

Pubblicato il 27/01/2026

N. 00699/2026REG.PROV.COLL.
N. 09150/2023 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 9150 del 2023, proposto da Maria Iolanda Patrizia Mirra, rappresentata e difesa dagli avvocati Luigi Imperlino, Antonio Sasso, Gennaro Terracciano, con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Gennaro Terracciano in Roma, piazza di San Bernardo, n. 101;

contro

Luca De Luca, rappresentato e difeso dall'avvocato Orazio Abbamonte, con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia;

Comune di Massa Lubrense, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianvincenzo Esposito, con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania, sezione VII, 21 agosto 2023, n. 4803, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Luca De Luca e del Comune di Massa Lubrense;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 3 dicembre 2025 il consigliere Alessandro Enrico Basilico e uditi per le parti gli avvocati Luigi Imperlino e Gennaro Terracciano, nonché viste le conclusioni presentate per Luca De Luca come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. L'appellante impugna la sentenza che ha accolto il ricorso dell'appellato, ricorrente in primo grado, e annullato il provvedimento con cui il Comune di Massa Lubrense ha confermato la legittimità della Scia presentata per la realizzazione di una tettoia realizzata a servizio dell'immobile di sua proprietà.

2. I fatti di causa rilevanti, quali emergono dalle affermazioni delle parti non specificamente contestate e comunque dagli atti e documenti del giudizio, possono essere sinteticamente ricostruiti nei termini seguenti.

2.1. Il 23 novembre 2020 l'appellante ha presentato la segnalazione certificata d'inizio attività (Scia) prot. 26214 per la realizzazione di una tettoia, con sottostante pavimentazione e accessori, come un barbecue, un lavello e un piano di preparazione dei cibi, all'interno del giardino di pertinenza della sua abitazione.

La presentazione era stata preceduta dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica n. 95 del 12 agosto 2020.

2.2. Con verbale di accertamento prot. 15878 del 2 luglio 2022 il Comune ha contestato la realizzazione di opere difformi dal titolo, consistenti nella messa in opera di rete elettrosaldata nel massetto in calcestruzzo dell'area sottostante la tettoia, nonché di tubazioni in pvc e pozzetti prefabbricati.

2.3. L'appellante ha presentato la Scia prot. 165782 del 12 luglio 2021 per la sanatoria delle opere contestate.

2.4. Con tre diffide presentate il 12 giugno 2021, il 28 giugno 2021 e il 19 ottobre 2021, l'appellato ha intimato al Comune di esercitare i poteri inibitori, di sospensione e ripristinatori rispetto alla Scia prot. 26214 del 23 novembre 2020 e prot. 16582 del 12 luglio 2021, nonché di annullare in autotutela l'autorizzazione paesaggistica n. 95 del 12 agosto 2020, adottando i provvedimenti repressivi conseguenti.

2.5. Non avendo ricevuto riscontro, l'appellato ha agito dinanzi al T.a.r. per la Campania contro il silenzio dell'amministrazione.

2.6. Con sentenza 4 agosto 2022, n. 5273, il Tribunale ha accolto il ricorso e condannato il Comune a pronunciarsi con un provvedimento espresso sulle istanze.

2.7. L'Ente ha quindi emesso la nota prot. 24488 del 10 ottobre 2022, con la quale ha confermato la legittimità delle opere realizzate, in quanto la tettoia sarebbe una "pertinenza", che non crea volumetria né incide sui prospetti ed è pertanto realizzabile in forza di una Scia.

2.8. L'appellato ha impugnato il provvedimento dinanzi al T.a.r. per la Campania.

3. Con sentenza 21 agosto 2023, n. 4803, il Tribunale ha in parte dichiarato inammissibile il ricorso – laddove rivolto contro gli atti comunali di accertamento, ritenuti non lesivi – e in parte lo ha accolto, annullando la nota prot. 24488 del 10 ottobre 2022, nonché condannando il Comune e la proprietaria in solido al pagamento delle spese processuali.

In particolare, il giudice di primo grado, respinta l'eccezione di difetto di legittimazione e interesse, ha escluso che la tettoia possa ritenersi una "pertinenza", dato che ha portato alla creazione di una superficie coperta prima inesistente e che è destinata a usi suscettibili di aumentare il carico urbanistico, essendo stata dotata di impianto idrico-fognario, illuminazione ed elettricità, scarico di acque meteoriche, dunque essendo volta a

consentire la stabile permanenza delle persone. Di conseguenza, non è applicabile il regime della Scia e l'intervento non può essere considerato un "restauro o risanamento conservativo", trattandosi di una nuova costruzione.

4. La proprietaria ha proposto appello contro la decisione.

4.1. Nel giudizio di secondo grado si è costituito l'appellato, originario ricorrente, chiedendo il rigetto del gravame e riproponendo i motivi assorbiti o non esaminati.

