



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 1385 del 2012, proposto da:
Alberto Zanchi, rappresentato e difeso dagli avv. Orazio Mazzone, Alessandro Sartore Caleca, con domicilio eletto presso Orazio Mazzone in Mestre, via Cappuccina 40;

contro

Comune di Mogliano Veneto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Nicola Bardino, con domicilio eletto presso Nicola Bardino in Venezia-Mestre, via Rosa, 29;

nei confronti di

Condominio al Parco, in persona dell'amministratore pro tempore; non costituito;
Massimo Piva; non costituito;

per l'annullamento

del provvedimento comunale 21.6.2012 n. 16961 che dispone di non dar corso ai lavori edilizi di cui alla D.I.A. n. 105/12 del 7.5.2012 avente per oggetto

ampliamento ai sensi della L.R. Veneto n. 13/2011 e recupero di sottotetto in Mogliano Veneto, Via dello Scoutismo n. 21/A-10, della nota 3.8.2012 n. 21009, della nota 31.8.2012 n. 23343, della nota 25.5.2012 n. 13862 e della delibera del Consiglio comunale 29.11.2011 n. 126, nonchè per il risarcimento del danno.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Mogliano Veneto;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 7 novembre 2012 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.;

Con i provvedimenti in questa sede impugnati il Comune di Mogliano Veneto ha ritenuto di vietare un intervento edilizio oggetto di D.I.A., da realizzarsi in applicazione della L.R. n. 14/2009 e consistente nel recupero di un sottotetto condominiale, da parte del proprietario dell'ultimo piano, mediante la realizzazione di abbaini.

Secondo il Comune, in particolare, la mancata autorizzazione dell'intervento da parte dell'assemblea dei condomini sarebbe ostativa alla possibilità di dar corso ai lavori.

Il ricorso è fondato.

Infatti, in primo luogo, l'intervento in questione, non mutando la sostanza o la destinazione delle parti comuni dell'edificio, non può essere considerato come intervento d'innovazione del fabbricato ai sensi dell'art. 1120 c.c., come tale necessitante dell'assenso della maggioranza dei condomini, rientrando, invece, tra le modifiche alle parti comuni dell'edificio (contemplate dagli artt. 1102 c.c., comma 1 e 1122 c.c.) che possono essere apportate dal singolo condomino nel

proprio interesse ed a proprie spese al fine di conseguire un'utilità maggiore e più intensa: sempre che non alterino la normale destinazione della cosa comune e non ne impediscano l'altrui pari uso.

Proprio con riguardo ad un intervento del tipo di quello qui in discussione la Cassazione ha affermato che “il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su di esso degli abbaini e delle finestre per dare aria e luce alla sua proprietà. Invero, tali opere - ove eseguite a regola d'arte e tali da non pregiudicare la funzione di copertura propria del tetto ne' da impedire l'esercizio da parte degli altri condomini dei propri diritti sulla cosa comune - costituiscono soltanto modifiche e non innovazioni della cosa comune e pertanto non necessitano, come invece le innovazioni vere e proprie, della previa approvazione dell'assemblea dell'edificio in condominio ex artt. 1120 e 1336 c.c.” (Cass. 17099/2006).

Pertanto, in virtù del disposto degli articoli del codice civile, 1102 (facoltà del comunista di servirsi delle cose comuni) e 1122 (facoltà del condomino di eseguire, nel piano di sua proprietà, opere sulle parti comuni che non rechino danno alle stesse), il singolo condomino ha la facoltà di eseguire l'opera progettata sulle parti dell'edificio che sono sì comuni, ma che risultano legate da un vincolo di stretta pertinenzialità con l'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà, senza che gli altri condomini possano legittimamente opporvisi. Con l'unico limite che l'intervento non vada ad incidere sulla funzionalità della parte comune di cui si discute e non ne pregiudichi il pari uso da parte degli altri comproprietari.

Ebbene, poiché nel caso di specie, la realizzazione degli abbaini sul tetto condominiale non pregiudica la funzione di copertura svolta da tale parte comune, né la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio, e non va a ledere il pari diritto degli altri condomini sul tetto medesimo, non vi sono limiti privatistici alla legittimazione dell'odierno ricorrente a realizzare l'intervento oggetto di D.I.A.

.Viceversa, l'opposizione manifestata dagli altri condomini, non fondandosi sulla prospettazione di rischi per la sicurezza dell'edificio o sulla loro esigenza di utilizzare nel proprio interesse la copertura per scopi analoghi, non appare meritevole di tutela e pertanto non può essere presa in considerazione da parte dell'amministrazione.

Peraltro, anche il mutamento di destinazione d'uso di un unità immobiliare in seno al condominio, non implica in sé innovazione vietata, e deve considerarsi, in generale legittimo perché esercizio delle facoltà del proprietario (cfr. Cass. n. 5612/2001). Ovviamente il mutamento di destinazione potrà incidere sul valore dell'unità immobiliare (che comporta una modifica delle tabelle millesimali), e comportare una diversa distribuzione degli oneri a carico del proprietario.

Infine, si rileva che, mentre l'art. 2, comma 4 della L.R. n. 14/2009, per il caso di ampliamenti di unità immobiliari comprese in edifici condominiali, prevede semplicemente che l'ampliamento possa realizzarsi "compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici", la delibera comunale n. 126 del 29.11.2011, avente per oggetto "L.R. n. 13 del 9.07.2011 – Piano Casa limiti e modalità applicative", più restrittivamente, stabilisce che, in caso di edifici condominiali, l'intervento in ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009, sia consentito solo previa delibera di approvazione dell'assemblea condominiale. Tuttavia si osserva che, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. n. 13/2011, il potere comunale di regolare e limitare l'applicazione della legge sul piano casa può riguardare solo gli edifici non destinati a prima casa di abitazione, mentre, l'intervento del sig. Zanchi ha ad oggetto una "prima casa di abitazione", conseguentemente la limitazione introdotta dalla delibera comunale non può valere per il caso di specie.

In conclusione, il ricorso deve essere accolto con l'annullamento degli atti impugnati.

Nondimeno, in ragione della peculiarità del caso, si ritengono sussistenti giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di lite fra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 7 novembre 2012 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Nicola Fenicia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 08/11/2012

IL SEGRETARIO

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