



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2577 del 1998, proposto da:
Scaglione Antonio, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Vitolo, con domicilio eletto in
Salerno, al corso Garibaldi, n. 181;

contro

Comune di Buccino, in persona del Sindaco in carica *pro tempore*, non costituito in giudizio;

nei confronti di

- 1) Condominio Via Gramsci, n. 4, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, non costituito in giudizio;
- 2) Luigi Fernicola, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

dell'a autorizzazione edilizia n.13/98, rilasciata per l'esecuzione lavori canna fumaria, nella parte in cui si impone al ricorrente "di munirsi di autorizzazione condominiale"

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 giugno 2013 il dott. Giovanni Grasso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1.- Con ricorso notificato in data 19 maggio 1998 e depositato l'8 giugno successivo, Antonio Scaglione esponeva di essere proprietario, nel Comune di Buccino, di una unità immobiliare ubicata al secondo piano di un fabbricato sito alla via Gramsci, n. 4, per il quale aveva presentato istanza di autorizzazione per la realizzazione, sulla parete esterna dell'edificio, di una piccola canna fumaria.

Lamentava che, nell'assentire all'intervento, il Comune avesse subordinato l'efficacia dell'autorizzazione al possesso dell'autorizzazione condominiale.

Avverso tale lesiva limitazione insorgeva, prospettandone l'illegittimità sotto plurimo rispetto.

2.- L'Amministrazione comunale, ancorché ritualmente intimata, non si costituiva in giudizio.

Alla pubblica udienza del 6 giugno 2013 la causa veniva riservata per la decisione.

DIRITTO

1.- Il ricorso è fondato e va accolto.

Il parametro valutativo dell'attività edilizia svolta dai privati consiste nell'accertamento della conformità dell'opera alla disciplina urbanistica, lasciando sempre salvi i diritti dei terzi; perciò la legittimità di un'autorizzazione edilizia non può comunque condizionare la regolazione dei rapporti tra parti private. Conseguentemente non sussiste un obbligo generalizzato per l'Amministrazione di verificare che non sussistano limiti di natura civilistica per la realizzazione di un'opera edilizia; tuttavia, essa ha il potere-dovere di verificare in capo al richiedente un idoneo titolo di godimento sull'immobile interessato dal progetto di trasformazione urbanistica, al fine di accertare il requisito della sua legittimazione. Circa l'ampiezza dei poteri istruttori, a ciò finalizzati, è stato, peraltro, precisato che non si tratta di obbligare la P.A. a complessi e laboriosi accertamenti anche per non aggravare il procedimento.

Ciò premesso, nella specie non si ravvisano limiti sostanziali a richiedere e conseguire il titolo edilizio, in quanto si tratta di intervento riconducibile all'art. 1102 c.c., il quale consente le modificazioni apportate dal singolo condomino, senza necessità del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tese a trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, ivi compresa l'installazione sul muro di elementi ad esso estranei posti al servizio esclusivo della singola unità immobiliare, purché non precluda agli altri condomini l'uso del muro comune e non ne alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità (cfr., in relazione ad analoga fattispecie concernente l'installazione di canna fumaria, TAR Toscana, 29 aprile 2009, n. 724, nonché Id. 27 settembre 2012, n. 1569).

In sostanza, non può dubitarsi della riconducibilità all'ambito degli interventi contemplati dall'art. 1102 c.c. di tutte le modificazioni - apportabili dal singolo condomino, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione - che consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, ivi compresa l'installazione sul muro di elementi ad esso estranei posti al servizio esclusivo della singola unità immobiliare, purché non precluda agli altri condomini l'uso del muro comune e non ne alteri la normale destinazione con

interventi di eccessiva vastità (ferme restando, beninteso, le iniziative di tutela giurisdizionale esperibili dai condomini in sede civile).

2.- Le esposte ragioni militano nel senso della fondatezza del gravame, con conseguente annullamento del provvedimento impugnato, nella parte in cui subordina l'efficacia della autorizzazione al conseguimento del previo consenso della compagine condominiale.

Le spese possono essere dichiarate, ricorrendone giustificato motivo, non ripetibili.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla *in parte qua* il provvedimento impugnato.

Spese non ripetibili.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 6 giugno 2013 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Onorato, Presidente

Giovanni Grasso, Consigliere, Estensore

Paolo Severini, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 27/09/2013

IL SEGRETARIO

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