

Pubblicato il 01/08/2020
N. 00984/2020 REG.PROV.COLL.

N. 00827/2019 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 827 del 2019, proposto da
P. T., rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Salerno, con domicilio digitale come da PEC da
Registri di Giustizia;
contro

Comune di Salerno, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Luigi
Mea, Maria Grazia Graziani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e
domicilio eletto presso l'Avvocatura municipale, in Salerno, via Roma, Palazzo di Città;
Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in persona del Ministro pro tempore, rappresentato e
difeso dall'Avvocatura distrettuale dello Stato di Salerno, domiciliataria ex lege in Salerno, corso
Vittorio Emanuele, 58;
nei confronti

Condominio piazza X, n. 7, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso
dall'avvocato Demetrio Fenucciu, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;
per l'annullamento

del provvedimento del 23 maggio 2019, prot. n. X: divieto di prosecuzione dei lavori di cui alla
SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Salerno, del Ministero per i Beni e le Attività
Culturali e del Condominio piazza X, n. 7;

Visti tutti gli atti della causa;

Visti gli artt. 84 del d.l. n. 18/2020 e 4 del d.l. n. 28/2020;

Relatore nell'udienza del giorno 1° luglio 2020 il dott. Olindo Di Popolo;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Col ricorso in epigrafe, T. P. (in appresso, T. P.) impugnava, chiedendone l'annullamento: - il provvedimento del 23 maggio 2019, prot. n. X, col quale il Direttore del Servizio Trasformazioni Edilizie – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Salerno aveva inibito la prosecuzione dei lavori di cui alla SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X; - la nota del Direttore del Servizio Trasformazioni Edilizie –SUE del Comune di Salerno prot. n. X del 31 maggio 2018.

2. I lavori contemplati dalla SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, interdetti col provvedimento impugnato, su impulso del Condominio Piazza X, n. 7 (in appresso, Condominio), afferivano alle unità immobiliari in proprietà della T., ai piani quarto e quinto (sottotetto), in catasto al foglio X, particella X, sub X e X, all'interno dell'edificio condominiale (c.d. "X") ubicato in Salerno, Piazza X, n. 7, e sottoposto a vincolo storico-architettonico giusta decreti del Direttore regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania n. 130 del 2 luglio 2007 e n. 1190 del 12 gennaio 2012, e consistevano nella "ristrutturazione della copertura del sottotetto" e in "interventi sugli intonaci interni ed esterni a causa del distacco degli stessi".

In dettaglio i lavori in parola, collegati al progetto di recupero abitativo del cennato piano sottotetto, assentito con permesso di costruire n. X del 4 maggio 2018, nonché susseguiti al progressivo verificarsi di fenomeni deteriorativi delle parti strutturali e dei rivestimenti della porzione immobiliare de qua (cfr. nota del Settore Trasporti, Viabilità, Impiantistica – Servizio Tutela della Pubblica Incolumità del Comune di Salerno prot. n. X del 30 settembre 2008; note del Settore Mobilità Urbana, Trasporti e Manutenzioni – Ufficio Tutela della Pubblica Incolumità del Comune di Salerno, prot. n. X del 5 giugno 2018 e prot. n. X dell'11 aprile 2019; rapporti del Comando dei Vigili del Fuoco di Salerno n. X del 5 giugno 2018 e n. X del 19 giugno 2018), erano così descritti, con riguardo alla copertura, nella Relazione tecnica illustrativa a corredo della SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X:

«La porzione di tetto interessata dall'intervento si presenta a falda unica con struttura portante costituita da travi in legno di diametro variabile da cm 12 a cm 15 aventi una lunghezza di circa m 6,60. Al di sopra delle travi sono fissati i correnti di supporto alla copertura costituita da un manto di coppi ed embrici.

A seguito dell'imbarcamento delle travi del tetto risulta essere stata posizionata nel corso degli anni ed in epoca post-terremoto, trasversalmente ed a sostegno, una putrella in acciaio IPN 200 di lunghezza pari allo sviluppo dell'ambiente (di circa m 7,50). Il profilato metallico risulta essere stato ammorsato nella muratura e sostenuto centralmente da due puntoni in legno disposti nella sezione di mezzeria del locale, anch'essi ammorsati nei paramenti murari.

