

Pubblicato il 26/03/2025

N. 02513/2025REG.PROV.COLL.
N. 04642/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero **di** registro generale 4642 del 2024, proposto dal Comune **di** Conca dei Marini, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Sergio Perongini, con domicilio digitale come da PEC da Registri **di** Giustizia;

contro

la Immobiliare Montuori S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Marcello Fortunato, con domicilio digitale come da PEC da Registri **di** Giustizia;

per la riforma

della sentenza breve del Tribunale amministrativo regionale per la Campania sezione staccata **di** Salerno (Sezione Seconda) n. 00950/2024, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto **di** costituzione in giudizio della Immobiliare Montuori S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 dicembre 2024 il consigliere Giuseppe Rotondo;

Viste le conclusioni delle parti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il presente giudizio ha ad oggetto:

- la domanda **di** annullamento del provvedimento prot. n. 719 del 25 gennaio 2024, con il quale il Comune **di** Conca dei Marini ha negato l'intervenuta formazione del silenzio-assenso sull'istanza **di permesso di costruire** (p.d.c.), prot. n. 2124 del 17 marzo 2022, presentata dalla Società "Immobiliare Montuori s.r.l." ai fini del rilascio **di** un titolo abilitativo per il cambio **di** destinazione d'uso senza opere **di** un immobile sito alla Piazza Olmo n. 5;
- la domanda **di** declaratoria della intervenuta formazione del silenzio - assenso sull'istanza **di** p.d.c. depositata in data 17 marzo 2022.

2. Questi gli aspetti essenziali della vicenda:

- la società ricorrente è proprietaria **di** un piccolo fabbricato ad uso agricolo, avente una superficie utile **di** 51,00 mq, sito alla piazza Olmo n. 5 del Comune **di** Conca dei Marini, distinto in catasto al foglio n. 3 particella 637, sub 1);
- detto fabbricato, in uno all'area **di** pertinenza, è ricompreso in zona "Tra5 – aree agricole e i terrazzamenti **di** tutela e **di** rispetto ambientale ricadenti in z.t. 3" del vigente P.U.C.;
- avendo interesse a conseguire il mutamento **di** destinazione d'uso del fabbricato **di** proprietà, depositava presso il Comune **di** Conca dei Marini s.c.i.a. alternativa al p.d.c.;
- il Comune comunicava la necessità **di** presentare richiesta **di permesso di costruire** ritenendo l'intervento non assentibile con una s.c.i.a., sia pur alternativa al p.d.c.;
- in data 17 marzo 2022, la Società depositava istanza **di permesso di costruire**, in uno ai relativi allegati;

- nel termine **di** 90 giorni **di** cui all'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001, il Comune non adottava alcun provvedimento;
- con nota del 6 aprile 2023 (prot. n. 3210), l'Ente comunicava i motivi ostativi all'accoglimento della istanza per le seguenti ragioni: <...si rilevano elementi che contrastano con il vigente p.u.c. ... infatti: - con riferimento al cambio **di** destinazione d'uso richiesto si precisa che i locali allo stato attuale hanno come destinazione d'uso "deposito agricolo" e il fabbricato ricade in area "Tra5 – aree agricole e i terrazzamenti **di** tutela e **di** rispetto ambientale ricadenti in z.t. 3" del vigente p.u.c. nelle cui norme **di** attuazione è specificato: all'art. 18 ... il comma 5 riporta quanto segue: gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono per tutti gli edifici ad eccezione **di** quelli **di** particolare interesse individuati dal p.u.c.+1960 ... manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro, demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, variazioni **di** destinazione negli ambito degli usi consentiti dal precedente art. 13 nei limiti del dimensionamento stabilito dal p.u.c., interventi pertinenziali **di** minore entità ...; all'art. 13 ... il comma 7 riporta quanto segue: "in tutti gli ambiti del territorio rurale e aperto sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: residenze e pertinenze agricole, residenze ordinarie solo se preesistenti, usi connessi all'attività agro-silvo-pastorale">;
- in data 11 aprile 2023, la Società depositava le osservazioni;
- il Comune non adottava provvedimenti;
- in data 10 gennaio 2024, la ricorrente chiedeva al Comune "**di** voler provvedere, entro e non oltre il termine **di** giorni 15 dalla presente istanza, al rilascio della "attestazione circa il decorso dei termini del procedimento" prevista dal succitato art. 20 – comma 8 del D.P.R. n. 380/2001";
- con provvedimento prot. n. 719 del 25 gennaio 2024, il Comune "Evidenziato che l'istanza **di permesso di costruire** ... ha per oggetto il mutamento **di** destinazione d'uso da deposito a civile abitazione; Visto il p.u.t. dell'area sorrentino-amalfitana ...; il p.u.c. ...; Atteso che dalla lettura del

