

**Pubblicato il 07/03/2018**

**Sent. n. 177/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Basilicata**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso avente numero di registro generale 302 del 2016, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

- Lanfranco Bruno e Raffaele Francesco Padrone, rappresentati e difesi dall'avv. Ettore Nesi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Vincenzo Basile, in Potenza, alla via Torraca n. 9;  
contro

- Comune di Matera, in persona del Sindaco in carica, non costituito in giudizio;  
- Regione Basilicata, in persona del Presidente della Giunta regionale in carica, non costituita in giudizio;

nei confronti di

- M.I.D.A.P.I. s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Vincenzo Gallipoli, con domicilio eletto presso lo studio di questi, in Potenza, alla via Rosica n. 1;  
per l'annullamento

*quanto al ricorso principale*

- del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Matera prot. n. 64652/2015, affisso sull'Albo pretorio a far data dal 4 febbraio 2016 al 19 febbraio 2016, mai notificato;

- della nota del r.u.p. del Comune di Matera prot. n. 3634 del 18 gennaio 2016;

- della determinazione del dirigente dell'Ufficio urbanistica e tutela del paesaggio del Dipartimento ambiente e territorio, infrastrutture, opere pubbliche e trasporti della Regione Basilicata prot. 19AD.2015/D.00967 del 26 giugno 2015, recante autorizzazione paesaggistica ai sensi della l.r. n. 50/1993;

*quanto ai motivi aggiunti*

della nota del Comune di Matera prot. n. 38694 del 20 maggio 2016.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Mi.Da.Pi. s.r.l.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, all'udienza pubblica del giorno 10 gennaio 2018, il Referendario Benedetto Nappi;

Uditi i difensori delle parti presenti, come da verbale d'udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. Con atto spedito per la notificazione il 15 maggio 2016, depositato il successivo 1 di giugno, Lanfranco Bruno e Raffaele Francesco Padrone sono insorti avverso gli atti in epigrafe, concernenti

il rilascio del permesso di costruire alla controinteressata Mi.Da.Pi. s.r.l., relativo “a demolizione e relativa ricostruzione di un fabbricato sito in Matera alla via Gramsci n. 5”.

1.1. In punto di fatto, ricorrenti hanno fatto presente quanto segue:

- sono entrambi proprietari di due unità immobiliari, destinate a civile abitazione e ricomprese in uno stabile sito in Matera, alla via Gramsci n. 5 e n. 7;
- il progetto dell'intero edificio risale al 1953, allorché venne edificata una villa costituita da un piano rialzato ed un primo piano;
- l'edificio di via Gramsci n. 5 e 7 è costituito da un'unica e solidale struttura in cemento armato, del tutto priva di giunti, con piani solai continui e travi continuo allo stesso livello;
- lo stesso deve pertanto ritenersi condominiale, secondo quanto previsto dal primo comma dell'art. 1117 cod. civ.;
- deriva da ciò che, pur se i comproprietari dello stabile di via Gramsci nn. 5 e 7 non si sono mai formalmente costituiti in condominio, nella specie non possono che trovare applicazione le regole civilistiche in tema di uso della cosa comune e di innovazioni;
- nel corso del 1980, uno dei proprietari subentrati agli originari committenti, Domenico Bellomo, ha apportato “alla propria porzione del fabbricato condominiale alcune modifiche”, abbassando “il livello del piano di campagna”, onde recuperare cubatura per ricavare una tavernetta.
- nel giugno 2010, la porzione dello stabile di via Gramsci di proprietà del Bellomo è stata acquistata da Rita Tamburrino, in virtù di decreto di trasferimento giudiziale n. 595/98 REM del 18 giugno 2010;
- la porzione dello stabile acquistata dalla Tamburrino, «consisteva in un appartamento posto al piano rialzato e al 1° piano dello stabile condominiale ed era catastalmente identificata al foglio 103, part. 330, sub 8. In realtà la consistenza immobiliare acquisita dalla sig.ra Tamburrino si dislocava in tre livelli per via delle modifiche apportate nel 1980: tavernetta-piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, oltre a lastrico solare di copertura»;
- nel corso del 2011 la Tamburrino ha presentato istanza per il rilascio di permesso di costruire, volto a alla demolizione e alla ricostruzione dello stabile condominiale di via Gramsci, dichiarando che il compendio di sua proprietà fosse stato realizzato in aderenza alla porzione dell'edificio di proprietà degli odierni ricorrenti;
- i ricorrenti hanno diffidato la stessa Tamburrino dal dare seguito all'intervento proposto, evidenziando il coinvolgimento delle parti strutturali dell'edificio condominiale, sì da precluderne l'attuazione in difetto della preventiva approvazione da parte di tutti condomini;
- di recente sono venuti a conoscenza della volontà della Interni e Dintorni New Co. s.r.l., oggi MI.DA.PI. s.r.l., avente causa da Rita Tamburrino, in forza di atto di compravendita del 25 settembre 2015, di dare seguito al medesimo progetto di demolizione e ricostruzione di porzione del fabbricato condominiale;
- il 17 marzo 2016 Lanfranco Bruno ha esercitato l'accesso agli atti della pratica edilizia presentata da Interni e Dintorni New Co. s.r.l., apprendendo: a) che il 2 agosto 2011, la Tamburrino ha conseguito il permesso di costruire prot. n. 30946/11, previo conseguimento del nulla-osta soppresistenziale il 7 giugno 2011; b) tale permesso è scaduto per il decorso del termine triennale per l'inizio dei lavori; c) con istanza datata 24 novembre 2015 la Interni e Dintorni New Co. s.r.l. ha presentato istanza per il rilascio di un nuovo permesso, riguardante demolizione e ricostruzione del medesimo fabbricato condominiale; d) il Comune di Matera, pur edotto di come i condomini dello stabile di via Gramsci n. 7 e n. 5, fossero contrari all'intervento proposto, con il contestato parere del 18 gennaio 2016 si è limitato a domandare alla società richiedente “una dichiarazione del tecnico progettista dalla quale si rilevi che l'intervento proposto non determina nocimento strutturale alla restante parte dell'edificio”; dichiarazione poi resa dal tecnico incaricato il 26 gennaio 2016.