Tale sistema costruttivo è privo di qualsiasi requisito di sicurezza strutturale, oltre al fatto che non evita l'evidente deformazione della copertura, cosa che crea anche una condizione di difficile fruibilità dell'ambiente; di conseguenza, si procederà alla rimozione di tali elementi sostituendoli con travi in legno lamellare.

Le nuove travi, di sezione quadrata pari a cm 20 x 20, verranno ammorsate nella muratura in luogo della originaria ubicazione delle precedenti. Queste andranno ad agganciarsi ad una trave "dormiente", in legno lamellare di sezione rettangolare pari a cm 20 x 16 posta lungo la muratura

che confina con Piazza X che sarà agganciata alla stessa tramite barre filettate di diametro mm 12 per una profondità nel paramento di cm. 40. Le barre filettate verranno disposte ogni m 1,20. In corrispondenza dell'altezza minima utile verrà posta una trave trasversale di sostegno alla copertura.

Le travi inclinate verranno agganciate a mezzo di viti autoforanti di diametro pari a mm 8 alla trave "dormiente". Successivamente, verranno fissati i nuovi correnti di sostegno al manto di copertura che sarà costituito dalle originali tegole (coppi ed embrici).

Il nuovo sistema-tetto sarà completo di n. 2 finestre tipo "velux" (già assentite con p.d.c. n. 45/2018) le quali non eccederanno il filo superiore del coppo di copertura. Infine, il nuovo tetto verrà coibentato come da grafici già assentiti e riportati in allegato alla presente relazione tecnica».

3. Nell'avversare il provvedimento del 23 maggio 2019, prot. n. X, la T. lamentava, in estrema sintesi che: a) a dispetto di quanto ritenuto dall'amministrazione comunale, gli interventi previsti non avrebbero richiesto il preventivo assenso condominiale, incidendo sulla proiezione (copertura) di un cespite immobiliare (sottotetto) in esclusiva proprietà dell'interessata ed essendo insuscettibili di compromettere la stabilità, il decoro o l'uso comune dell'intero fabbricato; b) la misura inibitoria della SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, sarebbe stata adottata ben oltre il termine perentorio di 30 giorni all'uopo previsto dai commi 3 e 6 bis dell'art. 19 della l. n. 241/1990; c) tanto, senza neppure osservare le forme e le garanzie partecipativo-motivazionali proprie dell'autotutela decisoria, esperibile, ai sensi del successivo comma 4 del citato art. 19 della l. n. 241/1990, in caso di superamento del termine perentorio anzidetto; d) e, anzi, in oggettiva assenza di un preminente interesse pubblico, che fosse idoneo a giustificare il disposto arresto della ristrutturazione di un tetto di copertura in condizioni di conclamata fatiscenza ed a far premio sui pregiudizi arrecabili dal repentino fermo delle attività di cantiere al corpo di fabbrica non ultimato e, come tale, esposto agli agenti esterni; e) infine, senza il coinvolgimento dell'autorità soprintendentizia, necessario in ragione del vincolo storico-architettonico gravante sul "X".

4. Costituitisi sia l'intimato Comune di Salerno sia il Condominio controinteressato, eccepivano l'infondatezza del gravame esperito ex adverso.

Le menzionate parti resistenti insistevano, segnatamente, sulla indefettibilità dell'assenso condominiale ai fini dell'esecuzione di opere su una parte comune dell'edificio quale, appunto, il tetto di copertura (tenuto, soprattutto, conto del previsto inserimento di due finestre tipo "velux", incidente sull'assetto esteriore di quest'ultimo), nonché sulla non ineluttabilità – ai fini delle enfatizzate esigenze di salvaguardia dell'incolumità – dell'integrale rifacimento del tetto di copertura, in luogo di meno pervasivi interventi di messa in sicurezza.

Il Condominio assumeva, altresì, che il termine perentorio ex art. 19, commi 3 e 6 bis, della l. n. 241/1990 non sarebbe stato, nella specie, fondatamente invocabile, non essendo ravvisabile nella SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, una valida fonte di legittimazione edilizia, a causa del relativo contenuto a suo dire invertitiero (sia quanto alla titolarità dei beni riguardati dagli interventi progettati sia quanto alle reali altezze del sottotetto).

