

ABUSI EDILIZI IN CONDOMINIO

Indice degli argomenti

- 1. Abusi edilizi in condominio tra poteri e responsabilità dell'amministratore.**
- 2. I poteri dell'amministratore contro gli abusi edilizi e gli atti conservativi.**
- 3. Azioni contro gli abusi edilizi.**
- 4. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra tra i poteri dell'amministratore.**
- 5. Definizione e tipologie di abuso edilizio.**
- 6. Parziale difformità dal progetto approvato.**
- 7. Annullamento d'ufficio.**
- 8. Violazione delle destinazioni d'uso.**
- 9. Le opere sulle parti comuni.**
- 10. Le opere realizzate sulle parti private.**
- 11. Stabilità, sicurezza e decoro architettonico.**
- 12. Regolamento contrattuale.**
- 13. Obbligo di denuncia.**
- 14. Responsabilità dell'amministratore di condominio: cosa rischia?.**
- 15. Responsabilità penale.**
- 16. Posizione di garanzia dell'amministratore e responsabilità penale.**
- 17. Revoca dell'incarico.**
- 18. Sentenze.**

1. 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.

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

Più nello specifico, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1130, comma 1, n. 4) e 1131, comma 1, c.c., l'amministratore ha il dovere di salvaguardare gli interessi del condominio, sia nei confronti dei singoli condomini che nei confronti dei terzi, tutelando l'integrità della cosa comune ovvero agendo in giudizio per la conservazione delle parti comuni.

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.

La nozione di "atti conservativi" va intesa, infatti, in senso ampio. Vi rientrano anche le azioni dirette alla prevenzione o rimozione degli abusi edilizi, in quanto attività finalizzate alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Il potere di compiere atti conservativi riguarda non solo gli atti necessari ad evitare pregiudizi alle parti comuni, ma comprende anche il potere-dovere dell'amministratore di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato (Cass. civ. 09/12/2009 n. 25766).

3. 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 davanti al Giudice amministrativo per l'adozione dei provvedimenti inibitori.

L'invio di una diffida alla competente P.A., allo scopo di sollecitarne l'esercizio dei poteri di vigilanza e controllo dell'attività edilizia e quello di repressione degli abusi incidenti sulle parti comuni, rientra tra le attribuzioni proprie dell'amministratore per la tutela e conservazione delle parti comuni. Secondo il TAR, anche la proposizione del ricorso contro il silenzio inadempimento della Pubblica Amministrazione rispetto tale richiesta, può ben ricomprendersi all'interno di tale ambito, riconducendosi, per l'appunto, nella cosiddetta "tutela conservativa".

4. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra tra i poteri dell'amministratore.

Cassazione civile, sentenza 19 marzo 2021, n. 7884

Recentemente, la Cassazione ha confermato che la denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra tra gli atti conservativi spettanti all'amministratore, esercitabili anche senza autorizzazione dell'assemblea.

Quando l'abuso riguarda la cosa comune, si riconosce all'amministratore il potere di agire in giudizio, al fine di costringere il condomino inadempiente alla osservanza dei limiti fissati dall'art. 1102 del codice civile.

La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condominio rientra, pertanto, tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c., senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini (Cass. Sez. 2, 03/05/2001, n. 6190; Cass. Sez. 2, 12/10/2000, n. 13611; Cass. Sez. 2, 11/12/1972, n. 3561; Cass. Sez. 2, 11/05/1962, n. 943).

In tale ipotesi, l'interesse, di cui l'amministratore domanda la tutela, è un interesse comune, in quanto riguarda la disciplina dello uso di un bene comune, il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra, pertanto, tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, del Codice Civile, senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

5. Definizione e tipologie di abuso edilizio

In termini generali, l'abuso edilizio può qualificarsi come un intervento sul territorio realizzato in assenza o in difformità di una preventiva autorizzazione prevista dalla normativa vigente in materia edilizia, in particolare dal D.P.R. n. 380/2011 (T.U. Edilizia) e dai regolamenti regionali e comunali.

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.

La classificazione degli interventi abusivi e delle relative sanzioni è contenuta nel D.P.R. n. 380/2001.

Tipologie di abuso edilizio

È possibile distinguere tre fattispecie, secondo la gravità dell'abuso.

