

N. 01140/2014 REG.PROV.COLL.
N. 00156/2014 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 156 del 2014, proposto da:

Giampietro Zuliani, rappresentato e difeso dagli avv. Giorgia Masello,
Lisa Roncato, Giuliano Marchi, con domicilio eletto presso lo studio di
quest'ultimo in Venezia, S. Polo, 2237;

contro

Comune di Venezia in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato
e difeso dagli avv. Giulio Gidoni, Maurizio Ballarin, Antonio Iannotta,
domiciliato in Venezia, S. Marco, 4091;

nei confronti di

Alberto Lo Verso;

e con l'intervento di

ad opponendum:

Anna Fattori, rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Codognato, con domicilio eletto presso il suo studio in Venezia-Mestre, Calle del Sale, 33;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Venezia 23 ottobre 2013 prot. n. 462446 di diniego della domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica.

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 1 agosto 2014 il dott. Nicola Fenicia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

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

Considerato:

che le opere oggetto del provvedimento impugnato di diniego di accertamento della compatibilità paesaggistica consistono nella realizzazione di un abbaino e di un'altana sul tetto di copertura dell'immobile condominiale, che è parte comune dell'edificio;

che con sentenza passata in giudicato n. 4015/2001, questo Tribunale, su ricorso presentato dalla condomina Anna Fattori, ha annullato la relativa concessione edilizia rilasciata nel 1999 all'odierno ricorrente, per

manca del preventivo assenso del condominio espresso con le prescritte maggioranze;

che il provvedimento di diniego di accertamento di compatibilità paesaggistica oggi impugnato è stato adottato sulla base della pregiudiziale ed assorbente mancanza del consenso dell'assemblea dei condomini all'intervento, e dunque della legittimazione del ricorrente a richiedere la sanatoria;

Ritenuto:

che si possa prescindere dall'esame dell'eccezione d'inammissibilità del ricorso sollevata dal Comune resistente, per non essere stata impugnata la successiva ordinanza di demolizione del febbraio 2014, essendo il ricorso manifestamente infondato nel merito;

ed infatti, il provvedimento impugnato con il presente ricorso appare sorretto da validi presupposti, risultando, viceversa, palesemente infondata la doglianza principale articolata dal ricorrente, in base alla quale, in un condominio formato da quattro proprietari quale quello in questione, ai fini dell'approvazione delle innovazioni previste dall'art. 1120 c.c. e della formazione della maggioranza assembleare prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., basterebbe l'approvazione della maggioranza dei condomini calcolata "per teste", e non per millesimi come invece preteso dal Comune;

che, invero, nel caso di specie non possono applicarsi le deroghe al sistema delle maggioranze previsto dal codice civile, le quali sono state individuate dalla giurisprudenza, entro ben definiti limiti, con esclusivo riferimento al c.d. condominio minimo, quello cioè composto - diversamente dal condominio del ricorrente - da due soli condomini ed

in cui difetta, materialmente, la possibilità di applicare la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c. sulla costituzione delle assemblee e la validità delle sue delibere;

che, pertanto, trovando piena applicazione al caso in esame l'art. 1136 c.c., l'innovazione realizzata dal ricorrente doveva essere approvata da tanti condomini che rappresentassero al contempo la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio;

che il ricorrente non ha dimostrato di avere ottenuto l'assenso dell'assemblea dei condomini all'intervento, e comunque, di avere acquisito l'assenso di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio, offrendo tale prova per mezzo delle tabelle millesimali come correttamente richiesto dal Comune;

ed infatti, anche se - come argomentato dal ricorrente - la previa adozione delle tabelle millesimali non è prevista dalla legge come condizione necessaria per la gestione del condominio, rimane il fatto che esse forniscono un criterio certo e obiettivo, difficilmente sostituibile, di identificazione delle quote di partecipazione condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il valore dell'intero edificio, che consente di valutare (ove occorre a posteriori ed in giudizio) se i quorum di costituzione dell'assemblea e di deliberazione sono stati raggiunti (cfr. Cass. civ. Sez. Unite, Sent., 09-08-2010, n. 18478);

che in mancanza della dimostrazione da parte del ricorrente della propria legittimazione a richiedere la sanatoria per le opere in oggetto, era superfluo per il Comune procedere, nel merito, alla valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento;

che, pertanto, il ricorso in esame deve essere respinto in quanto infondato;

che le spese di lite devono seguire la soccombenza;

P.Q.M.

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

condanna il ricorrente a rimborsare le spese di lite alle parti costituite che si liquidano per ciascuna di esse in complessivi € 1.500,00 oltre oneri accessori.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 1 agosto 2014 con l'intervento dei magistrati:

Alessandra Farina, Presidente FF

Giovanni Ricchiuto, Consigliere

Nicola Fenicia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 04/08/2014

IL SEGRETARIO

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