combinato disposto **di** cui all'art. 13, comma 7, e all'art. 18 comma 5 delle n.t.a. del p.u.c. emerge che: non è possibile assentire il cambio **di** destinazione d'uso da deposito agricolo ad abitazione ordinaria in quanto lo stesso è ammesso soltanto laddove la residenza ordinaria sia preesistente; è ammissibile inoltre il cambio **di** destinazione d'uso da deposito agricolo a “residenza e pertinenza agricola” soltanto laddove sia possibile dimostrare che la destinazione successiva del fabbricato sia strettamente connessa all'attività agricola, oltre al ricorrere dei requisiti **di** cui all'art. 13, comma 7 delle nta del puc; Considerato che non può ritenersi formato il silenzio assenso in quanto l'istanza in oggetto non risulta pienamente conforme al paradigma legale e non ricorrono gli elementi costitutivi della fattispecie in quanto la predetta istanza non rispetta le prescrizioni **di** cui alle n.t.a. ... Ritiene non essersi formalizzato alcun silenzio assenso sulla istanza **di permesso di costruire ...”**.

3. Con ricorso proposto innanzi al T.a.r. per la Campania, sezione staccata **di** Salerno (nrg 549/2024), la Società “Immobiliare Montuori s.r.l.” impugnava il provvedimento prot. n. 719 del 25 gennaio 2024, deducendo i seguenti motivi.

I) Sulla intervenuta formazione **di** un titolo *per silentium*: violazione **di** legge (d.l. n. 70/2011 - art. 20 del d.p.r. n. 380/2001) - eccesso **di** potere (difetto assoluto **di** istruttoria – del presupposto – erroneità – sviamento – arbitrarietà - illogicità manifesta) - violazione del giusto procedimento:

a) in data 17.03.2022, la Società ha depositato l'istanza **di** p.d.c., in uno a tutta la documentazione all'uopo prescritta; nel termine **di** cui all'art. 20, comma 6 del d.p.r. n. 380/2001, non è pervenuta alcuna richiesta **di** integrazione documentale né, tanto meno, alcun preavviso **di** diniego, pertanto, ai sensi del d.l. n. 70/2011 e in riferimento all'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001, decorso il termine il 90 giorni – 60 + 30 (ovvero 100 nell'ipotesi **di** comunicazione dei motivi ostativi 60 + 40) – senza che la P.A. abbia adottato un provvedimento **di** diniego - sull'istanza **di** p.d.c. si intende formato un provvedimento abilitativo per *silentium*;

b) non vale in contrario sostenere che non si sarebbe formato silenzio assenso poiché l'intervento non sarebbe conforme con la disciplina **di** zona, poiché secondo i principi affermati dalla giurisprudenza (Cons. Stato, sentenza n. 5746/2022), anche ove l'attività oggetto del provvedimento **di** cui si chiede l'adozione non sia conforme alle norme, si rende comunque configurabile la formazione del silenzio assenso;

c) l'amministrazione può sempre intervenire con il potere **di** annullamento d'ufficio a fronte del formarsi del silenzio-assenso.

