOLAZIONE DI LEGGE (ALLEG. 1 del Piano di Recupero del Comune di Caserta con riferimento alle NTA speciali – Caserta Centro UP 10 COLOMBO UMI 10.3 ed in relazione all' art. 6.8 delle NTA Generali del predetto Piano di Recupero–ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI-MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENZA ASSOLUTA DI IDONEA ISTRUTTORIA- VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI CORRETTEZZA E BUON ANDAMENTO DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA): non è rispettato il parametro (SP) superficie permeabile, da contenere nei limiti dell'esistente, per effetto della realizzazione di due piscine fuori terra e di manufatti interrati fino ad un livello pari a meno ml. 10,80, che incrementano la superficie impermeabilizzata.

VIOLAZIONE DI LEGGE (ALLEG. 1 del Piano di Recupero del Comune di Caserta con riferimento alle NTA speciali –Caserta Centro UP 10 COLOMBO UMI 10.3 ed in relazione all' art. 25 delle NTA Generali del predetto Piano di Recupero–ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI- DIFETTO DI IDONEO PRESUPPOSTO- CARENZA ASSOLUTA DI IDONEA ISTRUTTORIA- VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI CORRETTEZZA E BUON ANDAMENTO DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA-VIOLAZIONE DEL GIUSTO PROCEDIMENTO): l'art. 25 delle NTA prevede che la posa di chioschi sia preceduta dalla stipula di una convenzione, che nella fattispecie difetta;

VIOLAZIONE DI LEGGE (ALLEG. 1 del Piano di Recupero del Comune di Caserta con riferimento alle NTA speciali –Caserta Centro UP 10 COLOMBO UMI 10.3 –ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI-

MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENZA ASSOLUTA DI IDONEA ISTRUTTORIA- VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI CORRETTEZZA E BUON ANDAMENTO DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA): le NTA prevedono che anche l'indice di fabbricabilità sia pari a quello esistente: dalla tavola Var. 10 si ricava, per contro, l'omesso computo delle volumetrie dei locali interrati (esclusi quelli tecnici e depositi), tra cui la grotta ipogea ed il giardino d'inverno destinati alla fruizione pubblica, per un'eccedenza volumetrica di circa mc 3.106,00;

VII- VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 11 d.lg. n. 28/2011 connesso all'All. 3 cit. D.Leg. 28/11) –ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI- MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENTE ISTRUTTORIA- PERPLESSITA'- ILLOGICITA'): l'art. 11 d. lg. n. 28/2011 impone che i progetti di nuova costruzione prevedano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, obbligo la cui inosservanza preclude il rilascio del titolo edilizio. Tra gli elaborati al progetto tali previsioni non sono presenti.

VIII- VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 8,2°comma L n. 447/95 così come combinato con l' ART. 4 DPCM 14/11/97 e connesso con il DPCM 1/3/91– ECESSO DI POTERE (TRAVISAMENTO DEI FATTI- MANCANZA DEI PRESUPPOSTI- CARENTE ISTRUTTORIA- PERPLESSITA'- ILLOGICITA'- DIFETTO DI VALUTAZIONE ED ACCERTAMENTO PREVENTIVO): l'impianto realizzando ricade nella previsione di cui all'art. 8 comma 2 lett. e) l. n. 447/95; la “*Valutazione previsionale del rumore indotto nell' ambiente esterno*” allegata alla pratica edilizia risulta tuttavia disposta in palese elusione degli obblighi e modalità di rilevamento prescritti dai citati artt. 4, 6 e 7 del DPCM del 14/11/97, secondo quanto dimostrato nella “*Relazione acustica giurata*” versata in atti.

Le censure sono state ulteriormente ribadite ed integrate nel ricorso per motivi aggiunti, notificato all'esito della acquisizione dei titoli edilizi che hanno preceduto il PdC n. 24/2018. In aggiunta alle censure già formulate, parte ricorrente lamenta l'illegittimità del PdC anche in ragione della violazione del DM 1444/68 e art. 18 l.

122/89: in luogo di mq 172,00 destinati a parcheggio nel progetto dell'impianto sportivo oggetto del PdC n. 19/2016, le aree scoperte sono state destinate all'insediamento di due piscine, chiosco bar, ristorante, percorso di collegamento tra cucine e sala, residuando soltanto alcuni posti auto per disabili e parcheggi di servizio, da sostituirsi con posti auto "in convenzione" presso l'adiacente parcheggio privato sito in piazza Cavour.