Assenza di permesso o di totale difformità

È la categoria di abusi più grave ed è disciplinata dall'articolo 31 del Testo Unico dell'Edilizia. Avviene quando si realizza un'opera edilizia senza aver ottenuto il permesso di costruire, ma anche quando gli interventi effettuati sono completamente diversi da quelli autorizzati. Quest'ultima ipotesi accorre se l'opera realizzata è:

1. integralmente diversa per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie;
2. integralmente diversa per caratteristiche piano volumetriche;
3. integralmente diversa per caratteristiche di utilizzazione;
4. integralmente diversa perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi.

Variazione essenziale dal progetto approvato

Questo caso, regolato dall'art. 32 del TUE, è parificato agli interventi realizzati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire. Si ha variazione essenziale in presenza di una o più delle seguenti condizioni:

1. mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 02/04/1968;
2. aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
3. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
4. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assente;
5. violazione della normativa edilizia antisismica.

Le variazioni essenziali, per essere considerate regolari, devono ottenere un nuovo permesso di costruire e bisogna quindi tenere presenti i cambiamenti avvenuti nella normativa.

6. 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”*.

7. Annullamento d'ufficio

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

8. 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.

La norma – finora poco applicata nella pratica – prevede che *“in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136”*.

Si tratta di un procedimento speciale, che consente al singolo condomino (e all'amministratore) di tutelare in maniera rapida i propri diritti in caso di attività illecite poste in essere dagli altri condomini sulle parti comuni.

E tra queste possono certamente rientrare le attività edilizie abusive.

Occorre osservare, peraltro, che la cura dell'osservanza del regolamento condominiale e disciplinare l'uso delle parti comuni rientrano tra i compiti dell'amministratore. Ne consegue che, in caso di attività contrarie alla destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, l'amministratore ha già il potere d'iniziativa diretta, anche senza necessità di diffida del condomino e senza il preventivo consenso dell'assemblea.

In quest'ottica, l'art. 1117-quater in esame sembra porsi in parziale contrasto con gli artt. 1130 e 1131 sopra citati, che già attribuiscono all'amministratore il potere di porre in essere "gli atti conservativi alle parti in comune dell'edificio".

9. 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.

L'art. 1102 c.c. afferma che: *"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa"*

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.

Così, ad esempio, il proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su di esso degli abbaini e delle finestre per dare aria e luce alla sua proprietà (Cass. civ. n. 4721/2001). Difatti, se realizzate a regola d'arte e tali da non pregiudicare la funzione di copertura propria del tetto né da impedire l'esercizio da parte degli altri condomini dei propri diritti sulla cosa comune, esse costituiscono soltanto modifiche e non innovazioni della cosa comune, per le quali, invece, servirebbe la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (artt. 1120 e 1336 c.c.)

10. 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.

Più in generale, il condominio, in quanto ente di gestione, non è direttamente responsabile degli abusi edilizi compiuti da alcuni condomini sulle proprietà esclusive e/o nelle parti comuni: delle violazioni commesse rispondono i singoli proprietari che compongono il condominio

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.

11. Stabilità, sicurezza e decoro architettonico

In tale senso, è chiaro il disposto di cui all'art. 1122 c.c.: *“Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio”*. In ogni caso – continua la norma – *“è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea”*

Detto in altri termini – 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.

Comunicazione che fa sorgere, in capo all'amministratore, tutta una serie di poteri e doveri di controllo che, se omessi, potrebbero essere oggetto di responsabilità professionale.

12. 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.

Obbligo di denuncia

Nel condominio, dunque, l'obbligo di denunciare qualsiasi abuso edilizio rilevato incombe sull'amministratore. L'amministratore non dovrà attendere alcuna autorizzazione dei condomini e dovrà attivarsi non appena avuta notizia dell'illecito. Gli abusi edilizi commessi da un condomino devono essere contestati immediatamente da parte dell'amministratore, pena la decadenza dal diritto di chiedere l'annullamento delle autorizzazioni amministrative (TAR Piemonte, n. 1052/2017).