II) Violazione **di** legge (art. 20 del d.p.r. n. 380/2001) - eccesso **di** potere (difetto assoluto **di** istruttoria – del presupposto – erroneità – sviamento – arbitrarietà - illogicità manifesta) - violazione del giusto procedimento:

a) il provvedimento è illegittimo anche se inteso quale atto **di** autotutela **di** ufficio in quanto privo degli elementi tipici della fattispecie che ne consentono la qualificazione in tali termini.

III) Violazione **di** legge (art. 20 del d.p.r. n. 380/2001) - eccesso **di** potere (difetto assoluto **di** istruttoria – del presupposto – erroneità – sviamento – arbitrarietà - illogicità manifesta) - violazione del giusto procedimento:

a) la Società ha diritto e interesse ad una sentenza dichiarativa ex artt. 133, lett. a)-bis c.p.a., che accerti l'intervenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza depositata in data 17 marzo 2022.

IV) Sulla illegittimità nel merito del provvedimento impugnato - violazione **di** legge (art. 20 d.p.r. n. 380/2001; art. 13 comma 7; art. 18 n.t.a.) – eccesso **di** potere (difetto assoluto del presupposto –**di** istruttoria –erroneità – travisamento –sviamento –arbitrarietà –illogicità):

a) la previsione **di** Piano (artt. 13 e 18 delle n.t.a. del p.u.c.) consente la variazione **di** destinazione d'uso ai fini residenziali/agricoli; ciò a condizione che: i) non riguardi “superfici edificate esistenti superiore a 75 mq”; ii) nei limiti del dimensionamento stabilito dal p.u.c.; nel caso **di** specie si tratta **di** immobile esistente per il quale (i) è consentita la categoria **di** intervento **di** cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del d.p.r. n. 380/2001; (ii) la disciplina **di** zona

consente il cambio **di** destinazione d'uso degli immobili esistenti ai fini residenziali; (iii) l'immobile ha una superficie inferiore a 75 mq.; (iv) non risulta esaurito l'incremento del carico urbanistico previsto dalla relazione generale del p.u.c. in relazione a quanto previsto dall'art. 17 della l.r. Campania n. 35/1987 per la zona territoriale 3);

b) non risponde alle norme del p.u.c. l'assunto per cui la destinazione residenziale sarebbe ammessa solo se preesistente in quanto, se così fosse, non avrebbe senso consentire il cambio **di** destinazione d'uso "per tutti gli edifici", "nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC" e per "superfici edificate esistenti superiore a 75 mq": in altri termini, qualora le residenze fossero ammesse solo se preesistenti non avrebbe senso consentire il cambio **di** destinazione d'uso ad immobili che hanno già tale destinazione.

V) Violazione **di** legge (art. 20 d.p.r. n. 380/2001; art. 13 comma 7; art. 18 n.t.a.) – eccesso **di** potere (difetto assoluto del presupposto –**di** istruttoria – erroneità –travisamento –sviamento –arbitrarietà –illogicità):

a) il Comune ha respinto la richiesta **di** "attestazione circa il decorso dei termini del procedimento" prevista dal succitato art. 20, comma 8, del d.p.r. n. 380/2001", senza preventivamente comunicare i motivi ostativi.

3.1. Si costituiva, per resistere, il Comune.

3.2. Con la sentenza n. 950 del 30 aprile 2024, il T.a.r. accoglieva il ricorso e compensava le spese sul rilievo che:

-“Qualora l'attività oggetto del provvedimento **di** cui si chiede l'adozione non sia conforme alle norme urbanistico-edilizie, si rende comunque configurabile la formazione del silenzio assenso (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 8 luglio 2022, n. 5746; nonché sez. IV, 4 settembre 2023, n. 8156 e 27 dicembre 2023, n. 11217)”;

- “L'assoluta inconfigurabilità del silenzio assenso per il solo fatto della pertinenza dell'intervento ad area soggetta a vincolo rappresenta una errata applicazione del comma 8 dell'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001 e una illegittima limitazione dell'operatività dell'istituto, il cui effetto abnorme è quello **di**

frustrare le finalità **di** semplificazione e **di** accelerazione dell'agire amministrativo alla base della stessa disposizione normativa citata, nonché le esigenze **di** certezza delle situazioni giuridiche all'origine delle più recenti modifiche apportate ad essa ed alla legge n. 241/1990”;

- “L'istanza dovrà dunque essere rivalutata alla stregua del predetto principio”.

