



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 Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4468 del 2024, proposto dalla Vita S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Benito Aleni e Raffaele Menichini, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Linda Maria Di Rico in Roma, viale Giulio Cesare, n. 59;

contro

la signora Emilia Sorrentino, rappresentata e difesa dagli avvocati Pierpaolo Ardolino e Immacolata Panico, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia;

il Comune di Scisciano, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Geremia Biancardi, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia;

i signori Lorenzo Strocchia e Vitaliano Strocchia, rappresentati e difesi dall'avvocato Elio Sticco, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

della signora Liberata Piccolo, rappresentata e difesa dall'avvocato Domenico Romano, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia;

della sentenza n. 2107 del 2024 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, Sezione Seconda.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio della signora Emilia Sorrentino, del Comune di Scisciano e dei signori Lorenzo Strocchia e Vitaliano Strocchia;

Visto l'appello incidentale della signora Emilia Sorrentino;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 maggio 2026 il Cons. Eugenio Tagliasacchi e viste le conclusioni delle parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con l'appello in epigrafe, la società Vita S.r.l. ha impugnato la sentenza n. 2107 del 2024 del T.a.r. per la Campania - Napoli, che ha dichiarato improcedibili per sopravvenuta carenza di interesse il ricorso principale e i primi motivi aggiunti proposti dalla signora Emilia Sorrentino per l'annullamento, rispettivamente, del permesso di costruire n. 26 del 21 maggio 2021, rilasciato dal Comune di Scisciano ai signori Lorenzo e Vitaliano Strocchia e del permesso di costruire n. 3 del 27 gennaio 2022, rilasciato alla società Vita S.r.l., accogliendo, invece, nei sensi e nei limiti di cui in motivazione, i secondi motivi aggiunti e annullando, per l'effetto, il permesso di costruire n. 34 del 2022, pratica n. 37/2022, prot. n. 4665 del 13 aprile 2022, rilasciato dal predetto Comune di Scisciano alla società Vita S.r.l., avente ad oggetto la *“ristrutturazione edilizia mediante abbattimento, ricostruzione e ampliamento del 35% della volumetria esistente fabbricato per civile abitazione ai sensi della L.R. n. 01/2022 art. 5 – Pratica sostitutiva al pdc n. 26/2021 del 21/05/2021 e pdc n. 03/2022 del 27.01.2022”*.

2. In punto di fatto, occorre premettere, in estrema sintesi e per quanto rileva in questa sede, che la società Vita S.r.l., odierna appellante in via principale, ha acquistato, con contratto definitivo di compravendita stipulato il 6 maggio 2021 con i signori Lorenzo e Vitaliano Strocchia, un immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Scisciano alla Via Garibaldi, identificato al NCEU al foglio 1, p.lla 637.

Con riferimento a tale immobile, il Comune di Scisciano aveva già rilasciato ai danti causa della società Vita S.r.l. il permesso di costruire n. 26 del 2021, successivamente volturato alla società appellante in data 31 maggio 2021, avente ad oggetto lavori di *“ristrutturazione edilizia mediante abbattimento e ricostruzione ed ampliamento del 35% della volumetria esistente di fabbricato per civile abitazione ai sensi della l.r. n. 01/2011 art. 5”*.

3. A fronte del rilascio di tale permesso di costruire, la signora Emilia Sorrentino ha proposto il ricorso introduttivo del presente giudizio, chiedendone l'annullamento. Successivamente, con un primo ricorso per motivi aggiunti, depositato il 28 febbraio 2022, la ricorrente ha impugnato il permesso di costruire n. 3 del 2022, rilasciato come variante in corso d'opera del precedente permesso n. 26 del 2021 dal Comune di Scisciano alla società Vita S.r.l., che, come già rilevato, era *medio tempore* divenuta proprietaria dell'immobile in questione.

3.1. Il T.a.r. per la Campania, con l'ordinanza n. 687 del 2022, ha accolto l'istanza cautelare della ricorrente, ravvisando la possibile fondatezza delle censure proposte con il primo ricorso per motivi aggiunti con riferimento alla questione dell'inderogabilità dell'indice di densità edilizia anche nell'ambito di applicazione del c.d. Piano Casa, nonché alla rilevanza del torrino scale ai fini del calcolo delle altezze, della superficie lorda e delle distanze *ex art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968*.

A seguito di tale ordinanza cautelare, la società Vita S.r.l. ha chiesto al Comune di Scisciano il rilascio di un ulteriore titolo edilizio, previa sostituzione dei precedenti, sulla base di un nuovo progetto adeguato ai rilievi formulati dal giudice di primo grado avuto riguardo alla questione della densità edilizia, all'eliminazione del torrino scala nonché al rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del d.m. n. 1444 del 1968. Il Comune, in accoglimento dell'istanza, ha rilasciato, quindi, il permesso di costruire n. 34 del 2022 e anche tale titolo edilizio è stato impugnato dalla signora Sorrentino con un secondo ricorso per motivi aggiunti, depositato il 19 maggio 2022, con cui la stessa ha prospettato di avere un danno consistente nella perdita della visuale panoramica verso sud, con diminuzione di luce e aria e conseguente depauperamento del valore dell'immobile di sua proprietà. La ricorrente, inoltre, ha chiesto la sospensione cautelare dell'ulteriore permesso n. 34 del 2022, concessa con decreto presidenziale n. 1026 del 20 maggio 2022. Successivamente, con l'ordinanza n. 1159 del 2022, il T.a.r. ha revocato la misura

cautelare monocratica e ha disposto la prosecuzione dei soli lavori indifferibili, data la rapida deteriorabilità dei materiali, subordinando, tuttavia, l'efficacia del provvedimento alla prestazione di una cauzione da parte della Vita S.r.l. in favore della ricorrente Emilia Sorrentino, per l'importo di euro 20.000,00, da attuarsi mediante la stipulazione di polizza fideiussoria.

3.2. Con l'ulteriore ordinanza n. 8058 del 2022, il T.a.r. ha disposto una verifica ai sensi dell'art 66 c.p.a., affidandola a un tecnico nominato dal dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale - Urbanistica della Città Metropolitana di Napoli.

4. Con la sentenza n. 2107 del 2024, il T.a.r., in via preliminare, ha estromesso dal giudizio i signori Lorenzo Strocchia e Vitaliano Strocchia, danti causa della società Vita S.r.l., sulla base del rilievo che gli stessi avevano per l'appunto alienato la proprietà dell'immobile ed era, per tale ragione, venuta meno la titolarità, da parte loro, di una posizione sostanziale rilevante rispetto all'oggetto del giudizio.

Il T.a.r. ha poi dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse il ricorso introduttivo del giudizio, atteso che il permesso di costruire n. 26 del 2021 era stato sostituito, per la parte relativa alla ricostruzione, dapprima dal permesso di costruire n. 3 del 2022 e poi dal permesso di costruire n. 34 del 2022. Secondo il Tribunale, infatti, il permesso di costruire n. 3 del 2022 costituirebbe un titolo nuovo e autonomo rispetto al precedente permesso di costruire, in quanto il termine "variante" era stato impiegato solo per identificare il progetto assentito, ma la sostituzione del titolo precedente doveva ritenersi implicita pur in assenza di un espresso provvedimento di annullamento in autotutela.

Per analoghe ragioni, il T.a.r. ha dichiarato l'improcedibilità anche del primo ricorso per motivi aggiunti proposto avverso il permesso di costruire n. 3 del 2022, non potendo derivare alcuna utilità concreta dal relativo accoglimento in ragione del sopravvenuto rilascio dell'ulteriore permesso di costruire n. 34 del 2022, espressamente qualificato come sostitutivo dei precedenti.

Inoltre, il T.a.r. ha dichiarato l'inammissibilità, per carenza di interesse, anche di tutte le censure proposte contro i permessi di costruire n. 26 del 2021 e n. 3 del 2022, che erano state richiamate nei secondi motivi aggiunti come profili di illegittimità derivata.

Per contro, il T.a.r. ha respinto l'eccezione di inammissibilità dei secondi motivi aggiunti sollevata dal Comune di Scisciano e dalla controinteressata Vita S.r.l., in considerazione dell'avvenuta dimostrazione tanto del requisito della *vicinitas* quanto del concreto interesse a ricorrere della signora Sorrentino, derivante dalla perdita della visuale panoramica verso sud, dalla diminuzione di luce e aria e dalla conseguente perdita di valore dell'immobile di sua proprietà, circostanze ritenute adeguatamente documentate attraverso la perizia di parte e i rilievi fotografici depositati in atti.

Nel merito, il T.a.r. ha ritenuto non fondati il primo e il secondo motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti.

In particolare, con riguardo al primo motivo, il T.a.r. ha escluso la violazione dell'art. 11 del d.P.R. n. 380 del 2001, ritenendo che, nel caso di specie, non fosse configurabile una revoca del titolo edilizio ai sensi dell'art. 21-*quinqüies* della l. n. 241 del 1990 e che non fosse di per sé illegittima la sostituzione in corso d'opera del permesso di costruire precedente con un altro e diverso titolo edilizio, recante modifiche al progetto necessarie per renderlo maggiormente in linea con i rilievi espressi dal T.a.r. in sede cautelare, posto che l'opera non era stata ultimata e non vi era stata alcuna soluzione di continuità tra i titoli rilasciati nel corso del tempo. Per tale ragione, secondo il T.a.r. non sarebbe in alcun modo pertinente neppure il riferimento all'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, che presuppone un'edificazione senza titolo.

