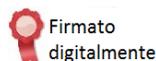


Pubblicato il 12/10/2020

N. 04430/2020 REG.PROV.COLL.
N. **03853/2014** 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 3853 del 2014, proposto da Ivana Stazio, rappresentata e difesa dall'avvocato Luigi Adinolfi, domiciliato in via digitale come da pubblici registri e con domicilio fisico eletto presso lo studio dell'Avvocato Stefano Caserta in Napoli, via del Parco Margherita n. 34;

contro

Comune di Caserta in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Lucio Perone, domiciliato in via digitale come da pubblici registri e con domicilio fisico eletto presso il suo studio in Napoli, Centro Direzionale Is. C/8;

nei confronti

Anna Maria Scialli, rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Del Rosso, domiciliato in via digitale come da pubblici registri e con domicilio fisico eletto presso lo studio dell'avvocato Giuseppe Ruggiero in Napoli, via Pergolesi 1;

per l'annullamento

del permesso di costruire n.81 del 30.5.14 avente ad oggetto: "modifica della

destinazione d'uso di volumetria esistente - interventi straordinari di ampliamento - l.r.19/09 e ss.mm.ii."

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Caserta in persona del Sindaco pro tempore e di Anna Maria Scialli;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 30 settembre 2020 il dott. Fabrizio D'Alessandri e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Parte ricorrente ha impugnato il permesso di costruire n. 81/2014 rilasciato in base alla legge cosiddetta sul piano casa (L.R. Campania 28/12/2009, n. 19) per un cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione, di locali siti in una palazzina composta da piano terra, primo e secondo piano in Caserta, in via Ruggiero n. 125. Si tratta, in sostanza, di un "ampliamento per uso abitativo ai sensi dell'art. 4, comma 3, L.R. Campania n. 19/2009, con modifica della destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale (recupero del garage a residenza)".

La ricorrente ha formulato tre motivi di ricorso deducendo:

1) Violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n. 109/19.

Parte ricorrente sostiene l'illegittimità del permesso di costruire rilasciato per violazione dell'art. 3 della L.R. Campania n. 109/19, a causa della presenza sull'immobile in questione di due abusi edilizi ostativi all'applicazione della normativa sul piano casa e, in particolare, un deposito realizzato nello spazio comune condominiale e a un cambio di destinazione d'uso.

Il citato art. 3 della L.R. Campania n. 109/19, prevede infatti che "1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6-bis e 7 non possono essere realizzati su edifici che

al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

a) realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria...”

2) Violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n. 109/19.

E' stato dedotto che il cambio di destinazione d'uso riguarderebbe il box pertinenziale della residenza con violazione degli standard per parcheggio previsti dalla Legge n. 765/67 (cosiddetta legge Tognoli):

3) Violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n. 109/19

Parte ricorrente ha lamentato l'assenza del consenso alla richiesta del rilascio del permesso di costruire di tutti i proprietari dell'intero fabbricato.

Si sono costituiti in giudizio il Comune e il controinteressato che hanno in via preliminare eccepito il difetto di legittimazione e di interesse a ricorrere della ricorrente e prospettato argomentazioni difensive nel merito.

All'udienza pubblica del 30 settembre 2020 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

1) Il ricorso si palesa fondato.

2) In via preliminare si devono rigettare le eccezioni di carenza di legittimazione e interesse a ricorrere della parte ricorrente, perché non sarebbe stato dedotto alcun concreto e specifico pregiudizio derivante dall'atto gravato.

Al riguardo, l'art. 31, comma 9, L. urbanistica n. 1150/1942, a seguito delle modifiche dell'art. 10, L. n. 765/1967, prevedeva che “Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolato-re generale e dei piani particolareggiati di esecuzione”.

La giurisprudenza, nonostante l'uso del termine “chiunque”, ha subito interpretato questa formula come non idonea a fondare una vera e propria azione popolare

contro il rilascio della concessione edilizia, ritenendo che la legittimazione all'impugnativa del terzo richiedesse la sussistenza di una posizione qualificata e differenziata in capo al ricorrente, legata a un pregiudizio derivante dall'insediamento del ricorrente nell'area incisa dal permesso di costruire.

Al riguardo, dopo una fase iniziale nella quale si è ritenuto che la legittimazione a impugnare spettasse ai soli proprietari frontisti o contigui, è stato considerato titolo necessario e sufficiente alla legittimazione all'azione l'esistenza in capo al soggetto agente di una situazione di stabile collegamento territoriale con l'area oggetto dell'intervento edilizio.

In sostanza il criterio tutt'ora adottato è quello della cosiddetta vicinitas, ovvero sia quello dell'esistenza in capo al terzo di una situazione di prossimità all'edificio costruendo e stabile collegamento con la zona incisa, tale da differenziare la posizione giuridica dei ricorrenti rispetto alla generalità dei consociati intesa come "quisque de populo".

Il criterio della vicinitas è stato talvolta oggetto di differenti interpretazioni con un duplice orientamento.

