

Tribunale Amministrativo Regionale|Campania - Napoli|Sezione 2|Sentenza|27 agosto  
2020| n. 3667

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

Sezione Seconda

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 465 del 2018, proposto da  
An. Be., rappresentato e difeso dagli avvocati Ni. Pa. Ca., Ma. Sc. Ga., con domicilio digitale  
come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Ma. Sc. Ga. in  
Napoli, via (...);

contro

Comune di (omissis), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e  
difeso dall'avvocato Vi. Di Pr., con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e  
domicilio eletto presso lo studio Vi. Li. in Napoli, via (...);

nei confronti

Gi. Bl. ed altri, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione n. 52/2017 prot. 13722 del 30.10.2017 notificata il  
3.11.2017 con la quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina al ricorrente di  
provvedere alla chiusura della porta di accesso all'ultimo ballatoio del vano scale e di  
rispristinare lo stato dei luoghi;

Nonché di ogni atto preordinato, presupposto o connesso ed in particolare dell'ordinanza di  
sospensione dei lavori n. 28/2017 notificata il 10.7.2017 e delle risultanze degli  
accertamenti e dei sopralluoghi eseguiti dall'Ufficio tecnico comunale in data 4.7.2017.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di (omissis);

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23 giugno 2020 la dott.ssa Maria Laura Maddalena e trattenuta in decisione ai sensi dell'art. [84, comma 5, d.l. n. 18/20](#), conv. nella l. n. 27/20;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso in epigrafe, il ricorrente impugna l'ordinanza di demolizione n. 52/2017 prot. 13722 del 30.10.2017, notificata il 3.11.2017, con la quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale gli ha ordinato di provvedere alla chiusura della porta di accesso all'ultimo ballatoio del vano scale e di ripristinare lo stato dei luoghi. Impugna altresì il precedente provvedimento di sospensione lavori.

Espone in punto di fatto che in forza di C.I.L.A prot. 7502 del 29.5.2017 egli aveva svolto una attività edilizia nel proprio appartamento a completamento dei lavori già realizzati in forza di concessione in sanatoria n. 62/11 del 15.12.2011- consistente in opere interne finalizzate ad una diversa distribuzione degli spazi del predetto appartamento con l'apertura di una porta di accesso frontale all'ultimo ballatoio del vano scala, già prevista nei progetti e nei grafici nella precedente concessione in sanatoria.

2. Tanto premesso, il ricorrente deduce le seguenti censure:

1) VIOLAZIONE ART.7 e SS e 10 BIS L. 241/90-MANCATA COMUNICAZIONE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO-VIOLAZIONE DEI PRINCIPI DEL GIUSTO PROCEDIMENTO, in quanto nel caso di specie una preventiva comunicazione di avvio del procedimento avrebbe consentito al ricorrente di segnalare che le opere per le quali è stata ingiunta la demolizione sono state legittimamente realizzate in forza di C.I.L.A presentata dal ricorrente in data 27.5.2017, a completamento delle opere realizzate con concessione in sanatoria del 2011 e di controdedurre in ordine ad eventuali rilievi provenienti dal Comune di (omissis).

2) VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE [DPR 380](#) /2001TU EDILIZIA--ECESSO DI POTERE-DIFETTO DI ISTRUTTORIA-ERRORE SUI PRESUPPOSTI- CONTRADDITTORIETA' TRA ORDINANZA SOSPENSIONE LAVORI E ORDINANZA DEMOLIZIONE-ESISTENZA DI TITOLO EDILIZIO RAPPRESENTATODALLA CONCESSIONE IN SANATORIA n. 62/2011 E DALLASUCCESSIVA C.I.L.A 29.5.2017- VIOLAZIONE ART.6 BISTU EDILIZIA-ILLEGITTIMITA' DELL'INGIUNZIONE A DEMOLIRE-VIOLAZIONE DEGLI ARTT. [1102](#), [1120](#), [1122 C.C.](#)...-LEGITTIMITA' SUL PIANO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLE OPERE REALIZZATE

2.1. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE [DPR 380](#) /2001TU EDILIZIA--ECESSO DI POTERE-DIFETTO DI ISTRUTTORIA-ERRORE SUI PRESUPPOSTI in quanto poiché le opere realizzate dal ricorrente rientrerebbero nelle opere assentite con la concessione in sanatoria n. 62/2011 e nella successiva CILA presentata dal ricorrente in data 27.5.2017 a completamento dei lavori realizzati. Nei grafici allegati alla concessione in sanatoria ed alla CILA del 29.5.2017 risulterebbe infatti l'apertura di un vano porta posto sull'ultimo ballatoio del vano scala, per permettere l'accesso all'unità immobiliare in oggetto.

Le opere di completamento dei lavori assentiti con la concessione in sanatoria n. 62/2011 realizzati con la suddetta CILA rientrerebbero nell'ambito dell'attività edilizia sottoposta, ai sensi dell'art. 6 bis Tu edilizia, alla Comunicazione di inizio lavori asseverata (cd. C.I.L.A.) e pertanto risulta del tutto infondata la contestazione contenuta nell'ordinanza di demolizione secondo la quale il ricorrente avrebbe realizzato tale porta "in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo".