Quanto al secondo motivo di ricorso, il T.a.r. ha ritenuto che l'intervento, pur comportando la realizzazione di due corpi di fabbrica, fosse comunque riconducibile alla nozione di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come novellato nel 2020, anche alla luce delle risultanze della verifica a proposito della natura degli interventi eseguiti in epoca *post*-sismica sul manufatto originario, da ricondurre, per l'appunto, alla nozione di ristrutturazione.

Viceversa, il Collegio ha ritenuto fondati, nei sensi e limiti di cui in motivazione, il terzo, il quarto e il quinto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti.

In particolare, il T.a.r., discostandosi dai risultati della verifica, ha accolto il terzo motivo, ravvisando la violazione dell'art. 7 del d.m. n. 1444 del 1968 in relazione ai parametri di densità edilizia, assumendo quale volumetria massima assentibile quella di mc 2.555,00, calcolata in rapporto alla superficie del lotto (mq 511 x 5 mc/mq) e

ritenendo che il volume dell'androne dovesse essere computato nella volumetria urbanisticamente rilevante, con il conseguente superamento del limite di volumetria consentito; ha inoltre ritenuto che dovesse essere computata anche la volumetria derivante dalla falda inclinata di copertura e, discostandosi nuovamente dalla verifica, ha affermato che, ai fini dell'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968, l'altezza dell'edificio dovesse essere misurata secondo i criteri previsti dal regolamento edilizio comunale, con conseguente raffronto con la linea di gronda della Chiesa di Santa Maria della Cuna, individuata in 11,40 metri e non già con la maggiore altezza indicata dal verificatore.

È stato, del pari, accolto il quarto motivo di ricorso, dal momento che il T.a.r. ha affermato che i terrazzi coperti previsti in progetto, essendo aperti solo su un lato, non potessero beneficiare dell'esclusione dal computo della superficie lorda e del volume, dovendo interpretare l'art. 34, comma 6, lett. d), del regolamento edilizio comunale in combinato disposto con la lett. f) del medesimo articolo, riferita ai porticati aperti su almeno tre lati.

Con riferimento al quinto motivo di ricorso, il Tribunale ha ravvisato la violazione dell'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, perché il vano scala e il vano ascensore si collocherebbero a distanza inferiore di 10 metri dal confine sud-ovest, in prossimità di un manufatto con finestra, non qualificabile come mero muro di cinta e, sul punto, ha reputato irrilevante che tale violazione fosse riferita a un immobile non già di proprietà della ricorrente, bensì di terzi, dal momento che l'eventuale accoglimento della censura, essendo suscettibile di incidere sulla legittimità del titolo, avrebbe comunque potuto avere conseguenze favorevoli per la posizione della ricorrente.

Da ultimo, il Tribunale ha dichiarato improcedibile il sesto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, concernente l'illegittimità in via derivata del permesso di costruire n. 34 del 2022, in ragione dell'asserita illegittimità dei precedenti titoli edilizi. Ad avviso del T.a.r., infatti, il motivo è da reputarsi improcedibile in considerazione della sopra richiamata improcedibilità dei motivi concernenti i predetti titoli edilizi, in quanto sostituiti dal permesso di costruire n. 34 del 2022.

Per tali ragioni, dunque, il T.a.r. ha parzialmente accolto i secondi motivi aggiunti e ha annullato l'impugnato permesso di costruire n. 34 del 2022.

5. Avverso l'anzidetta sentenza n. 2107 del 2024 ha proposto appello in via principale la società Vita S.r.l., formulando quattro distinti motivi di gravame.

5.1. Con il primo motivo, l'appellante ha censurato la pronuncia deducendone il difetto di motivazione e l'intrinseca illogicità e contraddittorietà nella parte in cui il T.a.r. avrebbe, a suo avviso, disatteso in modo asseritamente immotivato le risultanze della verifica, senza evidenziare errori nelle misurazioni né vizi nell'applicazione delle NTA e del regolamento edilizio comunale, né alcuna ragione tecnica idonea a giustificare la scelta di discostarsi dai risultati dell'anzidetta verifica, sicché il T.a.r., anziché attenersi ai risultati di quest'ultima, avrebbe acriticamente aderito alle prospettazioni della ricorrente, pur smentite dai rilievi tecnici.

Sotto un ulteriore profilo, poi, l'appellante ha censurato la decisione del T.a.r. di dichiarare l'inutilizzabilità della sua memoria del 31 ottobre 2023, trattandosi di una mera replica alla comparsa conclusionale avversaria.

5.2. Con il secondo motivo di gravame, l'appellante ha censurato il capo della sentenza recante l'accoglimento del terzo motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, relativo all'asserita violazione degli artt. 7 e 8 del d.m. n. 1444 del 1968, concernenti rispettivamente il superamento dei limiti di densità edilizia e di altezza degli edifici.

Con riferimento alla questione dell'androne, l'appellante ha sostenuto come la verifica abbia chiarito che esso, essendo aperto su due lati, avrebbe la funzione di un mero passaggio pedonale per l'accesso al cortile interno e al secondo corpo di fabbrica, fermo restando che, ove anche si tenesse conto del volume dell'androne, l'opera rientrerebbe comunque nella volumetria assentita e, comunque, nel limite massimo indicato in progetto.

In ogni caso, l'androne, non essendo disciplinato specificamente né dal regolamento edilizio comunale né dalle NTA del Comune di Scisciano, non avrebbe potuto essere computato come superficie lorda rilevante ai fini del volume, dal momento che esso, sulla base del regolamento edilizio tipo recepito nella Regione Campania e delle definizioni uniformi ivi contenute, sarebbe assimilabile alle gallerie pedonali o, comunque, agli spazi comuni di collegamento e alle superfici accessorie, espressamente escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

L'appellante ha poi contestato la decisione del T.a.r. di negare tale assimilazione mediante un ragionamento analogico fondato sulla diversa nozione di portico, reputando tale operazione arbitraria e tecnicamente scorretta. Peraltro, a suo avviso, aderendo alla prospettazione del T.a.r., l'androne rientrerebbe in ogni caso nelle ipotesi escluse dal calcolo volumetrico ai sensi dell'art. 34 del regolamento edilizio comunale, trattandosi di un porticato a uso privato non chiuso su almeno tre lati entro il limite del 30% della superficie lorda del piano. Peraltro, in mancanza del requisito della chiusura su almeno tre lati con due superfici verticali contigue, il vano in questione non potrebbe neppure integrare un volume in senso edilizio.

Con riferimento, poi, al sottotetto e alla falda inclinata, l'appellante ha fatto presente che il verificatore aveva accertato l'inesistenza del sottotetto al momento del sopralluogo e che il T.a.r. sarebbe, dunque, incorso in errore nella parte in cui ha ritenuto di computare una distinta volumetria ulteriore per il sottotetto.

Inoltre, non sussisterebbe alcun collegamento verticale tra il terzo piano e il terrazzo sovrastante e il manufatto emergente dal terrazzo avrebbe un'altezza comunque insufficiente per costituire un varco pedonale.

Quanto, infine, alla violazione dell'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968, l'appellante ha censurato il criterio utilizzato dal Tribunale per determinare l'altezza della Chiesa di S. Maria della Cuna quale edificio di riferimento in zona A. Secondo l'appellante, infatti, il verificatore avrebbe accertato che l'altezza del fabbricato nord era pari a 14,05 metri, quella del fabbricato sud era di 12,85 metri e quella della Chiesa di 14,80 metri. Per contro, il T.a.r. applicando l'art. 34, punto 12, del regolamento edilizio comunale, avrebbe assunto come parametro l'altezza alla linea di gronda della Chiesa (metri 11,40), senza considerare che la pendenza delle falde di questa sarebbe superiore al 35%, con la conseguenza che, anche seguendo l'anzidetta regola, l'altezza doveva essere misurata ai due terzi della proiezione verticale del tetto, risultando pari, pertanto, ad almeno 14,27 metri.

5.3. Con il terzo motivo di gravame (erroneamente indicato come quarto), l'appellante ha censurato il capo della sentenza che ha accolto il quarto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, concernente la violazione dell'art. 34, comma 6, lett. d), del regolamento edilizio comunale avuto riguardo ai terrazzi coperti. Sul punto, il

verificatore aveva ritenuto che i terrazzi previsti in progetto non costituissero volume, ma il T.a.r. avrebbe immotivatamente disatteso tale accertamento, recependo una censura della ricorrente, la quale, in realtà, avrebbe confuso la lett. d) dell'art. 34 – concernente logge, pensiline, balconi e terrazze anche coperte, espressamente escluse dal computo della superficie lorda – con la lett. f), riferita invece ai porticati ad uso privato non chiusi su almeno tre lati.