Se l'amministratore è inerte nel denunciare l'abuso edilizi, possono sempre agire i singoli condomini, in quanto comunque portatori di un valido interesse finalizzato alla tutela dello stabile, delle parti comuni (di cui sono proprietari in quota millesimale) e, indirettamente, del proprio appartamento (che potrebbe risultare deprezzato in caso di opere abusive che, ad esempio, compromettano il decoro dell'edificio).

Del resto, se le opere private compromettono la destinazione d'uso dei beni comuni, è già il codice civile a stabilire, all'articolo 1117 quater, che *“l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie”*.

Ricordiamo che il condominio è un mero ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, e pertanto le parti comuni non risultano in proprietà di questo ente, ma in comproprietà dei singoli condòmini (TAR Lombardia, 29/07/2019, n. 1764). Per questa ragione, la denuncia di un abuso

edilizio in condominio, rientrando tra gli atti conservativi delle parti comuni, è di competenza non solo dell'amministratore, ma anche dai singoli condòmini.

13. 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 condòmini quando l'abuso edilizio ricade sulle parti comuni. Di conseguenza, il provvedimento sanzionatorio dovrà essere notificato ad ognuno di essi.

Le parti comuni dell'edificio sono in comproprietà tra i condòmini. Il condominio si limita a gestirle. Così, quando si verifica un abuso, la misura destinata a colpirlo (solitamente l'ordinanza di demolizione) deve essere rivolta ai singoli condòmini.

In tale senso, l'ordine di demolizione di opere illecitamente realizzate non deve essere indirizzato dal Comune al Condominio, in quanto esso non è «proprietario e responsabile dell'abuso». La sanzione della rimozione e la riduzione in pristino è posta a carico di tutti i comproprietari anche per quanto riguarda le spese (TAR Campania 10/07/2020, n. 3005).

Ovviamente, non avendo il condominio personalità giuridica né essendo titolare di diritti reali sui beni immobiliari, non potrà essere neppure destinatario delle sanzioni penali previste (arresto ed ammenda). Queste saranno irrogate a carico delle persone fisiche (anche esterne al condominio, come gli esecutori dei lavori) che siano state riconosciute responsabili degli abusi edilizi.

14. Responsabilità penale

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 condòmini 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 e, ciò nonostante, abbia ommesso in tutto o in parte d'intervenire.

Si tratta di una forma di responsabilità penale prevalentemente di tipo omissivo. La repressione dell'abuso edilizio all'interno del condominio rientra nei poteri dell'amministratore e, pertanto, egli ne debba rispondere penalmente anche se non sia l'autore materiale dell'abuso.

La giurisprudenza ha più volte sottolineato come l'amministratore di condominio non possa ignorare la normativa edilizia in tema di autorizzazioni amministrative necessarie al fine di erigere strutture permanenti e modificative del prospetto dell'edificio. Pertanto, egli può essere chiamato a rispondere penalmente per il reato edilizio concernente, ad esempio, la realizzazione di opere abusive realizzate senza permesso di costruire in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale su aree di notevole interesse pubblico o in zone sismiche (Tri. Napoli, 12/12/2018, n. 1938).

L'eventuale inerzia consapevole dell'amministratore, che abbia ommesso di esercitare la dovuta azione repressiva e ripristinatoria può ingenerare nel privato una situazione di legittimo affidamento sulla conservabilità dell'intervento abusivo solo a condizione che l'amministratore abbia avuto effettiva conoscenza dell'abuso al momento della sua realizzazione (tra le tante, cfr. TAR Piemonte Torino, 08/03/2017, n. 321 e Tar Lazio 11/01/2018).

Tuttavia, occorre rilevare che, ai fini penali, la responsabilità dell'amministratore di condominio per i reati edilizi commessi dal condominio, non può prescindere da un fondamentale aspetto di natura soggettiva: la colpevolezza, e in particolare, il dolo.

La responsabilità penale, infatti, non è mai a titolo oggettivo. Occorre che sia dimostrato in giudizio che l'amministratore era a conoscenza della realizzazione del manufatto abusivo, cioè che tale opera sia visibile all'esterno delle proprietà private e coinvolgano le parti comuni. Pertanto, a prescindere che le opere abusive siano state già denunciate da un condomino, occorre che l'amministratore ne abbia avuto diretta o indiretta conoscenza.

