

LEGALI ASSOCIATI PER CELVA

CORSO RE UMBERTO, 65 – 10128 TORINO – TEL. 011.568.30.56 – FAX 011.568.31.06

VIA CHALLAND, 30 – 11100 AOSTA – TEL. 0165.23.04.51 – FAX 0165.36.00.77

E-MAIL: consulenza.celva@avvocati-torino.it

AVV. GIANNI MARIA SARACCO

AVV. LAURA FORMENTIN

AVV. DAVIDE FINOCCHIARO

AVV. FABRIZIO COLASURDO

AVV. MARIA ANTONIETTA DAMATO

AVV. ANTONIO FINOCCHIARO

AVV. STEFANIA PEDACE

AVV. ALESSIO FOLIGNO

AVV. RAFFAELE SCIRÈ

AVV. NICOLA RICCIARDI

AVV. LORENZO SOMMO

AVV. NADINE SAINT CUNÉAZ

AVV. ANDREA BALDUCCI

AVV. FEDERICA GILLIAVOD

AVV. STEFANO DI FRANCESCO

Torino, li 6 aprile 2018

**Spett.le Amministrazione
Consorzio degli Enti Locali della
Valle d'Aosta - CELVA**

alla c.a. dott.ssa Donatella Vuillermoz

OGGETTO: permesso di costruire in sanatoria – immobile in comproprietà – necessità del consenso di tutti i comproprietari per il rilascio del titolo abilitativo richiesto – parere

Il CELVA, per conto dell'Amministrazione comunale di Ayas, ha sottoposto all'attenzione dei consulenti un quesito avente ad oggetto la concessione, da parte del Comune, di titolo abilitativo in sanatoria.

In particolare, l'Amministrazione rappresenta di aver ricevuto domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria per talune opere eseguite su di un immobile in totale assenza del necessario titolo abilitativo.

La richiesta, tuttavia, risulta avanzata e sottoscritta da uno soltanto dei soggetti proprietari dell'immobile in questione.

Il Comune, peraltro, rappresenta di aver ricevuto da uno dei comproprietari (diverso da quello proponente l'istanza) una lettera, dalla quale si deduce la totale estraneità del

medesimo rispetto agli interventi posti in essere, nonché alla presentazione della domanda in sanatoria.

L'Amministrazione, pertanto, domanda se sia corretto procedere con il rilascio del titolo al soggetto che ha proposto la richiesta ovvero se sia necessario, al fine del rilascio del provvedimento, acquisire, altresì, il consenso di tutti i comproprietari dell'immobile stesso.

Secondo quanto disposto dall'art. 36, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, *“in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire (...), il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

La disposizione nazionale, pertanto, prevede la possibilità, per il proprietario di immobile oggetto di abuso edilizio, di proporre apposita domanda al fine di ottenere titolo in sanatoria.

A sua volta, l'art. 84 della l.r. n. 11/1998, mutuando la disciplina nazionale, dispone, al comma 1, che *“i responsabili dell'abuso dotati di idoneo titolo (inteso quale requisito legittimante la richiesta, tra i quali rientra il diritto di proprietà, secondo quanto disposto dall'art. 60, comma 1, l.r. n. 11/1998) possono richiedere la concessione in sanatoria quando l'intervento è conforme agli strumenti di pianificazione nonché ai piani, programmi, intese e concertazioni attuativi del PRG e non contrasta con quelle dei piani medesimi, adottate, sia con riferimento al tempo della realizzazione dell'intervento, sia con riguardo al momento della presentazione della domanda di concessione in sanatoria”*.

Di conseguenza, in sede di procedimento per rilascio di titolo edilizio in sanatoria, il Comune, nel verificare la sussistenza di tutti i presupposti cui la legge condiziona il rilascio del provvedimento, deve accertarsi che l'istanza provenga da un soggetto qualificabile come proprietario (o comunque avente idoneo titolo) dell'immobile oggetto degli interventi per i quali è richiesta la sanatoria.

Rispetto a tale presupposto, la giurisprudenza ha precisato che *“il soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo deve essere colui che abbia la totale disponibilità del bene (e) pertanto l'intera proprietà dello stesso e non solo una parte o quota di esso. Non può invece riconoscersi legittimazione, al contrario, al semplice proprietario pro quota ovvero al comproprietario di un immobile, e ciò per l'evidente ragione che diversamente considerando il contegno tenuto da quest'ultimo potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti*

con cui condivide la propria posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento” (Consiglio di Stato, sez. IV, 7 settembre 2016, n. 3823).

Di conseguenza, laddove si rilevi una pluralità di proprietari rispetto all’immobile, la domanda di rilascio di titolo edilizio (sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati) “dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull’immobile, potendosi ritenere d’altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l’esistenza di una sorta di cd. pactum fiduciae intercorrente tra i vari comproprietari” (cfr., ex multis, Consiglio di Stato, sez. VI, 10 ottobre 2006, n. 6017; Consiglio di Stato, sez. V, 24 settembre 2003, n. 5445).

