

Pubblicato il 27/01/2025

N. 00614/2025REG.PROV.COLL.
N. 02666/2024 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2666 del 2024, proposto da [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]a, rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED]o
[REDACTED], con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e
domicilio eletto presso il suo studio in Torino, [REDACTED]

contro

Comune di [REDACTED], in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e
difeso dall'avvocato [REDACTED], con domicilio digitale come da
PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in
Torino, [REDACTED]

nei confronti

[REDACTED], non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte
(Sezione Seconda) n. 955/2023.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Pinasca;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 dicembre 2024 il Cons. Raffaello Sestini, nessuno comparso per le parti costituite;

Viste le conclusioni delle parti appellanti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 – Gli appellanti propongono appello contro il Comune di [REDACTED] costituitosi in giudizio, per l'annullamento o la riforma della sentenza del TAR per il Piemonte, Sezione II, n. 955 del 2023, che ha respinto il ricorso del “Condominio [REDACTED]” volto all'annullamento dell'ordinanza prot. 2970 n. 8/2022 dell'11 aprile 2022, notificata il 28 aprile successivo, avente ad oggetto *"Accertamenti ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2011 - Interventi eseguiti in assenza o difformità alla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità e dell'art. 27 del DPR 380/2011 - Condominio [REDACTED]"*

2 – In particolare vengono dedotti i motivi d'appello di seguito sintetizzati.

2.1 – *“Difetto di notifica al destinatario: mancata notifica dell'ordine demolitorio all'Amministratore del condominio. Violazione di legge in riferimento agli artt. 1117 e 1131 c.c.”*. Viene in primo luogo contestata la mancata valutazione, da parte del TAR, della mancata notifica del provvedimento demolitorio all'amministratore condominiale, legale rappresentante *pro tempore* del Condominio.

Il TAR ha ritenuto il condominio ente di gestione privo di personalità giuridica, in quanto tale non individuabile come proprietario delle parti comuni del condominio. Al contrario, deducono gli appellanti, l'art. 1117, comma 1, n.1, c.c., annovera, tra le parti comuni dell'edificio, i cortili. L'art. 1131 c.c., a propria volta, stabilisce che l'amministratore, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ha la rappresentanza dei partecipanti

e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; inoltre *“a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto”*;

2.2 – *“Violazione di legge in riferimento agli artt. 3 e 7 della L. 7 agosto 1990 e s.m.i.. Violazione di legge in riferimento agli artt. 27 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Eccesso di potere per difetto di motivazione ed istruttoria, sviamento di potere, perplessità, contraddittorietà, inintelligibilità e non eseguibilità dell'ordine, travisamento dei fatti, sproporzione ed ingiustizia manifesta. Nullità per violazione dell'art. 21 septies della 23 della L. 7 agosto 1990 e s.m.i.. Violazione dell'art. 112 c.p.c.. Mancanza di corrispondenza tra chiesto e pronunciato”*.

Con il secondo motivo d'appello, si contesta il passo del provvedimento secondo cui *“...i proprietari dell'immobile condominiale non hanno dimostrato...di avere legittimamente 7 la disponibilità o di essere proprietari dell'area sulla quale è stato realizzato l'intervento”*, pur citando la sentenza del Tribunale di Torino n. 501/2018 che attribuisce la proprietà pro quota indivisa della medesima area ai condomini del Condominio 

Secondo gli appellanti, la sentenza appellata sul punto nulla statuisce, ponendosi anche in contrasto con le disposizioni dell'art. 112 c.p.c. che prevedono come, per contro, debba esserci correlazione tra il chiesto ed il pronunciato.

Inoltre secondo gli appellanti, considerate le caratteristiche del manufatto (cannelletto di modeste dimensioni cm. 130 L x 90 H), sussistevano tutti i presupposti per procedere, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, alla sanatoria delle opere. Anche su questo punto, lamentano, nulla statuisce l'appellata sentenza, ponendosi ancora una volta in contrasto con le norme che prevedono l'obbligo del giudice di pronunciarsi su tutta la domanda.

Infine, oltre il cancelletto, le altre opere sono una fioriera e delle strisce gialle tracciate al suolo per delimitare la proprietà privata: sarebbe quindi evidente l'abnormità del provvedimento demolitorio impugnato in primo grado, concernente una fattispecie che poteva essere ricompresa tra quelle di libera iniziativa o tutt'al più soggetta a sanatoria.

2.3 – “Violazione di legge in riferimento all' art. 10 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. per carenza di istruttoria e di motivazione”.

Con il terzo motivo gli appellanti censurano il provvedimento impugnato in primo grado per non avere preso in considerazione le osservazioni presentate dalla ricorrente partecipando al procedimento, limitandosi la sentenza a ritenere l'ordinanza del Comune di [REDACTED] sufficientemente motivata in contrasto con l'art. 10 della L. n. 241/1990 e s.m.i..

2.4 – “Violazione di legge in riferimento agli artt. 1, 3 e 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.. Eccesso di potere e violazione di legge in riferimento agli artt. 6, 22 e 37 del D.P.R. 380/2001. Eccesso e sviamento di potere per carenza di motivazione e travisamento dei fatti e difetto di proporzionalità dell'ordine. Violazione dell'art. 112 c.p.c.”.