Si è costituito per resistere il Comune di Caserta.

In data 5 maggio 2021 parte ricorrente ha notificato e depositato "*memoria con motivi integrativi al ricorso con RG n. 3103/2019*".

Con memoria del 5 giugno 2021, i controinteressati hanno eccepito la tardività del gravame, tenuto conto della risalenza dei titoli impugnati e della sicura conoscenza dei lavori in corso, come testimoniato dai numerosi esposti presentati dal Condominio nel corso dell'ultimo decennio.

Ulteriore causa di inammissibilità sarebbe costituita dall'omessa evocazione in giudizio della Geal Immobiliare s.r.l., cui in data 11 giugno 2019 (e cioè prima della notifica del ricorso) la Romanucci ha ceduto il diritto di superficie comprensivo di tutti i titoli edilizi a lei intestati. L'atto di cessione risulta tra gli allegati alla S.C.I.A. in variante prot. 79109 dell'8 luglio 2019, richiesta dalla medesima Geal.

Con l'ordinanza n. 464 del 24 gennaio 2022 la Sezione ha disposto una verifica; in particolare, è stato chiesto al verificatore (individuato nel Dirigente del Settore Pianificazione territoriale – Pianificazione paesaggistica – Funzioni in materia di paesaggio – Urbanistica - Antiabusivismo della Regione Campania o suo delegato dotato di adeguate competenze professionali) di accertare, <<nei limiti delle censure mosse da parte ricorrente nei propri scritti, la conformità dell'assentita costruzione rispetto alle previsioni urbanistiche (n.t.a), alla normativa sull'inquinamento acustico, alle previsioni di cui al d. lgs. 28/2011 e a quelle di cui al combinato disposto del d.m. n. 1444/68 e art. 18 l. n. 122/89>>.

In data 21 maggio 2023 il verificatore (dott. Gioacchino Ascione), delegato dal suddetto dirigente, ha depositato il proprio elaborato, chiedendo nel contempo la liquidazione del compenso.

Con varie memorie le parti hanno insistito nelle rispettive posizioni.

Alla pubblica udienza dell'11 ottobre 2023 la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

Non vi è luogo a provvedere sull'istanza istruttoria ex art. 65 c.p.a., avendo la stessa parte ricorrente versato in atti la SCIA in variante prot. n. 79109/2019 oggetto della richiesta e non avendo reiterato l'istanza nella memoria depositata in vista della discussione.

Preliminarmente, devono essere esaminate le eccezioni in rito formulate dai controinteressati.

Va respinta l'eccezione di tardività del ricorso formulata dai controinteressati.

La giurisprudenza univoca ha infatti affermato che la prova della “*piena conoscenza*” della lesività dell'atto acquisita *aliunde*, posta a base dell'eccezione di tardività di un ricorso, deve essere rigorosa, nonché fornita dalla parte che solleva detta eccezione: tale prova deve essere assistita da rigorosi e univoci riscontri oggettivi, dai quali si possa desumere con assoluta certezza il momento della piena conoscenza dell'atto o fatto e la verifica della cd. piena conoscenza deve essere estremamente cauta e rigorosa, non potendo basarsi su mere supposizioni, né su deduzioni, pur sorrette da apprezzabili argomentazioni logiche (cfr., ex plurimis, C.d.S., Sez. III, 20 agosto 2020, n. 5151; Sez. IV, 8 giugno 2020, n. 3629; Sez. II, 18 novembre 2019, n. 7857).

Al riguardo, s'è osservato, inoltre, con indirizzo ampiamente maggioritario, che: “*Il termine per impugnare un titolo edilizio decorre dall'inizio dei lavori, nel caso in cui si contesti l'an dell'edificazione, oppure dal loro completamento o da un momento antecedente al loro completamento che renda chiare le caratteristiche dell'erigendo manufatto, nel caso in cui si contesti il quomodo dell'edificazione,*

