

Publicato il 18/01/2023

**N. 00616/2023REG.PROV.COLL.  
N. 03212/2017 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 Sesta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 3212 del 2017, proposto da Carmela Di Sarno, rappresentata e difesa dall'avvocato Enrico Angelone, con domicilio fisico eletto in Roma, via Barnaba Tortolini 30, presso lo studio dei dottori Alfredo e Giuseppe Placidi;

***contro***

Comune di Pollena Trocchia, non costituito in giudizio;  
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, Ministero dei Beni e delle Attivita' Culturali e del Turismo, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria *ex lege* in Roma, via dei Portoghesi, 12;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, sede di Napoli, n. 00291/2017, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e di Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 1 dicembre 2022 il Cons. Roberta Ravasio e uditi per le parti l'avvocato Eugenio Barrile;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. La signora Di Sarno è proprietaria, nel Comune di Pollena Trocchia, del fondo censito al locale Catasto Terreni al Foglio 3, mapp. 51, sul quale esisteva un fabbricato abitativo, gravemente danneggiato dal sisma che ha colpito la Campania nel 1980 e, per tale motivo, è stato successivamente integralmente demolito.

2. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 30, co. 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013 (cd. "Decreto del Fare"), convertito nella L. n. 98/2013, che ha modificato l'art. 3 del D.P.R. 380/01, prevedendo la possibilità di ricostruire fabbricati crollati e/o demoliti dei quali si possa dimostrare la preesistenza, la ricorrente (unitamente agli altri comproprietari) ha presentato, il 28 luglio 2014, un progetto per il rilascio del permesso di costruire un edificio fedele a quello preesistente.

3. La locale Commissione Edilizia Integrata ha espresso sul progetto il seguente parere favorevole: *“L'intervento ripropone una vecchia costruzione completamente documentabile, riprendendo le caratteristiche originarie del fabbricato”*. Inoltre il Responsabile dell'Ufficio del Paesaggio del Comune ha attestato trattarsi *“...della fedele ricostruzione di un fabbricato demolito a causa di un evento sismico che ne minò, in maniera irreparabile le fondamenta. Trattasi, in definitiva di una ristrutturazione edilizia che seppur interessante un edificio anteriore al 1945 non*

*può che ritenersi compatibile con la zona RUA del PTP, in quanto riproponente l'originario equilibrio visivo della cortina edilizia lungo la ex via Ottaviano”.*

4. Essendo l'intero territorio del Comune di Pollena Trocchia gravato da vincolo paesaggistico, imposto con D.M. 3 ottobre 1961, ed essendo stato approvato, con D.M. 4 luglio 2002, il Piano Territoriale Paesaggistico della zona, gli atti sono stati trasmessi alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Napoli, per l'espressione del necessario parere preventivo. Questa ultima, con nota del 9 luglio 2015, prot. 10001, rilevato che l'edificio non risultava più esistente nel 1995, ha espresso parere negativo, ritenendo l'intervento non consentito dal PTP nella zona RUA, art. 13, punto 9, secondo cui *“è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti”*, e considerando inoltre che l'intervento non può ricondursi a quelli eccezionalmente consentiti, ovvero agli interventi di *“demolizione e ricostruzione in situ finanziati ai sensi della legge 219/81”*.

5. Di seguito a ciò il Responsabile del procedimento del Comune, con nota del 18 dicembre 2015, ha dato alla parte comunicazione del predetto parere.

6. Tali atti, unitamente agli atti presupposti, sono stati impugnati innanzi al TAR per la Campania, sede di Salerno, che, con articolata motivazione, ha respinto il gravame.

6.1. Più precisamente il TAR ha ritenuto che l'art. 30, lett. a) del D.L. n. 69/2013 avrebbe avuto il solo effetto di dilatare la nozione di ristrutturazione edilizia attuabile con d.i.a. e s.c.i.a., ricomprendendovi anche la demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria, ma con sagoma diversa, ed anche la ricostruzione di immobili già demoliti o crollati se sia possibile accertarne la preesistente consistenza; in relazione agli interventi in zona vincolata l'intervento di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti rimarrebbero nell'ambito

della ristrutturazione edilizia solo a condizione del rispetto della sagoma.

