

Autorità: Consiglio di Stato sez. IV

Data: 09/05/2017

n. 2118

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Consiglio di Stato
in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)
ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso in appello numero di registro generale 6052 del 2006,
proposto da:

Di Do. Ma. e Di Do. An., rappresentati e difesi dagli avvocati
Vincenzo Camerini, Adriano Rossi e Francesco Camerini, con domicilio
eletto presso lo studio dell'avvocato Adriano Rossi in Roma, viale
delle Milizie, 1;

contro

Comune di Giulianova, non costituito in giudizio;

Re. An. Ma., Pe. Ra., Di Gr. Si., Di Gr. Al., rappresentati e difesi
dall'avvocato Carlo Scarpantoni, con domicilio eletto presso lo
studio dell'avvocato Mario Monzini in Roma, viale delle Milizie, 38;

per la riforma

della sentenza del Tar per l'Abruzzo, sede dell'Aquila, n. 321/2005,
resa tra le parti, concernente il rilascio di una concessione
edilizia per un sottotetto.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 gennaio 2017 il
consigliere Nicola D'Angelo e uditi per le parti gli avvocati Rossi e
Scarpantoni;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

Fatto

FATTO e DIRITTO

1. I signori Ma. e An. Di Do., proprietari nel Comune di Giulianova di un appartamento al primo ed ultimo piano di un fabbricato in precedenza coperto con un tetto a falde, hanno impugnato dinanzi al Tar dell'Aquila la concessione edilizia (n. 34394/2000) con la quale i signori Re., Pe., Si. e Al. Di Gr., hanno ottenuto il permesso di sovrapporre la stessa copertura e di realizzare un sottotetto agibile.
2. Il Comune di Giulianova provvedeva, peraltro, dopo la proposizione del ricorso, con ordinanza n. 108/04 del 22 ottobre 2004, ad intimare la demolizione di talune opere realizzate dai controinteressati in difformità dalla concessione rilasciata.
3. Il Tar dell'Aquila con la sentenza indicata in epigrafe ha poi respinto il ricorso.
4. Contro la stessa sentenza i signori Di Do. hanno quindi proposto appello, prospettando i seguenti motivi.
 - 4.1. Secondo gli appellanti, il Tar avrebbe erroneamente respinto il primo motivo di censura proposto nel ricorso di primo grado.

4.1.1. Il Comune di Giulianova avrebbe rilasciato la concessione impugnata omettendo di valutare che i controinteressati non erano i soli proprietari del fabbricato e quindi violando le disposizioni del codice civile con pregiudizio del loro diritto di proprietà.

4.1.2. Gli appellanti, infatti, non hanno prestato il consenso all'intervento, comunicando, con raccomandata inviata il 20 luglio 2001 al Comune, di essere disponibili a concorrere al ripristino del tetto nel suo stato originario, ma non alla sua sopraelevazione.

4.1.3. In sostanza, l'intervento di ristrutturazione del tetto del fabbricato condominiale, essendo relativo a parte comune del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 C.C., necessitava del preventivo consenso di tutti i partecipanti al condominio.

4.1.4. Lo stesso intervento, inoltre, avrebbe alterato il prospetto del fabbricato, soprattutto per la realizzazione di una scala esterna per l'accesso ai locali del sottotetto.

4.2. La sentenza appellata sarebbe errata anche con riferimento al mancato accoglimento del secondo motivo di ricorso, laddove è stata prospettata la violazione dell'art. 2.6.2 delle NTA del PRG di Giulianova.

4.2.1. La superficie edificabile del fabbricato avrebbe avuto un valore superiore all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalla richiamata norma tecnica.

4.2.2. Nel caso di specie, non si poteva ampliare il fabbricato mediante una sopraelevazione e una modifica della sagoma.

5. Il Comune di Giulianova non si è costituito.

6. I signori Re. An. Ma., Pe. Ra., Di Gr. Si., Di Gr. Al. si sono costituiti in giudizio il 3 ottobre 2006, chiedendo il rigetto dell'appello. Hanno poi depositato una memoria di replica il 22 dicembre 2016.

7. Gli appellanti hanno depositato ulteriori memorie, per ultimo il 20 dicembre 2016.

8. La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza pubblica del 12 gennaio 2017.

9. L'appello non è fondato.

10. I signori Al. Di Gr., An. Ma. Re., Ra. Pe. e Si. Di Gr., destinatari della concessione edilizia impugnata, come risulta in atti, sono proprietari esclusivi del lastrico solare del fabbricato di cui è causa e dunque, sia in forza delle disposizioni contrattuali (cfr. atto di acquisto del 3 luglio 1971), sia alla luce delle disposizioni di cui all'articolo 1127, comma 1, del c.c., sono titolari del diritto di sopraelevazione.

10.1. Per l'esercizio di tale diritto non avevano la necessità del consenso da parte degli altri condomini giacché, come rilevato dal Tar nella sentenza impugnata, non appare compromessa la statica e l'architettura dello stabile e non sono presenti limitazioni alla luce o all'aria del sottostante appartamento (il Comune, in sostanza, poteva rilasciare la concessione essendo l'opposizione dei singoli condomini di carattere facoltativo in ragione dell'assenza di problemi statici - cfr. art. 1127, comma 3, c.c. e Cassazione civile, sez. II, 27 marzo 1996, n. 2708).

11. Inoltre, la realizzazione di un sottotetto agibile non può costituire, come prospettato dagli appellanti, un incremento alla superficie edificabile.

11.1. L'articolo 1.3.3. delle norme tecniche di attuazione del PRG di Giulianova, norma richiamata correttamente dal Tar per la disciplina del caso di specie, esclude che il sottotetto, avente i requisiti di cui alla stessa disposizione, possa produrre un cumulo della superficie edificabile.

11.2. In ogni caso, come evidenziato dagli appellati, il Comune di Giulianova, a seguito della legge regionale dell'Abruzzo n. 15/2004, ha rilasciato il permesso di costruire per il recupero abitativo del sottotetto di cui è causa, cosicché la concessione impugnata è stata comunque integrata dalla normativa regionale in materia.

12. Per le ragioni sopra esposte, l'appello va respinto e per l'effetto va confermata la sentenza impugnata.

13. Sussistono tuttavia giuste ragioni per compensare tra le parti costituite le spese di giudizio.

Diritto

PQM

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 gennaio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Anastasi, Presidente

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Leonardo Spagnoletti, Consigliere

Luca Lamberti, Consigliere

Nicola D'Angelo, Consigliere, Estensore

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 09 MAG. 2017.