15. Posizione di garanzia dell'amministratore e responsabilità penale

Occorre ricordare che autore del reato edilizio è innanzitutto l'autore della costruzione realizzata senza licenza di costruire. La responsabilità penale dell'amministratore si incardina quindi in ragione della sua posizione di garanzia, e quindi per la sua condotta omissiva. Pertanto, qualora si renda conto della sussistenza di un abuso edilizio all'interno del condominio, l'amministratore deve:

inviare una diffida al condomino autore dell'abuso edilizio, invitandolo alla rimozione del manufatto abusivo ed al ripristino dello "stato quo ante"; in caso di inerzia del condomino, inviare una diffida all'Amministrazione Comunale allo scopo di sollecitarne l'esercizio dei poteri di vigilanza e controllo dell'attività edilizia e quello di repressione degli abusi edilizi, incidenti direttamente o indirettamente sulle parti comuni dell'edificio; in caso di silenzio inadempimento dell'amministrazione comunale, l'amministratore può proporre ricorso contro il silenzio inadempimento della Pubblica Amministrazione rispetto la predetta richiesta; tutto ciò ben può ben ricomprendersi all'interno dell'ambito della cosiddetta "tutela conservativa".

Se l'amministratore non attiva tali poteri di controllo e di tutela conservativa dell'immobile, graverà anche su di lui la responsabilità penale per l'illecito edilizio commesso per non aver impedito la realizzazione del manufatto.

16. 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.

In tale prospettiva, pensiamo ad esempio alle ripercussioni che possono aversi in materia di agevolazioni fiscali (come, ad esempio, il superbonus).

Sappiamo, infatti, che per beneficiare delle agevolazioni edilizie non devono esserci abusi edilizi, secondo quanto previsto dall'art. 49 del DPR n. 380/2001. Tra l'altro, l'art. 50 dello stesso T.U consente di sanare la posizione eventualmente irregolare per poi accedere ai benefici.

L'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34/2020 evidenzia invece l'obbligo per i tecnici che si occupano del titolo edilizio necessario ad avviare gli interventi che accedono al superbonus e per gli Sportelli Unici per l'Edilizia che devono accertarli, di asseverare lo stato legittimo delle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi. Di recente, la Cassazione (sentenza 07/11/2022, n. 41814) ha affermato che il tecnico che, in veste di progettista, asseveri falsamente una conformità delle opere agli strumenti urbanistici ed al

regolamento edilizio comunale, è responsabile del reato di falsità ideologica in certificati di cui al citato art. 481 c.p.

17. 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.).

Ricordiamo che l'assemblea di condominio può deliberare la revoca dell'incarico all'amministratore in qualsiasi momento e che la convocazione, oltre che da parte dell'amministratore, può essere fatta anche direttamente dai condomini, seguendo il procedimento di cui all'art. 66, comma 1, delle disposizioni attuative del codice civile.

La revoca può essere altresì disposta dal Giudice su ricorso di ciascun condominio, nei casi e secondo le modalità stabilite dallo stesso art. 1129 c.c.

La mancata esecuzione degli "atti conservativi" a tutela delle parti comuni (tra cui rientra la denuncia di un abuso edilizio) ben potrà infatti configurare una "grave irregolarità" dell'amministratore nell'espletamento del suo mandato che – valutata alla luce delle specifiche circostanze del caso concreto – può portare ad un provvedimento di revoca in sede giudiziaria.

18. Sentenze

Corte di Cassazione, sez. I, del 17 settembre 2020, n. 19327:

L'amministratore che indaga la violazione di norme edilizie non viola la privacy del condomino

La normativa a tutela della privacy degli individui non copre le informazioni relative alle unità immobiliari di proprietà degli stessi, notabilmente la verifica dell'eventuale commissione di abusi edilizi.

Tale verifica, poi, è pacificamente legittima se effettuata dall'amministratore di condominio in adempimento ai propri doveri di tutela della salubrità e stabilità del palazzo.

Un condomino agiva in giudizio avverso svariati soggetti, tra i quali un impiegato comunale, l'amministratore del condominio e il comune di residenza, lamentando come questi – in concerto tra loro – avessero messo in atto condotte lesive del suo diritto alla privacy.

La questione, in particolare, ineriva la richiesta di documentazione effettuata dall'amministratore del condominio relativamente a dei lavori edili effettuati dall'attore nella propria abitazione.