6.2. Dunque, secondo il TAR, la modifica apportata dalla citata norma avrebbe inciso solo sul piano della definizione della categoria edilizia della ristrutturazione edilizia e sul correlativo regime edilizio; nulla sarebbe cambiato in relazione agli interventi di demolizione e ricostruzione, o di ripristino di fabbricati preesistenti demoliti o crollati, per i quali non sia possibile dimostrare la preesistenza, o che comunque non portino ad un edificio identico al preesistente, che non potrebbero essere considerati ristrutturazione edilizia e rimarrebbero, perciò, soggetti a preventivo permesso di costruire.

6.3. La tesi dell'appellante, secondo cui gli interventi di ripristino di fabbricati preesistenti non darebbe luogo alla creazione di nuove volumetrie non troverebbe, invece, supporto nell'art. 30, lett. a) del D.L. n. 69/2013, che, appunto, avrebbe avuto l'unico effetto di *“ampliare la nozione di ristrutturazione edilizia ai fini dell'assoggettamento al regime semplificato della s.c.i.a.”*.

Inoltre, ha soggiunto il TAR, *“la norma invocata è di natura edilizia e non può essere opposta rispetto a valutazione di natura non edilizia ma ambientali e paesaggistiche demandate alla Soprintendenza.”*

7. L'indicato pronunciamento è stato impugnato dalla signora Di Sarno per i motivi che saranno in appresso esaminati.

8. Nel presente giudizio si sono costituiti il MIBACT e la Soprintendenza per i Beni Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Napoli.

9. La causa è stata chiamata all'udienza del 1° dicembre 2022, in occasione della quale è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

10. L'appello è infondato e la impugnata sentenza merita di essere confermata, tuttavia con diversa motivazione.

11. L'impugnazione si fonda su un unico, articolato, motivo.

11.1. Secondo l'appellante la decisione impugnata sarebbe erronea laddove afferma che la nuova disciplina introdotta dall'art. 30, co. 1, lett. d) del "Decreto del Fare" avrebbe inciso unicamente sulla nozione e sul regime giuridico della ristrutturazione edilizia, assoggettata a SCIA (e non a permesso di costruire) e che essa non avrebbe consentito, invece, la realizzazione di nuovi volumi. Secondo l'appellante la norma, che ha modificato l'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, avrebbe incluso gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati, di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza, tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, ragione per cui i suddetti interventi non integrerebbero una "*nuova costruzione*"; non si potrebbe pertanto, ritenere di in presenza di un incremento volumetrico. Per tale ragione l'intervento proposto dall'appellante doveva ritenersi consentito all'art. 13 del P.T.P., dell'Area Vesuviana, che in zona RUA – vale a dire: nella zona in cui si trova il fondo di proprietà dell'appellante – vieterebbe la nuova edificazione.

7.2. L'appellata sentenza avrebbe, inoltre, errato nell'affermare che l'intervento proposto dalla signora Di Sarno sarebbe precluso dall'art. 13 del P.T.P. in quanto implicante la realizzazione di un "nuovo volume": in effetti il TAR avrebbe completamente ommesso di considerare che l'intervento è finalizzato alla ricostruzione di un edificio che rispetta la preesistente consistenza, e quindi non crea nuova volumetria.

7.3. Il TAR, ancora, non avrebbe considerato che l'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013, non pone alcun limite cronologico alla possibilità di riedificare, nel rispetto della preesistente consistenza, gli edifici precedentemente demoliti o crollati, ragione per cui non avrebbe alcun rilievo la circostanza che l'edificio non esistesse più nel 1995: secondo

l'appellante, infatti, si tratterebbe di una tipologia di ristrutturazione che potrebbe riguardare anche fabbricati demoliti o crollati prima del 1995.