2.2.. CONTRADDITTARIETA' TRA I PROVVEDIMENTI IN EPIGRAFE, poiché vi sarebbe contraddittorietà tra il provvedimento recante l'ordine di demolizione e la precedente ordinanza di sospensione lavori. Infatti, nell'ordinanza di sospensione dei lavori l'amministrazione dà atto che i lavori in corso sono oggetto della CILA presentata dal ricorrente il 27.5.2017 e non viene contestata al ricorrente la legittimità di tale titolo abilitativo, ma si fa unicamente riferimento alla mancanza del parere favorevole dell'assemblea condominiale. Invece, nell'ordinanza di demolizione si omette di rilevare che l'attività edilizia era stata realizzata sulla base della CILA presentata dal ricorrente e si sostiene che tale opere sono state realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo.

2.3.. VIOLAZIONE ARTT. 3, 6 BIS, 10 E 31 DRP 380/01 -DIFETTO DI MOTIVAZIONE - DIFETTO DI ISTRUTTORIA poiché erroneamente il Comune avrebbe ordinato la demolizione, applicando l'art. [31 del DPR 380/2001](#), così ritenendo che per l'intervento in questione occorresse un permesso di costruire. Tuttavia, l'intervento realizzato -apertura di

una nuova porta di accesso frontale all'ultimo ballatoio del vano scala, intervento peraltro già oggetto di precedente concessione in sanatoria -non può ritenersi rientrante nella categoria di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio descritti dal citato art. 10.

2.4.. VIOLAZIONE ARTT. 6 BIS DPR 380/01DAL PUNTO DI VISTA DELLA SANZIONE COMMINATA in quanto ritenuta l'assentibilità a mezzo CILA delle opere realizzate, l'amministrazione avrebbe tuttalpiù potuto comminare all'odierno ricorrente la sanzione pecuniaria prevista dall'ultimo comma dell'art. 6 bis del DPR citato ma giammai l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

2.5. IRRILEVANZA DEL MANCATO ASSENSO CONDOMINI- VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 1102, 1120, 1122 C.C... in quanto dal punto di vista strettamente civilistico l'apertura di una semplice porta sull'ultimo pianerottolo del vano scala per accedere, o meglio accedere al proprio appartamento è pienamente lecita legittima e consentita dagli artt. 1102,1120 e 1122 CC, dal momento che non vengono in rilievo pregiudizi alla statica dell'edificio o al decoro architettonico dello stesso. In ogni caso, il ricorrente ha acquistato il parere favorevole della maggioranza dei condomini (tre su quattro).

3. Il Comune si è costituito e ha chiesto il rigetto del ricorso, sostenendone l'infondatezza.

Con ordinanza cautelare del 20 febbraio 2018, l'istanza cautelare del ricorrente è stata accolta.

Con ordinanza collegiale n. 7432/2018, è stata disposta una verifica "circa lo stato dei luoghi, l'ubicazione e l'epoca di realizzazione della porta finestra che, secondo parte ricorrente, già figurava nella documentazione riferita alla CILA e nel titolo edilizio rilasciato dal Comune in sede di sanatoria alla pag.25 di 34 consentendo l'ingresso nel soggiorno/cucina, nonché la rispondenza al vero che l'accesso alla mansarda era già garantito dalla porta di ferro sul ballatoio dell'ultimo piano, mentre con CILA veniva richiesta - in conformità allo strumento urbanistico vigente - l'apertura di un vano porta posto sull'ultimo ballatoio del vano scala, sì da consentire l'accesso all'unità immobiliare in questione, senza che la stabilità dell'immobile subisse alcuna variazione", nominando il Direttore Generale per il governo del territorio, i lavori pubblici e la protezione civile della Regione Campania - o funzionario delegato.

Con decreto dirigenziale n. 50 del 14.6.2019, è stato nominato verificatore l'arch. Raffaele Pastore.

L'udienza di discussione, originariamente fissata per il 4 giugno 2019 è stata rinviata con ordinanza 3463/2019, poiché il verificatore non aveva ancora adempiuto agli incombeni richiesti.

Il verificatore ha quindi depositato la propria relazione tecnica corredata da documenti in data 29.11.2019.

Sia il ricorrente che il Comune resistente hanno depositato memorie in vista dell'udienza di discussione e il Comune ha depositato anche una memoria di replica.

La causa, all'udienza del 23 giugno 2020, è stata trattenuta in decisione ai sensi dell'art. [84, comma 5, d.l. n. 18/20](#), conv. nella l. n. 27/20.

4. Il ricorso è fondato e pertanto esso va accolto.

Con il secondo motivo di ricorso, parte ricorrente sostiene che le opere da lui realizzate rientrerebbero tra quelle assentite con la concessione in sanatoria n. 62/2011 e con la successiva CILA presentata in data 27.5.2017 a completamento dei lavori realizzati. Nei grafici allegati alla concessione in sanatoria ed alla CILA del 29.5.2017 risulterebbe infatti l'apertura di un vano porta posto sull'ultimo ballatoio del vano scala, per permettere l'accesso all'unità immobiliare in oggetto.