Un indirizzo giurisprudenziale ritiene che la situazione di stabile collegamento giuridico con il terreno oggetto dell'intervento costruttivo autorizzato costituisce criterio di per sé sufficiente a giustificare l'interesse al ricorso contro un titolo edilizio, senza che sia necessario anche dimostrare concretamente che i lavori assentiti dall'atto impugnato comportino un effettivo pregiudizio per il ricorrente e senza, quindi, che occorra effettuare specifiche indagini in ordine al concreto pregiudizio che i lavori assentiti siano in grado di produrre per il soggetto che propone l'impugnazione (Cons. Stato, sez. VI, 10/9/2018, n. 5307; Cons. Stato, sez. VI, 6/3/2018, n. 1448; Cons. Stato, VI, 10 dicembre 2019, n. 8402; Cons. Stato. VI, 23 maggio 2019, n. 3386; Cons. Stato, IV, 24 aprile 2019, n. 2654; Tar Emilia-Romagna, Parma, sez. I, 08/03/2017, n. 91; T.R.G.A. Trentino-Alto Adige Bolzano, 13/02/2017, n. 63; Tar Campania, Salerno, sez. I, 02/01/2017, n. 6; Cons. Stato, sez. IV, 10/06/2013, 3184). Un differente orientamento ritiene che il

semplice dato materiale della vicinitas non sempre costituisca obiettivo e incontrovertibile elemento di individuazione della legittimazione e dell'interesse ad agire, dovendosi comprovare l'esistenza di un reale pregiudizio che venga a derivare dalla realizzazione dell'intervento assentito, specificando con riferimento alla situazione concreta e fattuale come, perché, e in quale misura il provvedimento impugnato incida sulla posizione sostanziale dedotta in causa, determinandone una lesione concreta, immediata e di carattere attuale (Cons. Stato, IV, 24/4/2018, n. 2458; Cons. Stato Sez. IV, 05/02/2018, n. 707; Cons. Stato, sez. IV, 19/11/2015, n. 5278; Cons. Stato, Sez. IV, 25 gennaio 2013, n. 489; Cons. Stato, Sez. V, 30 novembre 2012, n. 6113).

Nel caso di specie, la ricorrente non è proprietaria di alcuna porzione dell'immobile ma assume di essere stabilmente residente nello stesso (circostanza non contestata) e deduce, sotto il profilo dell'interesse a ricorrere, la circostanza dell'aumento del carico urbanistico dello stabile.

Tali circostanze ad avviso del Collegio sono idonee a comprovare sia la presenza del cosiddetto requisito della *vicinitas*, che non presuppone un titolo proprietario per poter impugnare il permesso di costruire altrui ma solo lo stabile collegamento territoriale; sia l'interesse a ricorrere sotto l'aspetto dell'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dal provvedimento gravato (con ciò rendendo irrilevante l'adesione all'uno o all'altro degli indicati orientamenti giurisprudenziali). E', infatti, evidente come non sia indifferente per i residenti che nello stabile di residenza all'immobile si vadano ad aggiungere ulteriori unità abitative, mediante la trasformazione di locali destinati a garage, con aggravio delle modalità di utilizzo dello stabile.

3) Nel merito il ricorso si palesa fondato in ordine alla censura inerente al difetto del consenso di tutti i proprietari dell'immobile all'intervento di cambio di destinazione d'uso.

Le unità abitative dello stabile in questione sono di diversi proprietari e, in

particolare, oltre al controinteressato di altri due proprietari.

Da quanto risulta agli atti questi ultimi due non hanno dato il loro assenso all'intervento di cambio di destinazione rilasciato.

Al riguardo, il controinteressato ha affermato di aver avuto il consenso degli altri proprietari con atto dell'8 aprile 2013, poi confermato con atto del 4 luglio 2013, ma da tali documento non si evince un consenso al cambio di destinazione d'uso dei locali ma all'effettuazione di diversi (e minori) interventi edilizi.

Il consenso degli altri proprietari era necessario ai fini della legittimità del permesso di costruire rilasciato ai sensi della legge sul piano casa, con ampliamento della volumetria a destinazione abitativa, tramite trasformazione dei locali garage.

In via generale, vige il principio secondo cui in caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, la P.A. è legittimata a esigere, in sede rilascio del titolo edilizio, il consenso degli stessi, stante la necessità che tutti i comproprietari siano d'accordo.

In relazione, alla legge sul piano casa vige la stessa necessità relativamente all'intero immobile inciso, dovendosi interpretare in termini unitari la possibilità di richiedere l'assenso agli interventi edilizi consentiti dalla stessa disposizione di legge

La ratio della disposizione normativa di cui all'art. 4 L.R. n. 19 del 2009 deve essere individuata, coerentemente con il testo normativo complessivamente considerato, nel promuovere iniziative funzionali ad incrementare la qualità urbana ed edilizia attraverso il miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Qualora ciascun proprietario di un'unità abitativa contenuta all'interno di un più ampio edificio potesse richiedere ed ottenere un intervento ampliativo della volumetria della propria unità, sarebbero a rischio le finalità perseguite dal legislatore, potendosi realizzare, anche in tempi diversi, molteplici interventi ampliativi insistenti sul medesimo edificio e tra loro disarmonici ed incoerenti (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 09/09/2019, n. 4463).

Di conseguenza l'assenza del consenso degli altri proprietari comporta l'illegittimità del permesso di costruire rilasciato.

4) Le questioni appena vagliate esauriscono la vicenda sottoposta al Collegio, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art. 112 c.p.c., in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato (come chiarito dalla giurisprudenza costante, ex plurimis, per le affermazioni più risalenti, Cassazione civile, sez. II, 22 marzo 1995 n. 3260 e, per quelle più recenti, Cassazione civile, sez. V, 16 maggio 2012 n. 7663). Gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Le specifiche circostanze inerenti al ricorso in esame costituiscono elementi che militano per l'applicazione dell'art. 92 c.p.c., come richiamato espressamente dall'art. 26, comma 1, c.p.a. e depongono per la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 30 settembre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Gaudieri, Presidente

Fabrizio D'Alessandri, Consigliere, Estensore

Francesco Tallaro, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Fabrizio D'Alessandri

IL PRESIDENTE
Francesco Gaudieri

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.