

Publicato il 22/02/2022

N. 01207/2022 REG.PROV.COLL.

N. 03092/2021 REG.RIC.



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 .. del 2021, proposto da
amministratrice del Condominio

contro

Comune

per l'annullamento

- della determinazione amministrativa
adottata dal Comune (Settore Assetto del Territorio e Attività Produttive
e Mercato), con la quale è stata ordinata alla ricorrente "la rimozione delle
opere eseguite in difformità dei titoli abilitativi e la restituzione in pristino
conformemente ai titoli rilasciati [...] entro 30 giorni, tenendo conto
dell'incongruenza delle tavole di smaltimento acque bianche e nere
allegate al P.d.C. n.....";

- ove occorra, della relazione di sopralluogo del Comando di Polizia Municipale n., protocollo n.;
- di ogni altro atto amministrativo, connesso, consequenziale e/o dipendente, lesivo degli interessi legittimi e/o diritti soggettivi della ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 febbraio 2022 la dott.ssa Antonella Lariccia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso notificato in data 17.07.2021 parte ricorrente invoca l'annullamento, previa sospensione, degli atti in epigrafe lamentando:

- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 34 DEL D.P.R. N.380/2001 - ECCESSO DI POTERE PER ERRONEA INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO RESPONSABILE DEL PRESUNTO ABUSO EDILIZIO
- ECCESSO DI POTERE PER CARENZA ISTRUTTORIA SUPERFICIALITÀ DELL'ATTO AMMINISTRATIVO;
- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 34 E 31 DEL D.P.R. N. 380/2001 - MANIFESTA ILLOGICITÀ E/O INCONGRUITÀ DEL TERMINE INDIVIDUATO DAL COMUNE IN CAMPANIA – VIOLAZIONE DELL'ART. 97 DELLA COSTITUZIONE VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI BUONA AMMINISTRAZIONE;
- STESSA CENSURA DI CUI SOPRA - VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DELLA PROPORZIONALITÀ DELLE SCELTE

AMMINISTRATIVE ECCESSO DI POTERE PER CARENZA ISTRUTTORIA - MANIFESTA INGIUSTIZIA;

- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 7 DELLA LEGGEN. 241/1990 - ECCESSO DI POTERE PER CARENZA ISTRUTTORIA – VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DEL CONTRADDITTORIO - MANCATA COMUNICAZIONE DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI CONDOMINI DEL....

Esponde parte ricorrente di essere la rappresentante legale della società amministratrice del complesso condominiale situato all'interno deldel Comune in Campania, e che in data 28.06.2021, il Comune in Campania ha adottato la censurata determinazione amministrativa....., ordinando alla ricorrente e non anche ai condomini (unici comproprietari delle parti comuni del condominio) *“la remissione delle opere eseguite in difformità dei prescritti titoli abilitativi e la restituzione in pristino conformemente ai titoli rilasciati [...] entro 30 (trenta) giorni, tenendo conto dell'incongruenza delle tavole di smaltimento acque bianche e nere allegate al P.d.C. n.”*, avvisando che in caso di inottemperanza si sarebbe provveduto alla demolizione in danno ed ingiungendo la sanzione amministrativa di cui all'art. 31, c. 4 bis, D.p.r. n. 380/2001.

Si è costituito in giudizio il Comune in Campania invocando il rigetto del ricorso ed il TAR, dopo avere concesso l'invocata sospensiva con ordinanza n. *“esclusivamente sotto il profilo dell'eccepito difetto di legittimazione dell'Amministrazione condominialee che l'ordinanza impugnata non reca alcun appiglio per ritenere che il Condominio possa essere individuato come responsabile degli abusi edilizi (cfr. T.A.R. Campania Napoli 3005/20)”*, all'udienza pubblica del 15.02.2022 ha trattenuto la causa per la decisione.

Il ricorso è infondato e va respinto.

Osserva il Collegio che lo spiegato ricorso risulta infondato quanto al primo motivo di gravame, con cui parte ricorrente lamenta la violazione dell'art. 34 D.P.R. 380/01, risultando l'ordinanza impugnata notificata all'Amministratore del Condominio e non ai singoli condomini.

E' noto che l'art 34 citato espressamente prevede che *"gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio "* e che secondo un orientamento giurisprudenziale, in precedenza condiviso anche da questa Sezione, il Condominio essendo un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica (cfr. Cass. civ., II, 16 dicembre 2015, n. 25288; 6 agosto 2015, n. 16562; VI, 22 maggio 2015, n. 10679; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 5 dicembre 2016, n. 2302) non può essere destinatario di provvedimenti sanzionatori di abusi edilizi, pur se relativi alle parti comuni degli edifici; tale orientamento giurisprudenziale evidenzia come siffatto principio è stato confermato anche dopo le modifiche introdotte nel codice civile dalla legge n. 220 del 2012 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici), poiché quest'ultima, pur avendo attribuito un attenuato grado di soggettività al condominio, non lo ha comunque fatto assurgere al rango di ente dotato di vera e propria personalità giuridica (Cass. civ., SS.UU., 18 settembre 2014, n. 19663), di modo che il Condominio sicuramente non può essere individuato come proprietario nemmeno delle parti comuni del complesso immobiliare (T.A.R. Lombardia, Milano n. 1774/2019) e destinatario di provvedimenti sanzionatori soprattutto in assenza di ulteriori elementi per ritenere che il Condominio possa essere individuato come responsabile degli abusi edilizi (cfr. T.A.R. Campania Napoli 3005/20).

