



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5801 del 2023, proposto da Oronzo Paladini & Co. S.a.s., Oronzo Biagio Paladini, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'avvocato Adriano Tolomeo, con domicilio digitale come da pec da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Lecce, via G. Oberdan, 70;

contro

Jole Elena De Castro, Comune di Porto Cesareo, non costituiti in giudizio; Ministero della Cultura, in persona del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria *ex lege* in Roma, via dei Portoghesi, 12;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia sezione staccata di Lecce (Sezione Seconda) n. 381/2023, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 marzo 2025 il Cons. Riccardo Carpino e uditi per le parti gli avvocati delle parti come da verbale anche per il passaggio in decisione.

FATTO e DIRITTO

1. La questione controversa riguarda il permesso di Costruire n. 22 del 30 marzo 2022 - rilasciato a seguito di istanza dell'appellante n.20053 del 25 ottobre 2021 - per un "intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale", da eseguirsi sul fabbricato, "attualmente allo stato rustico, al piano terra di via Monti e via Albano, distinto in catasto al fg. 26 part. 428 sub 1".

2. Al riguardo occorre premettere che:

- a) l'originaria ricorrente, Sig.ra Jole Elena De Castro, è l'unica erede legittima della sua defunta madre, Rita Anna Gravili;
- b) la madre aveva ereditato dalla sorella defunta Maria Francesca Gravili.
- c) la sig. ra Maria Francesca Gravili, con atto del 21 gennaio 2010 (racc. 1.393, rep. 1.782), per notaio dott.ssa Francesca Maria Ruberto, in Poggiardo (Le) aveva alienato alla nipote, Maria Carla Prudenzano il villino con giardino cui afferisce la S.C.I.A. 29/01/18;
- d) Maria Carla Prudenzano - a sua volta - aveva trasferito: 1) una porzione di quel cespite (ossia, la sola corte a giardino, con sovrastante garage) al sig. Gionatan Forte; 2) la restante parte (ossia, il villino di famiglia), con separato atto del 21 giugno 2018, rep. n. 72484 - sempre per notaio Massimo Anglana, in Lecce - direttamente all'odierno appellante

e) con atto per notaio Anglana dell'11 giugno 2018 rep. n. 72461, racc. n. 20003, l'odierno appellante Oronzo Paladini & C. s.a.s. ha acquistato dal Forte l'immobile sub d) n.1 divenendone così proprietario esclusivo.

2.1 Con sentenza n. 478/2020 del 13 febbraio 2020, passata in giudicato, il Tribunale di Lecce ha dichiarato la nullità del contratto del 21 gennaio 2010, notaio Francesca Maria Ruberto Rep. 1782 - Racc. 1393) recante due vendite:

a) la prima, con cui la Sig.ra Maria Carla Prudenzeno, circonvenendo la zia Maria Francesca Gravili (circostanza accertata dal Tribunale Penale di Lecce con sentenza n. 2666/2016, passata in giudicato), si faceva cedere da quest'ultima l'intero immobile in questione;

b) la seconda, disposta nello stesso rogito, con cui la suddetta Prudenzeno alienava al Sig. Cosimo Gionatan Forte parte di quel cespite.

3. L'odierna appellata ha proposto ricorso in primo grado avverso il richiamato permesso di costruire rilasciato all' odierna appellante, dal Responsabile del Settore VII del Comune di Porto Cesareo, per un "intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale", da eseguirsi sul fabbricato, "attualmente allo stato rustico, al piano terra di via Monti e via Albano, distinto in catasto al fg. 26 part. 428 sub 1".

Il giudice di primo grado, con sentenza n. 381 del 21 marzo 2023 qui appellata, ha accolto il ricorso proposto dall'odierna appellata - Sig.ra De Castro - dichiarando l'illegittimità del permesso di Costruire n. 22/2022 - in quanto rilasciato in favore di un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile con condanna alle spese di lite.

