

Pubblicato il 09/03/2023

N. 00109/2023 REG.PROV.COLL.

N. 00221/2015 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 per l' Abruzzo

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 221 del 2015, proposto da Antonio Giammatteo, rappresentato e difeso dall'avvocato Luisa Leopardi, con domicilio eletto presso il suo studio in L'Aquila, via Pescara,2/4;

***contro***

Comune di L'Aquila, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Domenico De Nardis, Andrea Liberatore, con domicilio eletto presso lo studio Domenico De Nardis in L'Aquila, via S. Bernardino 6;

***nei confronti***

Alessandra Tortora, Giorgio Giorgetti, non costituiti in giudizio; Simona Di Tullio, rappresentata e difesa dall'avvocato Fausto Corti, con domicilio eletto presso il suo studio in L'Aquila, via Garibaldi n. 62;

***per l'annullamento***

del provvedimento prot. n. 0017359 del 2/3/2015 con il quale il Comune dell'Aquila, settore ricostruzione privata, ufficio d.i.a. e p.d.c., ha disposto al sig. Giammatteo Antonio l'annullamento della dia prot. 73340 del 18/8/14.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune dell'Aquila e di Simona Di Tullio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 febbraio 2023 il dott. Giovanni Giardino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1.§- Con ricorso ritualmente notificato GIAMMATTEO Antonio, premesso di essere comproprietario insieme alla moglie Sig.ra Cosentino Patrizia dell'appartamento sito a L'Aquila in Via Roma n. 201, ha impugnato il provvedimento prot. n. 0017342 del 02.03.15 con il quale il Comune dell'Aquila, su segnalazione di Simona Di Tullio ed Alessandra Tortora proprietarie di due distinti appartamenti della scala al civico 203, ha disposto l'annullamento della D.I.A. Prot. n. 73343 del 13.08.14 per i lavori di lavori di realizzazione di una soffitta accessibile nel fabbricato sito in Via Roma 203 a L'Aquila (AQ) distinto in catasto al fg. 93 part. 709 sub. 12 a L'Aquila (AQ).

L'intervento proposto dal ricorrente, oggetto della suddetta DIA, era volto alla costruzione di una scala per collegare il sottostante appartamento di sua proprietà con il sovrastante vano sottotetto ed a rendere praticabile il vano già esistente mediante sostituzione dell'esistente soffitto leggero (incannucciato) con un solaio idoneo a sopportare carichi.

Il ricorrente, in sede di presentazione della DIA, aveva dichiarato ai sensi del DPR 445/2000 di essere proprietario esclusivo del vano sottotetto oggetto dell'intervento edilizio in quanto non destinato all'uso comune per le caratteristiche strutturali, funzionali e con l'esclusiva funzione isolante e protettiva.

Senonché, con il provvedimento oggetto di gravame il Comune resistente ha disposto l'annullamento del titolo edilizio in quanto non è risultato sufficientemente dimostrato in capo al ricorrente il titolo di proprietà ai sensi dell'art. 11 del DPR 380/01. Ed infatti le Sig.re Di Tullio e Tortora, nel sollecitare l'esercizio del potere di autotutela da parte dell'ente civico, avevano prodotto una certificazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 con la quale avevano dichiarato di essere proprietarie *pro quota* del sottotetto poiché dal Regolamento di Condominio in vigore dal 16/6/1984, lo stesso risultava essere di proprietà condominiale in quanto espressamente menzionato tra le parti comuni e computato nelle tabelle millesimali.

Il gravame è affidato alla denuncia di quattro articolate doglianze così rubricate:

*I) ECCESSO DI POTERE SOTTO FORMA DI SVIAMENTO DEL POTERE PER FALSITA' DEL PRESUPPOSTO E TRAVISAMENTO DEI FATTI.*

*II) ECCESSO DI POTERE E VIOLAZIONE DI LEGGE - SVIAMENTO DI POTERE SOTTO FORMA DI TRAVISAMENTO ED ERRONEA VALUTAZIONE DEI FATTI*

*III) ECCESSO DI POTERE E VIOLAZIONE DI LEGGE SOTTO FORMA DI IRRAGIONEVOLEZZA DELLA MOTIVAZIONE*

*IV) ECCESSO DI POTERE E VIOLAZIONE DI LEGGE SOTTO IL PROFILO DEL DIFETTO DI MOTIVAZIONE.*

Si è costituito in resistenza al ricorso il Comune dell'Aquila instando per il suo rigetto in quanto inammissibile e, comunque, privo di merito di fondatezza.