Tuttavia, come già osservato dal TAR in una fattispecie analoga, con considerazioni dalle quali non si intende discostare, (cfr. TAR Campania Napoli II sezione 7309/2021 del 17/11/2021), *“va sul punto precisato così rivedendo la decisione adottata in fase cautelare, re melius perpensa - che il provvedimento autoritativo di cui si lamenta le legittimità riguarda esclusivamente le parti comuni dell’edificio (nello specifico, due pozzetti di scarico delle acque che servono le singole unità abitative del complesso condominiale, i quali devono ritenersi oggetto di proprietà in comunione tra i diversi proprietari delle singole unità abitative ai sensi dell’art. 1117 n. 3 c.c. “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell’edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo (...) 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all’uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell’aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l’accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”*). In tal caso, la legittimazione processuale passiva dell’amministratore non incontra limite alcuno, né richiede una specifica autorizzazione a stare in giudizio dall’assemblea condominiale (Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2010, n. 12622); tanto, sia nel caso sia stata introdotta un’azione civile da parte di terzi, sia nel caso in cui sia stato adottato *“un provvedimento dell’autorità amministrativa”* – come espressamente indicato dal legislatore - che si riferisca allo stesso oggetto (art. 1131 comma 2, secondo periodo) il quale va infatti notificato al medesimo amministratore,

e non ai singoli condomini ("La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, ex art. 1131 c.c., comma 2, non incontra limiti e sussiste anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario - in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condomino nei confronti del condominio medesimo relativamente alle parti comuni dello stabile condominiale (tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini), trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini" Cass. civ., Sez. II, ordinanza 25 settembre 2019, n. 23940, anche per i precedenti ivi citati)".

Da ciò consegue l'infondatezza del primo motivo di gravame, risultando nella specie sanzionata la difformità dell'esistente impianto fognario a servizio dell'edificio rispetto a quanto a suo tempo autorizzato.

Risultano altresì infondati, a parere del Tribunale, anche il secondo e terzo motivo di impugnazione, con cui parte ricorrente lamenta che nell'ordinanza impugnata non sia stato assegnato un termine congruo per procedere alla demolizione e che, in ogni caso, la sanzione applicata si ponga in contrasto con il principio di proporzionalità che deve pur sempre caratterizzare l'azione della Pubblica Amministrazione. Al riguardo, il Collegio evidenzia come nella fattispecie che occupa, considerato il danno ambientale determinato dalla rilevata difformità dello scarico fognario nella specie realizzato e quello originariamente contemplato dal titolo edilizio a suo tempo rilasciato, non solo la sanzione demolitoria irrogata è senz'altro proporzionata in relazione al pregiudizio accertato, ma risulta per le stesse ragioni congruo anche il termine di trenta giorni fissato dall'Amministrazione per la demolizione.

D'altronde, l'asserita insufficienza del lasso di tempo concesso dal Comune per demolire l'abuso potrebbe al più giustificare una richiesta di una proroga, ma non può ritenersi di per sé sufficiente per giustificare l'annullamento dell'ordinanza di demolizione.

Risulta infine infondata anche l'ultima censura, incentrata sulla dedotta violazione dell'art. 7, della legge n. 241/1990, in quanto i provvedimenti repressivi degli abusi edilizi non devono essere preceduti dalla comunicazione dell'avvio del procedimento (ex multis, T.A.R. Campania Napoli, Sez. IV, 12 aprile 2005, n. 3780; 13 gennaio 2006, n. 651), trattandosi di provvedimenti tipizzati e vincolati, che presuppongono un mero accertamento tecnico sulla consistenza delle opere realizzate e sul carattere non assentito delle medesime e considerato, in ogni caso, il chiaro disposto dell'art. 21 octies, comma 2, della legge n. 241/1990 a norma del quale " *non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento ... qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato*".

Ed invero, considerato che l'ordine di demolizione è atto dovuto in presenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo abilitativo, come nella fattispecie che occupa, appare evidente che il contenuto dispositivo dell'impugnato provvedimento non avrebbe potuto essere diverso anche laddove fosse stata data a parte ricorrente comunicazione dell'avvio del procedimento.

Conclusivamente il ricorso è infondato e va respinto mentre sussistono i presupposti di legge, anche in considerazione dell'intervenuto mutamento di indirizzo giurisprudenziale da parte del Collegio, per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Napoli (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge. Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 15 febbraio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Antonella Lariccia, Primo Referendario, Estensore

Daria Valletta, Referendario

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Antonella Lariccia Paolo Corciulo

IL SEGRETARIO