

**sentenza**  
**8 marzo 2007**  
**n. 381**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia  
Sezione 2<sup>^</sup>

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

in forma semplificata ex artt. 21 e 26 legge 6.12.1971 n. 1034

sul ricorso n. 255 del 2007 proposto da

**MAGLI Giovanni**

rappresentato e difeso dagli avv.ti Maurizio Boifava ed Enzo Giacometti,  
elettivamente domiciliato presso il loro studio in Monza, via De Amicis 6

**c o n t r o**

**COMUNE di BERNAREGGIO**, in persona del Sindaco pro tempore, prof.  
Daniele Fumagalli, rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Grella di Mon-  
za, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, via Cesare  
Battisti 21

nei confronti di

**FUMAGALLI Roberto**, rappresentato e difeso dall'avv. Federico Sala di  
Monza, con domicilio eletto in Milano, corso di Porta Vittoria 50, presso  
l'avv. Fabio Zaninetti

per l'annullamento

previa sospensione, dei seguenti atti:

- ordinanza 19 gennaio 2007 n. 3/07 (notificata il 22.1.07), emessa dal re-  
sponsabile dell'Area tecnica, che, relativamente alla formazione di un can-  
cello carraio a chiusura di un'area cortilizia comune, dispone, su opposizio-  
ne di un comproprietario, la sospensione dei lavori e il ripristino dello stato  
dei luoghi;

- nota soprassessoria 21 novembre 2006 (prot. n. 18229), recante richiesta di  
integrazione documentale;

nonché per l'annullamento e/o la disapplicazione  
dell'art. 11, comma 1, del Regolamento edilizio nella parte in cui richiede  
per la presentazione della d.i.a. il consenso dei comproprietari anche nel  
caso di uso normale della cosa comune ex art. 1102 cod. civ.

e per la condanna

del Comune al risarcimento del danno.

Visto il ricorso, notificato il 31 gennaio e depositato il 2 febbraio 2007;

Viste le memorie di costituzione e difesa del Comune e del controinteressato;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, nella camera di consiglio del 28 febbraio 2007, relatore il dott. Car-  
mine Spadavecchia, l'avv. Giacometti, l'avv. Andrea Vimercati (su delega  
dell'avv. Grella) e l'avv. Fabio Citterio (su delega dell'avv. Sala);

Sentite le parti sul punto e ritenuto che sussistano i presupposti per definire  
il ricorso con sentenza semplificata;

Premesso che:

- il ricorrente, proprietario di unità abitative facenti parte dell'immobile

**Sezione 2<sup>^</sup>**

n.  
reg. sent.

n. 255/07  
reg. ric.

- condominiale “Cascina Belvedere”, ha presentato il 15.11.2006 una denuncia di inizio attività (d.i.a.) per la formazione di un cancello carraio a chiusura dell’area cortilizia comune (identificata in catasto al foglio 21, mapp. 4);
- con nota 21 novembre 2006 il Comune ha chiesto al denunciante di integrare la documentazione presentata con “il titolo di attestazione dell’esclusiva proprietà dell’area ..... o, in alternativa, l’assenso dei comproprietari del cortile all’esecuzione delle opere”, sospendendo i termini per l’inizio dei lavori fino al ricevimento di quanto richiesto;
  - il ricorrente ha presentato il 23.11.06 documentazione integrativa ed il 29.11.06 una memoria procedimentale, comunicando successivamente l’inizio (3.1.07) e la fine (21.1.07) dei lavori;
  - con ordinanza 19 gennaio 2007 n. 3/07 il responsabile dell’Area tecnica, stante l’opposizione di un comproprietario (odierno controinteressato) all’esecuzione dell’intervento, ha disposto la sospensione dei lavori e il ripristino dello stato dei luoghi entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento;
  - il ricorrente ha impugnato l’ordinanza 19 gennaio 2007 n. 3 e la nota interlocutoria 21 novembre 2006, chiedendo inoltre l’annullamento e/o la disapplicazione dell’art. 11, comma 1, del Regolamento edilizio nella parte in cui chiede per la presentazione della d.i.a. il consenso dei comproprietari anche nel caso di uso normale della cosa comune ex art. 1102 cod. civ.;
  - l’impugnativa, cui si associa una domanda di risarcimento del danno, è fondata su un duplice ordine di censure: attinenti, per un verso, a profili civilistici (si assume che non occorre il consenso degli altri comproprietari per le modificazioni della cosa comune che non ne alterino la destinazione e non ne impediscano l’uso agli altri condomini), per altro verso a profili più strettamente amministrativistici (si deduce la tardività dell’ordinanza rispetto alla formazione del titolo ad edificare);
- Considerato, quanto al primo ordine di motivi, che:
- l’art. 1102 c.c. consente a ciascun condomino di apportare le modificazioni necessarie al miglior godimento della cosa comune, senza alterarne la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso;
  - a tal fine il singolo condomino è legittimato a presentare in proprio una d.i.a. (o comunque a richiedere il rilascio di un titolo edilizio), non essendo necessaria la contestuale sottoscrizione della richiesta da parte degli altri comproprietari;
  - in tal senso deve intendersi l’art. 11, primo comma, lett. c), del Regolamento edilizio, il quale, nel legittimare il singolo condomino a presentare la d.i.a. per interventi su parti comuni “previo consenso dell’assemblea condominiale”, non esclude tale legittimazione laddove tale consenso sia stato comunque (implicitamente o esplicitamente) reso o non sia necessario alla stregua della disciplina civilistica;
  - tra le facoltà di uso della cosa comune attribuite al comproprietario dall’art. 1102 c.c. rientrano, secondo la giurisprudenza, l’installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari (Cass. 2<sup>a</sup> 20.6.00 n. 8394), nonché l’apertura di un varco nella recinzione comune (con apposizione di un cancello) effettuata per mettere in comunicazione uno spazio condominiale con una strada aperta al passaggio pubblico, sia pedonale che meccanizzato (Cass. 2<sup>a</sup> 30.5.03 n. 8808);
  - la nota 26 luglio 2006, redatta dal legale del signor Fumagalli (compro-