Ad avviso dell'appellante, i terrazzi – essendo specificamente menzionati dalla lett. d) dell'art. 34, secondo cui *“sono consentiti terrazzi coperti non chiusi su almeno tre lati, la cui superficie netta sia contenuta nel 30% della superficie lorda d'uso (SL) del piano di maggiore estensione”* – non potrebbero essere assimilati ai porticati, categoria architettonica diversa e, a suo dire, riferibile al solo piano terra; inoltre, ha sostenuto che i parapetti e i muretti previsti lungo il confine avrebbero funzione conformativa rispetto alla disciplina civilistica delle vedute e non trasformerebbero i terrazzi in volumi urbanistici chiusi su tre lati.

5.4. Infine con il quarto motivo di gravame (erroneamente indicato come quinto), l'appellante ha censurato il capo della sentenza che ha accolto il quinto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, relativo alla denunciata violazione delle distanze di cui all'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968.

L'appellante, a tale proposito, ha evidenziato che la ricorrente aveva dedotto la violazione delle distanze non già rispetto al proprio immobile, bensì rispetto a un edificio di proprietà di terzi e il Tribunale avrebbe errato nella valutazione dello stato dei luoghi, in quanto il manufatto posto oltre il confine, richiamato dalla sentenza come edificio antistante munito di finestra, non sarebbe idoneo a integrare il presupposto applicativo dell'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, poiché la finestra affaccerebbe sulla medesima proprietà e non sul fabbricato dell'appellante. Sotto un ulteriore profilo, poi, ha rilevato che l'immobile in questione sarebbe abusivo e che, peraltro, non sarebbe esistito al momento della presentazione del progetto e del rilascio del titolo edilizio.

La società ha altresì dedotto che, essendo il muro di cinta più alto del manufatto retrostante, quest'ultimo non avrebbe comunque alcuna parete realmente antistante il vano scala/ascensore del fabbricato in costruzione. In ogni caso, ha richiamato l'art. 2-bis, comma 1-ter, del d.P.R. n. 380 del 2001, sottolineando che il vano scala/ascensore si

collocherebbe a distanza addirittura maggiore rispetto a quella del fabbricato preesistente (da m. 4,55 a un minimo di m. 5,65), sicché, trattandosi di un intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima sarebbe comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

6. Avverso la medesima sentenza n. 2107 del 2024 ha proposto appello incidentale la signora Emilia Sorrentino, contestando sia i capi della sentenza con cui il T.a.r. ha respinto il primo, il secondo e il sesto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti proposti per l'annullamento del permesso di costruire n. 34 del 2022, sia quelli afferenti alla declaratoria di improcedibilità per sopravvenuta carenza di interesse del ricorso introduttivo del giudizio, proposto per l'annullamento del permesso di costruire n. 26 del 2021 e del primo ricorso per motivi aggiunti, proposto per l'annullamento del permesso di costruire n. 3 del 2022.

Più precisamente, l'appellante in via incidentale ha censurato la sentenza formulando tre motivi di gravame.

6.1. Con il primo motivo, l'appellante in via incidentale ha censurato la sentenza nella parte in cui il T.a.r. ha ritenuto legittima la sostituzione dei precedenti permessi di costruire con il successivo permesso n. 34 del 2022, escludendo che si fosse in presenza di una revoca ai sensi dell'art. 11 del d.P.R. n. 380 del 2001 o di una sanatoria *ex art.* 36 del medesimo testo unico.

Il T.a.r., in altri termini, avrebbe affermato la configurabilità di un titolo edilizio sostitutivo, benché tale figura non trovi alcun fondamento normativo nel d.P.R. n. 380 del 2001, soprattutto quando il titolo precedente abbia già avuto un inizio di esecuzione e sia stato parzialmente attuato. In tale eventualità, il nuovo titolo non costituirebbe un autonomo permesso sostitutivo, ma sarebbe un atto con funzione sostanzialmente sanante, volto a regolarizzare *ex post* le difformità dei precedenti permessi di costruire senza ricorrere né all'autotutela né agli altri strumenti tipici previsti dall'ordinamento, con conseguente illegittimità del predetto titolo in quanto espressione di un potere amministrativo esercitato al di fuori dello schema legale tipico. In altri termini, secondo l'appellante in via incidentale, non sarebbe consentito sanare attraverso il rilascio di un ulteriore titolo i vizi di un precedente permesso di costruire, essendo necessario il

ricorso all'autotutela e, sul punto, ha richiamato Cons. Stato, sez. II, 28 agosto 2020, n. 5288.

6.2. Con il secondo motivo dell'appello incidentale, la signora Sorrentino ha censurato il capo della sentenza che ha dichiarato improcedibili il ricorso originario avverso il permesso di costruire n. 26 del 2021 e il primo ricorso per motivi aggiunti avverso il permesso di costruire n. 3 del 2022, sul presupposto che tali titoli fossero stati superati e sostituiti dal successivo permesso di costruire n. 34 del 2022. Infatti, secondo l'appellante in via incidentale, il ragionamento del T.a.r. sarebbe illogico perché se i titoli edilizi fossero effettivamente autonomi e distinti, come affermato dal T.a.r., non potrebbero essere, al tempo stesso, assorbiti da quelli rilasciati successivamente e conseguentemente privi di autonoma rilevanza, dovendo per tale ragione essere esaminate le relative censure. Viceversa, se il nuovo titolo avesse carattere sostitutivo, esso non potrebbe produrre effetti retroattivi idonei a cancellare quelli derivanti dai titoli edilizi precedenti.

Per tale ragione, contrariamente a quanto sostenuto dal T.a.r., i richiamati titoli edilizi avrebbero avuto concreta esecuzione e, dunque, conserverebbero autonoma rilevanza lesiva, con conseguente permanenza dell'interesse alla decisione.

Conseguentemente, l'appellante in via incidentale ha riproposto nel presente grado le censure originariamente formulate contro i primi due permessi di costruire (n. 26 del 2021 e n. 3 del 2022), insistendo nel sostenere che il loro eventuale annullamento inciderebbe direttamente, in via derivata, anche sulla legittimità del permesso di costruire n. 34 del 2022.

6.3. Con il terzo motivo dell'appello incidentale, la signora Sorrentino ha censurato il capo della sentenza con cui il T.a.r. ha respinto il secondo motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, recante la contestazione della qualificazione dell'intervento assentito con il permesso di costruire n. 34 del 2022 come ristrutturazione edilizia anziché come nuova costruzione.

Contrariamente a quanto ritenuto dal T.a.r., infatti, si tratterebbe di una nuova costruzione, poiché dall'originario fabbricato si è passati alla realizzazione di due distinti corpi di fabbrica, con plurime unità abitative autonome, in parte su diversa area di sedime e in parte su area libera.

A tale proposito ha rilevato che in zona A, la disciplina statale consente di qualificare come ristrutturazione la demolizione e ricostruzione soltanto ove restino fermi sedime, sagoma, prospetti e caratteristiche tipologiche, senza incremento volumetrico, condizioni che, nel caso di specie, non ricorrerebbero.

Sotto un altro profilo, l'appellante in via incidentale ha dedotto l'assenza del presupposto richiesto dall'art. 3 della legge regionale della Campania n. 19 del 2009 (c.d. "Piano Casa") per fruire dell'incremento del 35% e, cioè, che l'edificio fosse stato interessato, nell'ultimo cinquantennio, da interventi di ristrutturazione, in quanto la documentazione prodotta dimostrerebbe, invece, che gli interventi pregressi erano di risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, come tali non idonei a consentire il ricorso al Piano Casa.

Per tale ragione, la sentenza sarebbe viziata da difetto di istruttoria e di motivazione, avendo ritenuto dimostrata la riconducibilità alla nozione di ristrutturazione degli interventi solo sulla base delle affermazioni del verificatore e delle allegazioni della controinteressata, senza confrontarsi adeguatamente con la documentazione tecnica e contabile prodotta dalla ricorrente.

7. Nel giudizio di appello è stato poi depositato l'intervento *ad adiuvandum* della signora Liberata Piccolo, la quale ha acquistato un'unità immobiliare dalla Vita S.r.l. in data 29 dicembre 2022 con rogito del Notaio Oreste Coppola, ossia l'immobile sito nel Comune di Scisciano, in via Garibaldi, n. 38, catastalmente distinto al foglio 1, particella 3221, *sub* 9, 8, 18, 17, 10, quale parte della più ampia consistenza oggetto del permesso di costruire annullato. Con il predetto atto di intervento la signora Piccolo ha censurato la sentenza impugnata, concludendo espressamente per l'annullamento o per la riforma della stessa.

8. Si sono altresì costituiti in giudizio i signori Lorenzo e Vitaliano Strocchia, ribadendo la richiesta di estromissione dal giudizio già formulata in primo grado, trattandosi dei danti causa della Vita S.r.l., estranei alle vicende che coinvolgono l'impugnazione del permesso di costruire e di tutti gli atti conseguenti.

