

**Pubblicato il 10/06/2021**

**Sent. n. 1428/2021**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 912 del 2012, proposto da [omissis] rappresentati e difesi dall'avvocato Aristide De Vivo, dall'avvocato Simona Francesca Di Loreto, dall'avvocato Adriano Tortora, con domicilio eletto in Salerno, via Marietta Gaudiosi n. 6, c/o avv. De Vivo;

contro

Comune di Castellabate, in persona del Sindaco pro tempore, non costituito in giudizio;

nei confronti

[omissis], rappresentato e difeso dall'avvocato Gaetano Bruno, con domicilio eletto presso lo in Salerno, via Cassese,12 c/o avv. Gaeta;

[omissis], non costituito in giudizio;

e con l'intervento di

*ad opponendum*:

[omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Gaetano Bruno, con domicilio eletto in Salerno, via Cassese,12 c/o avv. Gaeta;

per l'annullamento

del provvedimento prot.n. [omissis] del Comune di Castellabate, recante il diniego di istanza di concessione in sanatoria con contestuale ordine di demolizione delle opere realizzate.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di [omissis] e l'intervento *ad opponendum* di [omissis];

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 9 giugno 2021 il dott. Nicola Durante e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

[omissis] impugnano il provvedimento n. [omissis], con cui il Comune di Castellabate ha respinto un'istanza di permesso di costruire in sanatoria, in quanto "lesiva del diritto dei terzi", contestualmente ordinando la demolizione di un aumento volumetrico, un bagno ed una tettoia di un fabbricato sito nell'area individuata in catasto al [omissis].

Sono intervenuti *ad opponendum* [omissis], nella qualità di comproprietari della medesima area dove insistono gli abusi, rappresentando che, con quattro distinti atti di donazione [omissis], [omissis] hanno donato la quota di un quarto della predetta area a ciascuno dei [omissis]. Quindi, con atto per [omissis] hanno donato al [omissis] il quarto della predetta area precedentemente acquistato da

[omissis] e, con atto per notar [omissis] ha donato [omissis], il quarto ricevuto in donazione dai genitori.

Gli opposenti espongono di avere citato i ricorrenti dinanzi al Tribunale di Vallo della Lucania, ai fini della loro condanna all'abbattimento delle fabbriche realizzate su suolo comune, soggiungendo, con memoria depositata il 03.05.2021, che «la causa civile, iniziata nel 2011 con R.G. n. [omissis], non ha avuto ancora la decisione del Tribunale di Vallo della Lucania, ma vi è stata la perizia del CTU [omissis], che ha riconosciuto le aree comune e le fabbriche che hanno occupato tali aree».

Con ordinanza n. 431/2012, è stata accolta la domanda cautelare per la sussistenza di un danno grave ed irreparabile «prima della definizione, in sede civile, dei rapporti in contestazione».

All'udienza di smaltimento del 9 giugno 2021, il ricorso è stato introitato in decisione.

Il ricorso è infondato e va respinto.

Occorre premettere che legittimato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio è colui che abbia la disponibilità totale dell'immobile: pertanto l'intera proprietà dello stesso e non solo una parte o quota di esso, non potendosi riconoscersi titolarità alcuna al semplice proprietario pro quota, ovvero al comproprietario, giacché, diversamente considerando, il contegno tenuto da quest'ultimo potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la propria posizione giuridica sul bene.

Di conseguenza, in caso di pluralità di proprietari, la domanda di rilascio di titolo edilizio - anche in sanatoria di interventi già realizzati - deve necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario, solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di *pactum fiduciae* intercorrente tra i vari comproprietari (cfr. Cons. Stato, sentenza n. 1766/2020).

Tanto premesso, è evidente come, nella fattispecie, i titoli dedotti dagli opposenti, correttamente interpretati dall'autorità comunale, indentifichino ragionevolmente l'esistenza, in aggiunta ai richiedenti il titolo negato, di altri comproprietari della porzione di suolo dove sono state realizzate le opere da sanare, fermamente contrari all'iniziativa edilizia.

Donde, la stretta vincolatività del provvedimento di rigetto, che si basa sulla carenza di un presupposto giuridico del permesso, ossia la piena titolarità del bene.

La particolarità della questione e l'esistenza di un contenzioso civile irrisolto consentono di compensare le spese del giudizio.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2021 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente, Estensore

Paolo Severini, Consigliere

Igor Nobile, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Nicola Durante

IL SEGRETARIO