Alla luce di quanto rappresentato dal Comune di Ayas, il caso di specie non pare riconducibile alla situazione da ultimo riportata dalla citata giurisprudenza, non sussistendo i requisiti necessari perché possa dirsi configurato un tale rapporto tra i soggetti comproprietari dell’immobile.

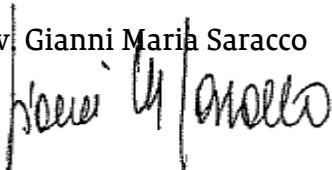
Pertanto, l’Amministrazione non può rilasciare il titolo edilizio richiesto unicamente da uno dei comproprietari, in quanto quest’ultimo si appalesa privo della necessaria legittimazione alla proposizione dell’istanza, considerato, in particolare, che dalle informazioni pervenute, le operazioni poste in essere sull’immobile incidono su parti non rientranti nell’esclusiva disponibilità del richiedente e comunque non concordate, neppure genericamente, con gli altri comproprietari.

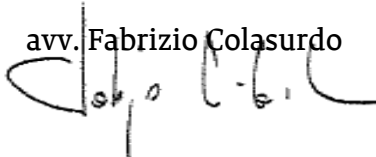
Viceversa, il Comune, in presenza di tutti i presupposti di legge, potrebbe rilasciare il titolo edilizio richiesto nel caso di specie, laddove pervenga all’Amministrazione domanda volta ad ottenere il consolidamento dello stato realizzativo delle operazioni poste in essere sull’immobile sottoscritta da tutti i comproprietari.

* * *

Riteniamo con ciò di aver esaurientemente esaminato il quesito sottoposto alla nostra attenzione.

Restiamo a disposizione per qualsiasi altro chiarimento si rendesse necessario e ne approfittiamo per porgere i nostri migliori saluti.

avv. Gianni Maria Saracco


avv. Fabrizio Colasurdo


COMUNE DI AYAS

VALLE D'AOSTA
TEL (0125)30.66.32 – 30.66.33 – 30.66.34
FAX (0125) 306788



C.A.P. 11020 – AYAS

COMMUNE D'AYAS

VALLÉE D'AOSTE
COD. FISC E P. IVA 00106960073

Prot. n. 2582

Ayas, li

14 MAR 2018
14 MAR 2018

Spett.le C.E.L.V.A. – Consorzio Enti Locali
della Valle d'Aosta
Piazza Narbonne, 16
11100 AOSTA

Oggetto: Richiesta parere sulla necessità della firma da parte di tutti i comproprietari per sanare opere edilizie di rimodellazione di giardino a servizio di edificio esistente .

Il Comune di Ayas ha ricevuto una domanda di Permesso di Costruire in sanatoria per opere di risanamento e rimodellazione di giardino a servizio di edificio esistente, in seguito all'esecuzione di opere di sostituzione della fognatura gravemente danneggiata. Le opere erano state eseguite senza alcun titolo autorizzativo. A seguito dell'istruttoria eseguita dall'Ufficio tecnico comunale si è verificato che detto terreno non appartiene in modo esclusivo al richiedente ma anche ad altri intestatari che non risultano presenti nella richiesta.

Al fine del rilascio del provvedimento , quindi, è stato richiesto di integrare la domanda con la firma di tutti i comproprietari.

In data 22/01/2018 è pervenuta una lettera da parte di un comproprietario non richiedente la sanatoria che specifica che “ .. declina ogni responsabilità riguardo alle opere eseguite su detta corte in quanto del tutto estranea ai lavori per i quali è stata richiesta sanatoria. Ella , non ha conoscenza degli interventi effettivamente eseguiti sulla corte in questione , non li ha autorizzati e non ha incaricato né un professionista né un impresa ad eseguirli. E' stata inoltre avvisata delle richieste di sanatoria solo a posteriori Si riserva di adire le vie legali nel caso se ne presentasse l'esigenza.”

In data 09/02/2018, è pervenuta una lettera dell' Avv. Quagliolo che afferma la non necessità della richiesta di tutti i comproprietari per il rilascio del Permesso di costruire in quanto “ la regola codicistica che disciplina l'uso delle cose comuni attribuisce chiaramente a ciascun comproprietario la facoltà di apportare , a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa” citando l'art. 1102 del codice civile, l'Ordinanza n° 5729 del 23/03/2015 della Cassazione Sez. VI e la sentenza TAR del Molise n° 101 del 19/03/2008.

Con la presente si richiede se il Comune sia tenuto a richiedere la condivisione della domanda da parte di tutti i comproprietari oppure possa rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria al solo richiedente comproprietario.

Cordiali saluti



Il Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Alliod Claudio