9. Si è costituito, infine, anche il Comune di Scisciano, che ha concluso per l'accoglimento dell'appello principale e il rigetto dell'appello incidentale, replicando ampiamente a tutte le censure prospettate con quest'ultimo. La difesa del Comune ha

sostanzialmente aderito alle tesi sostenute dall'appellante in via principale, insistendo per la legittimità del titolo e, in particolare, ha osservato che la superficie dell'androne sarebbe comunque inferiore al 30% della superficie lorda d'uso del piano terra in cui esso si trova. Ha poi osservato che il regolamento edilizio comunale, all'art. 34, punto 6, lett. f), esclude, espressamente, dal calcolo dei volumi, *“i porticati ad uso privato non chiusi su almeno tre lati, la cui superficie netta sia contenuta nel 30% della superficie lorda d'uso (SL) del piano di maggiore estensione”*, fermo restando che il punto 20 dell'art. 34 del regolamento edilizio comunale definisce la superficie non residenziale come le *“superfici a servizio ed accessorie alla residenza”*, includendovi indistintamente *“androni, porticati liberi, logge e balconi”*. Secondo il Comune, la decisione del T.a.r. sarebbe errata perché, pur ritenendo, in via analogica, che la definizione di porticato sia applicabile anche alle gallerie pedonali, avrebbe, poi, inopinatamente affermato che l'androne aperto su due lati, con funzione di galleria di passaggio, costituisce volume utile da computare ai fini della volumetria massima ai sensi dell'art. 7 del d.m. n. 1444 del 1968, perché una delle due aperture non ha accesso sulla strada pubblica.

10. Con la memoria dell'1 agosto 2024, la Vita S.r.l. ha insistito nelle proprie prospettazioni, ribadendo che la motivazione della pronuncia impugnata si ridurrebbe a un'acritica e aprioristica adesione alle tesi della ricorrente Sorrentino, benché le stesse siano state *“smentite dagli accertamenti del verificatore”*, in quanto il giudice di primo grado, in contrasto con le risultanze della verifica, avrebbe acriticamente aderito alle censure della ricorrente Sorrentino relative al superamento dei limiti previsti per il volume e per le altezze. Con la medesima memoria ha replicato ai motivi dell'appello incidentale della signora Sorrentino, ritenendo *“incomprensibile e priva di ogni senso logico e giuridico la pretesa della difesa della Sorrentino ad una pronuncia sui precedenti titoli ormai inesistenti”* e ribadendo la riconducibilità dell'intervento alla ristrutturazione e non già alla nuova costruzione.

11. Con la memoria del 2 settembre 2025, l'appellante in via incidentale ha eccepito l'inaammissibilità dell'intervento della signora Liberata Piccolo e, a sua volta, quest'ultima, nella memoria di replica del 12 settembre 2025, si è qualificata come successore nel diritto controverso ai sensi dell'art. 111 c.p.c.

Nella memoria di replica, l'appellante in via incidentale, signora Emilia Sorrentino, ha insistito nel sostenere che la signora Liberata è intervenuta in appello prendendo

posizione e censurando autonomamente la sentenza di primo grado, chiedendone la riforma e resistendo alle censure dell'appello incidentale proposto dalla parte appellata e, sul punto, la difesa della signora Sorrentino ha rilevato che l'unica forma di intervento ammessa anche dalla giurisprudenza successiva al codice del processo amministrativo è l'intervento adesivo dipendente, proposto dal soggetto nei cui confronti il provvedimento impugnato ha un'incidenza soltanto riflessa ma, nel caso di specie, la signora Piccolo risulta titolare di una posizione autonoma rispetto a quella delle parti e l'ultimo comma dell'art. 111 c.p.c. consente l'impugnazione avverso la sentenza che pregiudica la posizione del successore a titolo particolare, con la conseguente inammissibilità dell'intervento proposto. Per giurisprudenza consolidata, infatti, sarebbe *“inammissibile l'intervento "ad adiuvandum" in grado di appello nel processo da parte del soggetto che sia "ex se" legittimato a proporre direttamente il gravame in via principale, non facendo l'interveniente in tale ipotesi valere un mero interesse di fatto, bensì un interesse personale all'impugnazione di capi della sentenza immediatamente lesivi, azionabile solo mediante la proposizione dell'appello nei prescritti termini d'impugnazione”* (Cons. Stato, sez. IV, 23 agosto 2010 n. 5908).

12. Con l'ordinanza n. 8211 del 2024, questa Sezione ha disposto una nuova verifica, affidandola al Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Napoli con facoltà di subdelega nell'ambito del suo ufficio e formulando i seguenti quesiti:

“1. descriva il verificatore l'androne dell'immobile oggetto di causa sito nel Comune di Scisciano alla via Garibaldi, identificato al NCEU al foglio 1, p.lla 637, precisandone il volume e la superficie complessivi e determinando altresì il rapporto esistente tra quest'ultima e la superficie del piano di maggiore estensione, chiarendo, in particolare, se la superficie netta dell'androne sia contenuta nel 30% della superficie lorda d'uso del piano di maggiore estensione;

2. chiarisca il verificatore se nell'immobile in questione vi siano delle aree sottotetto indicandone le dimensioni, la funzione e ogni altro elemento utile alla loro eventuale qualificazione come volume tecnico;

3. calcoli il verificatore il volume complessivo della costruzione distinguendo:

a) il volume complessivo al netto dell'androne e delle aree sottotetto, se presenti;

b) il volume complessivo al netto del solo androne;

c) il volume complessivo comprensivo dell'androne e delle aree sottotetto, se presenti;

d) il volume complessivo determinato come nel punto sub c) con l'aggiunta del volume riferibile ai terrazzi di cui al punto 4;

e) dica, in ogni caso, quale sia il volume massimo realizzabile per l'immobile in questione ai sensi dell'art. 7 del DM 1444/1968;

4. il verificatore descriva i terrazzi presenti ai fini della loro qualificazione e del loro eventuale computo nel volume complessivo e, a tal fine:

a) dica se possano essere riconducibili alla tipologia del "loggiato" ovvero del "porticato";

b) dica se risultino conformi all'art. 34, comma 6, lett. d) del Regolamento edilizio comunale di Scisciano;

c) provveda, in ogni caso, al calcolo del relativo volume;

5. il verificatore, dopo aver proceduto a una nuova misurazione delle altezze, chiarisca quale sia l'altezza del fabbricato oggetto di causa – determinata sia secondo i criteri dettati dal Regolamento edilizio comunale di Scisciano sia secondo il R.e.t. – e se essa rispetti i limiti di altezza di cui all'art. 8 del DM 1444/68, precisando altresì quale sia l'altezza – determinata nel medesimo modo – della chiesa di S. Maria della Cuna sita in via San Martino (talvolta in atti definita anche Chiesa di San Martino) indicata anche dalle fotografie presenti nella verifica disposta dal T.a.r.;

6. ai fini della qualificazione dell'intervento in questione – avente ad oggetto la demolizione del preesistente fabbricato e la successiva ricostruzione – come "ristrutturazione" o come "nuova costruzione", il verificatore provveda a confrontare l'immobile oggetto del presente giudizio con la costruzione preesistente, chiarendo in quali parti il primo sia diverso dal secondo;

7. ai fini del calcolo concernente il rispetto delle distanze minime tra i fabbricati chiarisca il verificatore se sussistano violazioni delle predette distanze, precisando in quali punti e in relazione a quali costruzioni; ove riscontri la violazione delle distanze minime, chiarisca il verificatore se la predetta violazione era sussistente anche in relazione all'immobile preesistente, chiarendo quindi se vi siano differenze, in tema di violazione delle distanze, tra l'immobile preesistente e quello previsto dal progetto oggetto del presente giudizio".

13. In data 20 maggio 2025, il verificatore ha depositato la relazione finale, avente invero contenuto identico alla relazione depositata il 24 aprile 2025.

13.1. Con riferimento, al primo quesito, il verificatore ha rilevato che "La progettazione e la costruzione dell'androne è stata realizzata, per consentire il passaggio pedonale dei futuri proprietari o condomini, che dalla corte prospiciente il fabbricato B possono giungere al vano ascensore / scala,

posizionato tra il fabbricato A e l'edificio B. Inoltre, tale passaggio consente di arrivare anche all'abitazione posta al piano terra del fabbricato A I due fabbricati: A e B con il vano scala costituiscono un'unica, imprescindibile costruzione immobiliare.

Dai calcoli risulta che la superficie netta dell'androne di 41,64 metri quadrati è contenuta nella percentuale del 30 % della superficie lorda d'uso (SL) del piano di maggiore estensione”.

13.2. In relazione al secondo quesito, ha chiarito che “al piano terzo nei rispettivi fabbricati A e B sono presenti due abitazioni, entrambi di esclusiva proprietà della signora Piccolo Liberata nata a Nola il 21 aprile 1984 e residente a Marigliano in via Masseria Cardinale civico 4 – codice fiscale: PCCLRT84D61F924R. L'abitazione del fabbricato A di 116 metri quadrati possiede un'altezza costante di 3,03 metri, mentre l'abitazione presente nel fabbricato B possiede una superficie di 102 metri quadrati, con un'altezza variabile da un minimo di 3,26 metri a un massimo di 4,53 metri. Inoltre, si evince che l'abitazione del fabbricato A possiede anche il terrazzo scoperto totalmente, posto al piano quarto del fabbricato A. Tale terrazzo scoperto misura 116 metri quadrati ed è al servizio esclusivo dell'appartamento sottostante di proprietà della signora Piccolo Liberata. L'abitazione del fabbricato B possiede anche il terrazzo scoperto posto al piano quarto del fabbricato B. Tale terrazzo scoperto misura 57 metri quadrati ed è a servizio esclusivo dell'appartamento sottostante di proprietà della signora Piccolo Liberata. Il volume tecnico per le aree sottotetto non è presente. Dal sopralluogo congiunto si evince che non sono presenti al piano terzo, aree definibili sottotetto”.