4. Ha appellato il Comune **di** Conca dei Marini, che censura la sentenza per violazione dell'art. 10 bis, l. n. 241/1990, degli artt. 35, 64, 74, 85 del d. lgs. n. 104/2010, della l. Reg. Campania n. 35/1987 nonché per contraddittorietà, per irragionevolezza, per illogicità, per omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia, per violazione del principio del contraddittorio.

4.1. Come seguono le censure.

a) La sentenza del T.a.r. Campania, Salerno, n. 950/2024 è viziata nella parte in cui:

i) non ha rilevato l'omessa notifica del ricorso alla Soprintendenza, parte necessaria, trattandosi **di** un intervento edilizio in zona vincolata e soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica;

ii) non ha rilevato che il provvedimento **di** diniego della richiesta **di permesso di costruire**, emesso dal Comune **di** Conca dei Marini in data 23 aprile 2024, prot. n. 2898, ha determinato la improcedibilità sopravvenuta del ricorso. La società ricorrente ha, infatti, impugnato solo il provvedimento prot. n. 719 del 25 gennaio 2024, con il quale il Comune ha negato l'intervenuta formazione del silenzio-assenso. Sennonché, il provvedimento **di** diniego della richiesta **di permesso di costruire**:

- è stato emesso in data successiva alla proposizione del ricorso;

- è stato regolarmente depositato nel processo;

- non è atto meramente confermativo della comunicazione dei motivi ostativi;

- ciò nonostante, l'impugnata sentenza ha considerato solo il provvedimento prot. n. 719 del 25 gennaio 2024 trascurando il provvedimento del 23 aprile 2024, recante il diniego della richiesta **di permesso di costruire**; per cui

l'efficacia **di** tale atto, e del presupposto parere del redattore del piano, non impugnati, precludono la formazione del silenzio assenso;

b) la sentenza è contraddittoria in quanto, da un lato, ritiene che si sia formato il silenzio assenso; dall'altro, impone all'amministrazione **di** rivalutare l'istanza volta a conseguire la declaratoria **di** formazione del silenzio assenso;

c) l'intervento in questione insiste su un territorio sottoposto a vincolo paesaggistico ed ambientale dalla legge regionale Campania n. 35/1987: l'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001 esclude che si formi il silenzio assenso nelle zone vincolate;

d) secondo quanto disposto dall'art. 13, comma 7, e 18 delle nta del puc, il cambio **di** destinazione **di** uso è consentito per la destinazione **di** uso residenziale ordinario "solo se preesistenti"; trattandosi **di** un locale con destinazione originaria a deposito, sito in area con destinazione agricola, non è ammissibile la destinazione residenziale (in quanto non preesistente) e, quindi, non può essere assentito il mutamento **di** destinazione **di** uso.

4.2. Si è costituita, per resistere la società "Immobiliare Montuori s.r.l.", che ripropone le doglianze dedotte nel ricorso **di** primo grado.

4.3. La Società appellata, con memoria depositata il 4 novembre 2024, insiste per il rigetto dell'appello.

5. All'udienza del 5 dicembre 2024, la causa è stata trattenuta per la decisione.

6. Con il primo motivo **di** doglianza (sopra par. 4.1.lett. a-i), il Comune censura la sentenza impugnata nella parte in cui non ha rilevato l'omessa notifica del ricorso alla Soprintendenza, sul presupposto che intervento edilizio ricadrebbe in zona vincolata e soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica.