prietario e odierno controinteressato) su mandato del medesimo, reca comunque implicito, nella richiesta delle chiavi del cancello, l'assenso alla sua realizzazione;

Considerato, quanto al secondo ordine di motivi, che l'ordinanza impugnata:  
- è stata emessa il 19 gennaio 2007, e dunque oltre il termine di 30 giorni entro il quale il Comune può inibire i lavori ed il cui decorso legittima il compimento dell'attività edilizia (il termine decorre, nella fattispecie, dall'integrazione documentale eseguita dal denunciante in data 23.11.06);

- non è qualificabile, in assenza dei relativi presupposti (interesse pubblico specifico alla rimozione del titolo; indicazione delle ragioni di illegittimità dell'intervento edilizio), come atto di autotutela;

- è stata assunta senza previa comunicazione di avvio del procedimento;

Considerato, inoltre, che:

- gli interventi soggetti a d.i.a sono passibili, ove abusivi, di sanzione pecuniaria (e non ripristinatoria);

- l'allegato A al Regolamento edilizio configura, appunto, come intervento di manutenzione straordinaria soggetto a d.i.a. la realizzazione *ex novo* di "recinzioni, muri di cinta, cancellate" (cfr. definizioni, punto 2.3, pag. 71, nonché tabella pag. 83, voce "cancelli esterni");

Ritenuto, quanto all'eccepite incompletezza del contraddittorio, che non siano ravvisabili altri controinteressati all'infuori del soggetto (signor Fumagalli) qui costituito, sia perché non occorre - alla stregua di quanto considerato in precedenza - il consenso dei comproprietari, sia perché l'ordinanza non menziona che l'opposizione del signor Fumagalli, il quale è dunque il solo soggetto che in ragione di ciò viene a ricoprire, sul piano *formale*, la veste di controinteressato (cfr. Ad. plen. 8.5.96 n. 2, 21.6.96 n. 9);

Considerato infine, quanto alla domanda risarcitoria, che la rimozione dell'ordinanza appare pienamente soddisfattiva dell'interesse leso, non essendo allegati danni ulteriori che richiedano una condanna al risarcimento per equivalente;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia accoglie in parte il ricorso e per l'effetto annulla l'impugnata ordinanza n. 3/2007.

Condanna il Comune e il controinteressato, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di causa, che si liquidano a favore del ricorrente nella complessiva somma di €3.000,00 (Euro tremila), oltre IVA e CPA.

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

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 28 febbraio 2007, con l'intervento dei magistrati:

Mario	Arosio	presidente
Carmine	Spadavecchia	consigliere, estensore
Alessio	Liberati	referendario
L'estensore		Il presidente