

**EDILIZIA ED URBANISTICA: Permesso di costruire - In sanatoria - Abbaino realizzato in difformità rispetto alla d.i.a. - Mancata approvazione della maggioranza dell'assemblea condominiale - Manufatto strettamente pertinente all'unità immobiliare del condomino interessato - Diniego - Illegittimità.**

**Tar Piemonte - Torino, Sez. II, 2 luglio 2021, n. 687**

*“[...]costituisce facoltà del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, in virtù del combinato disposto degli artt. 1102 c.c. (facoltà del comunista di servirsi delle cose comuni), 1105 c.c. (concorso di tutti i condomini alla cosa comune) e 1122 c.c. (divieto al condomino di realizzare opere che danneggino le cose comuni), con la conseguenza che egli va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l'autorizzazione relativa a tali opere [...].*

*Con specifico riferimento all'apertura di abbaini da parte del proprietario del piano sottostante al tetto comune, la Corte di Cassazione ha affermato che essa - ove sia eseguita a regola d'arte e sia tale 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 - costituisce soltanto modifica e non innovazione della cosa comune e pertanto non necessita, come invece le innovazioni vere e proprie, della previa approvazione dell'assemblea dell'edificio in condominio ex artt. 1120 e 1336 c.c. [...].”*

**FATTO e DIRITTO**

Con il provvedimento indicato in epigrafe il Comune di Torino ha respinto l'istanza di sanatoria presentata dalla sig.ra Claude Aline Busato ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 - per la conservazione di abbaini realizzati in difformità rispetto alla denuncia di inizio attività presentata il 22 giugno 2010 – poiché l'assemblea condominiale non ha approvato l'intervento con le maggioranze previste dalla legge.

La sig.ra Busato ha impugnato il provvedimento per i seguenti motivi: violazione di legge con riferimento agli artt. 11, 12 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con riferimento agli artt. 1102, 1120 e 1136 Cod. Civ.; nonché ancora con riferimento all'art. 3 della L. 241/1990 e s.m.i.. Eccesso di potere per travisamento dei fatti ed erronea valutazione dei presupposti; difetto di istruttoria e di motivazione; ingiustizia grave e manifesta.

Si è costituito in giudizio il Comune di Torino, chiedendo il rigetto nel merito del ricorso.

All'udienza dell'8 giugno 2021 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

La parte ricorrente ha contestato la necessità dell'assenso, da parte dell'assemblea condominiale, alla sanatoria degli abbaini, affermando che:

- il Comune non avrebbe titolo ad ingerirsi in rapporti privatistici;
- le opere oggetto della domanda di sanatoria sarebbero riconducibili alla previsione di cui all'art. 1102 c.c. e non sarebbero invece qualificabili quali innovazioni di parti comuni ex art. 1120, c. 1, c.c.; pertanto, come affermato dalla Corte di Cassazione, la trasformazione del tetto comune, da parte del condomino proprietario del sottotetto, sarebbe ammessa senza necessità di autorizzazioni;
- l'amministrazione non avrebbe valutato quanto previsto dal regolamento di condominio che consentirebbe al condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune di aprire su di esso degli abbaini senza necessità di autorizzazione condominiale e non avrebbe considerato che, nella seduta del 23/04/2015, l'Assemblea straordinaria ha autorizzato la conservazione delle opere, con una maggioranza di 600 millesimi. D'altra parte, il Comune non aveva mosso rilievi alla DIA, allorché in fase di integrazione documentale veniva prodotta la delibera dell'Assemblea straordinaria del Condominio in data 18/06/2010, adottata con una maggioranza di (soli) 608 millesimi.

Il ricorso è fondato.

Per giurisprudenza costante costituisce facoltà del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, in virtù del combinato disposto degli artt. 1102 c.c. (facoltà del comunista di servirsi delle cose comuni), 1105 c.c. (concorso di tutti i condomini alla cosa comune) e 1122 c.c. (divieto al condomino di realizzare opere che danneggino le cose comuni), con la conseguenza che egli va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l'autorizzazione relativa a tali opere (cfr. Cons. Stato, sez. Consiglio Stato, sez. V, 9 novembre 1998, n. 1583; T.A.R. Napoli, sez. II, 14/03/2018, n. 1590; sez. VIII, 26/02/2016, n. 1077; T.A.R. Torino, sez. II, 15/11/2013, n. 1193).

Con specifico riferimento all'apertura di abbaini da parte del proprietario del piano sottostante al tetto comune, la Corte di Cassazione ha affermato che essa - ove sia eseguita a regola d'arte e sia tale 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 - costituisce soltanto modifica e non innovazione della cosa comune e pertanto non necessita, come invece le innovazioni vere e proprie, della previa approvazione dell'assemblea dell'edificio in condominio ex artt. 1120 e 1336 c. (Cassazione civile sez. II, 27/07/2006, n.17099).

Né – contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa dell'amministrazione resistente - l'applicazione di questi principi può ritenersi esclusa per la natura abusiva delle opere (legata alla difformità degli

abbaini realizzati, quanto all'allineamento con le aperture sottostanti e alla larghezza, rispetto al progetto presentato con la DIA).

In particolare, è priva di rilievo la sussistenza di un contrasto con l'art. 33 del regolamento edilizio comunale (che esclude l'ammissibilità di interventi "casuali o sporadici"), invocata dalla difesa dell'amministrazione comunale nelle proprie memorie: un tale contrasto - che oltretutto non ha costituito motivo di diniego - non incide, invero, sulla natura dell'opere le quali, pur con le difformità realizzate, restano pur sempre degli abbaini.

In conclusione, poiché gli abbaini in questione, pur incidendo su parti comuni dell'edificio, hanno un'innegabile natura pertinenziale rispetto all'appartamento di proprietà della ricorrente e non determinano, per la loro oggettiva consistenza, alcuna deminutio dell'uso comune, l'assenso dell'assemblea condominiale è stato illegittimamente richiesto.

Per le ragioni esposte il ricorso è fondato e va, pertanto, accolto, con assorbimento delle ulteriori censure dedotte.

Per la peculiarità della controversia le spese di causa possono essere integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 8 giugno 2021, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto previsto dall'art. 25, c.2, d.l. n. 137/2020, con l'intervento dei magistrati:

Savio Picone, Presidente

Silvia Cattaneo, Consigliere, Estensore

Valentina Caccamo, Referendario