

T.A.R. Basilicata, sezione I, n. 14 del 14 gennaio 2022

Il Condominio è privo di legittimazione passiva in relazione all'ordine di demolizione di eventuali manufatti abusivi inerenti allo stabile, anche se eseguiti su parti comuni dello stesso.

Questa è la conclusione a cui è giunto il TAR Basilicata con la sentenza n. 14 del 14 gennaio 2022, ponendosi nel solco di recente giurisprudenza di merito, anche del TAR Lombardia (*ex multis* TAR Lombardia - Milano sez. II, sentenza n. 1764/2019¹)

La decisione in commento trae origine dall'impugnativa di un ordine di demolizione emesso dal Comune di Potenza a carico di un Condominio in relazione ad alcune opere eseguite nelle parti comuni del plesso condominiale, il tutto in assenza di provvedimento edilizio originario. A fronte dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva svolta dal Condominio ricorrente, il T.A.R. Basilicata ha, in primo luogo, ricordato che, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, "*Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso*".

Il T.A.R. ha quindi evidenziato che il Condominio - che nel caso specifico era stato l'unico destinatario dell'ordine di demolizione - non può dirsi passivamente legittimato rispetto all'impugnato provvedimento, essendo un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica (*ex multis* Cass. civ., SS.UU., 19662/2014).

A tal proposito, il Giudice Amministrativo ha precisato che le parti comuni dell'edificio non sono di proprietà del Condominio, ente appunto privo di personalità giuridica, bensì dei singoli condòmini: la misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni dello stabile non deve quindi essere indirizzata nei confronti del Condominio ma, esclusivamente, nei confronti dei singoli condòmini, in quanto unici (com)proprietari delle stesse.

Diversa è l'ipotesi in cui il provvedimento sanzionatorio venga irrogato (non al Condominio, bensì) ad un singolo condòmino, invece che a tutti i partecipanti al Condominio responsabili dell'abuso.

In tal caso, l'atto volto a sanzionare un abuso edilizio riguardante le parti comuni dell'edificio non può ritenersi illegittimo per il solo fatto di essere stato rivolto ad un solo comproprietario.

Come chiarito dalla giurisprudenza, infatti, la relativa sanzione, seppur irrogata ad un solo partecipante al Condominio, può comunque esplicare validamente i suoi effetti considerato

¹ Analogo principio è stato affermato anche da T.A.R. Campania n. 3005/2020 e n. 2126/2019.

che “... *l'interesse dei proprietari pretermessi è comunque salvaguardato dalla possibilità di impugnare il provvedimento una volta venutino a conoscenza*” (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 4936/2014; anche TAR Lombardia, sezione II, n. 2302/2016).

Vero è che, in tale ipotesi, il singolo proprietario colpito dall'ordine di rimessione in pristino non potrebbe ovviamente eseguire l'intervento prescritto, senza il consenso degli altri proprietari espresso nelle forme di legge; tale circostanza incide però solo la fase esecutiva, non intaccando invece la validità dell'atto.

Alla luce di quanto sopra, è quindi possibile ritenere formalmente regolare la sanzione, se irrogata a carico di almeno un comproprietario del bene comune interessato dall'abuso, seppur a fronte di una pluralità di soggetti responsabili; è, invece, invalido l'ordine di demolizione del bene comune, allorquando prescritto unicamente a carico del Condominio, inteso come ente di gestione privo di personalità giuridica.

avv. Raffaello Stendardi