

Il condomino birbante:

la reazione dell'amministratore agli abusi edilizi in condominio

Ing. Alberto DI MARTINO

Amm.re Diego QUAGLIOTTO

AMMINISTRATORE QUAGLIOTTO

a molti di noi, trattando l'argomento 110, si è presentato il problema delle difformità edilizie che spesso hanno indotto i condomini a soprassedere rispetto alle opportunità che forniva tale istituto in quanto il DPR 380 impediva l'accesso a qualsiasi beneficio fiscale qualora vi fosse la presenza di difformità fra lo stato di fatto e lo stato autorizzato.

Preso atto che, molto spesso, alcune delle difformità presenti nei fabbricati potevano essere di peso inferiore rispetto, ad esempio, a veri e propri aumenti volumetrici, il Legislatore ha provveduto a metterci "una pezza", con la famosa modifica dell'Articolo 119 del cosiddetto Decreto Rilancio con il quale si consentiva di soprassedere all'attestazione dello stato legittimo previsto dall'Art.9-bis del DPR 380 limitatamente all'accesso ai benefici del 110%.

Ricordiamo che vige sempre l'articolo 49 del DPR 380 che impedisce di accedere a qualsiasi beneficio fiscale per gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, e quindi oggi, passato lo tsunami del 110%, rimane comunque il problema della presenza nei condomini di difformità, sia relative alle parti comuni sia relative alle singole unità immobiliari.

E riteniamo sia importante potere classificare tali difformità, capirne l'entità e soprattutto conoscere quali siano i compiti e le responsabilità dell'Amministratore.

Per tale motivo abbiamo chiesto all'Ing. Di Martino di chiarire questi punti e fornire alcune indicazioni su come e quando agire.

ING. DI MARTINO

Grazie Diego

Beh, l'argomento difformità edilizie è sempre stato piuttosto caldo e foriero di criticità che spesso si sono rivelate alquanto.... Dolorose.

Intanto chiariamo subito alcuni termini: **si parla di abuso edilizio in caso di attività edificatoria realizzata in totale o parziale difformità da quanto previsto dal titolo abilitativo...** o naturalmente, nei casi estremi, in assenza proprio di titolo... pensiamo, ma per pura fantasia, a volumi che spuntano come d'incanto tipicamente nei periodi nebbiosi... ma questa fantasia lasciamola pure da parte!

Il **titolo abilitativo** è l'atto amministrativo in virtù del quale è possibile l'attività edificatoria: per quanto attiene le opere private (escludendo quindi le opere pubbliche), tipicamente è il Comune che rilascia o un permesso di costruire, comprese varianti, o viene depositata una c.d. SCIA, il cui deposito, decorso un certo lasso temporale, equivale al rilascio del Permesso di Costruire, o una CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata da usarsi in caso di interventi di minore impatto urbanistico edilizio.

In questa sede non ci interessa dichiarare ognuno di questi istituti ma ciò su cui vorrei porre la Vostra attenzione è che si configura una difformità edilizia (e quindi un abuso) quando si rilevano delle differenze confrontando la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo, ed ora sappiamo di cosa si tratti, con quanto effettivamente sussiste nella realtà (i tecnici amano chiamarlo stato di fatto).

È evidente che il Legislatore ha diversificato il peso di tali difformità, non è possibile immaginare che lo spostamento di un foro finestra abbia la stessa gravità di un aumento volumetrico che dovesse magari comportare la realizzazione di un piano in più rispetto a quanto fosse previsto. Ma soprattutto la domanda che ci si deve porre è: se io all'epoca della realizzazione dell'abuso avessi chiesto il permesso al Comune, questi mi avrebbe autorizzato? E se io lo chiedessi ora? Potrei ottenerlo? Ebbene qui ovviamente lo spartiacque è chiaro:

- Se le risposte sono affermativo allora è possibile la **sanatoria**, si paga una sanzione e si presenta la pratica ora per allora
- Se invece le risposte sono negative allora ci può salvare solo una Legge speciale, che prende il nome di **condono edilizio** che consente di "sanare" l'abuso pagando un'oblazione.... E qui si scatenano le varie correnti di pensiero, anche perché l'argomento è di estrema attualità considerati alcuni emendamenti alla Legge finanziaria che in questi giorni circolano.

