Condominio - Interventi - Singolo - Trasformazione di una finestra in balcone - Consenso di tutti gli altri condomini - Necessità - Impugnazione da parte di un condomino di un provvedimento del Comune

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

Sezione Sesta

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1528 del 2016, proposto dal signor -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Ma. Gr. In., con domicilio eletto presso il suo studio in Napoli, via (...);

contro

il Comune di (omissis) in persona del Sindaco in carica, non costituito in giudizio;

nei confronti

la signora -OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato An. Lu., con domicilio eletto presso il suo studio in Napoli, via (...);

per l'annullamento

del provvedimento n. -OMISSIS- del 2015 con il quale il Comune di (omissis) ha rilasciato permesso di costruire

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della signora -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 ottobre 2020 la dott.ssa Angela Fontana e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale d'udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il signor -OMISSIS-impugna il provvedimento n. -OMISSIS- prot. n. -OMISSIS-/2813T del 14 dicembre 2015 con cui il Comune di (omissis), ha rilasciato alla signora -OMISSIS--OMISSIS-il permesso di costruire per i lavori di "riqualificazione del prospetto fronte strada con trasformazione di finestra in balcone" nonché il parere favorevole della soprintendenza del 9 gennaio 2014; l'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS- del 27 maggio 2014; e gli altri atti indicati in epigrafe.

Il ricorrente è proprietario di un locale deposito sito in (omissis) alla via -OMISSIS- e la controinteressata è proprietaria di un immobile sito nello stesso edificio a piano superiore.

Quest'ultima ha presentato al Comune di (omissis) in data 7 giugno 2013 una D.I.A. per la riqualificazione del prospetto dell'immobile con trasformazione di una finestra in balconcino.

A seguito di osservazioni pervenute dall'odierno ricorrente circa la mancata acquisizione da parte dell'interessata del parere favorevole dei condomini, ritenuto necessario trattandosi di opere di intervento strutturale e di modifica della facciata, veniva avviata una articolata istruttoria con la partecipazione degli interessati all'esito della quale, con provvedimento del 19 marzo 2015, veniva sospeso il procedimento nelle more del rilascio" delle autorizzazioni da parte dei condomini".

Il procedimento veniva tuttavia riavvisato con provvedimento del 10 novembre 2011 e ad esso seguiva una diffida da parte del ricorrente al rilascio di qualsiasi titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio in parola.

In data 14 dicembre 2015 veniva rilasciato a favore della odierna controinteressata il permesso di costruire.

2. Con il ricorso in esame il signor -OMISSIS-impugna tale titolo edilizio.

3. Con il primo motivo di ricorso, egli deduce la violazione dell'art. 11 del d.P.R. 380 del 2001; dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990; dell'art. 1102 del codice civile.

Secondo la prospettiva del ricorrente, l'amministrazione non aveva acquisito il consenso dei condomini, elemento che rileverebbe non per questioni di potenziale conflitto tra le pretese soggettive degli stessi quanto piuttosto per l'interesse di cui tutti sono portatori alla conservazione della struttura originaria del fabbricato.

Nel caso in esame, tra l'altro, il dissenso manifestato dal ricorrente rileverebbe anche per il pregiudizio che dalla realizzazione del balcone sarebbe derivato alla sua proprietà in quanto la copertura del vano di ingresso all'immobile di sua proprietà ridurrebbe la luce naturale dell'immobile, oltre a determinare un innaturale e più gravoso scolo delle acque piovane.

Sarebbe, inoltre, mancata una idonea istruttoria volta ad accertare che la realizzazione del balcone non avrebbe inciso sulla statica dell'edificio.

L'atto, peraltro, sarebbe viziato per difetto di motivazione non esprimendo le ragioni per le quali l'amministrazione si è determinata nella adozione del provvedimento impugnato.

4. Si è costituita in giudizio la controinteressata la quale, in punto di fatto, ha rappresentato che l'intervento edilizio aveva ad oggetto il ripristino della originaria configurazione dell'immobile dal momento che sino agli anni novanta la facciata presentava non una finestra ma, appunto, un balcone che poi era stato trasformato in finestra.