*fermi restando: la possibilità, da parte di chi solleva l'eccezione di tardività, di provare, anche tramite presunzioni, una conoscenza anteriore del provvedimento impugnato in capo al ricorrente, e l'onere da parte di chi intende contestare il titolo edilizio di esercitare sollecitamente l'accesso, il cui esercizio non è però idoneo a differire il termine per il ricorso” (Consiglio di Stato, Sez. IV, 23/05/2018, n. 3075); “Ai fini della valutazione della tardività del ricorso al giudice amministrativo, è ininfluyente l'esito della procedura di accesso agli atti, posto che il dies a quo per il computo del termine decadenziale di proposizione del ricorso giurisdizionale decorre dal momento in cui la parte istante ha la percezione dell'esistenza e della lesività di un provvedimento amministrativo, nulla innovando, sul punto, l'obbligo di consentire agli interessati l'accesso alla documentazione, al cui ritardato adempimento l'ordinamento soccorre con la possibilità concessa all'interessato di proporre motivi aggiunti” (T. A. R. Liguria, Sez. II, 1/04/2019, n. 293).*

Nel caso in esame, va osservato che, per un verso parte ricorrente contesta la possibilità di realizzare su area privata opere destinate ad attività sportive e, per altro verso e sotto più profili, la consistenza dell'intervento: cosicché non si vede come parte ricorrente avrebbe potuto articolare le censure contenute in ricorso prima e a prescindere dalla conoscenza integrale degli atti (avvenuta per una prima parte in data 9 maggio 2019 e per una seconda parte in data 1° luglio 2019), tenuto conto che i lavori di cui al PdC del 2016 non sono mai iniziati mentre quelli relativi all'intervento di cui al PdC n. 24/2018 hanno avuto inizio il 17 ottobre 2019, giusta comunicazione del 15 ottobre 2019 (cfr. deposito dei controinteressati del 5 giugno 2021), ovvero in corso di causa, come ricavabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla perizia integrativa prodotta dal Condominio in data 26 aprile 2021.

Va respinta anche l'eccezione di inammissibilità del gravame per mancata notifica dello stesso alla Geal Immobiliare s.r.l. che, in data antecedente alla notifica del ricorso, è divenuta titolare del diritto di superficie.



E' pacifico in atti che i titoli edilizi impugnati sono intestati ai signori Borrata e Romanucci non essendo stati (almeno prima della notifica del ricorso), volturati in favore della società.

La giurisprudenza ha evidenziato che nel processo amministrativo, la qualifica di controinteressato (ovvero colui nei confronti del quale è necessario notificare il ricorso) richiede un requisito sostanziale, costituito dalla sussistenza di un interesse qualificato al mantenimento dell'utilità riconosciuta dal provvedimento, di natura eguale e contraria a quello azionato dal ricorrente, ed un requisito formale, rappresentato dall'indicazione nominativa nel provvedimento amministrativo o nella sua agevole individuabilità sulla base di quest'ultimo; la mancanza del secondo requisito (quello formale) non consente l'individuazione di un controinteressato in senso processuale, ma legittima l'intervento nel processo ai sensi del primo comma dell'art. 28 c.p.a. (cfr. T.A.R. Marche, n. 165/2022 e C.d.S. n. 6449/2020).

Difettando nella specie il requisito formale in capo alla società, il ricorso è stato correttamente notificato agli intestatari dei titoli edilizi impugnati.

Ciò premesso, non coglie nel segno il primo motivo di ricorso.

Con tale mezzo il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 12.2.2 della NTA del PdR di Caserta in quanto consentirebbe la realizzazione di opere private su aree destinate a opere di urbanizzazione tra le quali sarebbero unicamente compresi <<...spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport...>>.

Come evidenziato dal verificatore, le destinazioni ammesse per la UP 10 – Colombo <<sono la “residenza e le destinazioni complementari di cui all'art. 12.2 delle NTA, ad esclusione di 12.2.1 e 12.2.4.1.a”. Tra le destinazioni complementari elencate al citato articolo 12.2, rispetto alle quali l'attività edilizia di cui al permesso di costruire 24/2018 risulta coerente e compatibile, vi sono (vedasi Allegato 7): - 12.2.2: opere di urbanizzazione, tra le quali sono previste “...spazi pubblici a parco, per il gioco, per lo sport ...”; - 12.2.4.2.b: ristoranti; - 12.2.4.2.c: bar; - 12.2.4.4.s: attività ricreative, culturali e sportive. - 12.2.4.4.u:

*altre attività di servizi per la persona. Pertanto, l'attività prevista dal progetto assentito non sembra essere esclusivamente riconducibile alle sole "opere di urbanizzazione" di cui al citato art. 12.2.2>>.*

Destituito di fondamento anche il secondo motivo, con il quale il ricorrente sostiene che l'area su cui sorge l'intervento sarebbe sottoposta a vincolo ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, con la conseguenza che il titolo edilizio rilasciato non sarebbe stato preceduto dalla necessaria autorizzazione paesaggistica.

