

ABUSI EDILIZI IN CONDOMINIO

Abusi edilizi in condominio tra poteri e responsabilità dell'amministratore.

La denuncia di un abuso edilizio rientra tra gli atti conservativi che l'amministratore del condominio ha il potere (e il dovere) di porre in essere a tutela delle parti comuni dell'edificio condominiale. In materia di abusi edilizi in condominio, dunque, l'amministratore è legittimato ad agire in giudizio per fare rimuovere eventuali costruzioni illegittime. Vediamo di seguito i poteri e le responsabilità dell'amministratore di condominio

I poteri dell'amministratore contro gli abusi edilizi e gli atti conservativi

Il potere di compiere atti conservativi è attribuito all'amministratore all'atto della sua nomina. Fa parte cioè di quelle attribuzioni proprie del mandato dell'amministratore, previste dall'art. 1130 c.c. Pertanto, l'amministratore può esercitare tale “potere conservativo” direttamente, anche senza chiedere autorizzazione all'assemblea dei condomini.

Azioni contro gli abusi edilizi

L'amministratore è dunque legittimato ad agire in prima persona in materia di abusi edilizi.

La Cassazione, ad esempio, ha stabilito che l'amministratore può agire in giudizio, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, per la rimozione di aperture abusive eseguite sulla facciata dello stabile condominiale da taluni condomini (Cass. civ. 26/11/2013, n. 26849).

Secondo il TAR Lazio (sentenza 11/01/2018), l'amministratore del condominio ha il potere di segnalare gli abusi edilizi posti in essere dai condòmini direttamente ai competenti uffici comunali. Ed in caso di silenzio-inadempimento della P.A., è legittimato a nominare un legale e ricorrere direttamente avanti al Giudice amministrativo per l'adozione dei provvedimenti inibitori.

Definizione e tipologie di abuso edilizio

Si definiscono abusivi gli interventi edilizi (diversi da quelli di edilizia libera) che siano stati realizzati senza l'approvazione dell'amministrazione competente attraverso i procedimenti previsti dalla legge (permesso di costruire, SCIA, CIAL, ecc.) o che siano stati eseguiti in difformità, totale o parziale, dal progetto presentato e approvato.

Allo stesso modo, sono abusivi gli interventi assentiti (approvati) regolarmente ma il cui titolo sia stato, in seguito, annullato dall'amministrazione in autotutela, nonché gli interventi il cui titolo sia stato annullato da una sentenza del Giudice amministrativo.

Parziale difformità dal progetto approvato

Ipotesi residuale di abusivismo minore si riscontra nei casi di difformità parziale dal permesso di costruire, quando cioè l'intervento edilizio, regolarmente autorizzato, venga realizzato con modalità diverse da quelle previste nel progetto presentato e legittimato.

Secondo il Consiglio di Stato (sent. n. 1484/2017): “si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera”.

Annullamento d'ufficio

Una particolare ipotesi di abusivismo consiste nella costruzione di un'opera tramite un titolo annullato successivamente alla sua emissione.

Violazione delle destinazioni d'uso

In parte collegate ai poteri dell'amministratore contro gli abusi edilizi sono le norme dettate dall'art. 1117-quater c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012.

Le opere sulle parti comuni

I poteri d'intervento dell'amministratore finora descritti riguardano gli abusi edilizi che coinvolgono le parti comuni dell'edificio condominiale. La materia in esame coinvolge dunque le regole dettate in materia di utilizzo delle parti comuni da parte dei singoli condomini.

Entro i limiti posti dall'art. 1102 c.c., dunque, il singolo condomino è legittimato a servirsi del bene comune anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità.

Se invece si eccedono i limiti indicati dall'art. 1102 c.c., i lavori da eseguire sulle parti comuni potranno essere legittimamente eseguiti soltanto previa approvazione dell'assemblea condominiale.

Le opere realizzate sulle parti private

Gli abusi in condominio riguardano spesso anche gli interventi edilizi realizzati dai singoli condomini all'interno delle rispettive proprietà esclusive. In tal caso, di regola, l'amministratore non ha poteri d'intervento. Il suo mandato è diretto alla gestione e tutela delle parti comuni. Se il singolo condomino realizza nella sua proprietà esclusiva opere abusive, si crea una situazione di conflitto tra pubblica amministrazione e singolo privato.

Tuttavia, in un contesto condominiale, eventuali opere abusive, seppur realizzate all'interno di una proprietà esclusiva, molto spesso finiscono per incidere (negativamente) sui diritti della restante parte della collettività condominiale. Sicché, in tali casi, anche indipendentemente dalla natura abusiva o meno delle stesse, l'ente condominio può pretendere l'eliminazione di tali manufatti se questi ledono gli interessi condominiali.

Stabilità, sicurezza e decoro architettonico

In tale senso, è chiaro il disposto di cui all'art. 1122 c.c.:

anche in presenza dei relativi permessi edilizi – è comunque vietato eseguire opere che possano recare danno alle parti comuni o pregiudicare la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

E questo divieto vale anche nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva del condomino, oltre che sulle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale.

Il proprietario che intende avviare lavori edilizi dovrà inviare una preventiva comunicazione all'amministratore tutte le volte in cui le opere coinvolgano, sotto i profili della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico e l'amministratore dovrà informare l'assemblea.

Regolamento contrattuale

Occorre considerare, poi, che se una norma del regolamento di “natura contrattuale”, predisposta dal costruttore ed accettata da tutti i condomini (o, comunque, votata in assemblea dalla totalità dei condomini), vieta la realizzazione di qualsiasi opera negli spazi privati, in tale caso le eventuali costruzioni fatte in violazione del regolamento, anche se legittime sotto il profilo urbanistico, dovrebbero essere demolite

Responsabilità dell'amministratore di condominio: cosa rischia?

Essendo il condominio un ente di gestione privo di personalità giuridica propria, qualsiasi misura sanzionatoria volta a reprimere l'abuso edilizio (ordine di demolizione, sanzione pecuniaria, ecc.) dovrà essere indirizzata nei confronti del proprietario dell'unità immobiliare esclusiva, se realizzata su di essa, oppure a tutti i condomini quando l'abuso edilizio ricade sulle parti comuni.

Di conseguenza, il provvedimento sanzionatorio dovrà essere notificato ad ognuno di essi. Ciò detto, l'amministratore che si dimostrasse inerte di fronte ad un abuso edilizio che coinvolge le parti comuni e/o pregiudica i diritti dei condomini su di esse, potrebbe rischiare di incorrere in responsabilità personali, laddove si dimostrasse, nel corso di un eventuale giudizio, che avesse avuto preventiva conoscenza dell'abuso.

Responsabilità civile

Da non sottovalutare gli ulteriori profili di responsabilità civile che possono coinvolgere l'amministratore di condominio, per eventuali danni riconducibili alla sua condotta omissiva.

Oltre alla denuncia degli abusi edilizi, infatti, i singoli condomini possono anche agire in sede civile per ottenere il risarcimento del danno da perdita di valore della propria proprietà immobiliare.

Revoca dell'incarico

Infine, il mancato o cattivo esercizio dei poteri di controllo e denuncia degli abusi edilizi da parte dell'amministratore potrebbe essere oggetto di valutazione in sede di assemblea condominiale per l'eventuale revoca dell'incarico (art. 1129 c.c.).