Nel ricorso, i ricorrenti hanno dedotto come le opere in contestazione – posa di una fioriera, cancelletto di modeste dimensioni e bandelle al suolo - non possano formare oggetto di SCIA e, di conseguenza, di ordine di demolizione. Si tratterebbe, in sostanza, quanto meno in parte, di opere ascrivibili al regime di edilizia libera. La sentenza appellata viceversa ritiene apoditticamente che correttamente abbia operato il Comune di Pinasca.

Anche ove si opinasse diversamente, la SCIA poteva comunque legittimare l'intervento anche in via di sanatoria ex artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

3 – Il Comune intimato, costituitosi in giudizio, argomenta la legittimità del proprio operato. Le parti hanno poi ulteriormente argomentato le rispettive difese mediante scambio di memorie.

4 – L'appello non è fondato.

L'ordinanza impugnata risulta, in primo luogo essere stata esattamente notificata ai proprietari delle unità immobiliari comprese nel Condominio secondo il disposto dell'art. 31 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (che prevede che i provvedimenti di demolizione o rimozione siano ingiunti “*al proprietario e al responsabile dell'abuso*”) ed adeguatamente motivata anche in relazione alle osservazioni acquisite nel procedimento, alla luce della sussistenza di una servitù pubblica di passaggio.

In particolare, sotto il primo profilo, va ricordato che, come dedotto dal Comune, il procedimento era stato originariamente avviato nei confronti dell'amministrazione del condominio e proprio sulla base delle osservazioni pervenute erano stati successivamente individuati i singoli condomini quali proprietari pro indiviso dei beni in questione.

E' ora evidente che non si possa tornare a contestare l'esattezza dei destinatari dell'ordinanza in violazione del principio di buona fede, codificato dall'art. 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990, che non ha carattere unidirezionale ma richiede una collaborazione e una buona fede reciproca tra cittadino e pubblica amministrazione.

Pertanto, è del tutto corretta la notifica ai proprietari dei beni e non al condominio che si limita a gestirli.

Con riferimento al secondo motivo di appello, la stessa ordinanza argomenta in punto di sussistenza della servitù proprio con riferimento alla invocata sentenza del Tribunale di Torino, e non contesta la proprietà dell'area pedonale in capo ai condomini del “Condominio 

Infatti, come evidenziato in sentenza, il fatto che il viale pedonale sia gravato da servitù pedonale non può che farlo rientrare tra gli spazi pubblici, ossia fra le aree di utilizzo comune, indipendentemente dalla proprietà del sedime. Infatti è necessario considerare la destinazione dell'area come emersa ed accertata nella sentenza civile.

5 - La invocata sentenza del Tribunale di Torino n. 501/2018 ha a propria volta accertato la proprietà pro quota indivisa del vialetto pedonale di collegamento in capo ai condomini del Condominio [REDACTED], ma ha anche dichiarato che tale viale pedonale di collegamento – terreno che poi è risultato essere catastalmente un “*Bene Comune Non Censibile*” – è gravato da servitù pedonale di uso pubblico, segnatamente di passaggio pedonale. L’accertamento in fatto condotto dal Giudice ha confermato l’utilizzo del viale pedonale da parte della collettività, senza limiti, e proprio l’intralcio al passaggio pubblico ha motivato l’impugnata demolizione.

6 - Per quanto concerne l’opera abusiva contestata, per la quale il Comune di [REDACTED] ha ritenuto di applicare l’art. 27 del DPR 380/2001, è indubbio che sia il cancello il manufatto del quale si richiede la demolizione, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Trattandosi di un’opera eseguita senza titolo su aree destinate a spazi pubblici, passaggio pedonale, l’ordinanza ne ha correttamente previsto la demolizione e rimozione, confermata poi dalla sentenza oggi impugnata in quanto il cancelletto – come emerge dalla documentazione fotografica presente nel fascicolo di primo grado – non ha dimensioni ridotte e soprattutto impedisce il passaggio di collegamento tra due strade pubbliche, non potendo quindi rientrare nell’attività edilizia libera in ragione dell’uso pubblico del bene.

7 – Infine, come rilevato dal Tar, il Comune ha esaminato le osservazioni al procedimento e si è poi motivatamente e legittimamente determinato in senso diverso.

8 – Alla stregua delle pregresse considerazioni l’appello deve essere respinto, Le spese seguono la soccombenza nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo

respinge.

Condanna la parte appellante alla refusione, in favore del Comune resistente delle spese del presente grado di giudizio, liquidate in Euro 5.000,00 oltre ad oneri di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 dicembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Chieppa, Presidente

Massimiliano Noccelli, Consigliere

Angela Rotondano, Consigliere

Raffaello Sestini, Consigliere, Estensore

Sergio Zeuli, Consigliere

L'ESTENSORE
Raffaello Sestini

IL PRESIDENTE
Roberto Chieppa

IL SEGRETARIO