13.3. In relazione al terzo quesito, ha osservato che “l'androne è presente al piano terra del fabbricato B e inoltre dal sopralluogo congiunto si evince che nei fabbricati A e B non sono presenti aree definite sottotetto. a) non sono presenti al piano terzo, aree definibili sottotetto. Il volume complessivo al netto del solo androne è di 3.181 metri cubi. b) il volume complessivo al netto del solo androne è di 3.181 metri cubi. c) il volume complessivo comprensivo dell'androne posizionato al piano terra del fabbricato B è di 3.305,50 metri cubi, ovvero la somma algebrica di 3.181 metri cubi + 124,50 metri cubi. d) il volume complessivo, comprensivo dell'androne e dei terrazzi: Il sottoscritto verificatore non evidenzia nella costruzione immobiliare, la presenza in loco di spazi definibili come terrazzi. In fase di sopralluogo si è potuto constatare che esistono degli spazi, chiusi per tre lati, aperti per un solo lato e chiusi nella parte alta con un solaio di calcestruzzo. Questi spazi con una percentuale di apertura minima rispetto alla parte chiusa, si possono definire: loggiati”.

Ha poi proseguito affermando che “La somma complessiva della volumetria dei loggiati per i fabbricati A e B è di 518,38 metri cubi (271,18 metri cubi + 247,20 metri cubi = 518,38 metri

cubi).

Quindi in conclusione il volume complessivo, comprensivo dell'androne e dei terrazzi che il sottoscritto verificatore definisce non terrazzi ma loggiati è di 3.823,50 metri cubi (3.305,50 metri cubi + 518 metri cubi) = 3.823,50 metri cubi. e) il volume massimo realizzabile per l'immobile in questione ai sensi dell'articolo sette del Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968, numero 1444 è pari alla superficie fondiaria (SF) $\times$ 5 metri cubi / metri quadrati, ovvero 511 metri quadrati $\times$ 5 metri cubi / metri quadrati = 2.555 metri cubi. La massima volumetria realizzabile è di 2.555 metri cubi?.

13.4. A proposito del quarto quesito, ha fatto presente che “dal sopralluogo effettuato in modo congiunto, si evince che gli spazi esterni presenti nei vari livelli di piano dei fabbricati A e B dei piani terra, primo, secondo e terzo sono chiusi per tre lati, aperti per un solo lato e posseggono in alto, la copertura del solaio. La figura geometrica di riferimento è un parallelepipedo aperto per un solo lato, quindi, la percentuale di apertura risulta minima rispetto alla parte chiusa quindi, si evince che si possono ricondurre alla tipologia dei loggiati. Inoltre, dal sopralluogo congiunto si evince che al piano terra, davanti al fabbricato B e prima che inizi l'androne rettangolare, esiste uno spazio rettangolare di metri 9,24 $\times$ 2,56 metri che il sottoscritto verificatore definisce porticato. Tale porticato di 23,65 metri quadrati è visibile anche dalla strada veicolare via Giuseppe Garibaldi. Dai calcoli la volumetria del porticato risulta di 71 metri cubi. b) il comma 6 (Superficie lorda d'uso), lettera d) all'interno dell'articolo 34 (Definizione degli indici e dei parametri) del Regolamento Edilizio Comunale, cita letteralmente che la somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra espressa in metri quadrati e misurata al perimetro esterno senza computare: le logge, le pensiline, i balconi e le terrazze anche coperte. La superficie lorda d'uso (SL) per i fabbricati A e B è 893,06 metri quadrati?’. Ha poi concluso affermando che “La somma complessiva della volumetria dei loggiati per i fabbricati A e B è di 518,38 metri cubi (271,18 metri cubi + 247,20 metri cubi = 518,38 metri cubi)?”.

13.5. Con riferimento al quinto quesito ha precisato che “La misura massima della costruzione, oggetto di verifica, risulta di 14,20 metri minore della misura massima della chiesa di Santa Maria della Cuna che misura 15,53 metri. In conclusione, il complesso edilizio costruito, possiede un'altezza massima che risulta minore dell'altezza della chiesa di Santa Maria della Cuna di metri 1,33 (133 centimetri). In conclusione, l'altezza della costruzione oggetto di causa, rispetta il riferimento normativo imposto dall'articolo otto del decreto ministeriale del due aprile 1968 numero 1444”.

13.6. A proposito del sesto quesito ha rilevato che “dal confronto analitico tra le due costruzioni prima e dopo, possiamo osservare che la costruzione preesistente era composta da un piano terra, primo e secondo (suppenno o sottotetto), viceversa i due fabbricati A e B costruiti ex novo, posseggono un piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto e piano coperture. La costruzione preesistente non possedeva un piano interrato, viceversa il nuovo fabbricato possiede un piano interrato di 414 metri quadrati, adibito alla sosta degli autoveicoli (automobili e motociclette). Tale piano interrato dal sopralluogo congiunto, risulta uno spazio unico, non ancora diviso in box come da progetto (otto box auto) della società. Il vecchio fabbricato demolito possedeva due abitazioni al piano terra e un’abitazione al piano primo, totale tre abitazioni. Viceversa, il fabbricato A, costruito ex novo, possiede, un’abitazione al piano terra, un’abitazione al piano primo, un’abitazione al piano secondo e infine un’abitazione al piano terzo, per un totale di quattro abitazioni. Il fabbricato B, sempre costruito ex novo, possiede un’abitazione al piano terra, un’abitazione al piano primo, un’abitazione al piano secondo, un’abitazione al piano terzo, per un totale di quattro abitazioni. L’ingresso della costruzione demolita affacciava direttamente sulla strada veicolare via Giuseppe Garibaldi, viceversa l’immobile costruito ex novo, possiede una corte esterna rettangolare di 85,55 metri quadrati (dimensioni metriche: 9,89 metri $\times$ 8,65 metri), in modo che il prospetto nord risulta arretrato rispetto al filo stradale (via Giuseppe Garibaldi) di 8,65 metri. L’altezza totale della costruzione su via Giuseppe Garibaldi, demolita, era di 10,95 metri, mentre l’altezza totale del fabbricato B su via Giuseppe Garibaldi costruito ex novo è di 14,20 metri. Abbiamo una differenza di + 3,25 metri tra la nuova costruzione e quella vecchia demolita. Dalla consultazione della documentazione posseduta dall’Ufficio tecnico del comune di Scisciano in piazza XX Settembre e dal sopralluogo congiunto avvenuto in data 19 e 20 febbraio 2025 si evince che la realizzazione dei due fabbricati in luogo dell’unico fabbricato preesistente, di cui il secondo su area libera, ha comportato, un’evidente trasformazione urbanistica che, come tale, è ascrivibile ad una nuova costruzione e non alla categoria della ristrutturazione. I due fabbricati A e B con il vano ascensore / scala costruiti ex novo si possono definire come nuova costruzione rispetto al fabbricato precedente, demolito totalmente”.

13.7. Infine, in relazione al settimo quesito, il verificatore ha fatto presente che “dagli atti consultati e dalle fotografie storiche, risulta che il fabbricato demolito, era stato costruito a suo tempo, sul filo stradale (prospetto nord), ovvero il portale d’ingresso era prospiciente il marciapiede di via Giuseppe Garibaldi. Viceversa, per considerazioni architettoniche e progettuali nella nuova costruzione abbiamo un’area di corte scoperta di 85,54 metri quadrati (9,89 metri $\times$ 8,65 metri) che si trova

posizionata davanti al fabbricato B. Quindi la nuova costruzione risulta arretrata rispetto al filo stradale di 8,65 metri. La nuova costruzione fronteggia l'edificio antistante (dall'altra parte del marciapiede) ad una distanza maggiore di sedici metri. Non esiste violazione alla distanza minima tra fabbricati”.

14. Con la memoria del 3 settembre 2025, l'appellante ha contestato la relazione del verificatore, facendo presente che quest'ultimo, in violazione di quanto disposto nell'ordinanza n. 8211 del 2024, aveva omesso di esaminare e di dare riscontro alle osservazioni formulate dal tecnico dell'appellante alla relazione preliminare, che, secondo quanto disposto dall'ordinanza, dovevano essere *“oggetto di specifico esame e riscontro nella relazione finale”*, con evidente violazione del contraddittorio e conseguente *“nullità”* della relazione.

Più precisamente, sarebbe, a suo dire, evidente come il verificatore non abbia *“neppure visto e letto le note del tecnico della società”*, in quanto aveva depositato la relazione finale prima della scadenza del termine per le repliche e, addirittura, anche prima del deposito delle osservazioni dell'appellante. Successivamente, il verificatore ha depositato la medesima relazione nuovamente il 20 maggio 2025 avente contenuto comunque identico a quella già depositata il 24 aprile 2025.

