

Edilizia. No al permesso di costruire in caso di mancata intesa tra i proprietari

Senza accordo nel palazzo il comune boccia i lavori

Gli uffici devono vigilare anche sul rispetto del «decoro»

Donato Antonucci

In mancanza di un preventivo assenso dei comproprietari dell'immobile, il comune può legittimamente negare il rilascio di un permesso di costruire per realizzare lavori riguardanti la facciata dell'edificio, che «costituisce una parte comune oggetto di comproprietà».

La statuizione è contenuta nella sentenza del Tar Lombardia Milano 4414/2010, che nella motivazione rileva come le opere in questione diano luogo a un'innovazione vietata alla luce dell'articolo 1120, comma 2, del codice civile, in quanto determinano un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato, modificandone l'architettura generale e l'aspetto estetico complessivo.

La nozione

Per definire il concetto di decoro architettonico, i giudici milanesi hanno fatto formalmente richiamo ai principi già espressi dalla Cassazione e recentemente ribaditi dalla II sezione civile con una sentenza dello scorso gennaio (la 1286/2010), secondo cui il decoro deve essere inteso «quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio, imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisio-

nia». Inoltre, in relazione al divieto contenuto nella norma codicistica, in quella decisione la Suprema corte ha anche chiarito che il decoro architettonico deve essere valutato, «con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità (potendo anche interessare singoli punti del fabbricato purché l'immutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non rispetto all'impatto con l'ambiente circostante».

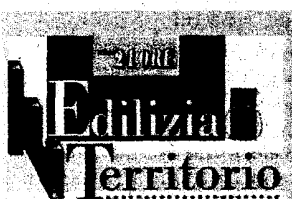
Proprio sulla base di queste considerazioni - nel respingere il ricorso dell'interessato - il Tar ha ritenuto legittimo l'operato dell'amministrazione comunale che aveva subordinato il rilascio del titolo abilitativo all'assenso dei comproprietari, in mancanza del quale il permesso di costruire è poi stato negato.

Le modifiche precedenti

La sentenza lombarda, delineando il decoro architettonico come qualità della cosa comune, non modificabile per iniziativa del singolo comproprietario, va a consolidare un orientamento recentemente affermato anche dal Tar Liguria (sentenza 192/2010), nel caso dell'apertura di nuove porte e finestre sulla facciata e sui prospetti di un fabbricato.

Anche in questo caso, la magistratura amministrativa ha fatto richiamo alla giurisprudenza della Cassazione (sezione II, sentenza 17308/2004), affermando che il decoro architettonico - nel momento in cui possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia - è un bene comune il cui mantenimento va comun-

SULLE GUIDE



Dove funzionano le sostituzioni edilizie

Demolizione e ricostruzione di edifici vecchi e fatiscenti: le operazioni stimolate dal piano casa sono poche a livello nazionale, ma in alcune città come Sassari e Verona si stanno realizzando decine di interventi. Imprenditori edili e amministratori locali spiegano perché.

que tutelato. E ciò a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Quindi, non ha «alcuna rilevanza l'accertamento - del tutto opinabile - del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita quando anche nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole». In altri termini, anche nel caso di un immobile oggettivamente antiestetico c'è la necessità di tutelarne il decoro architettonico, verificando la volontà di tutti i comproprietari all'esecuzione di quegli interventi edilizi che non abbiano una semplice valenza ripristinatoria della fisionomia originaria dell'edificio.

Va peraltro segnalato come la stessa Suprema corte (sezio-

ne II, sentenza 4679/2009) abbia precisato che non può esserci alcuna «incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio» da parte di «un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino». Come dire: se l'immobile è stato «rovinato» da interventi precedenti, non si può essere troppo severi nei confronti del comproprietario che interviene per ultimo.

I doveri del comune

In definitiva anche il decoro architettonico finisce per essere oggetto di diritti per gli altri comproprietari dell'immobile. Conseguenza di questa configurazione giuridica, secondo quanto affermato dal Consiglio di Stato (sezione IV, sentenza 1654/2007) è che «in sede di rilascio di una concessione edilizia l'amministrazione ha il potere-dovere di verificare l'esistenza, in capo al richiedente, di un titolo idoneo di godimento dell'intero bene interessato dal progetto e di subordinare il rilascio della concessione al consenso di tutti i proprietari per la parte di intervento che interessa le parti comuni, avendo questi, nei confronti dell'atto concessorio, non la posizione di terzo, ma quella di contitolare di un diritto, che, per la parte idealmente spettante, non può, invito domino, essere modificata o compressa dall'amministrazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

.COM www.ilssole24ore.com/norme/documenti
La sentenza del Tar Lombardia

LEG

AC

UMBR

Colla

nza

Legge

Dalle

lavori

ampli

manu

resta

ristru

edilizi

comp

stati

sosta

effett

adac

degli

confo

prog

modi

della

disci

e con

costi

colla

eseg

non

l'ulti

poter

gli el

Burn

EMI

Mod

auto

Circ

del 2

Gl

già

stru

pos

l'au

de

ciò

sis

loc

vac

reg

int

leg

dir

em

inc

ch

rag

rel

e

ris

di

Bu