Non rileverebbe, in specie, alcuna violazione dell'art. 1102 del codice civile, norma indirizzata alla tutela delle parti comuni degli edifici per evitare che l'iniziativa del singolo condomino possa pregiudicare il diritto degli altri al normale utilizzo della cosa comune.

Tanto non ricorrerebbe nel caso in esame in cui si tratta di ripristinare un balcone preesistente, facoltà che spetterebbe al proprietario del bene proprio ai sensi del citato articolo 1102 c.c.

L'intervento non recherebbe alcun pregiudizio alla statica del fabbricato trattandosi in sostanza di rimuovere un piccolo parapetto senza alterare altri parametri edilizi.

L'istruttoria da parte dell'amministrazione sarebbe stata piena e completa in quanto ampia considerazione è stata data alle ragioni del ricorrente in sede procedimentale.

5. La causa è stata trattenuta in decisione alla pubblica udienza del 9 ottobre 2020.

Il ricorso è fondato e va accolto.

5.1 Per la giurisprudenza amministrativa, occorre il consenso del condominio quando uno dei condomini intenda

realizzare (o sanare) opere che modifichino la facciata dell'edificio (Cons. Stato, Sez. V,-OMISSIS- ottobre 2003, n. 6529; Sez. VI,-OMISSIS- novembre 2016, n. 4861, § 6.4.1., per la quale il consenso non occorre quando invece si tratti di opere realizzate sulla facciata di un corpo edilizio distinto da quello di proprietà condominiale).

Tale principio ha una portata generale e si applica anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica: salva la diversa espressa valutazione del condominio, non può l'Autorità amministrativa (ovvero il giudice amministrativo, in sede di impugnazione delle sue determinazioni) considerare irrilevanti le innovazioni sotto il profilo estetico (Cons. Stato, Sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772; Sez. IV, 10 marzo 2011, n. 1566).

In particolare, il Consiglio di Stato ha precisato che: "La giurisprudenza ha chiarito che il "decoro architettonico" delle facciate costituisce bene comune dell'edificio e che pertanto ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dell'assemblea dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati (Cass. II, 30/8/2004, n. -OMISSIS-398).

Altro aspetto problematico della fattispecie è se il citato assenso possa condizionare il rilascio del titolo abilitativo.

La Sezione ha già avuto modo di affrontare la questione ed ha chiarito che i lavori edilizi, da eseguirsi su parti indicate come comuni del fabbricato e comportanti opere non connesse all'uso normale della cosa comune, devono essere preceduti dal previo assenso dei comproprietari, situazione questa che impone al Comune di accertare l'esistenza del consenso alla realizzazione da parte di tutti i condomini e, quindi, un preciso obbligo di istruttoria (sez. IV, 10/03/2011, n. 1566)".

Non può revocarsi in dubbio, dunque, che la facciata di un edificio sia una parte comune a norma dell'art. 11-OMISSIS-, comma 1, n. 1 del codice civile e che, pertanto, essa non possa essere oggetto di trasformazione se non secondo le regole del codice civile che disciplinano l'uso della cosa comune.

Tale aspetto di disciplina rileva nel caso in esame, secondo i principi espressi dalla enunciata giurisprudenza.

L'amministrazione, infatti, non ha accertato che la controinteressata istante fosse pienamente legittimata alla realizzazione dell'opera edilizia: il difetto di legittimazione risulta dal mancato accordo tra tutti i condomini, circostanza questa ben nota alla amministrazione se non altro in considerazione delle opposizioni che in sede procedimentale erano state proposte dal signor -OMISSIS-.

6. Per quanto sin qui esposto, il ricorso va accolto con conseguente annullamento del provvedimento n. -OMISSIS- prot. n. -OMISSIS-/2813T del 14 dicembre 2015.

Sussistono i presupposti per compensare tra le parti le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Sezione Sesta, definitivamente pronunciando sul ricorso n. 1528 del 2016, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla il provvedimento del Comune di (omissis) n. -OMISSIS- prot. n. -OMISSIS-/2813T del 14 dicembre 2015.

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la persona del ricorrente e della controinteressata.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 9 ottobre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Santino Scudeller - Presidente

Carlo Buonauro - Consigliere

Angela Fontana - Primo Referendario, Estensore