1.2. In diritto, parte ricorrente ha dedotto i motivi di seguito rubricati:

I. Violazione e falsa applicazione art. 11 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; - violazione e falsa applicazione artt. 1100 e ss. e 1117 e ss. cod. civile; - eccesso di potere per difetto di istruttoria, carenza di motivazione, difetto dei presupposti;

II. Violazione e falsa applicazione artt. 5, 20 e 83, 84, 85 e 94 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (t.u.ed.); - violazione e falsa applicazione decreto ministero infrastrutture e trasporti 14 gennaio 2008, con il quale sono state approvate le «nuove norme tecniche per le costruzioni»; - eccesso di potere per carenza di istruttoria, difetto dei presupposti, illogicità e contraddittorietà; difetto di motivazione;

III. Invalidità derivata.

2. La Regione Basilicata e il Comune di Matera, ritualmente intimati, non si sono costituiti in giudizio.

2.1. La società controinteressata, costituitasi in giudizio, ha concluso per il rigetto del ricorso.

3. All'esito della camera di consiglio svoltasi il 22 giugno 2016, con ordinanza n. 79/2016, l'incidentale istanza di sospensione degli atti impugnati è stata rigettata per la ritenuta mancanza di *periculum in mora*.

4. Il 26 luglio 2016 parte ricorrente ha depositato motivi aggiunti, impugnando la sopravvenuta nota del Comune di Matera del 20 maggio 2016, di rigetto dell'istanza di annullamento in autotutela del permesso di costruire rilasciato nel 2015.

5. Alla pubblica udienza dell'8 marzo 2017 il Collegio ha disposto una verifica, incaricando in tal senso il Provveditorato interregionale per le opere pubbliche Campania – Molise – Puglia – Basilicata.

6. Alla pubblica udienza del 10 gennaio 2018 i procuratori delle parti hanno precisato le rispettive posizioni e il ricorso è stato trattenuto in decisione.

7. Il ricorso è fondato, alla stregua della motivazione che segue.

7.1. Coglie nel segno la dedotta censura di violazione dell'art. 11 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché di eccesso di potere per carenza di istruttoria e di motivazione, e difetto dei presupposti.

