

N. 00188/2012 REG.PROV.COLL.  
N. 00275/2010 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 la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 275 del 2010, proposto da:  
Salvatore Pizzo e Giovanna Santangela, rappresentati e difesi dagli avv.  
Maurizio Boifava ed Enzo Giacometti, con domicilio ex lege presso la  
Segreteria del TAR;

***contro***

Comune di Nova Milanese in Persona del Sindaco p.t., rappresentato e  
difeso dagli avv. Mario Mossali, Miriam Beratto, con domicilio eletto  
presso lo studio dell'avv. Miriam Beratto in Milano, via Nino Bixio,12;

***per l'annullamento***

del diniego di condono edilizio del 11.1.2010 per la realizzazione di  
opere interne in sottotetto di proprietà dei ricorrenti e della nota  
comunale 11.1.2010 impeditiva della trasformazione in diritto di  
proprietà dell'area concessa in diritto di superficie limitatamente alla  
porzione di sottotetto oggetto della domanda di condono.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Nova Milanese;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 dicembre 2011 la dott.ssa Silvana Bini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

### FATTO e DIRITTO

I) I ricorrenti, assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, hanno impugnato il diniego di sanatoria per opere di trasformazione del sottotetto in locali abitativi, per una superficie di mq 53,80.

L'Amministrazione ha statuito che le opere "hanno determinato un incremento del volume realizzato in forza del diritto di superficie concesso" e quindi "in assenza di un titolo idoneo a legittimare l'ulteriore sfruttamento edilizio dell'area di proprietà di questo Comune".

Avverso l'atto di diniego parte ricorrente ha proposto l'iscritto ricorso, articolando i seguenti profili di illegittimità:

- 1) violazione e falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di legittimazione a richiedere il titolo edilizio in sanatoria: anche il titolare del diritto di superficie ha titolo per richiedere la sanatoria delle opere;
- 2) violazione di legge ed eccesso di potere, per assenza di un interesse pubblico al diniego.

Si costituiva in giudizio il Comune di Nova Levante, chiedendo il rigetto del ricorso.

All'udienza del 9 giugno 2010 il ricorso veniva trattenuto in decisione.

Con ordinanza istruttoria n. 2136 del 2011 il Collegio ordinava al Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune di Nova Milanese di redigere una relazione, in cui specificare i seguenti dati: il

volume e la slp assegnate ai ricorrenti, l'esatta indicazione delle opere realizzate, la tipologia di intervento effettuato, precisando se si è trattato di un recupero o se vi è stato un incremento di slp e di volume.

La relazione veniva depositata in data 30 settembre 2011.

In vista dell'udienza di merito le parti depositavano memorie ex art. 73 cod. proc. amm.

Parte ricorrente nella memoria di replica ha contestato che nella memoria conclusionale la difesa dell'Amministrazione avrebbe integrato la motivazione del provvedimento.

Alla pubblica udienza del 15 dicembre il ricorso veniva trattenuto in decisione dal Collegio.

II) Il ricorso è infondato, per le ragioni di seguito esposte.

I ricorrenti sono titolari del diritto di superficie di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, in forza di un contratto stipulato con la Società Nuova Edil, che a sua volta è concessionaria del diritto di superficie di un'area di proprietà del CIMEP.

L'opera abusiva realizzata dai ricorrenti, consiste nel recupero del sottotetto, con la demolizione di tralicci e tavelloni ubicati nella parte del sottotetto originariamente non agibile, l'abbattimento di tavolati che confinavano con il locale cantina e detto sottotetto, la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici: il risultato è la creazione di una nuova unità immobiliare autonoma, rispetto all'appartamento dei ricorrenti, accessibile dalla scala condominiale.

L'intervento realizzato, come ben evidenziato nella relazione stilata in ottemperanza all'ordinanza di questa Sezione, ha portato ad un aumento di volume e di superficie, in quanto è stata resa accessibile e abitabile un'unità immobiliare, precedentemente chiusa e non utilizzabile, per rispettare il limite volumetrico assegnato al lotto, con la concessione

E' principio pacifico che sia ammissibile la presentazione di una domanda di condono da parte del soggetto titolare di un diritto di godimento, ma nel contempo la medesima posizione giuridica soggettiva non consente di per sé il rilascio della conseguente concessione edilizia in sanatoria, che presuppone il consenso, quantomeno implicito, del legittimo proprietario del bene interessato dalle opere edilizie.

Ne discende che l'effetto finale conseguente all'instaurazione di un procedimento amministrativo diretto al rilascio del titolo in sanatoria non può legittimamente prodursi se vi sono espliciti atti di opposizione del proprietario.

Nel caso in esame l'Amministrazione si è limitata a prendere atto che la domanda di sanatoria è stata presentata dal superficiario, in assenza di un atto di consenso del nudo proprietario, elemento che esclude la possibilità di accogliere la domanda di sanatoria.

Priva di pregio anche la seconda censura, in cui si lamenta la mancata indicazione dell'interesse pubblico che si opporrebbe alla concessione di ulteriore volume, a fronte della proposta (accettata dai ricorrenti), di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

A fronte di un'opera abusiva, il rigetto della domanda di sanatoria per carenza dei presupposti, è un atto dovuto, che non necessita di una specifica motivazione in ordine all'attualità dell'interesse pubblico.

Si tratta, tra l'altro, di un'opera realizzata su un immobile di edilizia convenzionata, che già gode di un trattamento privilegiato e quindi non vi è alcun obbligo di rappresentare le ragioni per cui non assegnare maggior volume al lotto, permettendo in tal modo la sanatoria.

III) Conclusivamente il ricorso deve essere respinto.

Stante la complessità della situazione di fatto, le spese di giudizio possono essere compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.  
Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 15 dicembre 2011 con l'intervento dei magistrati:

Angelo De Zotti, Presidente

Giovanni Zucchini, Primo Referendario

Silvana Bini, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 17/01/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)