

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Sezione Seconda Quater

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5871 del 2009, proposto da  
Ma. Di Pi. ed El. La Va., rappresentati e difesi dall'avvocato Ma. Sa., con domicilio eletto presso il  
suo studio in Roma, via (...);

contro

Comune di Viterbo, in persona Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gi. Pu.,  
con domicilio eletto presso lo studio Pu. Avv. Gi. in Roma, via (...);

per l'annullamento

della nota prot. n. 13637 del 29 marzo 2009 di rigetto dell'istanza di permesso di costruire in  
sanatoria;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Viterbo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 giugno 2022 la dott.ssa Francesca Santoro Cayro e  
uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il provvedimento in epigrafe indicato, notificato agli odierni ricorrenti in data 15 aprile 2009, il Comune di Viterbo rigettava la domanda per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria presentata dai medesimi ai sensi dell'[art. 36 d.P.R. n. 380/2001 \(con prot. n. 374/2008\)](#), relativa ad opere di copertura (in struttura lignea) delle terrazze dell'appartamento di loro proprietà, ritenendo che "l'intervento, di indubbia entità " (considerato che la superficie coperta, pari complessivamente a circa 52 mq, corrispondeva a quasi il 50% della superficie utile dell'alloggio) "incide significativamente sui prospetti aumentandone peraltro l'altezza e modificando così la sagoma della palazzina", con la conseguenza che la legittimazione a chiedere il titolo edilizio (anche in sanatoria), ai sensi dell'[art. 11 d.P.R. n. 380/2001](#), non sarebbe spettata ai medesimi "in quanto il "bene" che è stato interessato dalla avvenuta trasformazione edilizia non è già le sole terrazze di proprietà, bensì l'intero stabile nel suo insieme, la sua originaria architettura e il suo decoro, che appartengono al condominio, il quale non ha autorizzato le opere di copertura".

2. Con il presente ricorso, notificato in data 12 giugno 2009 e depositato il 10 luglio 2009, gli odierni ricorrenti hanno impugnato il provvedimento in epigrafe indicato, evidenziando in punto di fatto che la richiesta di sanatoria aveva ad oggetto la struttura di copertura delle terrazze di loro esclusiva proprietà, realizzata nel 2003 e "immediatamente rimovibile", e deducendo tre motivi di ricorso così articolati:

"1. Violazione e falsa applicazione di legge con riferimento all'art. 13 legge 47 /85 (oggi art. 36 DPR 380/01) - Sviamento", in quanto l'opera non incide sull'altezza massima del fabbricato né contrasta con i limiti di distanza tra gli stabili previsti dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale in vigore per la zona in cui è ubicato il fabbricato residenziale (segnatamente zona B, sottozona "B/3 - 5 Saturazione e sostituzione edilizia"), come peraltro riscontrato dalla stessa Amministrazione, che nulla aveva contestato sul punto;

"2 Violazione e falsa applicazione di legge con riferimento all'art. 1102, 1117 e 1127 cod. civ. e 11 DPR 380/01", in ragione della insussistenza di un pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato, trattandosi di opere che realizzano "una gradevole (e certamente utile ai fini del miglior godimento del proprio bene) copertura delle terrazze serventi l'appartamento, poste all'ultimo piano dell'edificio", abbastanza tipiche (della tipologia denominata tettoie "Uno Più ").

I ricorrenti deducono altresì di essere gli unici legittimati a richiedere la sanatoria, trattandosi di intervento operato sulla loro proprietà esclusiva e non su parti comuni del fabbricato, né spetterebbe al Comune interessarsi degli aspetti civilistici, potendo il soggetto terzo ottenere eventuale tutela innanzi al giudice ordinario e dovendo l'Amministrazione limitare la propria verifica all'osservanza dei limiti legali dell'attività edificatoria, che nel caso di specie sarebbero stati pacificamente rispettati, laddove, quanto ad una possibile rilevanza delle limitazioni negoziali del diritto di costruire, argomentano che la mancata contestazione, da parte dell'ente di gestione, di un'opera realizzata da anni attesterebbe l'esistenza di un'autorizzazione condominiale accordata per facta concludentia.

Richiamano altresì la disposizione dettata dall'[art. 1102 c.c.](#), che legittimerebbe sul piano civilistico le opere di cui trattasi da parte del singolo comunista, trattandosi di un uso più intenso della cosa comune che non alterata la destinazione del bene né impedisce agli altri partecipanti il pari uso.

