Pubblicato il 10/07/2020

N. 03005/2020 REG.PROV.COLL.

N. 04806/2019 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 della Campania

(Sezione Ottava)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4806 del 2019, proposto da Condominio ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Salvatore Menditto, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Casagiove, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Casertano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico in Napoli, via F. Coletta n.12;

nei confronti

**** s.r.l., in persona del rappresentante legale p.t., non costituita in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Casagiove n. 36 del 05/09/2019, Registro Particolare n. 5 del 05/07/2019, recante quale oggetto Ordinanza di demolizione

opere abusive, notificato all'odierno ricorrente in data 10.09.2019; NONCHE, OVE OCCORRA, ANCHE dei verbali di sopralluogo prot. 5668 del 12.03.2019 e prot. 11759 del 04.06.2019, nei termini e nei limiti di cui al presente ricorso, e comunque con ogni più ampia riserva E, IN OGNI CASO, di tutti gli atti e/o i provvedimenti propedeutici, preliminari, preparatori, istruttori, fondanti, nonché anche di quelli successivi e comunque connessi a quelli espressamente gravati, anche non noti e/o conosciuti, con riserva di eventuale autonoma impugnazione a mezzo di ricorso per motivi aggiunti;

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Casagiove;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 luglio 2020 la dott.ssa Paola Palmarini e trattenuta la causa in decisione ai sensi dell'art. 84, comma 5, del d.l. n. 18/2020, convertito dalla l. n. 27/2020 e del Decreto Presidenziale n. 22/2020/Sede;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il Condominio **** (d'ora in avanti Condominio) ha impugnato l'ordinanza di demolizione con la quale il Comune di Casagiove gli ha ingiunto di rimuovere "a propria cura e spese, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente ordinanza, delle opere realizzate in difformità dalle licenze edilizie n. 10 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 (da 40 a 49) tutte rilasciate il 26 luglio 1980 per gli immobili siti alla via **** e identificati catastalmente al foglio **** particelle **** sub vari".

Segnatamente il Comune, a seguito della denuncia della società **** s.r.l. circa l'avvenuta realizzazione di abusi edilizi, ha effettuato dei sopralluoghi (in date 12 marzo 2019 e 4 giugno 2019) dai quali è emerso un "aumento di volumetria complessiva pari a mc. 1.676,75 sommando le volumetrie eccedenti di ogni immobile costituente il complesso immobiliare **** ".

A sostegno del gravame il ricorrente deduce varie censure di violazione di legge ed eccesso di potere.

Si è costituito per resistere il Comune di Casagiove mentre non si è costituita la società controinteressata.

La domanda di tutela cautelare è stata accolta con l'ordinanza n. 2040 del 19 dicembre 2019.

Alla pubblica udienza dell'8 luglio 2020 la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è fondato e, pertanto, deve essere accolto.

Come esposto in fatto il Comune di Casagiove ha contestato al Condominio ricorrente la realizzazione di abusi edilizi presso il complesso immobiliare **** .

In particolare, in base ai sopralluoghi del 2019, i quali fanno a loro volta riferimento a dei rilievi effettuati in data 27 gennaio 1998, sarebbe emerso un "aumento di volumetria complessiva pari a mc. 1.676,75 sommando le volumetrie eccedenti di ogni immobile costituente il complesso immobiliare **** ".

Dagli atti di causa si ricava (in particolare, dalla relazione del 1998) che la contestazione scaturisce dal raffronto del progetto di lottizzazione esistente agli atti dell'ufficio con quanto è stato effettivamente realizzato: a fronte di un volume costruibile che doveva essere di mc. 32.750,00 quello accertato ammonta a mc. 34.426,754, pertanto, risulta un'eccedenza di mc. 1.676,750.

Il Comune ha, quindi, ingiunto al Condominio la rimozione delle opere realizzate "in difformità dalle licenze edilizie n. 10 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48

(da 40 a 49) tutte rilasciate il 26 luglio 1980 per gli immobili siti alla via **** e identificati catastalmente al foglio 7 particelle 5043 sub vari".

Fondate e assorbenti le censure di difetto di legittimazione passiva del ricorrente e di assoluta indeterminatezza dell'ordinanza di demolizione.

Ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 la demolizione delle opere abusivamente realizzate è ingiunta dal Comune al "proprietario e al responsabile dell'abuso".

