

EDILIZIA ED URBANISTICA: Decoro architettonico di un edificio – Alterazione – A seguito di nuova opera – Casi in cui si configura.

Tar Campania - Napoli, Sez. VIII, 22 maggio 2023, n. 3079

“[...] L’alterazione del decoro architettonico si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull’insieme dell’armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l’edificio.

Neppure può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall’art. 1102 cod. civ., al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell’edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate [...]”.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore l’avv. Donatella Testini nell’udienza del giorno 23 febbraio 2023, svoltasi con modalità telematica in videoconferenza, tramite la piattaforma Microsoft Teams, ai sensi dell’art. 87, comma 4-bis, cod. proc. amm;

Uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Nel presente giudizio è controversa la legittimità del provvedimento indicato in epigrafe, con il quale il Comune di Molinara si è espresso in senso negativo sulla s.c.i.a. in sanatoria presentata dal ricorrente; e ciò a seguito dell’opposizione inoltrata da alcuni condomini e all’esito dell’istruttoria che ne è conseguita.

Il ricorrente è proprietario esclusivo di un immobile ad uso abitativo nell’edificio condominiale sito nel Comune di Molinara alla via Gregaria e allibrato in catasto al foglio n. 39 p.lla 552 sub 2.

Ha realizzato, senza titolo i seguenti interventi:

- installazione di una canna fumaria che parte dal piano terra e raggiunge il tetto percorrendo l’intera facciata condominiale fronte strada e interessando il primo piano, di proprietà di altri condomini, fino ad agganciarsi al cornicione del tetto, per poi superarlo;
- installazione di un’insegna pubblicitaria a bandiera di colore giallo posizionata sulla facciata dell’edificio condominiale, fronte strada;
- installazione di un motore esterno per condizionatore sulla facciata laterale dell’edificio condominiale;

– trasformazione di una finestra in porta di accesso ad uno stanzino posto nell’androne condominiale. In data 24 febbraio 2017, il ricorrente ha presentato una s.c.i.a. in sanatoria per regolarizzare siffatti interventi e per essere autorizzato a effettuare il cambio di destinazione d’uso del suo immobile da abitazione ad ufficio collegato all’attività commerciale di vendita di carburanti.

In data 3 marzo 2017, due condomini hanno presentato formale opposizione alla s.c.i.a. in sanatoria, rappresentando, fra l’altro, che si tratta di lavori eseguiti da anni in un contesto condominiale, senza il loro consenso.

Il Comune, ritenuto di valutare il progetto tecnico unitariamente, ivi comprese, quindi, le opere che non interessano aree condominiali, ha denegato la s.c.i.a. per le seguenti ragioni:

- mancanza di atti di assenso condominiale per la canna fumaria, che pregiudica il decoro architettonico dell’edificio; per l’installazione dell’insegna; per il motore tecnico del condizionatore, posizionato ad un’altezza tale da impedire il normale passaggio sul marciapiede condominiale, tanto che nella s.c.i.a. in sanatoria se ne prevede lo spostamento ad un’altezza maggiore; e per la trasformazione della finestra in porta di accesso a uno stanzino posto nell’androne condominiale;
- dichiarazione di titolarità esclusiva delle aree interessate dalle opere, laddove si tratta, invece, di aree condominiali;
- mancata indicazione della ditta installatrice ed esecutrice dei lavori, non essendo verosimile quanto dichiarato circa l’esecuzione in proprio;
- carenza di certificazione relativa al motore del condizionatore, posto a ridosso di altre unità immobiliari, e alla canna fumaria in acciaio e alla tabella pubblicitaria a bandiera, con pericolo per l’incolumità di chi circola sui rispettivi marciapiedi sottostanti, comunale (peraltro a ridosso di una scuola) e condominiale;
- formale opposizione dei condomini sigg. ri Vincenzo e Giuseppe Borrillo.

Avverso il predetto atto insorge la parte ricorrente, deducendone l’illegittimità e chiedendone l’annullamento.