La legittimazione processuale del controinteressato era contestata dalla ricorrente in ragione della dedotta circostanza che la delibera condominiale di conferimento dell'incarico al difensore patrocinante non risultava corredata delle deleghe in virtù delle quali erano stati espressi i voti necessari a raggiungere la maggioranza per la sua approvazione.

Si costituiva, altresì, in giudizio il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

5. All'udienza pubblica del 1° luglio 2020, la causa veniva trattenuta in decisione.

6. Venendo ora a scrutinare il ricorso, esso si rivela fondato per le ragioni illustrate in appresso.

Ciò esime il Collegio di approfondire l'eccezione di carenza di legittimazione processuale in capo al Condominio controinteressato (di cui è, comunque, appena il caso di rilevare – in via meramente incidentale – l'effettiva insussistenza di idonea documentazione giustificativa della validità del mandato conferito al difensore patrocinante).

7. A suffragio del primo ordine di doglianze (cfr. retro, sub n. 3.a), giova, in primis, rammentare che, alla stregua di un autorevole orientamento civilistico, il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale può legittimamente modificare una porzione del sovrastante tetto di copertura, trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, a condizione che l'intervento non comporti modifiche significative della consistenza del bene comune e, mediante opere adeguate, venga salvaguardata la funzione di copertura e protezione svolta in precedenza dal tetto preesistente (cfr. Cass. civ., sez. II, n. 14107/2012; sez. VI, n. 2500/2013; n. 1850/2018).

Nel richiamarsi a tale indirizzo civilistico, TAR Trentino Alto Adige, Trento, n. 395/2013 ha osservato che: «... la destinazione della cosa comune, di cui è vietata l'alterazione, è da intendersi in una prospettiva dinamica del bene medesimo. In particolare, per destinazione della cosa, deve intendersi la complessiva destinazione di essa, che deve essere salvaguardata in relazione alla funzione del bene, e non alla sua immodificabile consistenza materiale. L'affermazione di detto principio appare ben condivisibile, mirando a moderare le istanze egoistiche poste sovente alla base degli ostacoli frapposti alle modifiche delle parti comuni e per contrastare le quali si è profondamente innovata la disciplina del condominio negli edifici, con le recenti novelle al codice civile di cui alla l. 11 dicembre 2012, n. 220. Pertanto la soppressione di una piccola parte del tetto, se ne viene salvaguardata la funzione di copertura e si realizza al contempo un uso più intenso da parte del condomino, non può essere intesa come alterazione della destinazione».

In altri termini, un intervento sul tetto di copertura non è da considerarsi in radice precluso al singolo proprietario dell'ultimo piano dall'inclusione della struttura nel novero delle parti comuni dell'edificio ex art. 1117, n. 1, cod. civ., ovvero indefettibilmente subordinato all'assenso dell'assemblea condominiale.

Tanto, beninteso, purché l'intervento in parola non comporti un'alterazione significativa, sotto il profilo costruttivo, plano-volumetrico, morfologico o funzionale, al punto da privare la struttura della sua stessa natura di 'parte comune' (quale, ad es., la modifica ottenuta mediante l'inserimento ex novo di un abbaino: cfr. TAR Liguria, Genova, sez. I, n. 737/2015).

Più in generale, va ricordato che, per ius receptum, il singolo condomino, per realizzare un'opera strettamente pertinenziale alla propria unità immobiliare, anche sulle parti comuni dell'edificio, non ha bisogno di richiedere il previo assenso degli altri condomini; egli infatti, in virtù del comb. disp. artt. 1102 (facoltà del comunista di servirsi delle cose comuni), 1105 (concorso di tutti i condomini alla cosa comune) e 1122 (divieto al condomino di realizzare opere che danneggino le cose comuni) cod. civ., può, in ipotesi, ottenere a proprio nome anche un permesso di costruire, sempreché si tratti di opere: a) come detto, strettamente pertinenti all'unità immobiliare, nel senso civilistico della sussistenza di un vincolo di destinazione a servizio o ad ornamento di essa; b) insuscettibili di comportare, per la relativa portata, limitazioni all'uso comune o di stravolgere l'assetto funzionale dei beni condominiali (cfr., ex multis, Cons. Stato, sez. V, n. 11/2006; TAR Abruzzo, L'Aquila, sez. I, n. 221/2009; TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 367/2011; n. 2132/2015; Napoli, sez. VIII, n.