L'appellante, inoltre, ha anche sostenuto che sarebbe configurabile il giudicato interno sulle misurazioni effettuate nell'ambito della relazione del verificatore depositata nel primo grado di giudizio, dal momento che la mancata contestazione delle misurazioni e dei calcoli del primo verificatore avrebbe per l'appunto comportato il formarsi del giudicato interno *“almeno sui dati numerici e sui calcoli effettuati dal tecnico d'ufficio in primo grado, che rende anche inammissibile la nuova Verificazione sulle stesse misurazioni”*.

Nel merito, l'appellante ha poi ampiamente contestato il risultato della verifica.

15. Alla luce delle predette contestazioni, la Sezione, con l'ordinanza n. 8013 del 13 ottobre 2025, ha ritenuto necessario che il verificatore completasse l'incarico affidatogli con la precedente ordinanza, provvedendo a depositare nuovamente la relazione definitiva comprensiva dell'esame e del riscontro delle osservazioni delle parti. Conseguentemente, in data 3 dicembre 2025, il verificatore ha provveduto al deposito della relazione finale comprensiva della valutazione delle osservazioni delle parti.

16. Con le ulteriori memorie, poi, le parti hanno insistito nelle rispettive tesi difensive. In particolare, l'appellante ha contestato le valutazioni del verificatore, sostenendo che quest'ultimo, anche nella relazione definitiva depositata il 3 dicembre 2025, non avrebbe correttamente ottemperato all'incarico affidatogli, in quanto, *“oltre a smentire sé stesso ed a contraddire quanto asserito nelle precedenti relazioni depositate, anche in ordine a semplici misurazioni, non ha risposto in modo specifico e motivato alle osservazioni del Consulente Tecnico di Parte in modo da garantire un minimo di contraddittorio tecnico sui rilievi effettuati”*, essendosi limitato ad affermare di non condividere le osservazioni del consulente tecnico di parte, senza indicare le ragioni del dissenso se non attraverso *“la mera adesione alla tesi di controparte”*.

In ogni caso, la società appellante ha formulato plurime contestazioni relative all'operato del verificatore, evidenziando le *“costanti contraddizioni”* in cui sarebbe incorso, le asserite incongruenze nelle misurazioni, l'erroneità dei calcoli, la violazione del contraddittorio e dell'ordinanza di conferimento dell'incarico, dalle quali discenderebbe, a suo avviso, la nullità e l'inutilizzabilità della verifica effettuata in appello, che non avrebbe *“apportato alcun contributo utile ai fini della decisione”*.

L'appellante in via incidentale, a sua volta, con la memoria del 4 aprile 2026, ha insistito per il rigetto dell'appello principale, sostenendo che l'intervento debba essere qualificato come nuova costruzione, con le relative conseguenze sulla possibilità di fruire delle disposizioni del c.d. “Piano Casa”, oltre che sull'osservanza dei limiti imposti per le distanze e per le altezze, fermo restando che, all'esito delle misurazioni effettuate, sarebbe emersa la violazione del limite di densità edilizia, da solo sufficiente ai fini dell'illegittimità dei titoli impugnati.

17. Tanto premesso, il Collegio – trattenuta la causa in decisione all'udienza pubblica del 7 maggio 2026 – reputa che tanto l'appello principale quanto l'appello incidentale siano infondati, per le ragioni che di seguito, sinteticamente, si espongono, con la precisazione preliminare che va confermata l'estromissione dal processo dei signori Lorenzo e Vitaliano Strocchia già disposta dal T.a.r., in considerazione della loro estraneità rispetto all'oggetto del giudizio.

18. Ancora in via preliminare, il Collegio reputa necessario esaminare l'eccezione di inammissibilità dell'intervento in appello della signora Liberata Piccolo, sollevata dall'appellante in via incidentale nei termini sopra sintetizzati. A tal fine, occorre

rilevare, in punto di fatto, che l'anzidetta signora Piccolo ha acquistato l'immobile dalla società Vita S.r.l. prima del decorso del termine per proporre l'appello principale e, anzi, prima della pronuncia di primo grado, dal momento che la compravendita risale al 29 dicembre 2022, mentre la sentenza del T.a.r. Campania è stata pubblicata il 29 marzo 2024.

Ne consegue che la successione nel diritto controverso è avvenuta in un momento tale da consentire alla signora Piccolo l'intervento nel giudizio di primo grado e, comunque, ella sarebbe stata legittimata a proporre appello entro il termine di decadenza avverso la sentenza di primo grado, poiché – in quel momento – la successione a titolo particolare era per l'appunto già avvenuta. A tale proposito, il Collegio rileva che gli ultimi due commi dell'art. 111 c.p.c. dispongono che *“In ogni caso il successore a titolo particolare può intervenire o essere chiamato nel processo e, se le altre parti vi consentono, l'alienante o il successore universale può esserne estromesso.*

La sentenza pronunciata contro questi ultimi spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile anche da lui, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione”. Dai commi appena richiamati dell'art. 111 c.p.c. – e in coerenza, peraltro, con quanto previsto in via generale dall'art. 2909 c.c. – risulta che la sentenza ha effetti nei confronti del successore a titolo particolare, sicché nel caso di specie, la decisione del T.a.r. è stata pronunciata anche nei confronti della signora Liberata Piccolo e, non avendo quest'ultima proposto appello, l'intervento è da reputarsi inammissibile poiché sostanzialmente volto a realizzare un ingiustificato aggiramento del termine decadenziale per la proposizione dell'appello e ciò vale anche a prescindere dalla giurisprudenza di questo Consiglio di Stato secondo cui, nell'ambito del processo amministrativo, è da reputarsi ammissibile esclusivamente l'intervento adesivo dipendente; in questo senso cfr., tra le tante, Cons. Stato, sez. III, 14 luglio 2025, n. 6173, secondo cui *“Nel processo amministrativo l'intervento ad adiuvandum può essere svolto da colui il quale vanta una posizione di fatto, dipendente o collegata alla situazione fatta valere con il ricorso principale, cd. intervento adesivo-dipendente, escludendosi invece tale possibilità nei riguardi del cointeressato, cd. intervento autonomo/principale, cioè di colui il quale vanta un interesse personale e diretto all'impugnazione del provvedimento oggetto di censura”.*

19. Nel merito, l'appello principale non è fondato nei sensi che seguono, con la precisazione preliminare che le contestazioni espresse dall'appellante con riferimento alla verifica non sono condivisibili, alla luce del deposito della relazione finale successivo all'ordinanza di questa Sezione n. 8013 del 13 ottobre 2025. Infatti, ancorché in misura estremamente semplificata, il verificatore ha compiuto una valutazione delle osservazioni di parte, da intendersi, alla luce del contesto complessivo della relazione, come un implicito rinvio *per relationem* alle conclusioni rese dallo stesso verificatore. Sotto questo profilo, ad avviso del Collegio, si deve tenere conto del carattere analitico delle risposte date ai quesiti che, nel caso di specie, avrebbero reso sostanzialmente superflue ulteriori considerazioni, sicché le valutazioni delle osservazioni di parte possono essere considerate, in concreto, sufficienti.

19.1. Ferme le considerazioni che precedono, il primo motivo dell'appello principale è da reputarsi privo di fondamento poiché non corrisponde al vero quanto affermato dall'appellante a proposito della circostanza che il T.a.r. abbia disatteso in modo immotivato le risultanze della verifica disposta in primo grado. Sul punto, occorre ribadire che il giudice ha la facoltà di discostarsi – con adeguata motivazione, come avvenuto nel caso di specie – dalle risultanze della verifica e, in ogni caso, tale motivo di gravame, da un lato, per come formulato, non potrebbe comunque di per sé condurre all'accoglimento dell'appello della Vita S.r.l. e, dall'altro lato, la Sezione ha ritenuto di disporre un nuovo accertamento istruttorio, con la conseguenza che quanto dedotto dall'appellante nell'ambito di tale motivo di gravame perde rilevanza, trattandosi, per l'appunto, di profili riferibili alla precedente verifica, ormai sostituita dalla nuova.

Del pari inconferente risulta la censura relativa alla decisione del T.a.r. di dichiarare l'inutilizzabilità della memoria del 31 ottobre 2023, poiché, in primo luogo, come si evince dalla stessa prospettazione dell'appellante, si trattava di una mera replica alla comparsa conclusionale, come tale insuscettibile di determinare una significativa lesione del suo diritto di difesa e, in secondo luogo, la parte ha avuto ampia possibilità di difendersi nel presente grado di appello.

Infine, è del tutto destituita di fondamento la tesi dell'asserita formazione di un giudicato sugli accertamenti istruttori compiuti in primo grado, posto che questi sono

stati oggetto di censura anche da parte della stessa Vita S.r.l. e, comunque, resta incompressibile la facoltà del Consiglio di Stato di disporre ulteriori accertamenti istruttori, come avvenuto, infatti, nel caso di specie.

19.2. Il secondo motivo di gravame, concernente il superamento dei limiti di volume, densità edilizia e altezza degli edifici, è anch'esso infondato nei soli sensi che di seguito si precisano.