L'attore, infatti, aveva realizzato un lastrico solare ed altre migliorie nella sua proprietà e, a parere dell'amministratore e degli altri condomini, egli non avrebbe avuto le dovute autorizzazioni edilizie.

Al fine di verificare la correttezza dei lavori effettuati, quindi, l'amministratore aveva richiesto al comune i titoli edilizi relativi alle predette opere e questi erano stati concessi.

Successivamente, l'amministratore aveva comunicato l'esito di tale ricerca sia ai condomini dello stabile che a svariate autorità preposte al contrasto degli abusi edilizi.

Era quindi parere dell'attore che detta operazione fosse stata realizzata in violazione della normativa sulla privacy, in particolare degli artt. 152 ss. del d.lgs. n. 192/2003.

La questione oggetto del presente approfondimento verte intorno al diritto alla privacy dei condomini, o meglio, quando è legittimo violare il diritto alla riservatezza dei condomini?

Esistono diritti superiori alla riservatezza in ragione dei quali è legittimo sacrificare la privacy e derogare la normativa posta a tutela della stessa?

E ancora: esistono soggetti “qualificati” per i quali è consentito derogare al diritto alla riservatezza dei condomini?

A tutte queste domande risponde, direttamente o indirettamente la sentenza della Cassazione, sez. I, del 17 settembre 2020, n. 19327.

Il testo fondamentale della tutela della privacy in Italia è indiscutibilmente il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, rubricato "Codice in materia di protezione dei dati personali" e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 174 del 29 luglio 2003.

La materia è stata in seguito innovata dall'approvazione del d.lgs. n. 101/2018, che ha adeguato l'ordinamento nazionale alle indicazioni europee di cui al regolamento UE 2016/679 (c.d. GDPR).

Dalla predetta normativa si ricavano diverse definizioni chiave.

Per “dati personali” si intende qualunque informazione relativa a persona fisica, identificata o identificabile, anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione, ivi compreso un numero di identificazione personale.

Per “trattamento”, invece, si intende qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca di dati.

Da ultimo, con il termine “comunicazione” s'intende il dare conoscenza dei dati personali a uno o più soggetti determinati diversi dall'interessato, dal rappresentante del titolare nel territorio dello Stato, dal responsabile e dagli incaricati, in qualunque forma, anche mediante la loro messa a disposizione o consultazione» e con “diffusione” la normativa intende il dare conoscenza dei dati personali a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante la loro messa a disposizione o consultazione.

Nel caso specifico, difatti, la questione non ineriva al caso specifico della persona del condomino, ma al suo immobile e alla regolarità edilizia e amministrativa delle parti di nuova costruzione sul lastrico solare di sua proprietà e, più in particolare, gli esiti di procedimenti amministrativi in sanatoria relativi a una pratica edilizia.

Analizzata la fattispecie di fatto e la parte in diritto relativa alla normativa a tutela della privacy occorre ora approcciare la decisione della Cassazione.

A seguito della soccombenza presso il Giudice di merito, difatti, la questione approdava in sede di legittimità ove, a seguito del giudizio, la Sezione I della Cassazione emetteva la sentenza n. 19237 del 17 settembre 2020.

La Cassazione evidenziava come nel caso in questione non vi fosse alcuna violazione della privacy e che l'utilizzo dei dati effettuato da parte dell'amministratore fosse consentito.

In primis gli Ermellini chiarivano come l'amministratore fosse un soggetto qualificato e deputato a svolgere attività di ricerca sulla regolarità edilizia delle opere realizzate in condominio.

Tra i compiti del mandatario vi è infatti all'articolo 1130 c.c. il dovere di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio".

Nel caso in questione, poi, i dati trattati non erano quelli personali del condomino, ma del suo immobile e in particolare quelli relativi alla regolarità amministrativa delle costruzioni realizzate.

L'area in oggetto era infatti soggetta a vincoli e l'amministratore aveva dubitato che il condomino avesse chiesto e ottenuto le dovute autorizzazioni edilizie.

Appurata l'assenza delle autorizzazioni, e quindi l'abusività del manufatto realizzato, l'amministratore aveva poi dato la comunicazione a tutti gli altri condomini e conduttori di immobili in condominio.