1077/2016; Salerno, sez. II, n. 2225/2019; TAR Piemonte, Torino, sez. II, n. 1193/2013; TAR Puglia, Bari, sez. III, n. 730/2014).

Ancora, con riferimento all'ipotesi di sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, TAR Trentino Alto Adige, Trento, n. 45/2017 ha avuto modo di statuire che: «Il diritto di sopraelevare (art. 1127 cod. civ.) spetta ex lege al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, o al proprietario esclusivo del lastrico solare, e non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini. Peraltro, l'art. 1120 cod. civ. trova unicamente applicazione alle innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo, ovvero al maggior rendimento, delle cose comuni, regolando le questioni relative alle maggioranze necessarie per la loro approvazione, ma non disciplina affatto il diritto di sopraelevare (cfr. Cass., n. 15504/2000). Tale diritto, ricomprensivo sia l'esecuzione di nuovi piani sia la trasformazione di locali preesistenti con aumento delle superfici e delle volumetrie (cfr. Cass., n. 2865/2008), spetta – ove l'ultimo piano appartenga pro diviso a più proprietari – a ciascuno di essi nei limiti della propria porzione di piano, con utilizzazione dello spazio aereo sovrastante la stessa (cfr. Cass., n. 4258/2006). I limiti al diritto di sopraelevazione, previsti nel secondo e terzo comma dell'art. 1127 cod. civ., assumono carattere assoluto solo per quanto concerne il profilo statico (nella fattispecie non in discussione) dell'edificio, residuando la possibilità di eventuali opposizioni dei condomini per le diverse ragioni di ordine architettonico o di notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (cfr. Cass., n. 2708/1996), in ordine alle quali, tuttavia, le controversie ricadono nella giurisdizione del giudice ordinario, trattandosi di questioni prettamente civilistiche (cfr. Cass., sez. un., n. 1552/1986; Cons. Stato, n. 7539/2003), senza compromissioni nella sede amministrativa, ove il rilascio del titolo abilitativo edilizio deve ritenersi conseguibile, nella materia in esame, fatti salvi i diritti dei terzi (cfr. TAR Calabria, Catanzaro, n. 1749/2015)».

8. Dovendosi, a questo punto, raccordare la fattispecie in esame alle coordinate ermeneutico-applicative dianzi declinate, è di tutta evidenza come il progetto presentato dalla T. con la SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, non potesse reputarsi debordare nella sfera intangibile delle prerogative condominiali, tanto da necessitare il consenso assembleare predicato dall'amministrazione comunale resistente.

Ed invero, esso si sostanzia nel rifacimento della copertura preesistente, senza alcuna alterazione significativa dell'originaria traccia costruttiva, plano-volumetrica, morfologica o funzionale; ossia, come dedotto da parte ricorrente e non efficacemente smentito ex adverso, senza arrecare alcun pregiudizio alla statica complessiva dell'immobile, senza modificare la sagoma dell'edificio e senza sottrarre il tetto alla sua funzione condivisa di copertura. E riviene dall'esigenza di addivenire ad una soluzione tecnica idonea a superare definitivamente le criticità strutturali stigmatizzate dall'amministrazione comunale quali fonti di concreto pericolo per la pubblica incolumità (cfr. spec. nota del Settore Mobilità Urbana, Trasporti e Manutenzioni – Ufficio Tutela della Pubblica Incolumità del Comune di Salerno prot. n. X dell'11 aprile 2019), a fronte della protratta condotta dilatoria mantenuta in relazione ad esse dal Condominio (cfr. delibere assembleari dell'11 giugno 2014, del 3 dicembre 2014, del 5 maggio 2015, del 10 settembre 2015, del 1° dicembre 2015, del 10 febbraio 2016, del 21 luglio 2016, del 17 marzo 2017, del 26 aprile 2017, del 25 ottobre 2017, del 24 maggio 2018).