In particolare il giudice di primo grado ha rilevato che

-era nota all'odierna appellante la controversia in sede civilistica, stante la trascrizione dell'atto di citazione dell'azione di nullità da parte della ricorrente in primo grado (causa n. 10000181/12 R.G. Tribunale di Lecce), avvenuta in data 10 aprile 2012; peraltro, lo stesso appellante, in sede di acquisto dell'immobile in esame,

aveva subordinato il pagamento del saldo del prezzo all'avvenuta cancellazione della trascrizione del suddetto atto di citazione;

- avendo, la pronuncia di nullità del suddetto contratto per notaio Ruberto del 21 gennaio 2010, natura dichiarativa, l'odierno appellante ha richiesto il titolo a non domino;

- era circostanza agevolmente riscontrabile dall'amministrazione che l'odierno appellante non era legittimato al rilascio del titolo edilizio.

4. Con il ricorso depositato il 5 luglio 2023, la società Oronzo Paladini & Co. ha proposto appello articolando un unico motivo:

I error in procedendo: violazione e falsa applicazione art. 76 c.p.a. in subordine art. 49 c.p.a.

4.1 Con la suddetta censura, l'appellante afferma che il giudice di primo grado non ha accertato la legittimazione della ricorrente, né la completezza del contraddittorio processuale; inoltre, non si sarebbe pronunciato sulla eccezione mossa dal controinteressato circa l'inammissibilità o, in subordine, l'improcedibilità del ricorso, in occasione dell'udienza pubblica del 16 marzo 2023.

Infatti, secondo la prospettazione della società appellante, a seguito della declaratoria della nullità dei contratti di compravendita (di cui alla sentenza n. 478/2020 del Tribunale ordinario di Lecce) l'immobile in questione sarebbe tornato a far parte dell'asse ereditario della figlia Sig.ra Maria Francesca Garvili, rispetto al quale la ricorrente in primo grado concorreva insieme ai Sig.ri Maria Carla e Raffaele Prudenzano, nipoti della originaria proprietaria. In considerazione di ciò ha rilevato che la questione circa la legittimazione doveva essere risolta *ex art.* 1105 cc. che dispone la formazione della volontà a maggioranza salvo il provvedimento del Giudice ordinario in caso di mancata formazione della volontà medesima; secondo detta ricostruzione l'appellante originaria non avrebbe potuto, essendo titolare di

una quota di comproprietà non superiore al 50% impugnare titoli che riguardavano beni (anche) di proprietà dei cugini.

In considerazione di ciò chiede l'annullamento senza rinvio, della sentenza:

- in via principale, perché il ricorso che la stessa ha deciso era inammissibile per carenza di legittimazione della ricorrente;
- in subordine, perché “la causa non poteva essere decisa senza la estensione del contraddittorio anche ai germani Prudenzano, sicché il ricorso era improcedibile, dovendosi procedere alla integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 49 c.p.a. nei confronti dei coeredi pretermessi”.

5. Con atto dell'11 luglio 2023, il Ministero della Cultura si costituisce in giudizio per resistere ai ricorsi notificati.

6. L'odierna appellata non risulta costituita nel presente giudizio.

Il ricorso è infondato.

Preliminarmente, quanto alle eccezioni di rito, occorre rilevare che, secondo giurisprudenza consolidata, ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa comune (e non una sua frazione), è legittimato ad agire o resistere in giudizio per la tutela della stessa nei confronti dei terzi o di un singolo condomino, anche senza il consenso degli altri partecipanti (Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 28 gennaio 2015, n. 1650).

Nel caso specifico le questioni addotte sono più propriamente civilistiche ma l'originaria ricorrente aveva interesse, quale coerede del soggetto che si era spogliato del bene con un contratto poi dichiarato nullo, a contestare il titolo edilizio rilasciato a favore dell'odierno appellante.

6.1 Quanto al merito, la censura va rigettata.

Infatti come condivisibilmente evidenziato dal giudice di primo grado la censura va rigettata in quanto attesa la natura dichiarativa della nullità di cui alla richiamata

sentenza del giudice (Tribunale di Lecce n.478 del 13 febbraio 2020) la richiesta del permesso di costruire (risalente al 25 ottobre 2021) era stata formulata *a non domino*. E ciò in violazione di quanto dispone l'art. 11 d.P.R. 380/2001 che espressamente dispone che il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

7. Ritenuta comunque la complessità della questione prospettata sussistono idonei motivi per una compensazione delle spese.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, 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 20 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Luca Lamberti, Presidente FF

Silvia Martino, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere

Emanuela Loria, Consigliere

Riccardo Carpino, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Riccardo Carpino

IL PRESIDENTE
Luca Lamberti

IL SEGRETARIO