

Permesso di costruire o SCIA, cosa succede se non c'è l'approvazione dei condòmini?

27 agosto 2015

Permesso di costruire o SCIA: il rilascio del titolo edilizio abilitativo non è subordinato al consenso dei condòmini

Via libera al permesso di costruire, anche se non c'è il consenso dei condòmini!

Questo quanto ribadito dai giudici del Tar di Salerno, con la Sentenza 1409/2015, in merito al ricorso presentato da alcuni condòmini per denunciare il proprio dissenso circa il **rilascio del permesso di costruire** per la **trasformazione di due finestre in balconi** di un edificio condominiale.

Nel caso preso in esame, i proprietari di due appartamenti in un condominio avevano comunicato all'assemblea condominiale **l'intenzione di trasformare due finestre in balconi** in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento della facciata dello stabile.

I condòmini, tuttavia, **bocciavano la proposta avanzata**.

Ma i due proprietari non desistevano: dopo aver presentato una **SCIA** al Comune, realizzavano comunque l'intervento di trasformazione proposto in assemblea.

I condòmini, quindi, presentavano ricorso al Tar, chiedendo l'annullamento del titolo abilitativo in quanto non era stato preso in considerazione il divieto dell'assemblea condominiale.

I giudici amministrativi hanno affermato che la PA non può intervenire nei rapporti tra privati, cioè quelli che intercorrono tra condòmini e confinanti.

In particolare, il Tar Campania sottolinea che la giurisprudenza consolidata prevede che **deve assolutamente censurarsi quella prassi amministrativa che subordina il rilascio di titoli edilizi abilitativi al consenso dei titolari di diritti reali confinanti ovvero di diritti reali di comunione, tra cui il condominio**.

I rapporti tra l'istante e i vicini hanno natura e rilevanza privatistica e **non devono interessare l'amministrazione locale** anche perché vi è comunque la clausola di salvaguardia generale che fa salvi i diritti dei terzi (prevista dall'art. 11 comma 3, dpr 6 giugno 2001 n. 380).

Pertanto, in linea generale, un titolo abilitativo può essere rilasciato a prescindere dall'approvazione dell'assemblea condominiale.