«All'esito del sopralluogo eseguito – recitano, in proposito, le note tecniche a corredo della SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X – si è appurato che la detta copertura del vano sottotetto era costituita, ab origine, da un sistema di travi in legno poste ad interasse di circa un metro, del diametro mediamente compreso tra i 10-12 cm e con luce libera di circa metri 6,60 e scaricanti su muri portanti di colmo e di gronda. Il sistema secondario è invece costituito da panconcelli in legno che sorreggono il sovrastante manto di tegole a coppi ed hanno una sezione resistente inferiore alle travi

principali portanti ... Il sistema originario strutturale della copertura a tetto a falda unica così costituito, stante il palese pessimo stato d'uso generale delle travi in legno, fu oggetto, anni orsono, di un intervento che, per fattura esecutiva di cui si discorrerà di seguito, aveva la natura, a parere dello scrivente, di mera opera provvisoria e di emergenza. A suo tempo, atteso già l'insorgere di fenomeni d'imbarcamento sia degli elementi primari (orditura principale in travi di legno con luce di metri 6,60) che secondari (panconcelli) che non garantivano la portanza del sovrastante manto di tegole sia per pesi propri e sostanzialmente anche per i carichi accidentali (accesso all'estradosso della copertura per opere di manutenzione, azioni da neve, azioni da vento), anziché intervenire con la sostituzione globale delle travi in legno costituenti il detto sistema di copertura o, in alternativa mediante interventi di rinforzo localizzati di talune travi, fu congegnato un dispositivo che ha nella sostanza dimezzato la luce libera d'inflexione delle travi in legno principali. Tale dispositivo introdotto al di sotto della struttura in legno originaria, ha trasferito quota parte dei carichi che prima gravavano in modo uniforme sui muri di colmo e di gronda, sui due adiacenti muri ortogonali in modo puntuale e concentrato attraverso una putrella in ferro tipo IPN200, e sugli stessi muri di colmo e di gronda sempre in modo puntuale e concentrato attraverso una capriata che spezza la luce della putrella in ferro.

Il dispositivo adoperato, appare, ictu oculi, un intervento meramente provvisorio e privo di sicurezza, col fine di operare, in una successiva fase temporale con la sostituzione o, in alternativa con il rinforzo locale dei singoli elementi portanti della copertura (orditura principale e secondaria). Tale dispositivo è costituito da una putrella in ferro tipo IPN200 disposta trasversalmente alle esistenti travi principali in legno e posta nella mezzeria ed ha una luce di circa metri 7,50. Tale putrella, tra l'altro, è incernierata mediante chiodatura proprio a metà della luce, ovvero lì dove si genera la maggiore sollecitazione per azione delle travi in legno che ivi scaricano il peso della sovrastante copertura nonché le azioni dovute ai carichi accidentali. Per tale ragione, chi all'epoca ha realizzato tale dispositivo, ben conscio della sua funzione provvisoria, introdusse in mezzeria una coppia di puntoni in legno che sorreggono tale putrella palesemente inadeguata a lavorare efficacemente sulla luce totale e contenere le inevitabili deformazioni. Il sistema di puntoni in legno sono a loro volta ammorsati nelle pareti con un tirante inferiore. (...). Nel merito si è rilevato un pessimo stato di conservazione delle travi in legno principali che si presentano ampiamente fessurate, con evidenti segni di marcescenza ed imbarcate, segno del tempo oramai trascorso dalla loro posa in opera e dalla posa dello stesso congegnato dispositivo ... In particolare, si è altresì denotato un fenomeno di sofferenza dello stesso dispositivo provvisorio realizzato con rotazione della trave IPN200 e con scollamento delle chiodature di giunzione poste in mezzeria, nonché sofferenza del puntone in legno inferiore su cui poggia la putrella IPN200 con evidente imbarcamento causa il carico di punta al quale è soggetto. Si evidenzia altresì che il "sistema copertura" descritto è dotato di forte pendenza con inclinata versa la sottostante e frequentata Piazza X e, pertanto, l'eventuale rottura di un singolo panconcello in legno sorreggente il sovrastante manto di tegole causerebbe la caduta da notevole altezza di elementi costituenti la copertura quali, in primis, le stesse tegole».