Ma veniamo a noi, alla figura dell'Amministratore che dovesse per qualche ragione venire a conoscenza della presenza di una difformità o nelle parti comuni o all'interno delle singole unità immobiliari o, meglio, delle proprietà esclusive.

GLI ABUSI NELLE PARTI COMUNI

Per quanto attiene le **parti comuni** possiamo distinguere due casi:

1. **attività che incidono negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni.** Qualche esempio?
 - l'utilizzo di un'area verde, magari a standard urbanistico, come autorimessa;
 - l'adibire a deposito un'area a parcheggio o un androne o un corridoio comune;
 - l'esercitare un'attività commerciale su spazi comuni.
2. **realizzazione di manufatti abusivi in spazi comuni**

In questo caso si configura la violazione o di norme del Codice Civile o urbanistico edilizie oppure si è di fronte ad una esecuzione di interventi non conforme a quanto autorizzato dal Comune.

Ad esempio, la realizzazione di box auto, ricovero attrezzi, utilizzo di una terrazza comune per deposito con realizzazione di cantine addirittura chiuse a chiave, ecc.

CATEGORIE PRINCIPALI DI ABUSO EDILIZIO

È possibile distinguere 4 categorie principali di abuso edilizio, secondo la gravità:

- **Assenza di permesso di costruire o totale difformità:** si configura quando si realizza un'opera senza il titolo edilizio richiesto, oppure quando gli interventi effettuati sono completamente diversi da quelli autorizzati;
- **Variazione essenziale dal progetto approvato:** è parificato agli interventi realizzati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire. Appartengono a questa fattispecie il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione di standard urbanistici, aumento della cubatura superiore al 20%, violazione di norme di sicurezza, tipicamente quelle antisismiche o antincendio;
- **Parziale difformità dal progetto approvato:** l'intervento edilizio, regolarmente autorizzato, viene realizzato con modalità diverse da quelle previste nel progetto presentato e legittimato;
- **Annullamento d'ufficio:** è il caso della realizzazione di un'opera dopo che il titolo, precedentemente rilasciato, venga annullato dalla Pubblica Amministrazione

Ma poi bisogna anche vedere come e dove vengono realizzati questi manufatti in quanto, oltre al problema edilizio urbanistico, potrebbe sussistere anche un **problema legato alla sicurezza**, pensate ad

esempio ad un volume in adiacenza del corpo di fabbrica e l'apertura di una porta per accedervi, ottenuta magari demolendo un muro perimetrale con funzioni portanti, o ancora pensiamo alla realizzazione di un manufatto di dubbia sicurezza strutturale in zone frequentate da condomini o bambini.

Volete un altro esempio abbastanza comune? **L'allacciamento di un lavandino** installato in un'autorimessa alla rete delle caditoie (acque bianche).... Questa semplice e non rara azione potrebbe inficiare l'autorizzazione allo scarico, senza contare delle conseguenze penali che dovessero scaturire da un conferimento di reflui non conforme alla normativa.

E vogliamo parlare di un **allacciamento fatto dal solito pensionato esperto di bricolage all'utenza della luce condominiale?** Pensate alla pericolosità che ne potrebbe derivare.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

È chiaro quindi che per valutare se effettivamente vi sia una difformità intesa in senso lato l'Amministratore, per esercitare il proprio potere di cui parleremo, necessiti di una documentazione tale da consentirgli ogni valutazione; in altre parole deve almeno possedere una copia completa dell'ultimo provvedimento autorizzativo edilizio urbanistico, dell'autorizzazione allo scarico ivi compresi schemi aggiornati della rete dei reflui, e delle dichiarazioni di conformità con gli schemi degli impianti.

