

Il Comune non può condonare con la formula “salvo diritto dei terzi” opere abusive di un condomino pur sapendo che è stato condannato dal giudice civile

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

Il Comune non può condonare con la formula “salvo diritto dei terzi” opere abusive di un condomino pur sapendo che è stato condannato dal giudice civile all’immediata cessazione della destinazione abusiva del suo locale per violazione del regolamento del condominio

referimenti normativi: artt. 3,10, art.21 septies L. n. 241/90

precedenti giurisprudenziali: Tar Sicilia, Sez. V, Sentenza n. 1472 del 14/06/2016

La vicenda

In un caseggiato **una clausola del regolamento di natura contrattuale vietava la destinazione dei locali dell’edificio ad uso commerciale**. Un condomino, però, ignorando tale divieto, apriva **una galleria d’arte all’interno del suo appartamento**, realizzando anche opere abusive necessarie per l’esercizio dell’attività illecita. Successivamente presentava domanda di condono edilizio, ex art.39 della Legge n.724 del 1994. Il condominio, però, si rivolgeva al Tribunale **richiedendo ed ottenendo una condanna del gallerista all’immediata cessazione della destinazione ad uso commerciale del suo locale, per violazione del regolamento del condominio**. Inoltre, avvertivano l’Amministrazione comunale che la suddetta domanda di condono non poteva trovare accoglimento, per via della menzionata sentenza del Tribunale. Il Comune, prima rassicurava i condomini (promettendo opportuni controlli sul punto), **poi concedeva al condomino il condono edilizio**. Alcuni partecipanti al condominio, previa presentazione di istanza di accesso alla documentazione relativa alla pratica di condono edilizio, **si accorgevano che l’autorità comunale aveva condonato le opere del gallerista**; di conseguenza **impugnavano il provvedimento concesso davanti al Tar**, facendo presente tra l’altro, che l’atto impugnato era assolutamente **carente di motivazione**, mentre il condono contrastava col giudicato formatosi sulla predetta sentenza del Tribunale nella quale era statuito che il locale non poteva essere destinato ad uso commerciale. **Il Comune riteneva il ricorso tardivo e quindi irricevibile**; il gallerista segnalava tra l’altro che svolgeva da anni l’attività di galleria d’arte previamente autorizzata e che pendeva in grado di appello il giudizio volto a far dichiarare la prescrizione del diritto discendente dal regolamento di condominio.

La questione

Il Comune può condonare con la formula “salvo diritto dei terzi” opere abusive di un condomino, pur sapendo che è stato condannato dal giudice civile all’immediata cessazione della destinazione abusiva del suo locale per violazione del regolamento del condominio?

La soluzione

Il Tar ha dato torto al Comune. In primo luogo i giudici amministrativi hanno notato **che il condono edilizio impugnato era totalmente carente di motivazione**, atteso che non aveva in alcun modo preso in considerazione la previsione del regolamento di condominio contrastante con l’attività esercitata dal gallerista. In ogni caso, **hanno notato che i condomini avevano informato il Comune della sentenza del Tribunale** con cui veniva disposta l’immediata cessazione della destinazione ad uso commerciale del locale del singolo condomino, per violazione del regolamento del condominio. Secondo il Tar, quindi, **l’Amministrazione non poteva avvalersi della formula “fatti salvi i diritti dei terzi”**, apposta usualmente per sollevare il soggetto pubblico dall’onere di effettuare tutti i controlli su eventuali diritti di terzi, eventualmente contrastanti col titolo edilizio di condono.

Le riflessioni conclusive

La sentenza del Tar è certamente condivisibile, soprattutto se si considera che **anche la Corte d’Appello ha respinto la domanda del gallerista volta alla prescrizione del diritto dei condomini a precludere lo svolgimento dell’attività commerciale**. Del resto, se una clausola del regolamento di natura contrattuale espressamente vieta di destinare le unità immobiliari del caseggiato ad attività commerciali, nessun condomino può aprire una galleria d’arte nei locali condominiali. **Naturalmente, è irrilevante che tale attività abusiva sia stata svolta per anni senza nessuna contestazione da parte dei condomini.**

Le clausole di natura contrattuale infatti possono essere modificate solo mediante una nuova e diversa pattuizione in forma scritta, non risultando valide ed efficaci eventuali norme (di fatto) contrarie, tacitamente approvate con il comportamento di tutti i condomini. L’eventuale tolleranza dei condomini nei confronti di uno o più comportamenti illegittimi, posti da altri proprietari nell’arco degli anni, **non garantisce a questi ultimi il diritto di dare ormai per “acquisito” il diritto a violare il regolamento che può essere sempre fatto rispettare, in qualsiasi momento** (Trib. Trento 19 settembre 2017). In ogni caso le opere abusive del condomino che è stato condannato dai giudici di merito ad interrompere un’attività contraria al regolamento **non possono certo essere condonate con formula “salvi i diritti dei terzi”, se il Comune è stato informato per tempo e in modo puntuale**

del motivo ostativo al rilascio del condono: in tal caso quindi è inevitabile un arresto procedimentale (Tar Sicilia, sez. V, 14/06/2016 n.1472).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-comune-non-puo-condonare-con-la-formula-salvo-diritto-dei-terzi-opere-abusive-di-un-condomino-pur-sapendo-che-e-stato-condannato-dal-giudice-civile/>