3. Si è costituito in giudizio l'intimato Comune, chiedendo il rigetto del ricorso, posto che la domanda di sanatoria attiene ad un'opera non rimovibile, la quale aveva alterato la sagoma del fabbricato condominiale, rispetto alla quale gli altri condomini, sia uti singuli sia a mezzo dell'amministratore, avevano esplicitato il proprio dissenso, e ribadendo che la legittimazione spetterebbe ai medesimi in quanto titolari del relativo diritto.

4. All'udienza pubblica del 14 giugno 2022 la causa è trattenuta in decisione, previa discussione delle parti presenti.

5. Il ricorso è fondato con riferimento alla censura dedotta con il secondo mezzo, con la quale è stata lamentata la violazione dell'[art. 11 del d.P.R. n. 380/2001](#).

La citata norma prevede che "Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo", laddove anche l'art. 36 del medesimo Testo Unico contempla in capo al responsabile dell'abuso o "all'attuale proprietario dell'immobile" la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria.

Il legislatore, dunque, accorda al proprietario dell'immobile (o al titolare di un diritto di godimento sul bene che lo autorizzi a disporne con un intervento "costruttivo") la legittimazione a chiedere il permesso di costruire, ivi compreso quello rilasciato "in via postuma", né potrebbe essere altrimenti, posto che nelle facoltà in cui si estrinseca il contenuto del diritto di proprietà ex [art. 832 c.c.](#) rientra anche lo ius aedificandi, cui è correlato l'interesse legittimo pretensivo ad ottenere un titolo ampliativo della sfera giuridica del privato (funzionale a rimuovere gli ostacoli che si frappongono alla libera esplicazione di detta facoltà edificatoria).

Né rileva la circostanza secondo la quale l'immobile interessato da opere per le quali venga richiesto il titolo edilizio sia ubicato all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari, di proprietà esclusiva di diversi soggetti, ai quali invece compete la proprietà comune e indivisa delle parti di cui all'[art. 1117 c.c.](#) (cd "condominio"): laddove infatti l'intervento sia comunque realizzato nell'unità di uno dei condomini, la legittimazione non può che restare in capo allo stesso soggetto, in qualità appunto di "proprietario" (esclusivo) dell'immobile interessato dal proposito edificatorio.

Ne consegue che l'impugnato diniego ha fatto malgoverno delle citate norme del Testo unico dell'edilizia, disconoscendo la legittimazione a chiedere il permesso in sanatoria in capo agli attuali ricorrenti, ai quali invece essa unicamente spetta, alla luce della circostanza fattuale, incontestata, che la copertura per cui è stata chiesta la sanatoria attiene alla terrazza di loro proprietà esclusiva.

In particolare, l'Amministrazione ha ritenuto che il bene interessato dall'intervento sarebbe non già l'appartamento di cui i medesimi sono titolari (e l'annessa terrazza), quanto piuttosto "l'intero stabile nel suo insieme", ossia la palazzina, di proprietà del "condominio", avendone l'intervento asseritamente modificato la sagoma e il decoro architettonico (trattandosi di copertura che avrebbe inciso sui prospetti in ragione della sua "indubbia entità" - che peraltro è stata qualificata tale rapportando le sue dimensioni non già all'intero stabile, come sarebbe parso più coerente, a voler seguire il ragionamento del Comune, ma esclusivamente alla dimensione del relativo appartamento).

La motivazione addotta dall'Amministrazione si appalesa manifestamente illegittima, perché giunge ad escludere la legittimazione dei ricorrenti con un'operazione ermeneutica del tutto infondata in punto di diritto, tentando di attribuire una consistenza materiale a concetti astratti (quali quelli di sagoma, decoro architettonico e prospetti), configurandoli alla stregua di "beni" di appartenenza condominiale (che a suo giudizio sarebbero incisi dalle opere abusive), laddove invece la proprietà indivisa dei condomini attiene a cose che hanno una loro fisicità e tangibilità, quali sono le parti comuni elencate dall'[art. 1117 c.c.](#)

Inoltre, il diniego sembrerebbe adombrare una qualificazione del condominio in termini di soggetto di diritto, e quindi titolare del potere di autorizzare le opere e conseguentemente legittimato ad ottenerne il relativo titolo, laddove invece è consolidata in giurisprudenza la tesi secondo cui si tratterebbe di un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica (cfr. da ultimo T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 18.05.2022, n. 6276), spettando invece la titolarità delle cose comuni ai singoli condomini.

