

L'ordine di demolizione delle opere edilizie abusive realizzate in ambito condominiale e' illegittimo se indirizzato nei confronti del condominio invece che nei confronti dei singoli condomini

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art 1117 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. U, Sentenza n. 10934 del 18/4/2019; Cass., Sez. U, Sentenza n. 19663 del 18/9/2014; T.A.R. Piemonte, Sez. II, Sentenza n. 1223 del 5/10/2016

La vicenda

Un Comune ingiungeva al condominio **la rimozione delle opere realizzate in difformità dalle licenze edilizie**, opere abusive segnalate da un terzo; nel corso di un sopralluogo gli incaricati comunali accertavano che, rispetto al progetto di lottizzazione esistente agli atti dell'ufficio, **le volumetrie di ogni immobile del condominio erano maggiori** e, conseguentemente, determinavano un notevole aumento di volumetria del complesso immobiliare.

Di conseguenza lo stesso Comune **ordinava al condominio la demolizione** degli interventi abusivi realizzati in totale/parziale difformità.

Il condominio chiedeva al TAR competente per territorio l'annullamento del provvedimento, rilevando, tra l'altro, come l'ordine di demolizione non andasse indirizzato al condominio ma ai singoli condomini (difetto di legittimazione passiva).

Il Comune, si difendeva osservando che al condominio era stata concessa **sulla base di due convenzioni** la possibilità di gestire le aree interne al complesso e di regolamentare i due accessi alle stesse; pertanto, l'unico intestatario dei rapporti giuridici tra le parti in giudizio" erano il condominio quale "interlocutore privilegiato ed unico nei rapporti con il Comune".

Volume consigliato

La questione

L'ordine di demolizione per abusi edilizi in ambito condominiale **è può essere indirizzato nei confronti del condominio?**

La soluzione

Il TAR, nel riconoscere le ragioni del condominio, ha ricordato come l'art. 1117 c.c. stabilisca che le parti comuni dell'edificio sono oggetto di proprietà comune dei condomini; di conseguenza i giudici amministrativi hanno notato che il condominio non vanta alcun diritto reale sulle stesse.

Secondo una consolidata giurisprudenza, anche successiva alle modifiche introdotte nel codice civile dalla legge n. 220 del 2012 (Riforma del condominio), **il condominio è rimasto un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica.**

Ne consegue che la misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condomini, in quanto unici comproprietari delle stesse.

L'ordine di demolizione rivolto al condominio risulta quindi illegittimo, in ragione del difetto di legittimazione passiva dello stesso con riguardo alla repressione degli abusi edilizi.

Del resto, le convenzioni citate dalla Comune riguardavano **la gestione della parte pubblica dei suoli e dei servizi connessi alla lottizzazione**. Dall'ordinanza gravata non risultava però che la contestazione riguardasse opere realizzate in violazione delle convenzioni o ricadenti sulla parte pubblica gestita dal condominio.

In altre parole non si controverteva della corretta gestione delle aree pubbliche bensì delle difformità (in termini di volumetrie) di quanto realizzato in attuazione del piano di lottizzazione; difformità delle quali possono (e devono) rispondere solo i singoli proprietari.

Di conseguenza **i giudici amministrativi hanno annullato l'atto impugnato**, condannando il comune al pagamento delle spese di giudizio in favore dei condomini.

Le riflessioni conclusive

Secondo la giurisprudenza precedente alla riforma del condominio, essendo **il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti**, l'esistenza dell'organo

rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti connessi alla detta partecipazione, nè, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata (Cass., sez. II, 26/03/2015, n. 6186).

Dopo la legge di riforma del condominio, le Sezioni Unite hanno affermato che, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del condominio, **non possono ignorarsi alcuni "indizi", che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica** (Cass., civ., Sez. Unite, 18/09/2014, n. 19663).

Un'altra recentissima decisione delle Sezioni Unite però ha ribadito che **il legislatore ha respinto in sede di riforma dell'istituto la prospettiva di dare al condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni** (Cass., civ., Sez. Unite, 18/09/2019, n. 10934).

Si può quindi ancora affermare che le parti comuni dell'edificio non sono di proprietà dell'ente condominio, ma dei singoli condomini.

Ne consegue che **la misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni** deve essere indirizzata **esclusivamente nei confronti dei singoli condomini**, in quanto unici comproprietari delle stesse (T.A.R. Piemonte, sez. II, 5 ottobre 2016, n. 1223).

Del resto, deve ritenersi che anche quando l'atto sanzionatorio venisse formalmente indirizzato al condominio, in realtà esso sarebbe efficace proprio nei confronti dei condomini, come detto unici titolari del diritto di proprietà sulle parti comuni.

Le parti comuni dell'edificio, quindi, non sono di proprietà dell'ente condominio, ma dei singoli condomini.

Per quanto sopra si può affermare che **il singolo proprietario di un alloggio inserito in un contesto condominiale può effettivamente ritenersi legittimo destinatario della misura sanzionatoria** volta alla repressione degli abusi commessi sulle parti comuni.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/lordine-di-demolizione-delle-opere-edilizie-abusive-realizzate-in-ambito-condominiale-e-illegittimo-se-indirizzato-nei-confronti-del-condominio-invece-che-nei-confronti-dei-singoli-c/>