

Spazi comuni e abusi nei condomini: chi risponde?

Alfonsina Capone

Il tema degli abusi edilizi nei condomini è caratterizzato da una notevole complessità e suscita interrogativi rilevanti riguardo ai diritti e ai doveri dei condomini, al ruolo dell'amministrazione comunale e alle responsabilità in caso di interventi non autorizzati. Ad apportare alcune importanti delucidazioni è la sentenza del Tar Lazio che, accogliendo parzialmente un ricorso, ha chiarito come le ingiunzioni di rimozione debbano essere indirizzate ai singoli condomini in caso di abusi su aree non comuni.

La complessità degli abusi edilizi nei condomini

Gli abusi edilizi nei condomini rappresentano una problematica molto delicata soprattutto per quanto riguarda l'uso improprio di spazi comuni, come ad esempio:

- un condomino potrebbe decidere di convertire una parte del cortile condominiale in un parcheggio privato senza il consenso dell'assemblea;
- l'ampliamento di un terrazzo senza le dovute autorizzazioni, il quale potrebbe compromettere anche la staticità dell'edificio o superare i limiti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;
- la realizzazione di sopraelevazioni e/o abbaini in copertura;
- la creazione di piani ammezzati e soppalchi laddove gli interpiani lo permettano, a discapito però della stabilità dello stabile;
- etc.

Ma chi deve rispondere degli abusi attuati?

Quali sono i diritti e i doveri dei condomini?

Qual è il ruolo dell'amministratore di condominio e quali sono le responsabilità della pubblica amministrazione?

Queste sono gli interrogativi che spesso assale un condomino e a cui vorrebbe sia data risposta certa per poter risolvere tale problematica.

In Italia, la normativa di riferimento è il **DPR 380/2001** (Testo Unico dell'Edilizia), che disciplina gli interventi edilizi, le autorizzazioni necessarie e le sanzioni per eventuali infrazioni.

Inoltre, Il Codice Civile all'art. 1131 chiarisce anche il ruolo che possiede l'amministratore il quale ha la rappresentanza legale dei proprietari e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi *"Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni."*

Ad apportare ulteriori chiarimenti in merito a tale questione degli abusi privati in unità immobiliari condominiali o su aree e beni comuni è la sentenza del **Tar Lazio n. 1923/2024**.

Rimozione di opere abusive: sostegno al condominio

Nella sentenza del Tar della regione Lazio il condominio ricorrente si è opposto ad un provvedimento amministrativo del comune che ingiungeva la rimozione di alcune opere considerate abusive, tra cui le inferriate e un cancello carrabile in quanto i lavori erano stati effettuati senza il necessario titolo abilitativo. Nel 2023, l'ufficio tecnico del comune ha rilevato come il condominio avesse realizzato, senza richiesta di autorizzazione alcuna, una recinzione in rete metallica e un cancello carrabile nell'area di parcheggio limitrofa allo stabile condominiale. Tali opere sono state qualificate come manutenzione straordinaria e, quindi, soggette alla necessità di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi della normativa edilizia. Secondo il comune *“le opere in questione venivano qualificate dall'organo tecnico municipale alla stregua di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza del prescritto titolo edilizio, che l'amministrazione resistente riteneva dovesse essere una SCIA ai sensi dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e, di conseguenza, ne ingiungeva al condominio ricorrente la rimozione, contestualmente ammonendolo dal proseguire attività edilizie in assenza di titolo”*.

Secondo l'amministrazione municipale, **le opere avevano un impatto significativo sul territorio e necessitavano di un regolare titolo edilizio autorizzativo** e di conseguenza, è stato richiesto al condominio di rimuovere la recinzione e sospendere qualsiasi altro intervento edilizio.

Il condominio ricorrente ha, come anticipato, impugnato il provvedimento amministrativo sostenendo che le inferriate e il cancello carrabile non costituissero interventi edilizi invasivi e che, in quanto dispositivi di protezione della proprietà privata, dovrebbero essere considerati **opere di edilizia libera**. L'installazione di inferriate e sistemi anti-intrusione, infatti, non avrebbe modificato in modo significativo il paesaggio né alterato la struttura dell'edificio.

Inoltre, il condominio che si è reso parte attiva nel procedimento giudiziario in quanto destinatario dell'ordinanza di demolizione, ha evidenziato che l'area oggetto degli interventi non è parte comune dell'edificio e quindi non di sua proprietà; pertanto, il condominio non avrebbe potuto essere destinatario dell'ordine di rimozione. Le documentazioni catastali allegare agli atti, testimoniano infatti che il l'intervento è contestato è stato realizzato su un'area non rientrante nelle parti comuni dell'edificio, essendo, di fatto, di proprietà privata.

In risposta, il comune ha sostenuto che l'area oggetto degli abusi era destinata a viabilità pubblica secondo il Piano Regolatore Generale (PRG), escludendo qualsiasi intervento edilizio privato. Tuttavia, **il ricorso ha evidenziato che, se l'area fosse effettivamente di proprietà privata, la decisione di rimozione dovrebbe essere indirizzata direttamente ai singoli condomini e non all'amministratore condominiale**.

Il Tar del Lazio ha accolto parzialmente il ricorso del condominio, annullando il provvedimento di Roma Capitale che ordinava la rimozione delle inferriate e del cancello carrabile e tenendo a sottolineare che, pur essendo stato accertato che i lavori erano stati realizzati senza il necessario permesso edilizio, l'amministrazione aveva indirizzato erroneamente il provvedimento all'amministratore del condominio.

In particolare, il TAR ha precisato che, **in caso di abusi edilizi riguardanti aree non comuni del condominio, l'ordine di rimozione deve essere rivolto ai singoli condomini, in quanto proprietari delle singole unità. L'amministratore condominiale può essere destinatario di provvedimenti solo per interventi sulle parti comuni dell'edificio**; la sentenza infatti cita testualmente che *“(…) il condominio ricorrente non poteva essere destinatario dell'ingiunzione impugnata che va, quindi, annullata, con salvezza del riesercizio del potere di vigilanza edilizia da parte di Roma Capitale attraverso una nuova determinazione dirigenziale indirizzata,*

questa volta, al soggetto o ai soggetti responsabili dell'abuso, rimanendo assorbiti tutti gli altri mezzi di censura articolati con il presente gravame."

Inoltre, per quanto riguarda la **questione specifica delle inferriate**, il Tribunale ha ribadito che si tratta di **interventi rientranti nell'ambito dell'edilizia libera** soprattutto quando l'obiettivo è la protezione della proprietà privata. Tuttavia, la necessità di una SCIA dipende dalla natura e dall'impatto dell'opera sulla struttura esistente.