

Opere abusive nelle parti comuni e riflessi sulle delibere assembleari

Opere abusive nelle parti comuni di un condominio: ci sono riflessi sulle delibere assembleari? La risposta è sì, vediamo alcuni casi concreti

di Giuseppe Bordolli - 15 novembre 2023

Opere abusive nelle parti comuni: ci sono riflessi sulle delibere assembleari?

Le Sezioni Unite della Cassazione hanno ribadito che sono **nulle**, innanzitutto, **le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario alle norme imperative**. Quest'ultime sono quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela.

Allo stesso modo **vanno ritenute nulle le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario all'ordine pubblico**, inteso quale complesso dei principi generali dell'ordinamento o che abbiano un contenuto contrario al buon costume, inteso quest'ultimo come il complesso delle regole che costituiscono la morale della collettività sociale in un dato ambiente e in un determinato tempo (Cass. civ., Sez. Un., 14/04/2021, n. 9839).

In questi casi, la delibera assembleare, nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea, si pone però in tale **contrasto con i valori giuridici fondamentali dell'ordinamento** da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicché la sua nullità può essere fatta valere **in ogni tempo** da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione).

Realizzazione opere illecite e legittima richiesta di demolizione del singolo condomino

Una decisione ha chiaramente affermato che **non è valida la delibera condominiale che pregiudichi la sicurezza del fabbricato** mediante la copertura di spazi comuni (un cortile), aventi la connaturata destinazione all'aereazione delle unità immobiliari dei singoli condomini che su di esso prospettano, senza l'adozione di misure sostitutive atte ad assicurare un ricambio d'aria adeguato alle necessità anche potenziali di dette unità; in tal caso la delibera è affetta da una **nullità insanabile per illiceità** od impossibilità del suo oggetto ed, in particolare, per il contrasto di questo con norme dettate a tutela di **interessi generali trascendenti quelli dei singoli** o per avere inciso su diritti soggettivi dei condomini sulle parti comuni o sulle proprietà individuali.

Di conseguenza è **legittima la richiesta avanzata da parte di nuovi condomini di demolizione di una tettoia** del cortile comune realizzata in precedenza, che impediva la circolazione dell'aria e limitava la possibilità degli istanti di installare una caldaia per riscaldamento autonomo nel loro balcone di proprietà esclusiva (Cass. civ., Sez. II, 25/01/2007, n. 1626).

Verifica conformità delle opere da eseguire sulle parti comuni

Nell'ambito di lavori di ristrutturazione edilizia del condomino è necessario porre particolare attenzione sul **rapporto tra l'aspetto autorizzativo dei lavori ed il legittimo esercizio dei poteri di approvazione e di spesa dell'assemblea** condominiale: la **liceità** dei primi (nel rapporto con la P.A.) è, infatti, **condizione di validità della delibera che li approva**.

In particolare l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la **nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia disposta**, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera (Cass. civ., sez. VI, 18/11/2021, n.35216).

Il Giudice è chiamato, su istanza di chiunque vi abbia interesse (art. 1421 c.c.), a pronunciare la nullità della delibera o a rilevarla anche d'ufficio, in ogni stato e grado del processo, senza l'ostacolo dei tempi brevi di impugnazione ex art. 1137 c.c. ma con il solo limite della formazione di un giudicato interno sulla questione.

In ogni caso 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**; perciò, la rimozione e la riduzione in pristino è posta a carico di tutti i comproprietari anche per quanto riguarda le spese.

Violazione della normativa antisismica

La normativa antisismica è certamente di **carattere imperativo**, cioè posta **a tutela dell'ordine pubblico**. Di conseguenza una **delibera assembleare** con la quale sia stato approvato il rifacimento del torrino delle scale, a seguito della presentazione di una Segnalazione certificata d'inizio attività **senza avere preventivamente ottenuto il parere favorevole del Genio Civile**, necessario in quanto il fabbricato è posto in zona sismica, **deve essere dichiarata nulla** (e non annullabile), **per illiceità dell'oggetto**.

Tenendo conto di quanto sopra il Tribunale di Agrigento, in funzione di giudice d'appello, ha dunque confermato la decisione assunta, in primo grado, dal competente Giudice di Pace, revocando il decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio nei confronti di un condomino; in ogni caso lo stesso Tribunale ha accertato la nullità della delibera assembleare fondante il monitorio che aveva dato il via all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del torrino delle scale, **in violazione del dettato dell'articolo 23 del D.P.R. 380/2001** (Trib. Agrigento 22 agosto 2023 n. 1285).

Leggi anche [Modifica parti comuni condominio: consenso lecito, illecito e necessario dell'assemblea](#)

Leggi anche [Parti comuni condominio, quando l'amministratore può procedere a demolizioni o rimozioni?](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*