6.1. La censura è infondata.

6.2. La Società ricorrente in primo grado non era onerata della notifica del ricorso anche alla Soprintendenza, questo per due ordini **di** ragioni: a) in primo luogo, perché essa non compare come autorità emanate (o co-emanante) gli atti impugnati; b) in secondo luogo, perché neppure è stata

parte del procedimento amministrativo come autorità che abbia emanato atti **di** natura endoprocedimentale (id est, pareri) o del valore **di** arresto procedimentale, tantomeno **di** natura autoritativa.

7. Sempre con il primo motivo **di** doglianza (v. sopra par. 4.1.lett.a-ii), il Comune censura la sentenza nella parte in cui non ha rilevato che il provvedimento **di** diniego della richiesta **di permesso di costruire**, emesso dal Comune **di** Conca dei Marini in data 23 aprile 2024, prot. n. 2898, avrebbe determinato la improcedibilità sopravvenuta del ricorso. La società ricorrente avrebbe, infatti, impugnato solo il provvedimento prot. n. 719, del 25 gennaio 2024, con il quale il Comune ha negato l'intervenuta formazione del silenzio-assenso, senza considerare il provvedimento del 23 aprile 2024, recante il diniego della richiesta **di permesso di costruire**, per cui l'efficacia **di** tale atto, e del presupposto parere del redattore del piano, siccome non impugnati, precludono la formazione del silenzio assenso.

7.2. Le censure sono fondate.

7.3. Rileva in punto **di** fatto, la circostanza, pacifica e incontestata, che il provvedimento del 23 aprile 2024 non è stato impugnato col ricorso depositato innanzi al Tar in data 5 aprile 2024 e che l'area in cui ricade il divisato intervento è vincolata, ai sensi del vigente piano urbanistico comunale e del piano urbanistico territoriale (Put) "Area Sorrentino - Amalfitana".

Di tale circostanza ne dà atto il provvedimento prot. 2898 del 23 aprile 2024 col quale il Comune nel provvedere sulla istanza **di permesso di costruire**:

- ha riscontrato e dato atto della mancata formazione del silenzio assenso, ai sensi dell'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001, in quanto l'istanza in oggetto non risulta conforme al paradigma legale e non ricorrono gli elementi costitutivi della fattispecie in quanto la predetta istanza non rispetta le prescrizioni **di** cui alle NTA del vigente PUC e del PUT "Area Sorrentino - Amalfitana" ... inoltre, che il cambio **di** destinazione d'uso richiesto attiene ad un manufatto ricadente in zona sismica soggetta a vincolo paesaggistico **di** cui al D.M. 29.09.1960 e del P.U.T. ex L. Reg. n. 35/1987";

- ha contestualmente denegato l'istanza per le seguenti ragioni: “dalla lettura del combinato disposto **di** cui all'art. 13, comma 7, ed all'art. 18, comma 5, delle NTA del PUC, emerge che: non è possibile assentire il cambio **di** destinazione d'uso da deposito agricolo ad abitazione ordinaria, in quanto lo stesso è ammesso soltanto laddove la residenza ordinaria sia preesistente; è ammissibile, inoltre, il cambio **di** destinazione d'uso da deposito agricolo a “residenza e pertinenza agricola” soltanto laddove sia possibile dimostrare che la destinazione successiva del fabbricato sia strettamente connessa all'attività agricola, oltre al ricorrere dei requisiti previsti dall'art. 13, comma 7, delle NTA del vigente PUC”.

8. La presenza **di** vincoli – preclusivi alla fattispecie silenziosa - rileva oggettivamente e a prescindere dalla loro eventuale, mancata evidenza procedimentale, in quanto immanenti alla regolazione dell'assetto urbanistico, paesaggistico e ambientale del territorio nonché vincolanti sul piano della conformazione dell'azione amministrativa e della disciplina del rapporto amministrativo.