Allora supponiamo che per un caso qualsiasi l'Amministratore rilevi la presenza di una qualche difformità nelle parti comuni. Ricordo che l'Amministratore, in quanto mandatario, ha "specifici doveri di vigilanza e intervento" per la conservazione e la tutela delle parti comuni e del decoro architettonico. Questo non vuol dire che gli sia demandata la responsabilità della vigilanza urbanistico edilizia ma certamente deve conoscere come sono fatti i fabbricati che amministra. E poi non neghiamo... ogni condominio che si rispetti ha sempre almeno un paio di occhi che scrutano ogni attività lecita o illecita dei singoli condomini, sempre pronti a rivelare segreti irrilabili a chicchessia.

I giuristi parlano di **atti conservativi** attribuiti all'Amministratore e fra questi senz'altro possiamo annoverare le azioni dirette alla prevenzione o alla rimozione degli abusi edilizi in quanto finalizzate alla conservazione dei diritti relativi alle parti comuni del condominio stesso. La giurisprudenza, anche quella della Suprema corte, si è già espressa in tal senso e ha sancito che l'Amministratore possa/debba agire in giudizio anche senza la necessità di avere una delibera assembleare a monte. Il non agire per contro potrebbe pregiudicare i diritti dei condomini o addirittura diminuire la sicurezza.

AZIONI

Ebbene la prima azione da intraprendere in questo caso è la **diffida**, ammesso che si individui l'autore dell'abuso. Ovviamente sarà da valutare attentamente la tempistica: in caso di potenziale pericolo l'azione deve necessariamente essere tempestiva e si deve concedere poco tempo per rimuovere l'abuso e ripristinare il tutto, salvo la necessità di mettere in sicurezza l'area potenzialmente interessata dal pericolo.

Qualora non si abbia esito positivo alla diffida è necessario **denunciare l'abuso** a quella che si definisce "l'autorità competente" che, in questo caso, è il Comune sul cui territorio insiste il condominio stesso. In particolare, basterà segnalare con PEC al Comando Polizia Locale o all'Ufficio tecnico se c'è un settore preposto alla vigilanza edilizia, segnalando l'ubicazione, l'oggetto di abuso e ogni altro dato utile all'azione conseguente da parte del Comune.

In caso di inerzia della P.A. (ma sarebbe grave in quanto si configura il reato di omissione) c'è la **via giudiziaria**.

Con queste azioni l'Amministratore dimostra di non essere stato inerte di fronte all'abuso di cui è venuto a conoscenza. In caso contrario potrebbe incorrere in sanzioni di varia natura a seconda della violazione di responsabilità.

Ricordiamo brevemente le fattispecie di responsabilità:

- **Responsabilità Civile Professionale:** Si configura per l'inadempimento rispetto ai poteri di tutela e salvaguardia del Condominio. Tale inerzia può costituire una "grave irregolarità" che giustifica la revoca (Art. 1129, comma 12, C.C.);
- **Responsabilità Extracontrattuale:** si configura qualora vengano arrecati danni a terzi o ai condomini derivanti dalla sua inerzia colposa.
- **Responsabilità Penale:** sono di fatto fortunatamente casi estremi ma purtroppo non rari: si pensi all'inerzia in presenza di minaccia di rovina o pericolo per la sicurezza dove magari accade un infortunio, ma rammento che ci sono sentenze che condannano l'Amministratore in caso di abusi realizzati su fabbricati ubicati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale.

Tutto ciò tipicamente in caso di realizzazione di **opere abusive**.

Qualora vi sia una **modifica della destinazione d'uso** viene in aiuto il disposto dell'Articolo 1117-quater del Codice civile il quale, 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 (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio)”*.

GLI ABUSI NELLE PARTI PRIVATE

Veniamo ora al caso di **abusi all'interno delle proprietà private**

In tale caso, di regola, l'amministratore non ha poteri d'intervento. Infatti, il suo mandato è diretto alla gestione e tutela delle parti comuni.

Potrebbe però essere interessato relativamente al decoro dell'immobile (veranda abusiva è il tipico esempio).