Con atto di mera forma depositato in data 06/07/2015 si è costituita anche la controinteressata DI TULLIO Simona.

In vista dell'udienza di trattazione di merito le parti hanno depositato memorie e repliche riportandosi alle conclusioni già rassegnate negli scritti introduttivi.

All'udienza pubblica del giorno 22 febbraio 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.

2.§- Il ricorso non è suscettibile di positivo apprezzamento per le ragioni appresso specificate.

I motivi di gravame impongono una trattazione unitaria per ragioni logiche e di connessione.

Il ricorrente lamenta anzitutto la falsità del presupposto del provvedimento impugnato in quanto il Comune ha ritenuto di dover acquisire la prova del titolo dai proprietari degli appartamenti dell'ultimo piano, quando tale prova non è necessaria in quanto il novellato articolo 1117 del codice civile riconosce la proprietà esclusiva del cd. "sottotetto" quando, come nel caso di specie, siano assenti caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune, trattandosi di una copertura precaria in rete metallica intonacata, non calpestabile, con funzione di soffitto ed isolamento termico dell'appartamento sottostante.

L'assunto non può essere condiviso.

Preliminarmente occorre rilevare che il Comune, prima di rilasciare il titolo, ha sempre l'onere di verificare la legittimazione del richiedente, accertando che questi sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria. Conseguentemente, chi richiede il titolo autorizzatorio edilizio deve comprovare la propria legittimazione all'istanza ed è onere del Comune ricercare la sussistenza di un titolo (di proprietà, di altri diritti reali, etc.) che fonda una relazione giuridicamente qualificata tra soggetto e bene oggetto dell'intervento, e dunque possa renderlo destinatario di un provvedimento amministrativo autorizzatorio (Cons. Stato Sez. IV, 15/03/2022, n. 1827).

Peraltro, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi l'Amministrazione non è tenuta ad accertare *funditus* l'effettivo assetto dei rapporti civilistici tra i soggetti privati coinvolti, a vario titolo, da detto rilascio (titolari di diritto di proprietà, di diritti di godimento, di servitù prediali, etc.), dovendosi limitare a verificare la verosimile sussistenza in capo all'istante, in base alla documentazione prodotta, dei presupposti di legittimazione per richiedere ed ottenere il titolo richiesto, non potendo l'Amministrazione sostituirsi all'autorità giudiziaria ordinaria nell'accertamento definitivo di dette situazioni.

Ebbene, nel caso di specie, fermo restando che esula dal perimetro di cognizione di questo Tribunale l'accertamento dell'effettiva titolarità del diritto dominicale del vano sottotetto, l'operato del Comune che ha disposto l'annullamento della DIA deve ritenersi esente dai vizi denunciati, atteso che il ricorrente non ha fornito adeguata prova di un titolo giuridico che fondi la legittimazione attiva dell'intervento edilizio, che deve previamente sussistere in relazione alle opere da effettuare, risultando invece documentalmente dimostrato il contrario, come desumibile dalla nota dell'ATER prot. 11894 ove si esclude che l'allora IACP possa aver venduto insieme agli alloggi dell'ultimo piano anche il sottotetto o parte di esso.

Deve inoltre osservarsi che il regolamento condominiale del 16/07/1984 individua con precisione le parti comuni dell'edificio, includendovi esplicitamente il sottotetto, al quale si accede da botole poste sui pianerottoli dei vani scala, non risultando il contrario dal titolo prodotto dal ricorrente.

3.§- In definitiva, gli argomenti testé rappresentati evidenziano l'infondatezza del gravame che, per tutte le ragioni sopra esposte, deve essere respinto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge nei sensi di cui in motivazione.

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite che vengono liquidate nella misura di euro 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre accessori di legge, in favore del Comune resistente e di euro 500,00 (cinquecento/00), oltre accessori di legge, in favore della controinteressata DI TULLIO Simona.

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

Così deciso in L'Aquila nella camera di consiglio del giorno 22 febbraio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Germana Panzironi, Presidente

Maria Colagrande, Consigliere

Giovanni Giardino, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giovanni Giardino**

**IL PRESIDENTE**  
**Germana Panzironi**

IL SEGRETARIO