«All'esito di quanto riscontrato in sito ... – concludevano, quindi, le citate note tecniche – allo stato il sistema costruttivo della copertura con il dispositivo introdotto (trave IPN200/puntoni in legno) è privo di sicurezza sia ai fini statici e tanto più in prospettiva sismica stante la precarietà del sistema ... per i ... seguenti motivi: a) Vi è evidente riduzione della capacità resistente delle travi in legno che costituiscono il sistema originario della copertura; riduzione originata dal decadimento delle caratteristiche meccaniche dell'elemento per intervenuta marcescenza e fessurazioni lungo le fibre longitudinali. b) Inidoneità del sistema provvisorio realizzato (travi IPN200 – puntoni in legno) al fine di dimezzare la luce delle travi principali in legno per evidente imbarcamento dei puntoni e rotazione della putrella con scollamento delle chiodature nei punti di giunzione. c) Inidoneità del sistema provvisorio realizzato per variazione della distribuzione dei carichi della copertura che sono

stati impropriamente ridistribuiti in quota parte sui muri ortogonali con un unico scarico concentrato e puntuale (appoggi trave IPN200) e in quota parte con scarico concentrato sui muri di colmo e di gronda per mezzo dei puntoni in legno della capriata. Pertanto, rilevata l'inadeguatezza di tale dispositivo provvisorio specialmente in caso di azioni orizzontali (sisma), poiché allo stato già sono manifeste problematiche d'imbarcamento/svergolamento per carico di punta per le sole azioni statiche, tanto da supporre inneschi rovinosi in caso di sisma, si segnala che, ai sensi delle vigenti norme tecniche di cui al d.m. 17 gennaio 2018 (NTC2018), relativamente alle costruzioni esistenti, è fatto obbligo al proprietario, qualora ricorra una situazione in cui si ravveda una riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa della struttura o di alcune sue parti dovuta a significativo degrado e decadimento delle caratteristiche meccaniche dei materiali ... eseguire una valutazione della sicurezza dell'opera che potrà essere effettuata anche solo sugli elementi interessati e su quelli con essi interagenti. Appare evidente ... che per le considerazioni su esposte, formalmente e dal punto di vista normativo, ricorra la necessità di una verifica di sicurezza (locale) della copertura che andrebbe eseguita in "assenza del detto dispositivo provvisorio, precario e inadeguato alle sollecitazioni orizzontali". Nella sostanza, tale verifica di sicurezza appare allo stato superflua avendo appurato l'attuale degrado dello stato meccanico e deformativo della struttura lignea originaria tanto da non poter neanche approcciare un modello di calcolo. In tale ottica, non può che concludersi, che il dispositivo congegnato aveva i requisiti di provvisorietà e presenta altresì anche sofferenza degli elementi che lo costituiscono. In conclusione ... attesa la precarietà della copertura visionata si ritiene che vada eseguito un intervento finalizzato al rifacimento dell'intera copertura mediante smontaggio, recupero e cernita delle tegole esistenti, posa di nuovi elementi lignei (orditura principale e secondaria) nel rispetto dell'impianto originario ed eliminando il dispositivo provvisorio».

9. La legittimazione ad aedificandum in capo alla T. non viene, poi, meno in ragione della circostanza – eccepita dal controinteressato – che, in base al progetto di cui alla SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, nella copertura ristrutturata figurano inserite due finestre tipo "velux".

Ciò, in primis, perché – come documentato nella relazione tecnica illustrativa a corredo della SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X – tali aperture risultano già assentite in forza del valido ed efficace permesso di costruire n. 35 del 4 maggio 2018.

Poi, perché esse, in sé considerate, si rivelano inidonee a incidere sostanzialmente sul complessivo assetto esteriore dell'edificio condominiale.