Premesso che gli interventi sarebbero urbanisticamente conformi, assume che:

- il diniego si fonderebbe unicamente su rapporti condominiali che, involgendo la sfera privatistica tra proprietari delle diverse unità abitative, giammai potrebbero sorreggere il provvedimento di diniego gravato; peraltro non risulta che le opere realizzate limitino il diritto degli opposenti nel godimento delle parti comuni condominiali;
- data la modesta entità dei lavori, corrisponde al vero quanto dichiarato circa l’esecuzione in proprio;
- gli aspetti relativi agli asseriti pericoli per la pubblica e privata incolumità, derivanti dalla mancanza di certificazione della realizzazione ad opera d’arte degli interventi non rilevarebbero in termini di autorizzazione edilizia e, comunque, non sarebbero stati provati dall’Amministrazione;

– in sede di richiesta d'integrazioni alla s.c.i.a., il Comune avrebbe fatto riferimento solo alle questioni condominiali.

Il Comune e i controinteressati intimati, ancorché ritualmente evocati in giudizio, non si sono costituiti.

La causa viene ritenuta per la decisione all'udienza di riduzione dell'arretrato del 23 febbraio 2023, svoltasi da remoto in ossequio alle vigenti disposizioni processuale.

2. Il ricorso non è suscettibile di favorevole apprezzamento.

2.1 *In primis*, rileva il Collegio che il provvedimento impugnato è sorretto da più ragioni giustificatrici tra loro autonome e, pertanto, è sufficiente a sorreggere la legittimità dell'atto la fondatezza anche di una sola di esse.

2.2 Nella nota prot. n. 1764 del 20 maggio 2017, il Comune ha rappresentato alla parte ricorrente che le opere eseguite sulle pareti esterne deturpano architettonicamente l'edificio condominiale.

Dal che deriva, dovendo correttamente valutare il progetto nel suo insieme che le opere non possono essere assentite.

Come è noto, infatti, secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. civ., sez. II, 26 maggio 2021, n. 14598 ed ivi precedenti richiamati), è interpretazione consolidata l'affermazione secondo cui l'utilizzazione con impianti destinati a servizio esclusivo di un'unità immobiliare di proprietà individuale di parti comuni dell'edificio condominiale (installazione di una canna fumaria, di una insegna pubblicitaria a bandiera, di un motore esterno per condizionatore e trasformazione di una finestra in una porta di accesso a uno stanzino posto nell'androne condominiale, il tutto a servizio di attività commerciale, nel caso scrutinato nel precedente in esame) esige il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 cod. civ.; al fine di concludere la legittimità dell'uso particolare del bene comune, ai sensi del citato art. 1102 cod. civ., occorre verificare altresì se l'opera arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale, trattandosi di limite legale compreso nel principio generale dettato da tale norma.

Anche alle modificazioni apportate dal singolo condomino, *ex art.* 1102 cod. civ., si applica invero, per identità di *ratio*, il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120 cod. civ., ai sensi del quale “*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*”.

L'alterazione del decoro architettonico si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio.

Neppure può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1102 cod. civ., al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (in termini, T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 13 dicembre 2021, n. 3730).

Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile; neppure è decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata un'alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, dell'installazione di una insegna bandiera e di un motore del per condizionatore, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l'alterazione.

La valutazione effettuata sul punto dal Comune, in considerazione della natura e della localizzazione delle opere, è scevra dai vizi di deficit istruttorio e motivazionale paventati dalla parte ricorrente.

È altresì noto che, come affermato da condiviso orientamento giurisprudenziale, la necessità di acquisire il previo assenso dei condomini risponde (anche) all'esigenza di prevenire controversie in ordine alla gestione della cosa comune ed alla potenziale lesione delle prerogative proprietarie (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, sez. VI, 18 aprile 2017, n. 2114; T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, 6 febbraio 2017, n. 85).

2.3. La riscontrata fondatezza del ritenuto pregiudizio del decoro architettonico dell'edificio condominiale comporta la carenza di interesse della parte ricorrente all'esame delle ulteriori doglianze volte a contestare le altre ragioni giustificatrici, atteso che, seppur tali ulteriori censure si rivelassero fondate, il loro accoglimento non sarebbe comunque idoneo a soddisfare l'interesse del ricorrente ad ottenere l'annullamento del provvedimento impugnato e inattaccabile.

3. Il ricorso, in conclusione, è infondato e va respinto.

4. Nulla per le spese in ragione della mancanza di attività difensiva da parte del Comune e dei controinteressati.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, Sezione Ottava, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 23 febbraio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Angelo Scafuri, Presidente

Desirè Zonno, Consigliere

Donatella Testini, Primo Referendario, Estensore

IL SEGRETARIO