7.1.1. Come si evince dall'elaborato peritale reso all'esito della disposta verifica «certamente il fabbricato è stato progettato su commissione dell'allora unica proprietaria, per costituire un unico organismo edilizio destinato ad abitazione della stessa; in particolare le strutture portanti in fondazione ed elevazione sono state progettate quali unico corpo di fabbrica e così sono state successivamente realizzate [...]. Nel tempo, pur essendo intervenuta la suddivisione del fabbricato in diverse proprietà, cedute a proprietari diversi, fino a giungere a quelli attuali, dal punto di vista della originale continuità strutturale il complesso edilizio è rimasto unico. Nel corso degli anni successivi, sono state apportate modifiche all'immobile dai diversi proprietari, consistenti in un intervento teso a realizzare un locale interrato nella porzione oggi in possesso della MI.DA.PI. s.r.l. e in un intervento di sopraelevazione nella porzione di immobile di proprietà dei ricorrenti. Le modifiche menzionate, pur avendo variato la geometria originaria del fabbricato sono da considerarsi interventi edilizi aggiuntivi “superflui” all'impianto strutturale originario dell'immobile, in quanto non incidenti sulle scelte oggetto della soluzione progettuale iniziale circa strutture fondali e in elevazione, sia orizzontali che verticali (solai, travi e pilastri). Per quanto esposto [...] le unità immobiliari di proprietà dei ricorrenti e della società controinteressata sono da considerarsi facenti parte di un unico organismo edilizio». Inoltre, dallo stesso elaborato emerge pure che «nel progetto di demolizione e ricostruzione è stata prevista la realizzazione di due piani interrati; ciò comporterebbe l'esecuzione di scavi di sbancamento importanti, di notevole profondità, a sezione verticale, senza poter disporre alcun elemento di protezione dell'adiacente fabbricato; peraltro, sicuramente tali sbancamenti indurrebbero, scalzando il piano di posa originario delle fondazioni esistenti, interferenze negative dirette con le strutture fondali del corpo adiacente a quello da demolire. Inoltre l'intervento di demolizione comporterebbe rilevanti effetti vibranti sul corpo di fabbrica adiacente. Per quanto appena rappresentato, si può sostenere che la demolizione limitata ad una sola porzione del fabbricato, proprio perché originariamente realizzato come unico organismo strutturale, avrebbe effetti negativi e conseguenti ripercussioni sull'intera porzione dell'edificio non interessata dall'intervento di demolizione e ricostruzione [...] Le considerazioni esposte, a parere del sottoscritto verificatore sono da ritenersi necessarie ed indispensabili a chiarire come l'intervento edificatorio di cui all'impugnato permesso di costruire abbia dirette ripercussioni e coinvolga l'intera parte di fabbricato restante, che, come già ripetuto in precedenza, è stato ideato, progettato e realizzato come unico organismo strutturale. Né la circostanza della non adiacenza dell'unità immobiliare da demolire e ricostruire con

la proprietà dei ricorrenti può far escludere un coinvolgimento della stessa, che potrebbe invece concretizzarsi come “effetto domino” in considerazione del fatto che le fondazioni del fabbricato, le strutture verticali (pilastri) e quelle orizzontali (travi e solai) costituiscono un’unica struttura intelaiata, così come dimostrano gli atti depositati inerenti le strutture in c.a. e la testimonianza fotografica risalente all’epoca di realizzazione dell’immobile».

7.1.3. Ne consegue, alla luce delle considerazioni cui è pervenuta la disposta verifica, che il Collegio condivide pienamente, così intendendosi disattese le osservazioni del perito di parte controinteressata, che l’immobile di proprietà dei ricorrenti e quello della società controinteressata sono caratterizzati in modo da costituire un unico organismo edilizio, e che l’intervento edificatorio di cui all’impugnato permesso di costruire coinvolge parti strutturali dell’immobile di proprietà degli stessi deducenti.

7.1.4. Orbene, l’art. 11, n. 1, del decreto n. 380 del 2001 prevede che «il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell’immobile o a chi abbia titolo per richiederlo». In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio sussiste, quindi, l’obbligo per il Comune di verificare il rispetto da parte dell’istante dei limiti privatistici, a condizione che tali limiti siano effettivamente conosciuti o immediatamente conoscibili o non contestati, di modo che il controllo da parte dell’ente locale si traduca in una semplice presa d’atto dei limiti medesimi, senza necessità di procedere ad un’accurata ed approfondita disamina dei rapporti tra i condomini (Cons. Stato, sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2546).

7.1.5. Nel caso di specie, risulta dagli atti di causa che sin dall’agosto del 2011 il Comune intimato è stato investito, tramite diffida, della duplice questione dell’esistenza di un unico organismo edilizio e del possibile coinvolgimento delle parti strutturali di esso di proprietà dei deducenti.

7.1.6. A fronte di ciò, l’Ente locale ha ommesso ogni autonoma valutazione e motivazione in ordine alla sussistenza di tali circostanze, nonché dell’assenza del consenso degli altri condomini, o quantomeno della non configurabilità, nel caso di specie, di un condominio. E’ dunque mancata la verifica, da parte del Comune di Matera, dell’esistenza del titolo a disporre del bene nel suo complesso e a presentare l’istanza di rilascio del permesso di costruire. Detto altrimenti, l’Amministrazione comunale è tenuta a verificare *ex ante* l’esistenza di tale titolo legittimante, motivando in ordine a tale aspetto, segnatamente in casi controversi come quello di cui è questione.