Ma il caso più da attenzionare è quello di modifiche interne che coinvolgano parti strutturali del fabbricato, quindi con conseguenze sulla sicurezza del medesimo. Ricordo che l'Art. 1122 del C.C. recita: *“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 è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea”*. E questo, si badi bene, anche in presenza dei relativi permessi edilizi!

In questo caso è consigliabile che l'Amministratore, qualora non fosse stato preventivamente informato su quanto il condomino intendesse modificare, acquisisca le informazioni e la documentazione necessaria a comprendere se vi siano interventi che interessino parti strutturali e ne riferisca all'assemblea a stretto giro.

Non da ultimo è il caso di richiamare la Vostra attenzione sulla fattispecie di abusi che non risultino tali dal punto di vista urbanistico edilizio, mi riferisco ad esempio al caso in cui sussista un **regolamento di “natura contrattuale”**, predisposto dal costruttore ed accettato da tutti i condomini (o, comunque, votata in assemblea dalla totalità dei condomini stessi), che vieti la realizzazione di qualsiasi opera negli spazi privati. In tale caso le eventuali costruzioni, realizzate in violazione di tale regolamento, anche se sottolineo legittime sotto il profilo urbanistico edilizio, devono essere demolite.

L'EVENTUALE SANATORIAAMMINISTRATORE QUAGLIOTTO

Finora abbiamo trattato abusi più o meno grai per i quali si renda necessaria la rimessa in pristino dello stato antecedente.

Ma supponiamo che l'iniziativa di un singolo o magari di alcuni condomini, trovi il consenso dell'Assemblea e si intenda dare mandato all'Amministratore di procedere con la definitiva modifica.

Pensiamo ad esempio all'ampliamento della zona da adibirsi a parcheggi a discapito di un'area a verde oppure alla realizzazione di una copertura sulla terrazza condominiale per ricavare magazzini.

È possibile? E se sì quali sono le strade da intraprendere?

ING. DI MARTINO

Caro Diego Ti ringrazio della domanda perché mi fornisce lo spunto per evidenziare un paio di concetti fondamentali.

Il primo è: questo abuso è sanabile?

Perché in caso negativo ricordo che una delibera assembleare che dovesse autorizzare un'opera contrastante con le norme in materia edilizia, da intendersi sia dal punto di vista urbanistico che della sicurezza, sarebbe nulla per illiceità dell'oggetto.

Peraltro, si deve porre l'attenzione sul fatto che in caso di non sanabilità delle opere e di segnalazione al Comune, il dirigente, al termine del processo istruttorio, dovrà emettere un'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino. Tale provvedimento, quando l'abuso incide su parti comuni o altera elementi strutturali dell'edificio, è destinato al condominio, indipendentemente dall'autore materiale dell'opera.

La legittimazione passiva, secondo una recente sentenza del TAR Lazio (sentenza n. 18045/2024), deriva infatti dalla titolarità collettiva del bene compromesso e dalla rappresentanza unitaria dell'ente condominiale nei confronti dell'amministrazione.

Per riprendere gli esempi che hai proposto, la modifica delle aree parcheggio/verde va in contrasto con gli standard urbanistici?

L'aumento della volumetria dei magazzini del terrazzo è compatibile con gli indici del lotto?

Supponendo che comunque sia sanabile l'abuso allora gli strumenti per l'ottenimento della c.d. sanatoria variano a seconda della tipologia di abuso:

- Permesso di Costruire in sanatoria se i lavori sono stati eseguiti senza il necessario permesso di costruire;
- SCIA in sanatoria nel caso in cui gli interventi siano stati eseguiti senza segnalazione certificata di attività o in difformità rispetto ad essa;
- CILA tardiva o CILA in sanatoria se non è stata presentata la CILA prima o durante i lavori.

ALCUNI CASI PRATICI: A Domanda Risponde

Quagliotto

Bene a questo punto, tanto per rompere il ghiaccio, proporrei alcuni casi di vita vissuta in merito ai quali Ti chiederei un breve commento

D: Il primo caso è quello di condomino che realizza un foro di ventilazione verso le scale comuni x l'aerazione della propria caldaia privata a gas metano.