4.2. Si è costituito anche il Comune, resistendo al gravame.

4.3. Nel corso del processo le parti hanno depositato scritti difensivi, approfondendo le rispettive tesi.

4.4. All'udienza del 3 dicembre 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

5. L'appello si fonda su due motivi.

5.1. Con il primo si deduce: «*ERROR IN IUDICANDO ED IN PROCEDENDO. VIOLAZIONE DELL'ART. 100 C.P.C.. CARENZA ORIGINARIA DI LEGITTIMAZIONE ED INTERESSE AD AGIRE. INAMMISSIBILITÀ ED IMPROCEDIBILITÀ DELL'AZIONE PROPOSTA DAL DE LUCA. CARENZA DI MOTIVAZIONE DELLA SENTENZA APPELLATA. DIFETTO ASSOLUTO DI ISTRUTTORIA. VIOLAZIONE ART. 112 C.P.C. INSUSSISTENZA DI LEGITTIMAZIONE AD AGIRE*».

In particolare, s'insiste nell'eccepire il difetto d'interesse dell'appellato-ricorrente nel giudizio di primo grado.

5.2. Con il secondo si deduce: «*ERROR IN IUDICANDO. ERRATA INTERPRETAZIONE E APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 3, 10, 22, 23 E 37 D.P.R. 380/01, DELLE N.T.A. AL P.R.G. DI MASSA LUBRENSE, DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. ERRATA VALUTAZIONE E QUALIFICAZIONE TECNICA E GIURIDICA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA POSTA IN ESSERE DALLA RICORRENTE E ASSENTITA DA TITOLI*

EDILIZI (SCIA E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA) VALIDI ED EFFICACI».

In particolare, sul piano sostanziale, si sostiene che, diversamente da quanto ritenuto dal T.a.r., la tettoia sia una “pertinenza” o quantomeno rientri tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo, in quanto non genera nuovi volumi.

6. I motivi sono infondati.

6.1. Sul piano processuale, si deve confermare che sussiste l’interesse ad agire dell’appellato-ricorrente in primo grado.

Come chiarito dalla giurisprudenza, l’interesse al ricorso si correla *«all’utilità ricavabile dalla tutela di annullamento e dall’effetto ripristinatorio, che a sua volta è in funzione e specchio del pregiudizio sofferto»*, il quale, a fronte di un intervento edilizio *contra legem*, può essere rinvenuto, a seconda del caso, *«nel possibile deprezzamento dell’immobile, confinante o comunque contiguo, ovvero nella compromissione dei beni della salute e dell’ambiente in danno di coloro che sono in durevole rapporto con la zona interessata»*, come per esempio avviene in caso di *«diminuzione di aria, luce, visuale o panorama»* (Cons. Stato, Ad. Plen., 9 dicembre 2021, n. 22).

Nel caso di specie, l’opera è ben visibile dall’abitazione dell’appellato, come dimostrato dalle fotografie da questo prodotte, e incide sul panorama del Golfo di Napoli, della penisola Sorrentina e del Vesuvio di cui questi gode, circostanza che è sufficiente a giustificare l’interesse al ricorso.

6.2. Sul piano sostanziale, è condivisibile la valutazione del T.a.r. circa la natura non pertinenziale dell’opera.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, *«il concetto di pertinenza urbanistica è più ristretto rispetto a quello di pertinenza civilistica, ed è applicabile solo ad opere di modesta entità, accessorie ad un’opera principale, e non anche a quelle che, per dimensioni e finalità, siano connotate da una propria autonomia funzionale e da un autonomo*

valore di mercato» (tra le ultime, Cons. Stato, sez. IV, 23 dicembre 2025, n. 10282, e precedenti ivi richiamati).

Si è inoltre chiarito che la tettoia va configurata come “nuova costruzione” ogni qual volta integri un manufatto *«non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato»* (Cons. Stato, sez. II, 10 dicembre 2025, n. 9752).

Nel caso di specie, la natura pertinenziale va esclusa in ragione delle caratteristiche della tettoia, che è aperta su tre lati, ma sul quarto appoggia su un muro di contenimento, e copre un’area pavimentata di circa 22 mq – dunque di dimensioni non modeste – ed è attrezzata con barbecue e lavello, oltre che – come osservato nella sentenza impugnata e non specificamente contestato – *«dotata di impianto idrico-fognario, di illuminazione-elettrico, di scarico acque meteoriche»*, circostanza che, come logicamente affermato dal primo giudice, *«conferma che l’opera è stata realizzata al fine di consentire la stabile permanenza delle persone ed è, quindi, priva del requisito della precarietà»*

7. L’appello è dunque meritevole di rigetto.

8. Secondo la regola generale della soccombenza, dalla quale non vi è ragione di discostarsi nel caso di specie, l’appellante deve essere condannata al pagamento delle spese processuali in favore di Luca De Luca, nella misura indicata in dispositivo, mentre può disporsi la compensazione nei confronti del Comune, il quale aveva emesso l’atto che è stato annullato con la sentenza del T.a.r..

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione VII, definitivamente pronunciando sull’appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l’appellante al pagamento delle spese processuali in favore di Luca De Luca, nella misura di euro 3.500 (tremilacinquecento/00), oltre

accessori di legge; compensa le spese nei confronti del Comune di Massa Lubrense.

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

Così deciso nella camera di consiglio da remoto del giorno 3 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Daniela Di Carlo, Presidente FF

Silvia Martino, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Alessandro Enrico Basilico, Consigliere, Estensore

Annamaria Fasano, Consigliere

L'ESTENSORE
Alessandro Enrico Basilico

IL PRESIDENTE
Daniela Di Carlo

IL SEGRETARIO