

Permesso di costruire e pluralità di comproprietaria

Scritto da Carmelo Anzalone
Venerdì 11 Maggio 2012 08:31 -

N. 2029/2012 REG. PROV. COLL. N. 1202 REG. RIC. ANNO 2007 REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava) ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1202 del 2007, proposto da:

B. D., in persona del proprio procuratore speciale, B. D. T., rappresentato e difeso dall'avv. Ernesto Castello, con domicilio eletto presso Ernesto Castello in Napoli, c.so Umberto I, n. 311;

contro

Comune di Montesarchio, rappresentato e difeso dall'avv. Vittorio Modugno, con domicilio eletto presso Vittorio Modugno in Napoli, via Arte della Lana,16 c/o Sorrentino;

nei confronti di

G. L.;

per l'annullamento

DINIEGO PERMESSO DI COSTRUIRE: PROV. DEL 13.12.2006, PROT. N. 22299.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Montesarchio;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 gennaio 2012 il dott. Olindo Di Popolo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO E DIRITTO

1. Col ricorso in epigrafe, B. D., per il tramite del suo procuratore speciale, B. D. T., impugnava, chiedendone l'annullamento, previa sospensione: - il provvedimento del 13 dicembre 2006, prot. n. 22299, col quale il responsabile del Settore Pianificazione ed uso del territorio del Comune di Montesarchio aveva rigettato la domanda di permesso di costruire presentata il 6

Permesso di costruire e pluralità di comproprietaria

Scritto da Carmelo Anzalone
Venerdì 11 Maggio 2012 08:31 -

ottobre 2005 (prot. n. 16912); - ogni atto presupposto, connesso o conseguente, tra cui, in particolare, l'ordinanza di sospensione dei lavori e di ripristino dello stato dei luoghi n. 105 del 7 novembre 2006 (prot. n. 19843).

2. Alla luce delle allegazioni e delle produzioni documentali fornite in giudizio, la vicenda cui si riferisce l'esperito gravame è, in sintesi, la seguente.

2.1. Con domanda presentata il 6 ottobre 2005 (prot. n. 16912) e integrata il 17 febbraio 2006 (prot. n. 3248) e il 14 aprile 2006 (prot. n. 7372), il B. D. aveva richiesto al Comune di Montesarchio il rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione con demolizione parziale e ricostruzione di un rudere di fabbricato con annessi muri di recinzione e sistemazioni esterne sul fondo in comproprietà con G. L., ubicato in Montesarchio, alla via

...*omissis*...

, e censito in catasto al foglio 17, particelle 148, 152 e 153.

2.2. In seguito a segnalazione effettuata dal G. L. "a tutela dei propri diritti", circa l'inizio di lavori in corrispondenza dell'immobile sopra indicato (cfr. nota del 7 agosto 2006, prot. n. 14503), nonché alla stregua degli accertamenti condotti dai propri tecnici incaricati (cfr. nota del 13 settembre 2006, prot. n. 341 SUE), l'amministrazione intimata, aveva disposto, dapprima, con ordinanza del 25 settembre 2006, n. 88 (prot. n. 16862), la sospensione dei predetti lavori e, poi, con ordinanza del 7 novembre 2006, n. 105 (prot. n. 19843), anche il ripristino dello stato dei luoghi.

Il Comune di Montesarchio aveva così motivato le adottate misure inibitorie e ripristinatorie:

- gli interventi edilizi denunciati consistevano "nella posa in opera di armature con barre di acciaio, connesse casseforme in legno per getti, con ... puntellature e sostegno sul lato nord-ovest del lotto" e risultavano avviati in assenza dei necessari atti abilitativi;

- la domanda di permesso di costruire del 6 ottobre 2005 (prot. n. 16912) non era stata corredata del titolo di legittimazione relativamente alla quota di 1/12 dell'immobile attinto dalle opere progettate.

2.3. A tale ultimo riguardo, il ricorrente, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, aveva, frattanto, attestato che l'immobile censito in catasto al foglio 17, particelle 148, 152 e 153, era in sua proprietà per una quota pari a 11/12, mentre era in proprietà del G. L. per una quota pari a 1/12, che egli si proponeva di acquistare in via negoziale o mediante divisione giudiziale.