R: Innanzitutto, mi viene da pensare che se il foro deve consentire l'aerazione necessaria per la combustione, questo deve insistere su un muro perimetrale secondo norma e quindi non vi è sicurezza per il condomino. E poi naturalmente potrebbero aversi rigurgiti di gas da combustione all'interno del vano scale inopportuni. Imporre la chiusura!

D: Il condomino che realizza uno scarico fumi per caldaia a pellets direttamente sul muro maestro condominiale

R: In questo caso da un lato ci sono norme UNI che prevedono le distanze minime dalle aperture finestrate da rispettarsi ma soprattutto bisogna capire se sussista un regolamento comunale che vieti gli scarichi a parete. Non da ultimo incide sul decoro del fabbricato? (art. 1122 CC) Personalmente non mi piacciono in quanto la fuoriuscita di gas da combustione può, seppur rispettando le norme UNI, creare ingressi attraverso aperture finestrate di altre unità immobiliari che non sono certamente piacevoli

D: Il condomino che in fase di ristrutturazione dell'appartamento modifica gli scarichi per realizzare un bagno supplementare con / senza regolare SCIA

R: La modifica degli scarichi è a tutti gli effetti una modifica agli impianti comuni. La realizzazione di un bagno supplementare significa incidere su quanto a suo tempo sia stato autorizzato, parlo in particolare dell'autorizzazione allo scarico. Ricordo che ci sono differenze fra i vari reflui (acque nere, saponate, grassi ecc.) per cui bisogna verificare preliminarmente se l'allacciamento sia corretto e poi regolarizzare l'intervento. Ci vuole la CILA o la SCIA per il Comune e la variazione catastale. In ultima bisogna vedere se la realizzazione del bagno incida sui millesimi.

D: Il condomino che in occasione della ristrutturazione cambia il termosifone aumentando la superficie radiante in presenza di riscaldamento centralizzato NORMA UNI:10200

R: Se cambia il radiatore deve necessariamente essere modificato il ripartitore, modificate le tabelle dei coefficienti e rivisti gli algoritmi per l'attribuzione delle spese

D: Il condomino che utilizza i parcheggi esterni del condominio come attività di rivendita auto usate, magari realizzando un sistema di allarme perimetrale senza autorizzazione della compagine condominiale

R: Direi classico esempio di utilizzo di parti comuni per affari propri. Diffida e rimozione.

D: Il condomino che nel proprio magazzino realizza dei fori senza la corretta compartimentazione/collari

R: Direi che questo intervento va ad incidere sull'aspetto della sicurezza antincendio quindi se c'è una pratica questa va senz'altro aggiornata ma soprattutto vanno installati i collari di compartimentazione debitamente progettati e certificati.

D: Il condomino che nel sottotetto non abitabile, realizza una camera/stanza ed un bagno.

R: Se il sottotetto non è abitabile si configura abuso edilizio a tutti gli effetti non sanabile = cambio di destinazione d'uso. Attenzione perché la proprietà del sottotetto, se il locale non ha specificatamente funzioni comuni, è del proprietario dell'ultimo piano per cui si configurerebbe con abuso in parti esclusive. Resta però il problema che, qualora potesse essere sanato, vi è un chiaro aumento volumetrico o di superficie utile e di conseguenza vanno riviste le tabelle millesimali e l'eventuale tabella di ripartizione con relativi coefficienti del riscaldamento

D: Il condomino chiude il terrazzo in centro storico

R: Mi verrebbe da pensare che la zona o il fabbricato possa essere sottoposto a vincolo, incide sul decoro e sull'aumento della superficie dell'unità immobiliare

D: La pompeiana in giardino con copertura e pareti fisse, aumento della cubatura senza adeguare le tabelle millesimali

R: Indubbiamente si configura un aumento della cubatura e conseguente necessità di aggiornamento delle tabelle millesimali. Attenzione al decoro.

Ing. Alberto DI MARTINO

Amm.re Diego QUAGLIOTTO