Il verificatore, oltre a rilevare che la certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Caserta non indica la presenza del vincolo paesaggistico, ha effettuato ulteriori ricerche che depongono per l'insussistenza dello stesso (cfr. la relazione che sul punto richiama vari documenti tra i quali la tavola di zonizzazione del PTP).

Con il terzo motivo il ricorrente lamenta la violazione delle NTA del PdR nella parte in cui per l'UMI 10.3 prevede l'obbligo di mantenere l'indice del rapporto di copertura preesistente; in particolare, nelle superfici di progetto non sarebbero stati computati i 3 ascensori di collegamento tra i piani, nonché i percorsi di servizio coperti con tende di protezione, per un totale di mq. 53,00 eccedenti rispetto alla parità di copertura.

La censura deve essere respinta.

Il verificatore ha rilevato che:

- la superficie impegnata dagli ascensori è pari a mq 12,90;
- dalla superficie lorda coperta vanno detratte le superfici spente aggettanti pari a mq 55,46, per cui la superficie netta è pari a mq 184,52;
- tale ultima misura è inferiore a quella preesistente pari a mq. 233,36.

Al riguardo nelle successive memorie il ricorrente lamenta che nel calcolo non sarebbero stati considerati i percorsi di servizio coperti da tende.

Sul punto va osservato che il ricorrente non ha indicato a quanto ammontano i detti percorsi e se il tipo di copertura a tenda sia precario o meno. In pratica, viste le conclusioni del verificatore circa la riduzione della superficie coperta rispetto al

dato preesistente, il ricorrente avrebbe dovuto integrare sul punto le proprie deduzioni.

Con il quarto motivo il Condominio lamenta il mancato rispetto della prescrizione delle NTA per l'UP 10 - Colombo e UMI 10.3. - la quale stabilisce il necessario rispetto della superficie permeabile (SP) preesistente per gli interventi ammessi: ciò per effetto della realizzazione di due piscine fuori terra e di manufatti interrati fino a un livello pari a meno ml 10,80, che incrementerebbero la superficie impermeabilizzata.

Al riguardo il verificatore parte dalla definizione di SP recata al paragrafo 6.8 delle NTA, Elaborato n. 14 come <<...superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non interessata dalla superficie coperta degli edifici e dalle altre opere edilizie realizzate fuori terra, seminterrate o interrate. Si esprime in percentuale, come rapporto con la superficie del lotto>> per poi effettuare il seguente ragionamento:

- indice di permeabilità preesistente 96% (così calcolato: superficie catastale della particella = mq 2.778, alla quale va detratta l'area che già costituiva zona non permeabile pari a mq 20 di un pozzo o cisterna in muratura + mq. 78 dell'area impegnata dal tunnel di accesso alle grotte interrate = superficie libera pari a mq 2.680);

- indice di permeabilità da progetto 96%, ciò in quanto l'area impegnata dalle piscine pari a mq 230 sarebbe compensata dal <<tetto drenante verde>> del ristorante.

In sostanza la copertura utilizzata per il ristorante sarebbe, secondo il verificatore, una <<superficie drenante>>, in quanto costituirebbe <<una modalità seppure indiretta, con la quale l'acqua piovana ritorna al terreno. Essa [andrebbe] dunque sommata alla superficie netta permeabile>>.

Il verificatore ha evidentemente concordato con i controinteressati secondo i quali un manufatto la cui copertura è costituita come nella fattispecie da un giardino

pensile sarebbe una superficie permeabile.

L'argomentazione non persuade.

Dalla definizione sopra riportata si evince che per considerare una superficie permeabile, questa deve poter essere attraversata direttamente dall'acqua, mentre nel caso di specie l'acqua ricadrebbe solo indirettamente al suolo.

La censura va dunque accolta non rispettando il progetto il requisito in parola.

Per completezza il Collegio esaminerà anche le ulteriori censure dedotte.

Con il quinto motivo il ricorrente, con riguardo al previsto posizionamento di un chiosco – bar all'estremità Sud Ovest del lotto (*<<tra il termine del percorso pedonale ed il parco della zona piscina>>*), lamenta la violazione dell'art. 25 delle NTA del PdR.