7.4. Infine il TAR avrebbe errato nell'affermare che la norma più volte citata non produrrebbe altro effetto se non quello di produrre un mutamento nel regime edilizio degli interventi di ricostruzione, di edifici precedentemente demoliti o crollati, e che, in particolare, non potrebbe "essere opposta rispetto a valutazione di natura non edilizia ma ambientali e paesaggistiche demandate alla Soprintendenza": tale affermazione sarebbe smentita dalla possibilità di applicare la norma in esame per ricostruire immobili già esistenti in zona vincolata. La tutela delle zone vincolate è poi affidata agli specifici strumenti di pianificazione, che nel caso di specie è il Piano Territoriale Paesaggistico, il quale individua gli interventi ammissibili con riferimento alle categorie elencate all'art. 3 del D.P.R. n 380/2001.

8. I rilievi dell'appellante colgono solo in parte nel segno.

9. Osserva il Collegio che la demolizione di un edificio quale regola generale determina l'eliminazione, fisica e giuridica, della volumetria esistente, di modo che la ricostruzione dell'edificio medesimo è, sempre in linea di principio, preclusa nel caso in cui, in epoca posteriore alla realizzazione dell'edificio preesistente, entrino in vigore nuovi strumenti di governo del territorio (*id est*: piani regolatori, ma anche piani paesaggistici) i quali impediscano la realizzazione di nuove costruzioni.

10. A quanto dianzi affermato fa eccezione, in presenza di determinate condizioni, il caso in cui la demolizione sia seguita dalla ricostruzione.

10.1. E' noto che prima della entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 le varie tipologie di intervento edilizio erano individuate dall'art. 31 della L. n. 457/1978 - secondo cui erano interventi di ristrutturazione edilizia "*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che*

*possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”*: tale norma è stata interpretata dalla giurisprudenza nel senso che *“la nozione di ristrutturazione edilizia, comprende anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato, purché tale ricostruzione sia fedele, cioè dia luogo ad un immobile identico al preesistente per tipologia edilizia, sagoma e volumi, dovendo essere altrimenti l'intervento qualificato come di nuova costruzione (Consiglio di Stato; Sez. IV, 9 luglio 2010, n. 4462; Sez. IV, 5 ottobre 2010 n. 7310; Sez. IV, sentenza 10 agosto 2011, n. 4765, Sez. IV, sentenza 4 giugno 2013, n. 3056; di recente, con riferimento sempre al periodo di vigenza della legge 457 del 1978, Sez. II, 18 maggio 2020, n. 3153).”* (Cons. Stato, Sez. II, n. 721 del 2 febbraio 2022).

10.2. Con l'entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 l'art. 3, comma 1, lett. d) ha sostanzialmente recepito tale principio, includendo tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli *“consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*, in tal modo facendo rientrare nella categoria della ristrutturazione edilizia anche la ricostruzione del fabbricato *“fedele”* nella volumetria e nella sagoma, non necessariamente anche nella tipologia.

10.3. Ciò che interessa qui sottolineare è che l'inclusione della demolizione seguita dalla *“fedele”* ricostruzione tra gli interventi di ristrutturazione edilizia si fondava sul presupposto che la ristrutturazione edilizia costituiva una tipologia di intervento edilizio che presuppone la preesistenza e la conservazione di un edificio, che si intende rinnovare o modernizzare; come tale il tratto distintivo della ristrutturazione edilizia era costituito dall'esistenza, tra l'edificio preesistente all'intervento e l'edificio risultante dall'intervento, di una relazione di continuità, tale da essere percepita

esternamente e da giustificare l'affermazione secondo cui l'edificio preesistente continua ad esistere anche dopo l'intervento di ristrutturazione, (conseguendo da ciò, tra l'altro, che gli oneri di urbanizzazione pagati con riferimento all'edificio originario possono essere riconosciuti e portati a scomputo all'atto del rilascio del titolo edilizio che autorizza la ristrutturazione: sul punto si veda, ad esempio, Cons. Stato, Sez. VI, n. 2294 del 7 maggio 2015: “*Alla qualificazione dell'intervento come di ristrutturazione edilizia consegue che dal contributo per gli oneri di urbanizzazione doveva essere scomputato l'importo imputabile al carico urbanistico generato dall'edificio preesistente*”).

