Pubblicato 1121/09/2016

**N. 09879/2016 REG.PROV.COLL. 00858/2009 REG. Ric.**



 **REPUBBLICA I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**II Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**(Sezione Prima Quater)**

ha pronunciato la presente SENTENZA

sul ricorso numero di registro generate 858 del 2009, proposto da: XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX rappresentate e difese dall'avvocato XXXXXXXX con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, XXXXXXXXXXX

***contro***

Comune di Roma, in persona del legale rappresentante p.t, rappresentato e difeso dall'avvocato XXXXXXXXXX, con domicilio eletto in Roma, Via XXXXXXXXXX

***per I'annullamento***

della determinazione dirigenziale n. 1914 in data 21 ottobre 2008 che ha ingiunto la demolizione delle opere edilizie realizzate in Roma, XXXXXXXXXXXX

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto 1'atto di costituzione in giudizio di Comune di Roma;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 giugno 2016 il dott. XXXXXXX e uditi

per le parti i difensori Come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerate in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con atto (n. 858/2009) le sigg.re XXXXXXX e XXXXXX hanno adito questo Tribunale per 1'annullamento della determinazione dirigenziale, in epigrafe indicata, che ha ingiunto la demolizione delle opere edilizie abusivamente realizzate in Roma, via XXXXXXXXX, consistenti nell'ampliamento di un balcone esistente con scala metallica di accesso al piano sottostante.

Premettono, riguardo ai lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti sulla porzione di immobile di loro proprietà, di aver presentato denuncia d'inizio attività ai Comune di Roma in data 6 aprile 2006, corredata dai relativi elaborati progettuali e che, a seguito di accertamenti eseguiti dai tecnici comunali il 10 ottobre 2006, è stato adottato il provvedimento sanzionatorio oggetto di impugnativa.

Avverso la determinazione dirigenziale di cui all'epigrafe le ricorrenti hanno dedotto le seguenti censure:

-Eccesso di potere per sviamento, difetto di motivazione e di istruttoria, travisamento dei fatti, essendo stato l’ordine demolitorio emesso non per irregolarità o difformità dei manufatti rispetto alla denuncia d'inizio attività, bensì per omessa acquisizione della dichiarazione di assenso da parte della proprietà confinante titolare di tre unita immobiliari ubicate nel medesimo edificio in cui si trova la abitazione delle odierne istanti.

Si e costituito in giudizio il Comune di Roma che ha chiesto il rigetto del ricorso per infondatezza delle doglianze proposte.

Rileva il Collegio che l’ingiunzione alla demolizione riguarda la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti "nell'ampliamento di un balcone

esistente con scala metallica di accesso dal piano sottostante senza il consenso del confinante", eseguiti presso l’immobile di proprietà delle ricorrenti le quali deducono l’illegittimità della misura sanzionatoria per conformità delle opere con quelle descritte negli elaborati progettuali presentati a corredo della succitata denuncia d'inizio attività e l’infondatezza del presupposto della demolizione rinvenuto in modo illegittimo dall’Amministrazione comunale nella mancata acquisizione dell’assenso delle parti confinanti alla realizzazione delle opere medesime.

Osserva il Collegio che il presupposto della misura sanzionatoria rinvenuto dall'Amministrazione comunale nello stesso provvedimento nella "assenza del consenso del confinante", trae fondamento dalla previsione di cui all’art. 11 del d.p.r. n. 380/2001 che al comma 3 dispone che "Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi".

Occorre, a tale riguardo, rilevare che in materia di tutela dei terzi l’amministrazione deve considerarsi onerata del solo accertamento della sussistenza del titolo astrattamente idoneo da parte del richiedente alla disponibilità dell'area oggetto dell'intervento edilizio, senza che si possa pretendere che questa assuma il compito di risolvere eventuali conflitti di interesse tra le parti private in ordine all'assetto proprietario (cfr. fra le tante . T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 19 maggio 2015, n. 2763).

Ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, il Comune è dunque obbligato a verificare il rispetto del limiti privatistici solo a condizione che essi siano agevolmente conoscibili ovvero effettivamente conosciuti e 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 una accurata e approfondita disamina dei rapporti civilistici.

Riguardo al caso in esame, occorre rilevare ehe parte ricorrente per sua stessa ammissione nell’atto introduttivo del giudizio pur avendo dichiarato di aver presentato il nulla osta di alcuni confinanti (XXXXXXX) non risulta aver comprovato l’acquisizione del nulla osta della sig.ra XXXXXXXX, comproprietaria delle parti comuni dell'edificio e di tre appartamenti ubicati nello stesso stabile.

"Tale omessa acquisizione risulta essere stata accertata dall’Amministrazione comunale all’esito di apposito sopralluogo (cfr. allegati n. 10, 12 13 al ricorso) da cui è emerso che le opere assoggettate a demolizione sono state eseguite a distanza inferiore a quella minima di metri cinque dalla proprietà della sig.ra XXXXXXX, ossia di un limite legale destinato ad investire anche il rapporto pubblicistico immediatamente conoscibile e sanzionabile da parte dell’ente locale.

Trattandosi, dunque, nel caso di specie del mancato rispetto di un limite legale, quale appunto il rispetto delle distanze minime da altra proprietà facilmente conoscibile dall'Amministrazione comunale, peraltro non involgente profili esclusivamente negoziali, altro non può che considerarsi privo di pregio l’articolato motivo di ricorso per omessa acquisizione dell’atto di assenso anche da parte della confinante sig.ra XXXXXX, nel caso di specie non comprovata da parte delle odierne istanti.

Ne discende, per le considerazioni che precedono, che il ricorso deve essere respinto con compensazione, fra le parti in causa, delle spese di giudizio per la peculiarità della controversia in esame.

P.Q.M.

II Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Prima Quater) definitivamente pronunciando sol ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge. Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 giugno 2016 con l'intervento dei magistrati

XXXXXXXX, Presidente

XXXXXX, Consigliere Fabio XXXXX, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

XXXXXX XXXXXXXX