Avendo rilevato la mancanza dell'assenso del menzionato comproprietario e dell'acquisto della relativa quota da parte del B. D. e, quindi, il difetto di legittimazione, in capo a quest'ultimo, a richiedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio, l'amministrazione intimata, ai sensi dell'art. 10 bis della l. n. 241/1990, aveva comunicato, con nota del 6 novembre 2006, prot. n. 19739, i motivi ostativi all'accoglimento della domanda di permesso di costruire del 6 ottobre 2005 (prot. n. 16912).

Nel rassegnare le proprie controdeduzioni al diniego preannunciatogli (nota del 21 novembre 2006, prot. n. 20914), il ricorrente aveva obiettato che il G. L. "non ha manifestato alcuna opposizione all'esecuzione dei lavori, limitandosi a chiedere un generico intervento di verifica da parte del Comune".

Senonché, a smentire simile asserto, perveniva all'ente locale procedente la nota del 5 dicembre 2006, prot. n. 21952, con cui il G. L. dichiarava di non aver "mai dato la sua adesione o autorizzazione alla esecuzione di lavori inerenti al bene in questione, che, se realizzati, sono stati il frutto di una autonoma iniziativa da parte del comproprietario B. D." e invitava, pertanto, il predetto ente a non rilasciare alcun permesso di costruire, "in quanto ogni richiesta inoltrata a tal fine, per essere efficace a tutti gli effetti e conseguenze di legge, dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari, ivi compreso" l'esponente, "che, allo stato, non è intenzionato ad eseguire lavori di alcun genere sul fondo in questione".

2.4. A conclusione del procedimento abilitativo dianzi illustrato, l'amministrazione comunale aveva adottato l'impugnato provvedimento del 13 dicembre 2006, prot. n. 22299, sulla base della seguente motivazione: "a tutt'oggi non è stato esibito il titolo di proprietà o documento equipollente relativo a 1/12 delle particelle 148, 152, 153 del foglio 17, oggetto di intervento, attualmente di proprietà del sig. G. L."; - "il sig. G. L. ... ha ulteriormente manifestato l'opposizione all'esecuzione dei lavori in oggetto con nota del 17 novembre 2006"; - "nel caso in esame il diritto a richiedere il permesso appartiene a più persone e, stante la situazione sopra descritta, non è possibile presumere alcun factum fiduciae".

3. Avverso siffatta determinazione venivano dedotti, col ricorso in epigrafe, vizi di eccesso di potere per sviamento, contraddittorietà e arbitrarietà, di carenza di motivazione, di violazione del giusto procedimento e di difetto del presupposto.

4. Costituitasi l'amministrazione intimata, eccepiva l'infondatezza del gravame esperito ex adverso, del quale richiedeva, quindi, il rigetto.

5. All'udienza pubblica del 25 gennaio 2012, la causa veniva trattenuta in decisione.

6. Venendo ora a scrutinare il merito del ricorso, infondato si rivela il profilo di doglianza secondo cui il resistente Comune di Montesarchio avrebbe dovuto arrestare l'attività istruttoria sottesa al rilascio del permesso di costruire al rilievo della comproprietà dell'immobile riguardato dagli interventi progettati in capo al richiedente, senza estenderla all'esame delle vicende e delle vertenze privatistiche intercorrenti con l'altro comproprietario.

In proposito, il Collegio non ignora che il parametro valutativo dell'attività edilizia svolta dai privati resta circoscritto all'accertamento, da parte dell'amministrazione competente al rilascio del richiesto titolo abilitativo, della mera conformità dell'opera progettata alla disciplina urbanistica, sempre restando salvi i diritti dei terzi; nel senso che la legittimità di un permesso di costruire non interferisce, comunque, con l'assetto dei rapporti tra privati; e con la conseguenza che non sussiste un obbligo generalizzato per la medesima amministrazione di verificare l'insussistenza di limiti di matrice civilistica alla realizzazione di un intervento edilizio.