A tale proposito, occorre rammentare che la disciplina del “Piano Casa” non può derogare ai limiti previsti in materia di densità, altezza e distanze dal d.m. n. 1444 del 1968 (come chiarito anche dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 217 del 2020).

Nel caso di specie, poiché la superficie fondiaria è di 511 mq e l'indice di densità edilizia per la zona in questione è di 5 mc/mq, il volume massimo realizzabile risulta pari a 2.555 mc. In questo senso, del resto, si è inequivocabilmente espresso il verificatore nominato dalla Sezione, il quale ha chiarito che il volume massimo realizzabile “è di 2.555 metri cubi”.

Ciò posto, nella valutazione della volumetria complessiva, occorre considerare sia l'androne sia i “terrazzi”, per le ragioni che seguono.

A proposito dell'androne, è anzitutto necessario rilevare che tale categoria edilizia non è menzionata espressamente né dalle NTA né dal regolamento edilizio comunale e che, nel caso di specie, il verificatore ne ha chiarito la funzione in questi termini: “*La progettazione e la costruzione dell'androne è stata realizzata, per consentire il passaggio pedonale dei futuri proprietari o condomini, che dalla corte prospiciente il fabbricato B possono giungere al vano ascensore / scala, posizionato tra il fabbricato A e l'edificio B. Inoltre, tale passaggio consente di arrivare anche all'abitazione posta al piano terra del fabbricato A*”, con l'ulteriore precisazione che si tratta di un passaggio coperto, chiuso sui due lati lunghi e aperto sui due lati corti, dei quali, tuttavia, uno soltanto risulta aperto verso la strada pubblica.

Al riguardo, occorre rilevare che l'art. 34, comma 6, del regolamento edilizio comunale dispone espressamente che la superficie lorda d'uso è “*la somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra*”, proponendone, dunque, una nozione estensiva ed omnicomprensiva, con le sole, tassative esclusioni previste dal medesimo comma, tra le quali, per quanto rileva in questa sede, sono menzionati i “*volumi tecnici come definiti al punto 17*” (lett. c), i “*porticati di uso pubblico*” (lett. e) e i “*porticati ad uso privato, non chiusi su*

almeno tre lati, la cui superficie netta sia contenuta entro il 30% della superficie lorda d'uso del piano di maggiore estensione" (lett. f).

Tuttavia, l'androne in questione, chiuso su due lati e a servizio dei residenti del complesso, non rientra in nessuna delle anzidette tre ipotesi, poiché:

a) non può essere considerato di uso pubblico in ragione della funzione evidentemente privata sopra descritta secondo le precisazioni rese dal verificatore;

b) la relativa superficie netta è superiore al 30% della superficie lorda d'uso del piano di maggiore estensione (cfr., per il dettaglio delle misurazioni, il riscontro del verificatore alle osservazioni dei consulenti di parte, pagg. 18 e 19). Sul punto, è dirimente considerare l'attuale conformazione dell'organismo edilizio risultante dai lavori. Esso, invero, costituisce sì urbanisticamente una costruzione unitaria, ma, da un punto di vista edilizio, è suddiviso in due corpi di fabbrica strutturalmente separati, in ognuno dei quali sono state ricavate quattro unità immobiliari a destinazione residenziale. Orbene, la superficie lorda del piano di maggiore estensione non può essere computata sommando le superfici dei due distinti appartamenti posti al medesimo piano f.t. dei due distinti edifici: in tal modo, infatti, si considera una grandezza non fisica, ma appunto virtuale, che contraddice il dato di realtà. Al contrario, il valore in questione non può che essere rappresentato dalla superficie lorda del piano di maggiore estensione di una delle due palazzine;

c) infine, le precisazioni rese dal verificatore non consentono neppure di qualificare l'androne alla stregua di un volume tecnico, tenuto conto sia della nozione particolarmente restrittiva accolta, in proposito, al punto 17 dell'art. 34 del regolamento edilizio comunale, sia della funzione dell'androne descritta dal verificatore, sia, non da ultimo, delle rilevanti dimensioni dello stesso. Ai sensi del citato punto 17, infatti, sono volumi tecnici *“le parti sporgenti dal volume dell'edificio occupate da scale, comignoli serbatoi impianti, impianti di condizionamento, volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche e sono esclusi dal calcolo della volumetria assentibile”*. La giurisprudenza di questo Consiglio di Stato, del resto, ha chiarito che: *“si definisce tecnico il volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e comunque*

privo di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno dell'edificio; tali possono essere, in via esemplificativa, quelli connessi alla condotta idrica, termica, all'ascensore e simili, un tale volume, che deve porsi in rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione, nonché in rapporto di proporzionalità con le esigenze effettive da soddisfare, non è di norma computato nella volumetria massima assentibile” (Cons. Stato, sez. V, 16 aprile 2024, n. 3468). Nel medesimo senso, cfr. anche Cons. Stato, sez. VII, 18 gennaio 2023, n. 612, secondo cui: *“Rientra nella nozione di volume tecnico soltanto l'opera, avente limitata consistenza volumetrica, che risulti priva di autonomia funzionale, anche solo potenziale, e sia destinata a contenere esclusivamente impianti essenziali che assolvono le esigenze tecnico funzionali dell'abitazione principale”*.

Da ultimo, non risulta neppure condivisibile quanto affermato dalla parte appellante a proposito della diretta applicabilità al caso di specie delle definizioni uniformi del RET, adottato in Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016 e recepito dalla Regione Campania con la delibera di Giunta del 23 maggio 2017, n. 287.

Infatti, anche a prescindere dalla considerazione che, come rilevato dal giudice di primo grado, l'asserita riconducibilità dell'androne in questione alla nozione di “galleria pedonale” (inserita dal RET tra le superfici accessorie) non è convincente poiché, nel caso di specie, il predetto androne risulta aperto verso la strada pubblica soltanto da un lato, con la conseguente, già evidenziata, funzione eminentemente privata, va comunque osservato che questa Sezione ha già avuto modo di escludere la diretta applicabilità delle definizioni del RET ai Comuni che, come nella specie, non abbiano provveduto a recepirlo; cfr., sul punto, Cons. Stato, sez. IV, 28 dicembre 2020, n. 8426, secondo cui *“va oltre il segno - e non può essere seguito - l'appellante quando sostiene che, essendo il Comune inadempiente rispetto al termine per l'adeguamento del proprio REC, le previsioni del RET varrebbero in tutto e per tutto e potrebbero direttamente incidere anche sulle previsioni dimensionali di piano”*, con l'ulteriore precisazione che *“In mancanza di una espressa previsione nella normativa di settore, non è possibile ritenere che il mancato rispetto di un termine, che sembra chiaramente*

ordinatorio, possa avere effetti così radicalmente eversivi sulla autonomia pianificatoria degli enti locali?

In tempi più recenti, poi, la Sezione ha ulteriormente precisato che “*Non trattandosi di fonte regolamentare statale e non innovando in alcun modo la disciplina edilizia, il regolamento edilizio tipo non è idoneo a fungere da parametro di legittimità del regolamento edilizio comunale*” (Cons. Stato, sez. IV, 10 luglio 2023, n. 6715) e, dunque, per le stesse ragioni, non è possibile ipotizzare una sua diretta applicabilità in luogo di quanto previsto espressamente dal regolamento edilizio comunale.

Tali considerazioni, del resto, come sottolineato dalla pronuncia di questa Sezione da ultimo citata, sono anche coerenti con i principi affermati dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 125 del 2017 che, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni costituzionali a tutela dell'autonomia delle Regioni e degli enti locali, ha escluso che il RET abbia natura normativa o contenuto innovativo, svolgendo “*una funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale*” e ha fatto espressamente fatto salvo il potere dei Comuni di adeguare i contenuti del regolamento tipo alle singole realtà locali, con la precisazione che “*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)*”.

Per le considerazioni che precedono, dunque, l'androne deve essere necessariamente computato nel volume complessivo, non rientrando in nessuna delle tassative fattispecie che, nella disciplina locale vigente *ratione temporis*, consentono l'esclusione dal computo della volumetria.

Analogamente, quelli che l'appellante ha qualificato come “*terrazzi*”, alla luce delle loro caratteristiche intrinseche (trattandosi di spazi inseriti nell'edificio, chiusi su tre lati e coperti, integranti un'espansione della superficie utile e del volume dell'edificio), come chiarito anche dal verificatore, sono strutturalmente dei loggiati e devono essere conseguentemente computati, a loro volta, nel volume complessivo, così come

l'androne, con la conseguenza che il volume risulta superiore al massimo consentito, essendo “*di 3.823,50 metri cubi (3.305,50 metri cubi + 518 metri cubi) = 3.823,50 metri cubi?*”, con l’ulteriore precisazione che il limite sarebbe comunque superato anche al netto dei loggiati, ove essi fossero qualificati come terrazzi e, quindi, esclusi dal computo. Per contro, il verificatore ha escluso la presenza del sottotetto, avendo chiarito che “*nei fabbricati A e B non sono presenti aree definite sottotetto*”.