Tale circostanza risulta confermata dalla documentazione in atti (cfr. grafico allegato alla CILA recante stato di progetto) nonché da quanto riferito dal verificatore, il quale, in risposta al quesito n. 3, ha evidenziato che "il proprietario aveva presentato anzitempo già regolare richiesta di autorizzazione per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (Cila n. 7502 del 29 maggio 2017), in cui era presente sui grafici l'apertura del vano porta sul pianerottolo del terzo piano".

Pertanto, il profilo di censura deve essere accolto.

5. Sempre nel secondo motivo di ricorso, parte ricorrente sostiene che le opere di completamento dei lavori assentite con la concessione in sanatoria n. 62/2011, realizzati con la suddetta CILA, rientrerebbero nell'ambito dell'attività edilizia sottoposta, ai sensi dell'art. 6 bis Tu edilizia, alla Comunicazione di inizio lavori asseverata (cd. C.I.L.A.) e pertanto sarebbe infondata la contestazione contenuta nell'ordinanza di demolizione secondo la quale il ricorrente avrebbe realizzato tale porta "in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo". Sostiene inoltre il ricorrente tale intervento non può ritenersi

rientrante nella categoria di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio descritti dal citato art. 10 e che pertanto il Comune non avrebbe potuto ordinarne la demolizione.

Anche questo profilo di doglianza è fondato.

L'apertura di una porta interna infatti, anche se effettuata sul pianerottolo, non necessita di permesso di costruire, in quanto non costituisce un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio né incide sulla volumetria o sui prospetti. Inoltre, il verificatore ha confermato che non sussistono problemi per la stabilità dell'edificio.

La giurisprudenza che il Comune ha richiamato nelle sue difese, in verità, riguarda la diversa ipotesi della apertura di una porta-finestra, che modifica la facciata dell'edificio. Essa pertanto non può essere valorizzata nel caso di specie.

6. Con il secondo motivo, il ricorrente ha inoltre dedotto che dal punto di vista strettamente civilistico l'apertura di una porta sull'ultimo pianerottolo del vano scala per accedere, o meglio accedere al proprio appartamento sarebbe pienamente lecita legittima e consentita dagli artt. [1102,1120 e 1122 CC](#), dal momento che non vengono in rilievo pregiudizi alla statica dell'edificio o al decoro architettonico dello stesso.

Anche questo profilo di censura è fondato.

La Cassazione infatti, con sentenza n. 4437/2017, ha statuito che l'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale, eseguite da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, non integrano, di massima, abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso (...), e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario. Negli edifici in condominio, i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti".

Inoltre, con sentenza n. 1849/2018 la Cassazione ha rilevato che "deve ritenersi che l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino, rientra pur sempre

nell'ambito di un concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, né determina alcuna costituzione di servitù".

L'ordinanza di demolizione impugnata è dunque illegittima anche nella parte in cui essa ha ritenuto necessario il parere favorevole dell'assemblea condominiale per la legittimità dell'intervento in questione.

Peraltro, come ha rilevato il verificatore, nell'immobile in questione non è costituito un condominio per cui non era possibile ottenere il parere favorevole dell'assemblea condominiale ma solo dei singoli condomini, i quali risultano essere stati interpellati dal ricorrente.

7. In conclusione, alla luce della fondatezza delle censure sopra esaminate, il ricorso deve essere accolto, mentre possono essere assorbite le restanti censure.

8. Le spese della verifica vanno poste a carico del Comune di (omissis) e si liquidano, secondo il criterio di calcolo delle vacanze, ai sensi dell'art. [4 della l. 319/1980](#), tenendo conto dell'impegno e del lavoro svolto, in 1.962,53 euro (millenovecentosessantadue/53), oltre accessori di legge, computando 240 vacanze complessive.

Poiché era stato disposto il pagamento di un anticipo di euro 1.000, posto provvisoriamente a carico del ricorrente, il Comune dovrà corrispondere tale somma, ove effettivamente già versata al verificatore, al ricorrente, e la restante somma al verificatore, arch. Raffaele Pastore.

Le spese del presente giudizio possono essere compensate, sussistendo giusti motivi attesa la peculiarità della questione.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Sezione Seconda, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla l'ordinanza di demolizione n. 52/2017 prot. 13722 del 30.10.2017 e l'ordinanza di sospensione dei lavori n. 28/2017 notificata il 10.07.2017.

Pone a carico del Comune di (omissis) le spese della verifica, che liquida in complessivi euro 1.962,53 (millenovecentosessantadue/53), oltre accessori di legge, da corrispondere per la somma oggetto dell'anticipo di euro 1.000 - ove effettivamente

corrisposta - a parte ricorrente e per la restante parte al consulente tecnico d'ufficio, Arch. Raffaele Pastore.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 23 giugno 2020, tenutasi in collegamento da remoto decisione ai sensi dell'art. [84, comma 6, d.l. n. 18/20](#), conv. nella l. n. 27/20, con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo - Presidente

Maria Laura Maddalena - Consigliere, Estensore

Germana Lo Sapio - Primo Referendario