Quest'ultimo, rubricato *<<attrezzature speciali>>*, prevede che *<<Nelle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico è ammessa, previo convenzionamento, la posa di chioschi adibiti ad edicole e rivendita giornali, vendita fiori e piante, bar, nel rispetto delle seguenti modalità: - siano realizzati con strutture facilmente rimovibili; - non comportino pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale; nel caso di posa in prossimità di marciapiedi, deve essere comunque garantita una larghezza libera per la circolazione dei pedoni, maggiori di m. 1,50; - il chiosco abbia dimensione massima pari a mc. 60">>*; e, ancora che *"... Per l'insediamento di tali attrezzature dovrà essere rilasciato titolo abilitativo edilizio corredato da convenzione d'uso temporaneo per un periodo non superiore di anni 10 e con l'obbligo per l'interessato della rimessa in pristino stato alla scadenza della stessa, salvo rinnovo>>*.

Come osservato dal verificatore, il PdC n. 24/2018 non risulta corredato dal prescritto atto convenzionale; pertanto anche tale censura deve essere accolta.

Sul punto non persuade la tesi dei controinteressati secondo la quale la prescrizione appena citata non avrebbe *<<natura propriamente edilizio – urbanistica>>*, trattandosi di un'attività *<<pacificamente integrabile>>* in un secondo momento rispetto al rilascio del titolo.

Osserva il Collegio che tale interpretazione confligge con il tenore letterale della norma che richiede, già in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, l'avvenuta stipula dell'atto convenzionale.

Con il sesto motivo di ricorso il ricorrente lamenta il mancato rispetto dell'indice di fabbricabilità preesistente sull'area oggetto di intervento così come prescrivono le NTA. Segnatamente, non sarebbero state computate le volumetrie dei locali interrati (esclusi quelli tecnici e depositi e compresa la grotta ipogea e il giardino d'inverno) destinati alla fruizione pubblica; l'eccedenza volumetrica sarebbe pari a mc 3.106,00.

Il verificatore partendo dalla definizione di volume tecnico dato dalle NTA del PRG e del PdR arriva alla conclusione che effettivamente non sono stati correttamente calcolati i locali interrati per una superficie di circa 517 mq ; si tratta, in particolare, dei locali destinati a spogliatoi, infermeria, servizi igienici in quanto questi *<<pur costituendo unità funzionalmente asservite alla struttura edilizia in superficie (piscine), non presentano le caratteristiche di "volumi tecnici", per dimensioni (altezze comprese tra metri 2,70 e 3,80) e destinazioni d'uso (attività umane di tipo continuativo)>>*.

Il verificatore ha poi effettuato un ulteriore accertamento sulla base delle osservazioni presentate dai consulenti dei controinteressati. In particolare: *<<la verifica di compatibilità urbanistica dei locali in questione è stata svolta con riferimento al punto 6.4.6 delle NTA del PdR (vedasi Allegato 7), come suggerito dal CTP dei signori Borrata-Romanucci. In particolare, si tratta del punto 6.4.6 di dette norme, che recita: "... Non sono altresì computati gli spazi accessori privi di autonomia funzionale, quali sottonegozi e locali magazzino, direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale, e purché abbiano superficie lorda di pavimento inferiore a quella dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza." Nel caso in esame, come in dettaglio riferito al paragrafo 4.2, la verifica richiesta dall'ing. Vitale non conduce ad una rivalutazione dei volumi*

*assentibili in quanto i locali interrati costituenti volumi non tecnici, pur essendo privi di autonomia funzionale e caratterizzati da un rapporto di stretta connessione con la struttura edilizia principale (piscina), non si ritiene rispettino il requisito previsto dalla suddetta norma del PdR, con riferimento alla circostanza “... purché abbiano superficie lorda di pavimento inferiore a quella dell’unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.” Infatti, la superficie complessiva dei locali riconducibili a “spazi accessori” è pari a m<sup>2</sup> 517 (come rilevabile dall’esame degli elaborati grafici di progetto); tale superficie risulta essere maggiore di quella dell’unità immobiliare principale (della quale costituiscono pertinenza), la cui superficie è pari a m<sup>2</sup> 230>>.*

