

N. 00641/2014 REG.PROV.COLL.
N. 00453/2014 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 453 del 2014, proposto da:

Daniela Russo, Silvio Malossini, rappresentati e difesi dall'avv.
Alessandro Malossini, con domicilio eletto presso Segreteria T.A.R.
Veneto in Venezia, Cannaregio 2277/2278;

contro

Comune di Venezia, rappresentato e difeso dagli avv. Giulio Gidoni,
Antonio Iannotta, Maurizio Ballarin, con domicilio eletto presso Giulio
Gidoni in Venezia, Avv.Ra Civica - San Marco 4091;

nei confronti di

Condominio Redentore;

e con l'intervento di

ad opponendum:

Clara Maria Bussei Canone, rappresentato e difeso dagli avv. Gaetano Guzzardi, Carlo Baroncini, con domicilio eletto presso Gaetano Guzzardi in Venezia, S. Croce, 468/B;

per l'annullamento

della nota prot.gen. 03279Z del 22 gennaio 2014, notificata il 31.1.2014, con la quale il Comune di Venezia - Direzione Sportello Unico Edilizia - Settore Edilizia di Iniziativa Privata e Agibilità Centro Storico e Isole ha disposto il diniego dell'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione di una nuova altana su copertura e abbaino di accesso presentata dalla Sig.ra Daniela Russo per contrasto con gli artt. 48, 11 e 12 del Regolamento Edilizio Comunale (carenza della documentazione minima per consentire la definizione dell'istanza);

della nota prot. gen. 264614 del 12 giugno 2013 con la quale il Comune di Venezia - Direzione Sportello Unico Edilizia - Settore Edilizia di Iniziativa Privata e Agibilità Centro Storico e Isole ha comunicato la sussistenza di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art.10 bis della legge 241/90 ed ha richiesto alla Sig.ra Daniela Russo ulteriore documentazione a corredo dell'istanza di permesso di costruire;

della nota prot. gen 2011/458533 del 3 novembre 2011 con la quale il Comune di Venezia - Direzione Sportello Unico Edilizia - Settore Edilizia di Iniziativa Privata e Agibilità Centro Storico e Isole ha chiesto alla sig.ra Russo il deposito di documentazione integrativa, nonché della nota- parere informale del Comune di Venezia- Direzione Sportello Unico Edilizio - Settore Affari Giuridici e Generali e Contenzioso del

20 maggio 2013 prot. 2013/228197 relativo all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire presentata dalla Sig.ra Russo

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Venezia;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 7 maggio 2014 la dott.ssa Alessandra Farina e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Premesso che il provvedimento impugnato, nel denegare il rilascio del permesso di costruire un'altana sul tetto dell'edificio, è basato su due ordini di ragioni che, in punto di diritto, sono ostative al rilascio del titolo richiesto;

premesso altresì che nella specie, trattandosi di edificio unico, seppure articolato in scala A e scala B, questo ha come copertura un unico tetto, il cui utilizzo – salva diversa configurazione della proprietà - riguarda tutti i condomini e non solo parte di essi;

considerato che il provvedimento può ritenersi legittimamente assunto anche se sostenuto da una sola delle motivazioni addotte;

ritiene il Collegio che, sulla scorta dei principi dettati dal Codice Civile in materia di uso della cosa comune, il ricorso sia infondato;

invero, pur essendo generalmente riconosciuto che, in caso di realizzazione di un'opera da parte di un singolo su parti comuni

dell'edificio, la quale sia tuttavia strettamente pertinenziale alla propria unità immobiliare, vale il principio dettato dall'art. 1102 c.c., in base al quale "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non ne impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto";

che, sulla scorta di tale disposizione, è stato più volte ribadito dalla Corte di Cassazione il principio generale per cui il singolo condomino può apportare, nel proprio interesse ed a proprie spese, modifiche alle parti comuni al fine di conseguire un'utilità maggiore e più intensa del proprio immobile, a patto che dette modifiche non alterino la normale destinazione della cosa comune e non ne impediscano l'altrui pari uso (cfr. C.Cass. 10453/2001; 12569/2002; 8830/2003);

che quindi, nell'ipotesi in cui l'intervento non sia riconducibile all'ipotesi contemplata dall'art. 1102, comma 1, l'intervento deve essere qualificato come innovazione, come tale comportante un mutamento della sostanza o l'alterazione della destinazione delle parti comuni, in quanto ne rende impossibile l'utilizzazione secondo la funzione originaria;

che, conseguentemente, in tali diverse ipotesi – quale è quella in esame, ove una porzione del tetto verrà coperta dall'altana e quindi risulterà di uso esclusivo dei fruitori della stessa – deve essere manifestata la volontà dell'assemblea dei condomini, coinvolgendo tutti i partecipanti alla cosa comune e quindi sia i condomini della scala A che quelli della scala B, con la maggioranza calcolata ai sensi dell'art. 1136, comma 5, così come disposto dall'art. 1120 c.c.;

osservato, altresì, attese le considerazioni svolte in ricorso, che l'ipotesi in esame è ben diversa da quella in cui vengono aperti sul tetto degli

abbaini o delle finestre per dare aria e luce alla proprietà sottostante, in quanto tali opere, sempreché eseguite a regola d'arte e tali da non pregiudicare la funzione di copertura propria del tetto, né da impedire l'esercizio da parte degli altri condomini dei propri diritti sulla cosa comune, costituiscono soltanto modifiche e non innovazioni della cosa comune, non necessitando di conseguenza della previa approvazione dell'assemblea dell'edificio in condominio ex artt. 1120 e 1136 c.c.

per detti motivi, ritenuta la legittimità del diniego opposto dall'amministrazione, il ricorso deve essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese e degli onorari del giudizio, complessivamente liquidati in € 2000,00 (duemila/00), in favore dell'amministrazione resistente, oltre oneri ed accessori; le compensa con l'interveniente ad opponendum.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 7 maggio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 20/05/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)