10.4. Questa particolare relazione di continuità, tra edificio preesistente ed edificio risultante dalla ristrutturazione, implicava, con specifico riferimento alla ristrutturazione attuata attraverso la demolizione e ricostruzione, non solo il rispetto della volumetria, della sagoma e degli elementi distintivi, ma anche il fatto che le due operazioni, cioè la demolizione e la ricostruzione, avvenissero in un unico contesto, cioè senza soluzione di continuità, comportando che la ricostruzione fosse già programmata al momento della demolizione, o del crollo spontaneo, dell'edificio da ricostruire.

10.5. La modifica legislativa di cui all'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013 ha inciso proprio su questo punto, modificando l'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, come segue: “*....Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria [e sagoma] di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonche' quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e*



*ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.*

10.5.1. La norma, così come modificata, ha di fatto intaccato il requisito della continuità consentendo di ricostruire un edificio “preesistente” con diversa volumetria e sagoma; tale aspetto è stato ulteriormente accentuato con le ulteriori modifiche apportate dal D.L. n. 76/2020, che include nella ristrutturazione gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti *“con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.”.*

10.5.2. Ma l'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013 ha inciso sul requisito della continuità anche consentendo di realizzare, come ristrutturazione edilizia *“gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*, cioè gli interventi in cui la ricostruzione/ripristino non è necessariamente già programmata al momento in cui l'edificio preesistente viene demolito o crolla, potendo sussistere una soluzione di continuità tra i due eventi: l'intervento di ricostruzione, infatti, in tal caso riguarda (non già un “edificio preesistente”, ma) un edificio crollato o demolito, e in tal caso la continuità che si perde sul piano temporale viene recuperata, dal legislatore, con la reintroduzione del limite costituito dal rispetto della *“preesistente consistenza”* del fabbricato non più esistente; è da ritenersi che con tale precisazione il legislatore abbia inteso affermare la necessità di rispettare, nel nuovo fabbricato, la volumetria del fabbricato crollato o demolito: tanto si evince anche dal raffronto con l'ultimo periodo dell'art. 3, comma 1, lett. d), del

D.P.R. n. 380/2001, che nella vigente versione vigente all'epoca, specificava che nelle zone soggette a tutela ai sensi del D. L.vo 42/2004 e nei centri storici (zone A ex D.M. n. 1444/68) l'intervento consistente nella demolizione seguita dalla ricostruzione poteva essere autorizzato come ristrutturazione edilizia solo se nella ricostruzione *“sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”*, mentre nella versione attuale occorre che nell'edificio ricostruito *“siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*.

10.5.3. In definitiva l'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, all'epoca in cui veniva adottato l'atto impugnato includeva, ed include tuttora, nella ristrutturazione edilizia tre tipologie di demolizione e ricostruzione: (i) una connotata dalla unicità del contesto *“temporale”* di realizzazione dei vari interventi, con rispetto della volumetria preesistente; (ii) l'altra caratterizzata, all'opposto, dal fatto che la ricostruzione/ripristino risultava indipendente dalla demolizione, con possibilità di realizzare i due interventi anche a distanza di tempo, ma anche in questo caso con la necessità di rispettare la *“preesistente consistenza”*; (iii) da ultimo la demolizione seguita da ricostruzione in zone tutelate, connotata dal rispetto della *“preesistente consistenza”* indipendentemente dalla contestualità, o meno, dei due interventi, con la precisazione che a partire dalle modifiche introdotte nel 2020 il legislatore ha richiesto, in tal caso, il rispetto di *“sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*, cioè una ricostruzione assolutamente *“fedele”* all'edificio preesistente.