Nella memoria da ultimo depositata, i controinteressati ritengono che il verificatore sia incorso in un errore nell’individuare il parametro costituito dalla superficie dell’unità immobiliare principale; andrebbe secondo loro considerata non solo la superficie della piscina (230 mq) che è <<una parte dell’attività ludico-ricreativa di un centro quale quello in oggetto - ma che ...comprende evidentemente, sia oggettivamente che funzionalmente, gli spazi circostanti le piscine, ovvero il deck perimetrale, lo spazio destinato a sdraio, lettini, ombrelloni, zona ristoro, i presisi per docce e lavapiedi: in buona sostanza tutta quella superficie - regolarmente assentita - che è quella sulla quale si svolge l’attività principale (pari a mq. 1500,00) rispetto alla quale i locali interrati sono funzionale e ne costituiscono pertinenza. Non si vede davvero, se non ritenendo trattasi di un mero errore, la ragione per la quale, nel considerare la superficie utile esterna - assentita e ove ha luogo l’attività principale - debba considerarsi la sola piscina (230,00 mq.) e non anche l’intero spazio utilizzabile, che costituisce peraltro il cuore dell’attività del Centro (1.500,00 mq.)>>.

Osserva il Collegio che, al di là della opinabilità di considerare come *unità immobiliare principale* delle mere superfici esterne, le disposizioni invocate si riferiscono (sul piano qualitativo) a locali utilizzati come magazzini ossia con una sporadica presenza umana non paragonabili ai locali che si intendono realizzare,

destinati a spogliatoi, infermeria e servizi igienici.

Il motivo relativo al mancato rispetto delle volumetrie preesistenti è dunque fondato.

I restanti motivi di ricorso devono essere respinti.

Con il settimo motivo di ricorso il Condominio lamenta la violazione dell'art. 11 del d.lgs. n. 28/2011, a mente del quale *“I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3”*, pena il diniego del rilascio del titolo edilizio (comma 3).

Come evidenziato dal verificatore: *<<Nella relazione tecnica descrittiva allegata la pdc 24/2018 è precisato che “... la gestione dell'impianto sarà improntata su criteri di compatibilità ambientale e ottimizzazione dei consumi energetici tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili ...”. Inoltre, nel pdc 24/2018, tra gli adempimenti ed obblighi da osservare prima dell'inizio dei lavori, vi è la trasmissione del progetto energetico dell'edificio, ai sensi dell'art. 125 del DPR 380/2001>>*.

Non sussiste dunque la dedotta violazione.

Anche con riferimento al rispetto della normativa sull'inquinamento acustico il verificatore giunge alla conclusione della astratta compatibilità del progetto.

Infine, con riferimento alla dedotta violazione del D.M. n. 1444/68 e della c.d. Legge Tognoli (n. 122/1989) il verificatore ha constatato che il progetto, avuto riguardo alla cubatura realizzata, rispetta gli standard urbanistici previsti dalle predette disposizioni (ciò, a prescindere dalla successiva stipula di una convenzione con l'adiacente area di parcheggio).

In conclusione, il ricorso deve essere accolto, con conseguente annullamento del PdC n. 24/2018.

Le spese seguono la soccombenza e trovano liquidazione in dispositivo.

In considerazione del lavoro svolto e vista la nota depositata dal verificatore

(recante le spese sostenute e le vacanze) risulta congruo corrispondere a quest'ultimo la somma complessiva di euro 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00) di cui euro 1.000,00 (mille/00) sono stati già provvisoriamente anticipati dalla parte ricorrente a mente dell'ordinanza n. 464/2022; detto compenso va definitivamente posto a carico del Comune di Caserta e dei controinteressati.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li accoglie e, per l'effetto, annulla il permesso di costruire n. 24/2018.

Condanna il Comune di Caserta e i controinteressati al pagamento in solido delle spese del giudizio in favore dell'avvocato di parte ricorrente dichiaratosi antistatario, che liquida in complessivi € 2.000,00 (duemila/00) oltre accessori di legge, nonché al rimborso del contributo unificato qualora dovuto e versato.

Liquida in via definitiva al verificatore dott. Gioacchino Ascione la complessiva somma di euro 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00), da porsi a carico del Comune di Caserta e dei controinteressati.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 11 ottobre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Alessandro Tomassetti, Presidente

Vincenzo Cernese, Consigliere

Paola Palmarini, Consigliere, Estensore

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

**IL PRESIDENTE**  
**Alessandro Tomassetti**



## IL SEGRETARIO