Ed invero, TAR Trentino Alto Adige, Trento, n. 395/2013 cit. ha statuito, in termini, che: «... l'apertura di alcune finestre "velux" e l'arretramento di altre nel tetto in comproprietà non alterano la destinazione complessiva del bene ed appaiono compatibili con la stessa, costituendone legittima utilizzazione ex art. 1102 cod. civ., pur in assenza del consenso degli altri condomini. Infatti l'apertura delle finestre comporterebbe, al più, una diminuzione della superficie del tetto limitata ... nel mentre il posizionamento delle stesse e la non ragionevole praticabilità della parte di copertura interessata, costituiscono altrettanti e concorrenti profili idonei ad escludere l'evenienza di un percepibile sacrificio subito dagli altri condomini. Infine, va escluso che la modestia dell'intervento licenziato ... possa costituire un'alterazione del decoro architettonico. La lesione del valore estetico, peraltro, dovrebbe anche tradursi in un pregiudizio economico tale da comportare un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle singole porzioni in esso ricomprese (TAR Trentino Alto Adige, Trento, 9 febbraio 2012, n. 50)».

10. Alle superiori considerazioni è appena il caso di aggiungere che il controllo amministrativo sulla legittimazione al conseguimento di un titolo edilizio non può, comunque, sospingersi sino al punto di tradursi in strumento surrettizio di risoluzione di controversie privatistiche, quale, nella

specie, il pregiudizio arrecabile dal progettato rifacimento della copertura all'uso comune dell'edificio condominiale.

In argomento, questa Sezione ha rimarcato che: «deve assolutamente censurarsi quella prassi amministrativa che subordina il rilascio di titoli edilizi abilitativi al consenso dei titolari di diritti reali confinanti ovvero di diritti reali di comunione ... invero, i rapporti tra l'istante e i vicini, siano essi titolari di diritti reali individuali ovvero in comunione, hanno natura e rilevanza privatistica e non devono interessare l'amministrazione locale anche perché vi è comunque la clausola di salvaguardia generale che fa salvi i diritti dei terzi prevista dall'art. 11 comma 3, d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380; è pertanto illegittimo il provvedimento con cui si rifiuta l'adozione di un atto amministrativo abilitativo – sia esso costituito da una concessione edilizia ovvero da una DIA – in assenza di un atto di consenso di natura privatistica ed attinente ai rapporti di diritto privato tra le parti, non previsto e non richiesto dalla legge ... ove la realizzazione di opere in attuazione di una DIA interessino anche il condominio, il mancato assenso di quest'ultimo, la cui porzione immobiliare inerisce, concerne esclusivamente tematiche privatistiche, cui resta estranea l'amministrazione in sede di esame della denuncia medesima e, di conseguenza, risulta illegittima la sospensione della DIA motivata dal mancato intervento di una autorizzazione condominiale in ordine ai lavori edilizi (sent. n. 1409/2015; cfr. anche Cons. Stato, sez. VI, n. 717/2009).

11. Meritano pure favorevole apprezzamento le censure – scrutinabili congiuntamente, stante la loro stretta interrelazione reciproca – incentrate sulla denunciata violazione del termine perentorio previsto dall'art. 19, commi 3 e 6 bis, della l. n. 241/1990 per l'adozione della misura inibitoria e sulla denunciata pretermissione dei presidi partecipativo-motivazionali, propri dell'autotutela ed operanti nel caso di interdizione degli effetti della SCIA, disposta dopo lo spirare del termine anzidetto (cfr. retro, sub n. 3.b-d).

11.1. Al riguardo, è, innanzitutto, agevole rilevare, in punto di fatto, che, dal momento di presentazione della SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, il gravato provvedimento del 23 maggio 2019, prot. n. X, è stato adottato ben oltre il menzionato termine perentorio di 30 giorni all'uopo previsto dai commi 3 e 6 bis dell'art. 19 della l. n. 241/1990.

11.2. E tanto, senza che il perfezionamento del titolo abilitativo edilizio potesse considerarsi precluso da una presunta falsità o reticenza delle attestazioni rese dalla T., infondatamente adombrata dal Condominio.

A dispetto degli assunti da quest'ultimo propugnati, la ricorrente, nella SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, ha, infatti, espressamente dichiarato che «le opere progettate riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 cod. civ., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto».