9. Conseguentemente nessun silenzio-assenso poteva nel caso concreto ritenersi formato. Il T.a.r., a fondamento della propria decisione, ha richiamato la sentenza **di** questa Sezione (21 novembre 2023, n. 9969) per affermare che “L'assoluta inconfigurabilità del silenzio assenso per il solo fatto della pertinenza dell'intervento ad area soggetta a vincolo rappresenta, infatti, un'errata applicazione del comma 8, dell'art. 20, del d.p.r. n. 380/2001 ed un'illegittima limitazione dell'operatività dell'istituto, il cui effetto abnorme è quello **di** frustrare le finalità **di** semplificazione e **di** accelerazione dell'agire amministrativo alla base della stessa disposizione normativa citata, nonché le esigenze **di** certezza delle situazioni giuridiche all'origine delle più recenti modifiche apportate ad essa ed alla legge n. 241/1990”.

10. Il richiamo operato dal T.a.r. è inconferente e comunque erroneo in quanto:

a) l'art. 20, comma 8 (coerentemente a quanto già stabilito dall'art. 20, comma 4, della legge n 241 del 1990) esclude espressamente e in modo tassativo che il silenzio assenso si possa formare in aree vincolate;

b) la sentenza della Sezione (n. 9969/2023) afferisce a un caso ben diverso, in cui l'autorizzazione paesaggistica era stata già rilasciata e la fattispecie procedimentale si presentava, pertanto, completa e priva **di** residui margini **di** discrezionalità valutativa anche in ordine ai vincoli;

c) la citata sentenza ha affermato un principio che, per sua espressa statuizione, è limitato al caso concreto in ragione della peculiarità sopra descritta della fattispecie; principio che, pertanto, non può essere generalizzato poiché andrebbe in contrasto con la portata precettiva **di** norme poste a presidio **di** interessi sensibili, per la tutela dei quali il legislatore nazionale ha escluso categoricamente la formazione della fattispecie silenziosa e che, pertanto, opererebbe *contra legem*.

11. Acclarato che nella fattispecie non si era affatto formato il silenzio-assenso, consegue a tanto che il Comune neppure aveva perso il potere **di** provvedere sull'istanza del privato, operando in materia i noti principi in tema **di** silenzio-inadempimento.

12. Ragon per cui, avendo l'amministrazione conservato intatta la propria potestà **di** amministrazione attiva sul rapporto, il provvedimento del 23 aprile 2024, prot. 2898, con cui l'amministrazione ha denegato il rilascio del titolo, non risulta inefficace bensì, rappresenta l'atto conclusivo e finale del procedimento avviato su istanza **di** parte, idoneo a regolare definitivamente e per la prima volta il rapporto *inter partes*, come tale autonomamente e immediatamente lesivo per il suo destinatario, che si sarebbe dovuto onerare **di** impugnarlo per evitare che i suoi effetti si consolidassero nella propria sfera giuridica mercé acquiescenza.

13. Occorre a questo punto, farsi carico **di** esaminare i motivi **di** gravame dedotti dalla società odierna appellata nel giudizio **di** primo grado e non

esaminati dal T.a.r.; motivi che la società Immobiliare Montuori ha riproposto nella memoria **di** costituzione del 19 giugno 2024 (sopra, par. 3: I-II-III-IV).

14. I motivi sono infondati.

15. Sul primo motivo (intervenuta formazione **di** un titolo *per silentium*), valga quanto sopra esposto a proposito della insussistenza dei presupposti, per la formazione del silenzio assenso.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in questione è soggetta a vincolo paesaggistico e ambientale. imposti dalla legge regionale n. 35/1987 (Piano urbanistico territoriale).

L'art. 20 del d.p.r. n. 380/2001 esclude che si formi il silenzio assenso nelle zone vincolate.

16. Sul secondo motivo (illegittimità del provvedimento anche se inteso quale atto **di** autotutela **di** ufficio) il Collegio osserva che, esclusa la formazione del titolo per silenzio assenso, per le ragioni sopra chiarite nessun atto **di** autotutela è stato adottato dall'amministrazione né quello adottato è qualificabile in tali termini.