11. Ciò premesso è evidente che l'appellante ha presentato il progetto, di ricostruzione fedele dell'edificio, a suo tempo demolito dopo il sisma, sul presupposto che, configurandosi come intervento di ristrutturazione

edilizia la volumetria preesistente non si è mai estinta e quindi l'intervento di ricostruzione non implica la realizzazione di alcun nuovo volume, non ponendosi, perciò, in conflitto con le previsioni del vigente Piano Territoriale Paesaggistico.

12. L'impostazione da cui parte l'appellante, ancorchè corretta da un punto di vista generale, non può però condurre, nel caso di specie, a ritenere l'intervento proposto assentibile, e ciò per un duplice motivo.

12.1. In primo luogo si deve rilevare che le previsioni di cui all'art. 30 del D.L. n. 69/2013 si applicano, come esplicitamente stabilito al comma 6 della norma medesima, *“dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*.

12.1.1. E' dunque escluso che la norma possa avere una applicazione retroattiva, in specie per quanto concerne i suoi presupposti: per quanto di interesse nel presente giudizio, ciò significa che le nuove fattispecie di ristrutturazione edilizia trovano applicazione se in ed in quanto i fatti presupposti si siano inverati, tutti, nel vigore delle nuove disposizioni. Di conseguenza, deve ritenersi che solo in relazione ad edifici crollati o demoliti in epoca successiva alla entrata in vigore della legge n. 98/2013, di conversione del D.L. n. 69/2013, è possibile che ne sia assentita la ricostruzione (non contestuale) come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013.

12.2. In secondo luogo si deve anche rilevare che quando la demolizione o il crollo di un edificio non sia seguita, nel medesimo contesto temporale, dalla ricostruzione dell'edificio, devono ritenersi opponibili all'interessato le previsioni, entrate in vigore in epoca successiva alla demolizione o al crollo, che precludano la realizzazione, sul relativo fondo, di nuove costruzioni o di nuovi volumi.

12.2.1. Come già precisato, in questo caso quel legame di continuità che caratterizza gli interventi di ristrutturazione è molto più labile, e, soprattutto, viene ad esistenza solo a posteriori, cioè a seguito della scelta del privato di ricostruire l'edificio crollato o demolito tempo prima: fintanto che l'interessato non manifesta l'intenzione di procedere alla ricostruzione nella realtà fisica il fabbricato non esiste più e quindi non può essere percepito come entità "virtualmente" ancora presente. Pertanto, le norme che, a vario titolo (urbanistiche, tutela del paesaggio, etc.etc.) intervengono dopo la demolizione o il crollo dell'edificio, disciplinando l'uso del suolo in modo che la realizzazione di nuove costruzioni o di nuovi volumi non sia più consentita, devono ritenersi opponibili al proprietario del fondo, e quindi preclusive anche di interventi di ristrutturazione nel senso che qui si sta considerando, trattandosi di norme che legittimamente (e prima ancora logicamente) sono partite dalla considerazione del fondo come sgombro dai volumi che si intendono ricostruire, e sulla base di tale considerazione hanno espresso una scelta.

12.2.2. Va ancora precisato che il principio ricordato al precedente paragrafo 10.3., cioè il principio secondo cui la volumetria rinveniente dalla demolizione/crollo di un edificio non si "estingue" se seguita dalla ricostruzione, conseguendo da ciò che la ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente non implica nuova costruzione, non può trovare applicazione al caso di specie, in cui la ricostruzione non è programmata già da un momento precedente al crollo o alla demolizione e quindi non vi è certezza circa il fatto che tale volumetria sarà "riutilizzata": opinare diversamente significherebbe, quantomeno in difetto di specifiche norme urbanistiche che disciplinino tale situazione, lasciare il regime giuridico di un fondo in una situazione di incertezza giuridica che ridonderebbe sulla capacità dell'amministrazione di programmare correttamente l'uso del

territorio. Ad esempio, in sede di approvazione di una variante generale allo strumento urbanistico, l'amministrazione non sarebbe certa di poter ritenere la volumetria rinveniente da demolizioni/crolli quale volumetria ancora "impegnata" o esistente, o, al contrario, non esistente e tale da poter essere eventualmente collocata su altri fondi.