A parere della Cassazione tale utilizzo non violava i diritti del condomino in quanto i soggetti destinatari erano comunque soggetti interessati a ricevere la comunicazione, dato che l'opera poteva compromettere l'equilibrio statico del palazzo.

Aggiungevano, infine, gli Ermellini, come l'art. 10 del d.lgs. n. 267/2000 prevedesse comunque l'inefficacia dei limiti alla normativa della privacy in caso di notizie relative ad atti e documenti concernenti autorizzazioni e concessioni edilizie, rilascio del permesso di costruire e dati relativi agli immobili ed alle opere abusive.

In conseguenza di quanto appena affermato la Cassazione rigettava il ricorso del condomino e lo condannava alla refusione delle spese di lite ai convenuti.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 468/19; depositata il 10 gennaio:

Il danno per illegittima occupazione di parti comuni è da ritenersi in re ipsa solo qualora, in seguito a tale occupazione, uno o più condomini siano stati totalmente privati della disponibilità della cosa.

Questo il condivisibile principio di diritto espresso dall'ordinanza in oggetto n. 468/19, depositata il 10 gennaio.

Il caso. La causa veniva promossa avanti al Tribunale di Reggio Calabria da alcuni condomini i quali lamentavano, tra le altre cose, l'avvenuta illegittima occupazione, da parte di altri condomini, di una parte comune del condominio. In particolare i convenuti, a dire degli attori, avevano esercitato tale occupazione ampliando in lunghezza e per tutta la larghezza un locale ricompreso nella propria unità abitativa. Conseguenza di tale ampliamento, pertanto, sarebbe stato il restringimento della superficie condominiale destinata a parcheggio condominiale.

Il diritto al risarcimento del danno nel caso di illegittima occupazione di parte comune non può essere concesso in via presuntiva. I convenuti resistevano, con varie argomentazioni, alle avverse domande. Il giudice di prime cure accoglieva la richiesta degli attori condannando i convenuti sia alla demolizione della

parte di garage da loro edificata su terreno condominiale, e sia al risarcimento del danno quantificato in euro 3.000 oltre interessi.

Il giudizio di appello, promosso dai soccombenti, si concludeva con la decisione della Corte di Reggio Calabria di revocare la condanna dei convenuti-appellanti al risarcimento dei danni a causa della illegittima occupazione.

Dato atto che nelle more della sentenza di primo grado gli stessi convenuti avevano spontaneamente provveduto alla demolizione del manufatto abusivo, la Corte calabrese aveva rilevato come nel corso del giudizio di primo grado non si fosse fornita debita prova che, in seguito alla illegittima occupazione, i convenuti fossero stati completamente privati della possibilità di utilizzo del parcheggio condominiale.

Solo in questo caso, infatti, secondo i giudici di secondo grado, sarebbe stato corretto prevedere un risarcimento in favore dei danneggiati nei confronti dei danneggianti. In assenza di tale prova, viceversa, la richiesta di risarcimento doveva esser respinta non potendo operare un criterio presuntivo fondato esclusivamente sulla avvenuta occupazione.

La Cassazione, investita della questione, accoglieva la tesi della corte di appello confermandone la decisione sul punto.

In particolare, i giudici delle leggi rilevavano come in materia di comunione, laddove sia provata l'utilizzazione da parte di uno dei comunisti in via esclusiva della cosa comune in modo da impedirne agli altri comproprietari il pari uso anche solo in via potenziale, il danno deve ritenersi "in re ipsa" esclusivamente qualora si sia fornita prova, nel giudizio, della totale impossibilità di utilizzo della cosa stessa da parte dei danneggiati.

Nel caso discusso, viceversa, osservava la cassazione, era fuori di dubbio che vi fosse stata una occupazione parziale abusiva di parte comune, così come che a tale occupazione avessero poi spontaneamente posto fine gli stessi danneggianti. Mancava però la prova delle conseguenze di tale violazione in capo ai danneggiati: e cioè che essi fossero stati anche solo per un breve periodo totalmente privati dell'utilizzo della cosa comune.