17. Sul terzo motivo (la Società avrebbe diritto e interesse ad una sentenza dichiarativa ex artt. 133, lett. a)-bis c.p.a., che accerti l'intervenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza depositata in data 17 marzo 2022"), valgono le medesime argomentazioni: se non si è formato alcun atto **di** silenzio assenso sull'istanza **di permesso** del 17 marzo 2022, mancano i presupposti stessi per l'adozione **di** una pronuncia dichiarativa che avrebbe ad oggetto la formazione tacita **di** un provvedimento in realtà inesistente.

18. Sul quarto motivo (la previsione **di** Piano - artt. 13 e 18 delle n.t.a. del p.u.c. - consentirebbe la variazione **di** destinazione d'uso ai fini residenziali/agricoli purché **di** dimensioni inferiori a

mq. 75,00; l'intervento sarebbe comunque compatibile con il p.u.t. perché per le aree in questione l'art. 17 della l.reg. camp. n. 35/1987 consentirebbe il restauro conservativo, nell'ambito del quale sarebbe ammissibile anche il mutamento **di** destinazione **di** uso), il Collegio osserva che la tesi della parte

appellata (originaria ricorrente) riposa su una interpretazione non condivisa delle n.t.a.

18.1. In realtà, l'art. 13, comma 7, e l'art. 18 delle n.t.a. del p.u.c. consentono, sì, il cambio

di destinazione **di** uso ma solo laddove la destinazione originaria del fabbricato risulti quella **di** residenza ordinaria.

L'art. 13, comma 7, delle n.t.a. del p.u.c. ammette, pertanto, la destinazione **di** uso residenziale ordinario "*solo se preesistente*".

18.2. A contrario, seguendo il senso logico e teleologico delle parole usate dal pianificatore locale, deve inferirsi che non sono ammissibili altri tipi **di** mutamento **di** destinazione **di** uso.

18.3. Nel caso **di** specie, si tratta **di** un locale con destinazione originaria (preesistente) a deposito per il quale, quindi, non può ritenersi ammissibile la destinazione residenziale e, a fortiori, il cambio **di** destinazione d'uso.

18.4. Difetta, pertanto, il presupposto ontologico su cui fondare il cambio **di** destinazione d'uso.

18.5. A questo si aggiunge, poi, il difetto anche del presupposto funzionale rappresentato dal necessario collegamento del fabbricato con l'attività agricola (v. art. 17 della l.r. Campania n. 35/1987).

18.6. Il mutamento **di** destinazione **di** uso da deposito agricolo a residenza è consentito, infatti, solo qualora la destinazione successiva del fabbricato sia strettamente connessa all'attività agricola; circostanza che manca nella fattispecie trattandosi **di** un mutamento **di** destinazione **di** uso **di** un locale deposito in unità residenziale senza connessione con l'attività agricola.

19. In conclusione, l'appello in esame, proposto dal Comune **di** Conca dei Marini, è fondato e deve essere accolto.

20. Per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, definitivamente pronunciando sul ricorso **di** primo grado, lo stesso deve essere respinto perché infondato.

16. Le spese relative al doppio grado **di** giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio **di** Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), accoglie l'appello n. 4642/2024 e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso **di** primo grado proposto dalla società Immobiliare Montuori s.r.l.

Condanna la Società "Immobiliare Montuori s.r.l." al pagamento delle spese processuali relative al doppio grado **di** giudizio che si liquidano, in favore del comune **di** Conca dei Marini, in euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre accessori **di** legge e spese generali.

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

Così deciso in Roma nella camera **di** consiglio del giorno 5 dicembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Neri, Presidente

Giuseppe Rotondo, Consigliere, Estensore

Michele Conforti, Consigliere

Luca Monteferrante, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere

L'ESTENSORE
Giuseppe Rotondo

IL PRESIDENTE
Vincenzo Neri

IL SEGRETARIO