Permesso di costruire e pluralità di comproprietaria

Scritto da Carmelo Anzalone
Venerdì 11 Maggio 2012 08:31 -

Tuttavia, ai sensi del comb. disp. artt. 11, comma 1, e 20, comma 1, del d.p.r. n. 380/2001, l'autorità comunale ha il potere-dovere di accertare, nei confronti del richiedente, il possesso del requisito della legittimazione, ossia di un idoneo titolo di godimento sul bene riguardato dal progetto di trasformazione urbanistica sottoposto.

Ed è, infatti, principio consolidato in giurisprudenza che, allorché il progetto in parola provenga dal comproprietario di un immobile e sia destinato a incidere sul diritto degli altri comproprietari, detta autorità, in sede di esame della domanda di permesso di costruire, abbia il potere-dovere di acquisire il previo assenso di tutti i contitolari dell'immobile (cfr. Cons. Stato, sez. V, 20 settembre 2001, n. 4972; TAR Toscana, Firenze, sez. III, 23 novembre 2001, n. 1651; TAR Emilia Romagna, Bologna, 21 marzo 2002, n. 183; TAR Marche, Ancona, 28 giugno 2004, n. 784; TAR Valle d'Aosta, Aosta, 17 novembre 2010, n. 63).

Alla base di tale approdo risiede la considerazione che il permesso di costruire non possa legittimamente rilasciarsi ad un solo comproprietario, ove non si siano espressi a favore gli altri comproprietari, i quali, rispetto all'atto autorizzatorio, non rivestono la posizione di terzi, bensì quella di contitolari di un diritto sulla cosa comune, non modificabile o comprimibile invito domino, per la quota idealmente spettante, dall'amministrazione (cfr. TAR Toscana, Firenze, sez. II, 28 dicembre 2006, n. 8168).

Pertanto, il permesso di costruire può essere richiesto dal comproprietario, con salvezza dei diritti dei terzi, e al medesimo legittimamente rilasciato, purché, però, non determini un evidente contrasto col diritto di altri che non lo abbia richiesto (cfr. TAR Marche, Ancona, 26 aprile 2007, n. 644). E, quindi, se, di regola, l'amministrazione non è chiamata a svolgere complesse indagini volte a ricostruire le vicende concernenti la titolarità del bene attinto dagli interventi progettati, è, comunque, tenuta a verificare se l'istanza edificatoria sia sorretta dalla effettiva disponibilità del predetto bene, allorché - come, appunto, nella specie (cfr. retro, sub n. 2.2 e 2.3) - altri comproprietari si attivino per denunciare il proprio dissenso (cfr. Cons. Stato, sez. V, 20 settembre 2001, n. 4972; 21 ottobre 2003, n. 6529; TAR Lombardia, Milano, sez. II, 11 febbraio 2005, n. 357; sez. III, 27 agosto 2010, n. 4414; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 18 maggio 2005, n. 6487).

In altri termini, la domanda di permesso di costruire presentata da un singolo comproprietario può essere accolta, solo se e quando la situazione concreta consenta di inferire l'operatività di un pactum fiduciae con gli altri comproprietari (cfr. Cons. Stato, sez. V, 24 settembre 2003, n. 5445; sez. VI, 10 ottobre 2006, n. 6017; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 16 aprile 2004, n. 6215; TAR Lombardia, Brescia, 28 maggio 2007, n. 460); pactum fiduciae che, nel caso in esame, il Comune di Montesarchio, in vista dell'emissione del richiesto titolo abilitativo, correttamente ha ritenuto necessario e di cui fondatamente ha escluso l'esistenza tra il B. D. e il G. L..

7. Del pari, privo di pregio risulta l'ulteriore profilo di censura, col quale il ricorrente lamenta la contraddittorietà tra i provvedimenti impugnati, che lo accomunano al G. L. nella legittimazione al rilascio del richiesto permesso di costruire, e l'ordinanza sindacale n. 3 dell'11 aprile 2005 (prot. n. 357), rivolta soltanto nei confronti propri, e non anche dell'altro comproprietario

Permesso di costruire e pluralità di comproprietaria

Scritto da Carmelo Anzalone
Venerdì 11 Maggio 2012 08:31 -

dell'immobile censito in catasto al foglio 17, particelle 148, 152 e 153.