Il risarcimento in seguito ad occupazione abusiva, in sostanza, secondo la Suprema corte è da ritenersi in re ipsa, e cioè non necessità di essere dimostrato, solo qualora sia fornita prova della totale avvenuta espromissione di alcune dal possesso della parte comune.

Qualora tale prova non sia fornita la richiesta andrà viceversa respinta.

TAR Lazio, sez. I quater, sentenza n. 10826/15; depositata il 14 agosto:

Al G.A. le liti sui condizionatori abusivi, collocati dai vecchi proprietari, che deturpano la facciata condominiale

Nella fattispecie del 2009 i due condizionatori erano stati installati dai dante causa dei ricorrenti: non è la classica lite sul decoro architettonico, riguardando l'impugnazione di una sanzione amministrativa. Essa, malgrado la chiara responsabilità dei precedenti proprietari, è stata loro elevata, perché è di natura reale e di carattere ripristinatorio, per cui deve essere saldata da chi ha la disponibilità dell'immobile. Infine per installare i condizionatori era obbligatoria la DIA (o la SCIA). Il G.O. adito aveva dichiarato la sua incompetenza a favore del TAR, perché il caso rientrava nell'attività edilizia e negli strumenti urbanistici.

Sono queste le massime ricavabili dalla sentenza del TAR Lazio, sez. I quater, n. 10826 del 14 agosto 2015, che ha il pregio di chiarire il riparto di responsabilità per le opere abusive poste in essere dai vecchi proprietari, ma imputate ai nuovi.

Il caso. Una società ed alcuni privati cittadini contestavano la sanzione elevata nel 2009 nei loro confronti perché i loro dante causa, prima del 1993, avevano installato due condizionatori sulla facciata del condominio, deturpandola, senza il dovuto titolo abilitativo (DIA o SCIA). Si noti come il TAR consideri indifferente sia questo dato che il lasso di tempo intercorso tra la violazione e la sanzione che è riferibile a chi detiene l'immobile. Era stata impugnata innanzi al Tribunale di Civitavecchia che dichiarò la propria incompetenza in materia a favore del TAR (sentenza n. 168/2009) che ha confermato la sanzione pari ad € 516, dichiarando l'estraneità della ditta e di uno dei nuovi proprietari ricorrenti.

Quale termine per la riassunzione? Per la translatio iudicii si conservano gli effetti e gli atti del precedente processo se riassunto tempestivamente nei termini di legge. Dato che non era ancora vigente la riforma ex l. n. 69/2009, si deve far riferimento al termine semestrale, correttamente rispettato.

Chi paga la multa per gli abusi edilizi dei vecchi proprietari? «È indifferente ai fini della legittimità della misura sanzionatoria adottata l'individuazione dell'effettivo responsabile dell'abuso, perché le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 10 della legge n. 47/85 e norme successive, per il loro carattere ripristinatorio (e non punitivo), hanno natura reale e ben possono essere comminate nei confronti di coloro che, a vario titolo, hanno la disponibilità dell'immobile, ovvero a carico del proprietario, a prescindere da ogni verifica sull'imputabilità del fatto, già in ragione della omessa adozione di iniziative volte al ripristino della legalità violata».

Quale prescrizione? È indubbio che la lite s'inscriva nella materia «urbanistico-edilizia e paesistica» e nel relativo potere di controllo della PA e quindi è imprescrittibile «dimodoché l'accertamento dell'illecito amministrativo urbanistico-edilizio e paesaggistico, nonché applicazione delle relative sanzioni, possono intervenire anche dopo il decorso di un rilevante lasso temporale dalla consumazione dell'abuso, al quale deve riconoscersi natura permanente, con la conseguenza che esso cessa soltanto dopo la materiale esecuzione della sanzione» (CdS n. 1650/2014).

Liceità della sanzione. È indubbio che rientri nell'attività edilizia, soggetta a DIA o SCIA, l'installazione dei condizionatori che incida indubbiamente sul decoro della facciata e sul prospetto dello stabile, «dovendo risultare conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi». Stante la natura vincolata degli atti repressivi degli abusi edilizi, le opere realizzate in assenza di tale titolo abilitativo sono legittimamente sanzionate ai sensi del combinato dell'art. 37 d.P.R. n. 380/1981 e della l. n. 47/1985. Per questi motivi il ricorso è infondato e quindi respinto. Spese compensate.