7.1.6.1. Né tale verifica può ritenersi surrogata da una mera dichiarazione resa dal tecnico di parte, peraltro di dubbia attendibilità, avuto riguardo alla conclusioni della verifica.

7.2. Fermo quanto innanzi, di per sé dirimente, non può non rilevarsi come dalla documentazione versata in atti da parte ricorrente risulti che stessa M.I.D.A.P.I. s.r.l. abbia promosso dinanzi al Tribunale civile di Matera un giudizio contro la dante causa Rosa Tamburino, iscritto al numero di registro generale n. 1760/2016, per l’accertamento dell’inadempimento del venditore con riferimento all’esistenza di vizi occulti dell’immobile di cui è questione, ovvero, in via gradata, per l’accertamento della mancanza delle qualità promesse, nonché per la risoluzione del contratto di compravendita e il risarcimento dei danni subiti e subendi. Nell’atto di citazione, per quanto qui rileva, si legge, proprio in relazione al presente giudizio, che «solo da qualche giorno, in esito alla redazione di una perizia da parte dei propri tecnici di fiducia che ha esaminato la perizia a firma dell’ing. Padrone depositato nell’ambito del sopracitato ricorso amministrativo da parte dei ricorrenti, e sulla scorta di quanto da essi evidenziato, l’attrice è venuta a piena conoscenza di quella che allo stato può considerarsi una accertata impossibilità di demolizione dell’immobile compravenduto [...] che rende del tutto inutilizzabile rispetto al progetto imprenditoriale posto a base dell’acquisto». Dunque, in altro e differente giudizio dinanzi all’autorità giurisdizionale ordinaria, la società odierna ricorrente, in forza di una propria consulenza di parte, risulta aver prospettato una tesi di segno ben diverso rispetto a quella sostenuta in questa sede, prendendo posizione proprio nel senso dell’esistenza di circostanze che “non consentono la demolizione dell’immobile acquistato”, in quanto «tra l’immobile compravenduto e quello dei confinanti sussisterebbe un condominio della unica struttura in cemento armato che costituisce l’intera struttura dell’immobile venduto e degli altri confinanti». Tale fatto per un verso colora ulteriormente l’approdo raggiunto dalla disposta

verificazione nel senso della piena attendibilità, e, per altro verso, refluiscie sulla complessiva regolamentazione delle spese di giudizio.

8. Dalle considerazioni che precedono discende l'accoglimento del ricorso e dei motivi aggiunti, con assorbimento di ogni ulteriore censura, e, per l'effetto, l'annullamento del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Matera prot. n. 64652/2015 e, nei limiti dell'interesse, della nota del Comune di Matera prot. n. 3634 del 18 gennaio 2016, nonché della nota del Comune di Matera prot. n. 38694 del 20 maggio 2016.

9. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese con riguardo alla Regione Basilicata.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Basilicata, definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, per come in epigrafe proposti, li accoglie, nei sensi di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Matera e la società controinteressata, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente, liquidando le stesse in € 6.000,00, oltre accessori di legge, se dovuti. Spese compensate relativamente alla Regione Basilicata. Ai sensi dell'art. 13, n. 6-bis.1., del d.P.R. n. 115 del 2002, l'importo del contributo unificato resta a carico del Comune di Matera e della società controinteressata, in solido tra loro.

Liquidando, ponendo il relativo pagamento a carico del Comune di Matera e della società controinteressata, in solido tra loro, il compenso al verificatore nell'importo, ritenuto congruo, di € 3.000,00, detratte le somme già percepite a tale titolo, oltre spese vive eventualmente documentate. Manda alla segreteria di comunicare, per le finalità di cui all'art. 53, n. 11, del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165 del 2001, la presente decisione al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Dipartimento per i trasporti, la navigazione e gli affari generali e il personale, Direzione generale del personale degli affari generali, Divisione II, Ufficio anagrafe, al recapito di posta elettronica certificata [anagrafeprestazioni-div2@pec.mit.gov.it](mailto:anagrafeprestazioni-div2@pec.mit.gov.it).

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

Così deciso in Potenza, nella camera di consiglio del giorno 10 gennaio 2018, con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Caruso, Presidente

Pasquale Mastrantuono, Consigliere

Benedetto Nappi, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Benedetto Nappi

IL PRESIDENTE

Giuseppe Caruso

IL SEGRETARIO