In merito, poi, all'eccepita difformità tra le reali altezze reali e le altezze dichiarate del sottotetto, il controinteressato si è limitato ad allegare le non dirimenti risultanze delle verifiche condotte ai fini della redazione delle non definitivamente approvate tabelle millesimali condominiali.

11.3. Essendosi, quindi, acclarato l'ampio e incontestabile decorso del termine ex art. 19, commi 3 e 6 bis, della l. n. 241/1990, al Comune di Salerno non sarebbe rimasto che rimuovere gli ormai consolidati effetti della SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X, con le garanzie partecipativo-motivazionali proprie dell'autotutela decisoria.

Ed invero, in caso di SCIA edilizia, decorso il termine di 30 giorni dalla relativa presentazione, l'amministrazione può assumere determinazioni soltanto nel rispetto delle condizioni prescritte per l'esercizio dei poteri di autotutela dall'art. 21 nonies della l. n. 241/1990. La SCIA, una volta perfezionatasi, costituisce, infatti, un titolo abilitativo valido ed efficace (sotto tale profilo equiparabile quoad effectum al rilascio del provvedimento espresso), che può essere rimosso, per espressa previsione legislativa, solo attraverso l'esercizio del potere di autotutela decisoria. Ne consegue l'illegittimità del provvedimento inibitorio avente ad oggetto lavori che – come, appunto, nella specie – risultano oggetto della SCIA già perfezionatasi (per effetto del decorso del tempo) e non previamente rimossa in autotutela (cfr., ex multis, Cons. Stato, sez. VI, n. 3044/2016; TAR Lombardia, Milano, sez. I, n. 2166/2016; n. 2488/2016; TAR Sicilia, Catania, sez. III, n. 3122/2016; Palermo, sez. III, n. 514/2018; TAR Lazio, Roma, sez. I, n. 12891/2016; n. 1620/2017; TAR Veneto, Venezia, sez. II, n. 985/2019).

11.4. In particolare, nel caso in esame, il Comune di Salerno ha omesso di comunicare alla T. l'avvio del procedimento di interdizione dei lavori di cui alla SCIA del 27 luglio 2018, prot. n. X; così come ha omesso di svolgere ed esternare una compiuta valutazione circa il preminente interesse pubblico all'arresto delle attività edilizie in corso rispetto a quello antagonistico del privato alla loro prosecuzione, nonostante si trattasse di interventi finalizzati a rimediare in via definitiva e risolutiva alle problematiche di stabilità del tetto di copertura del "X" e di connesso pericolo per la pubblica e privata incolumità, segnatamente riscontrate dal Settore Mobilità Urbana, Trasporti e Manutenzioni – Ufficio Tutela della Pubblica Incolumità del Comune di Salerno nella nota dell'11 aprile 2019, prot. n. X.

12. In conclusione, stante la ravvisata fondatezza delle censure dianzi scrutinate, ed assorbita quella rubricata retro, sub n. 3.e, il ricorso in epigrafe va accolto, con conseguente annullamento del provvedimento del 23 maggio 2019, prot. n. X.

13. Quanto alle spese di lite, nei confronti del Comune di Salerno e del Condominio Piazza X, n. 7, esse devono seguire la soccombenza e, quindi, liquidarsi nella misura indicata in dispositivo, mentre nei confronti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali appare equo disporre l'integrale compensazione.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, Sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla il provvedimento del 23 maggio 2019, prot. n. X.

Condanna il Comune di Salerno e il Condominio Piazza X, n. 7, al pagamento, in favore di T. P., delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € 3.000,00, da ripartirsi nella egual misura di € 1.500,00, a carico di ciascuna delle due predette parti soccombenti.

Compensa interamente le spese di lite tra T. P. e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 1° luglio 2020, svoltasi tramite collegamento telematico da remoto, ai sensi dell'art. 84, comma 6, del d.l. n. 18/2020, con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Olindo Di Popolo, Consigliere, Estensore

Gaetana Marena, Referendario

L'ESTENSORE
Olindo Di Popolo

IL PRESIDENTE
Nicola Durante

IL SEGRETARIO

CASSAZIONE.NET