12.2.3. Quindi, in definitiva, la tipologia di ristrutturazione che qui si sta considerando, in cui il legame di continuità tra l'edificio preesistente e quello ricostruito è fittizio, poiché frutto di una scelta assunta a posteriori, e anche perché l'edificio ricostruito non deve neppure essere totalmente fedele a quello preesistente (salvi i casi di ricostruzione in zona tutelata) implica che la volumetria rinveniente dalla demolizione o dal crollo di un edificio si estingue, salvo "rivivere" nel momento in cui il privato manifesta l'intenzione di utilizzarla nuovamente: da ciò consegue che nella sostanza l'intervento integra una "nuova costruzione", anche se l'inclusione di esso tra i casi di ristrutturazione edilizia incide sul regime autorizzatorio, potendo essere assentita con d.i.a., e sul calcolo degli oneri collegati all'intervento.

12.2.4. Di conseguenza, all'atto della sopravvenienza di nuove norme che precludano sul fondo la realizzazione di nuove costruzioni o di nuovi volumi, gli interventi di ristrutturazione in parola devono ritenersi preclusi, salvo che non siano specificamente fatti salvi dalle nuove norme, non potendo a tal fine considerarsi sufficiente il generico riferimento alla possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia.

13. Applicando le statuizioni che precedono al caso di specie, si deve concludere che l'intervento che l'appellante intende effettuare, in relazione al quale la Soprintendenza ha espresso il parere negativo oggetto di impugnazione, non è ammissibile.

13.1. La Soprintendenza ha correttamente ritenuto opponibile le previsioni

contenute nel Piano Territoriale Paesaggistico, relativamente alla zona in cui è collocato il fondo di proprietà della signora Di Sarno. Tale strumento è stato approvato nel 2002, sulla base di una istruttoria che ha utilizzato anche delle fotografie aeree del territorio: queste evidenziano che già nel 1995 il fondo di proprietà dell'appellante era sgombro, perché l'edificio leso dal sisma del 1980 era, evidentemente, già stato demolito. Sulla base di questo stato dei luoghi, neppure contestato dalla signora Di Sarno, si è fondata l'elaborazione del Piano Territoriale Paesaggistico, che nella zona in cui è situato il fondo della appellante ha escluso la possibilità di realizzare nuovi volumi.

13.2. Per le ragioni indicate nei paragrafi che precedono, l'intervento che l'appellante intende realizzare deve essere assimilato ad un intervento che comporta la realizzazione di nuovi volumi, come tale precluso ormai dal Piano Territoriale Paesaggistico.

13.3. In ogni caso, la norma invocata dall'appellante non può trovare applicazione al caso di specie, atteso che la demolizione dell'edificio, che si intende ricostruire, è intervenuta ben prima della entrata in vigore della L. n. 98/2013, di conversione del D.L. n. 69/2013.

14. L'appellata sentenza va, conclusivamente, confermata, con motivazione sostitutiva.

15. La novità delle questioni trattate giustifica la compensazione delle spese del presente grado di giudizio, tra l'appellante, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo. Nulla per le spese nei confronti del Comune di Pollena Trocchia, che non si è costituito in giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente

pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge e per l'effetto conferma la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, sede di Napoli, n. 291/2017, con diversa motivazione.

Compensa le spese del presente grado di giudizio, tra l'appellante, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; nulla per le spese nei confronti del Comune di Pollena Trocchia,

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 1 dicembre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Dario Simeoli, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Roberta Ravasio**

**IL PRESIDENTE**  
**Hadrian Simonetti**

**IL SEGRETARIO**