Nella fattispecie, la sanzione ripristinatoria è stata rivolta nei confronti del Condominio del **** il quale sicuramente non può essere individuato come proprietario nemmeno delle parti comuni del complesso immobiliare (al netto del fatto che l'ordinanza non chiarisce affatto se gli abusi riguardano parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero parti comuni).

La giurisprudenza citata dal ricorrente (T.A.R. Lombardia, Milano n. 1774/2019) che il Collegio condivide ha osservato che l'art. 1117 cod. civ. stabilisce che le parti comuni dell'edificio sono oggetto di proprietà comune dei condomini, con la conseguenza che il Condominio non vanta alcun diritto reale sulle stesse.

Secondo una consolidata giurisprudenza, difatti, il Condominio è 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). Siffatto principio è stato peraltro 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).

Da tutto quanto sopra si ricava che le parti comuni dell'edificio non sono di proprietà dell'ente condominio, ma dei singoli condomini. A tanto consegue che la

misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condomini, in quanto unici (com)proprietari delle stesse (T.A.R. Lombardia, Milano, II, 5 dicembre 2016, n. 2302).

Se tale ragionamento (in punto di soggettività giuridica) non bastasse vale in aggiunta rilevare che l'ordinanza impugnata non reca alcun appiglio per ritenere che il Condominio possa essere individuato come responsabile degli abusi edilizi.

La difesa comunale sul punto argomenta che al Condominio era stata concessa sulla base di due convenzioni stipulate con il Comune (in date 27 giugno 1991 e 20 gennaio 2005) la possibilità di gestire le aree interne al Parco e di regolamentare i due accessi alle stesse; pertanto, "l'unico intestatario dei rapporti giuridici tra le parti qui attualmente in giudizio" sarebbe il Condominio quale "interlocutore privilegiato ed unico nei rapporti con il Comune".

L'argomento non persuade.

Le convenzioni citate dalla difesa del resistente riguardano "la gestione della parte pubblica dei suoli e dei servizi connessi alla lottizzazione". Segnatamente, sulla base delle convenzioni l'amministrazione del Parco è chiamata ad occuparsi della pulizia e della manutenzione delle aree verdi e della gestione di altri servizi (in quella del 2005 si era anche impegnato a distaccare dal Parco una palestra e a costruire un muro).

Dall'ordinanza gravata non risulta che la contestazione riguardi opere realizzate in violazione delle convenzioni o ricadenti sulla parte pubblica gestita dal Condominio.

Nella fattispecie, sembra, infatti, evidente che non si controverte della corretta gestione delle aree pubbliche bensì delle difformità (in termini di volumetrie) di quanto realizzato in attuazione del Piano di lottizzazione; difformità delle quali possono (e devono) rispondere solo i singoli proprietari.

Per completezza va evidenziato che l'ordinanza è al riguardo del tutto generica in quanto la volumetria eccedente rispetto al progetto non viene riferita ai singoli edifici (cui a quanto pare corrispondevano altrettante licenze edilizie) e/o a eventuali parti comuni; questo senza considerare che, come detto, si è illegittimamente diretta verso il Condominio e non verso i singoli proprietari.

In conclusione il ricorso deve essere accolto e, conseguentemente, il provvedimento impugnato deve essere annullato.

Le spese seguono la soccombenza nei confronti del Comune costituito mentre devono essere compensate nei riguardi della società controinteressata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie, nei sensi di cui in motivazione e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Condanna il Comune di Casagiove al pagamento delle spese processuali in favore dell'avvocato di parte ricorrente dichiaratosi antistatario che si liquidano in complessivi € 1.500,00 (millecinquecento/0), oltre accessori di legge se e, in quanto dovuti; compensa le spese nei confronti della società controinteressata.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 8 luglio 2020 tenutasi con collegamento da remoto in videoconferenza tramite Microsoft Teams, ai sensi dell'art. 84, comma 6, del decreto legge n. 18/2020, convertito dalla legge n. 27/2020, e del Decreto Presidenziale n. 22/2020/Sede con l'intervento dei magistrati:

Francesco Gaudieri, Presidente

Gabriele Nunziata, Consigliere

Paola Palmarini, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE	**IL PRESIDENTE**
Paola Palmarini	**Francesco Gaudieri**