Peraltro, si osserva che è consolidato in giurisprudenza l'orientamento secondo cui costituisce facoltà del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, in virtù del combinato disposto degli [artt. 1102 c.c.](#) (facoltà del comunista di servirsi delle cose comuni), 1105 c.c. (concorso di tutti i condomini alla cosa comune) e 1122 c.c. (divieto al condomino di realizzare opere che danneggino le cose comuni), con la conseguenza che "egli va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l'autorizzazione relativa a tali opere (cfr. Cons.

Stato, sez. Consiglio Stato, sez. V, 9 novembre 1998, n. 1583; T.A.R. Napoli, sez. II, 14/03/2018, n. 1590; sez. VIII, 26/02/2016, n. 1077; T.A.R. Torino, sez. II, 15/11/2013, n. 1193)", senza necessità di conseguire la previa approvazione dell'assemblea condominiale ex [artt. 1120 e 1336 c.c.](#) (cfr. T.A.R. Piemonte, 2.07.2021, n. 686).

Ne consegue che sarebbe del tutto irragionevole riconoscere la legittimazione del singolo condomino a chiedere il rilascio del titolo autorizzatorio per la realizzazione di opere che incidono sulle parti comuni (purché pertinenti alla sua proprietà esclusiva), anche senza il preventivo assenso dell'assemblea condominiale, ed invece escluderla qualora lo stesso intenda realizzare un proposito edificatorio che incide unicamente sull'unità immobiliare di sua proprietà .

Si aggiunge altresì che la disciplina dettata dal Testo unico dell'edilizia richiede che, ai fini del rilascio del titolo, l'Amministrazione comunale sia chiamata esclusivamente a verificare la conformità dell'intervento alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (così segnatamente art. 12, comma 1), senza essere tenuta a valutare ulteriori profili, segnatamente quelli che attengono ai rapporti privatistici, né accertare l'esistenza di eventuali limitazioni negoziali apposte allo ius aedificandi (verifica che, peraltro, comporterebbe un non irrilevante appesantimento dell'iter procedurale, ponendosi in contrasto con il principio di non aggravamento del procedimento). Ne consegue che l'eventuale opposizione del "condominio" (o meglio, dei singoli condomini) alla realizzazione di un intervento che interessa un'unità immobiliare di proprietà esclusiva non potrebbe di per sé costituire motivo legittimo per denegare il relativo titolo edilizio, non assumendo rilievo, a tali fini, le vicende (anche giudiziali) afferenti ai rapporti di diritto privato tra i condomini (vicende che peraltro, nel caso di specie, avrebbero visto vittoriosi gli attuali ricorrenti, come fatto rilevare a verbale dal difensore di parte in occasione dell'udienza pubblica, prospettando l'esistenza di un giudicato favorevole agli stessi, che tuttavia non risulta essere stato ritualmente versato in atti e che comunque non assume valenza determinante ai fini del presente contenzioso, posto che l'Amministrazione comunale, per quanto sopra argomentato, resta pur sempre tenuta a valutare il proposito edificatorio esclusivamente alla luce della disciplina pubblicistica che regola l'attività urbanistico-edilizia).

Ciò risulterebbe confermato anche dal tenore dell'art. 11, comma 3 del medesimo Testo unico, secondo cui il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi, in capo ai quali resta comunque impregiudicata la facoltà di agire dinanzi al giudice ordinario nell'ipotesi di eventuale lesione delle proprie prerogative privatistiche.

6. Conclusivamente, il ricorso va accolto con riferimento a tale assorbente motivo di cesura, con conseguente annullamento del gravato diniego e fermo restando il potere-dovere dell'Amministrazione di rideterminarsi sull'istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria presentata dagli odierni ricorrenti.

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio Sezione Seconda Quater, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Condanna il Comune di Viterbo a rifondere ai ricorrenti le spese di lite, che liquida in euro 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 giugno 2022 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala - Presidente

Marco Bignami - Consigliere

Francesca Santoro Cayro - Referendario, Estensore