7.1. In proposito, giova rimarcare, in punto di fatto, che:

- la citata ordinanza sindacale n. 3 dell'11 aprile 2005 era stata emessa ai sensi dell'art. 54, comma 2, del d.lgs. n. 267/2000 (nella versione *ratione temporis* applicabile alla fattispecie in esame), e cioè in via contingibile e urgente, al fine di prevenire il grave pericolo per la incolumità collettiva, consistente nella possibilità di crolli in corrispondenza di un muro in pietrame a secco, posto a recinzione del fondo in comproprietà del B. D.;

- con essa era stata, segnatamente, intimata l'esecuzione immediata di opere provvisoriale (ossia il "transennamento delle parti interessate da possibili crolli, la rimozione dei detriti, il puntellamento delle strutture pericolanti a garanzia della staticità"), nonché l'ulteriore esecuzione di tutti i necessari interventi di manutenzione (riparazione e definitiva messa in sicurezza) del muro pericolante.

7.2. Ciò premesso, il Collegio osserva che l'ordinanza sindacale n. 3 dell'11 aprile 2005, al pari e, anzi, ancor più - stante la sua natura contingibile e urgente - di un'ordinanza di demolizione (cfr. TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 8 ottobre 2009, n. 5203; sez. VI, 17 febbraio 2010, n. 1012; sez. II, 8 giugno 2011, n. 2992; TAR Puglia, Bari, sez. II, 15 dicembre 2010, n. 4196), era legittimamente indirizzabile, in ragione della relativa responsabilità solidale (cfr. TAR Puglia, Bari, sez. I, 20 febbraio 1998, n. 72; TAR Lazio, Roma, sez. II, 5 maggio 1998, n. 765; TAR Piemonte, Torino, sez. I, 24 novembre 2004, n. 3398), a un solo comproprietario - autonomamente e immediatamente chiamato ad adoperarsi per eliminare lo stato di pericolo, onde così personalmente sottrarsi alle misure coercitive adottabili dall'autorità amministrativa ed all'azione penale esercitabile da quella giudiziaria -, potendo, comunque, il comproprietario pretermesso autonomamente tutelarsi entro il termine decorrente dalla piena conoscenza dell'emesso provvedimento interinale.

Conseguentemente, in disparte il rilievo che le opere intimate con l'ordinanza sindacale n. 3 dell'11 aprile 2005 (interventi provvisoriale e manutentivi in corrispondenza di un muro di recinzione) sono differenti da quelle riguardate dall'ordinanza di sospensione dei lavori e di ripristino dello stato dei luoghi n. 105 del 7 novembre 2006 e dal provvedimento declinatorio del 13 dicembre 2006, prot. n. 22299 (ristrutturazione con demolizione parziale e ricostruzione di un rudere di fabbricato con annessi muri di recinzione e sistemazioni esterne), nessuna contraddittorietà è predicabile tra il primo provvedimento, legittimamente rivolto - come detto - ad un solo comproprietario, e gli altri due provvedimenti, logicamente e necessariamente implicanti, per la loro portata funzionale ed effettuale, il coinvolgimento dell'altro comproprietario.

8. In conclusione, stante la ravvisata infondatezza di tutte le censure proposte, il ricorso in epigrafe deve essere respinto.

9. Quanto alle spese di lite, esse devono seguire la soccombenza e, quindi, essere poste a carico della parte ricorrente.

Permesso di costruire e pluralità di comproprietaria

Scritto da Carmelo Anzalone
Venerdì 11 Maggio 2012 08:31 -

Dette spese vanno liquidate in complessivi euro 2.000,00 in favore dell'amministrazione resistente.

P. Q. M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando, respinge il ricorso in epigrafe.

Condanna B. D. al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in complessivi euro 2.000,00 in favore del Comune di Montesarchio.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 25 gennaio 2012 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Savo Amodio - Presidente

Renata Emma Ianigro - Consigliere

Olindo Di Popolo - Referendario, Estensore

IL PRESIDENTE

Antonino Savo Amodio

L'ESTENSORE

Olindo Di Popolo

Depositata in Segreteria il 3 maggio 2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)