Con riferimento, invece, alla questione delle altezze, il verificatore ha escluso che vi siano violazioni in quanto “*La misura massima della costruzione, oggetto di verifica, risulta di 14,20 metri minore della misura massima della chiesa di Santa Maria della Cuna che misura 15,53 metri. In conclusione, il complesso edilizio costruito, possiede un’altezza massima che risulta minore dell’altezza della chiesa di Santa Maria della Cuna di metri 1,33 (133 centimetri)*”.

19.3. Per le ragioni già illustrate, è infondato anche il terzo motivo di gravame (erroneamente indicato come quarto), con cui l’appellante ha censurato il capo della sentenza che ha accolto il quarto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, concernente la violazione dell’art. 34, comma 6, lett. d), del regolamento edilizio comunale avuto riguardo ai terrazzi coperti. La valutazione del T.a.r. va, infatti, confermata alla luce dell’ulteriore accertamento compiuto dal verificatore nominato dalla Sezione, ad avviso del quale gli spazi esterni in questione “*sono chiusi per tre lati, aperti per un solo lato e posseggono in alto, la copertura del solaio. La figura geometrica di riferimento è un parallelepipedo aperto per un solo lato, quindi, la percentuale di apertura risulta minima rispetto alla parte chiusa quindi, si evince che si possono ricondurre alla tipologia dei loggiati*”.

19.4. È, invece, parzialmente fondato il quarto motivo di gravame dell’appello principale (erroneamente indicato come quinto), con cui l’appellante ha censurato il capo della sentenza che ha accolto il quinto motivo del secondo ricorso per motivi aggiunti, relativo alla denunciata violazione delle distanze di cui all’art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968.

Il motivo, invero, non è fondato nella parte in cui l’appellante ha evidenziato che la ricorrente aveva dedotto la violazione delle distanze non già rispetto al proprio immobile, bensì rispetto a un edificio di proprietà di terzi. Infatti, posto che, comunque, la parte ricorrente potrebbe astrattamente trarre vantaggio dall’accoglimento di questo

motivo, la censura svolta in prime cure non può essere considerata inammissibile, come già correttamente rilevato dal giudice di primo grado.

Ciò posto, il motivo è fondato nel merito, poiché nel caso di specie non sussiste alcuna violazione delle distanze, come risulta dal fatto che il verificatore nominato dalla Sezione ha accertato che *“la nuova costruzione risulta arretrata rispetto al filo stradale di 8,65 metri. La nuova costruzione fronteggia l’edificio antistante (dall’altra parte del marciapiede) ad una distanza maggiore di sedici metri. Non esiste violazione alla distanza minima tra fabbricati”*.

19.5. Dalle considerazioni che precedono discende il rigetto dell’appello principale nei termini illustrati, con conseguente conferma della sentenza impugnata nella parte in cui ha annullato l’impugnato permesso di costruire n. 34 del 2022, giacché comunque illegittimo per le ragioni sopra evidenziate, nonostante quanto si è *supra* precisato a proposito della violazione delle distanze e delle altezze, che, alla luce dell’accertamento del verificatore nominato dalla Sezione, non sussistono.

20. Così esaurito l’esame dell’appello principale, per ragioni di completezza, occorre passare all’esame dell’appello incidentale della signora Emilia Sorrentino, dal momento che quest’ultima ha prospettato censure rispetto alle quali conserva interesse, poiché, in via astratta, dal loro eventuale accoglimento potrebbe derivare un più ampio effetto conformativo.

20.1. Il primo e il secondo motivo dell’appello incidentale, che possono essere trattati congiuntamente in quanto strettamente connessi, non sono fondati in considerazione dell’assorbente considerazione relativa al carattere autonomo del permesso di costruire n. 34 del 2022 rispetto a quelli precedentemente rilasciati dal Comune di Scisciano, che sono da intendersi, dunque, implicitamente sostituiti a causa delle modifiche essenziali introdotte con il permesso n. 34 del 2022, con il conseguente venir meno dell’interesse della signora Sorrentino alla pronuncia sui precedenti permessi n. 26 del 2021 e n. 3 del 2022, sicché va confermato il capo della sentenza che ha dichiarato l’improcedibilità del ricorso introduttivo del giudizio e del primo ricorso per motivi aggiunti, in quanto l’interesse della parte ricorrente in primo grado e odierna appellante in via incidentale si concentra, allo stato, esclusivamente sull’ultimo titolo edilizio, del tutto autonomo e interamente sostitutivo dei precedenti.

20.2. Del pari infondato è il terzo motivo dell'appello incidentale, recante la contestazione della qualificazione dell'intervento assentito con il permesso di costruire n. 34 del 2022 come ristrutturazione edilizia anziché come nuova costruzione. Al riguardo, infatti, ad avviso del Collegio – a differenza di quanto rilevato dal verificatore la cui valutazione è, sul punto, meramente apodittica – risulta, in primo luogo, dirimente la nuova formulazione dell'art. 3, comma 1, lett. d, del d.P.R. n. 380 del 2001, introdotta dalla l. n. 120 del 2020, secondo cui *“nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagome, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche, con l'innovazione necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico”*.

Inoltre, sul punto, occorre dare continuità alla giurisprudenza di questo Consiglio di Stato, secondo cui *“L'elemento che distingue la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione è la preesistenza del manufatto e la possibilità di pervenire ad un organismo in tutto o in parte diverso da ciò che già esiste, elementi che sussistono anche in relazione agli edifici crollati o demoliti prima dell'entrata in vigore della norma, purché, come precisa la norma, sia possibile accertarne la preesistente consistenza. L'essenza della nozione di ristrutturazione edilizia è che l'intervento deve operare sull'edificio preesistente al fine di dare continuità all'immobile pregresso, crollato o demolito, e, non può, dunque, mai prescindere dall'obiettivo di recupero del singolo immobile che ne costituisce oggetto”* (Cons. Stato, sez. IV, 3 aprile 2025, n. 2857).

Sotto altro profilo, peraltro, non risulta decisivo neppure il richiamo operato dall'appellante in via incidentale alla circostanza che l'immobile in questione si trovi in zona A con conseguente applicazione, a suo dire, della seconda parte dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, secondo cui *“Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi ((degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142)) del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o*

demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.

Al riguardo, infatti, occorre tenere conto di quanto disposto dall'art. 3, comma 1, lett. b, della l.r. n. 19 del 2009, che prevede che gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5 (di interesse nella specie), 6-*bis* e 7 della medesima legge non possano essere realizzati su edifici che risultano *“collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali”*, con la rilevante eccezione *“degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni qualora non rientrino in altri casi di esclusione ai sensi del presente articolo”*. Nel caso di specie, trova applicazione proprio l'ipotesi eccezionale prevista dall'ultima parte della disposizione appena richiamata poiché, dalla documentazione in atti e come già correttamente rilevato dal giudice di primo grado, risulta pacifica la riconducibilità alla nozione di ristrutturazione anche degli interventi eseguiti in precedenza sul medesimo immobile, con la conseguente applicabilità della disciplina derogatoria sopra riportata. In questo senso è, infatti, decisivo quanto riportato dal verificatore nominato dalla Sezione alle pagine 9 e 10 della relazione finale a proposito dell'elenco degli interventi eseguiti sull'immobile, nonché quanto già adeguatamente chiarito dal verificatore nominato dal T.a.r., secondo cui *“non può esservi dubbio che gli interventi di riparazione degli elementi strutturali danneggiati dal sisma del 1980, autorizzati mediante gli atti sopra richiamati, siano da ascrivere tecnicamente alla ristrutturazione di un edificio”* (cfr. relazione finale di verifica depositata in primo grado, pag. 11).

21. In conclusione, dunque, l'appello principale della Vita S.r.l. è respinto nei sensi e nei limiti di cui in motivazione e l'appello incidentale della signora Sorrentino è, a sua volta, respinto.

22. In considerazione della soccombenza reciproca, le spese processuali del presente grado di giudizio sono integralmente compensate e l'onere della verifica è, del pari, posto a carico solidale delle parti, con esclusione dei soli signori Lorenzo e Vitaliano Strocchia, per i quali il Collegio ha confermato l'estromissione dal processo già disposta dal T.a.r. per la Campania. Conseguentemente, l'anzidetto onere è posto a carico della Vita S.r.l., della signora Emilia Sorrentino, della signora Liberata Piccolo e del Comune

di Scisciano, in parti uguali tra loro per quanto concerne i rapporti interni, ma con il vincolo della solidarietà nei confronti del verificatore.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, definitivamente pronunciando sull'appello principale della società Vita S.r.l., come in epigrafe proposto, lo respinge nei sensi e nei limiti di cui in motivazione e respinge altresì l'appello incidentale della signora Emilia Sorrentino.

Compensa integralmente le spese processuali del presente grado di giudizio.

Pone definitivamente l'onere della verifica a carico della Vita S.r.l., della signora Emilia Sorrentino, della signora Liberata Piccolo e del Comune di Scisciano, in parti uguali tra loro ma con il vincolo della solidarietà nei confronti del verificatore.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 maggio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Luca Lamberti, Presidente FF

Silvia Martino, Consigliere

Emanuela Loria, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere

Eugenio Tagliasacchi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Eugenio Tagliasacchi

IL PRESIDENTE
Luca Lamberti

IL SEGRETARIO