

Abusi edilizi in condominio: notifica ordinanze di demolizione e accesso documentale fra condomini

Due recenti sentenze ci offrono lo spunto per indagare altrettante ipotesi che possono presentarsi nei condomini: la **notifica di ordinanze di demolizione** e l'**accessibilità documentale fra condomini** in relazione ad un'**istanza di condono**.

di [Mario Petrulli](#) – 01.07.24

Due recenti sentenze ci offrono lo spunto per indagare altrettante ipotesi che possono presentarsi nei condomini: la **notifica di ordinanze di demolizione** e l'**accessibilità documentale fra condomini** in relazione ad un'**istanza di condono**.

Abusi edilizi condominiali: notifica dell'ordinanza di demolizione

Il [TAR Abruzzo, L'Aquila, sez. I, nella sent. 26 aprile 2024, n. 197](#), ha affermato che, in caso di abusi edilizi, deve riconoscersi che **gli unici soggetti che potrebbero** (ove effettivamente esistesse l'abuso contestato) **essere obbligati al ripristino dello stato dei luoghi sono il proprietario o il responsabile dell'abuso**. Da ciò deriva che, **per gli abusi su aree di proprietà esclusiva**, l'ordinanza di demolizione deve essere **notificata al singolo proprietario** e, ove individuabile, anche al **responsabile dell'abuso**.

Nel caso di abusi su **aree di proprietà condominiale** si dovrà procedere alla **notifica nei confronti di tutti i singoli proprietari** e, ove individuabile, anche al **responsabile dell'abuso**. Né in un caso né nell'altro è possibile notificare l'ordinanza di demolizione all'Amministratore di condominio, il quale svolge esclusivamente funzioni che attengono all'amministrazione delle parti comuni. **Il condominio** come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, **in persona dell'Amministratore, non può essere destinatario di alcuna ordinanza di demolizione**; ciò in quanto neppure le parti comuni dell'edificio sono di proprietà dell'ente di gestione, ma dei singoli condomini.

A tanto consegue che anche la misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei **singoli condomini**, in quanto **unici soggetti in grado di ripristinare lo stato dei luoghi**.

Accesso all'istanza di condono presentata da altro condomino limitrofo del medesimo complesso immobiliare

Secondo il [TAR Campania, Napoli, sez. VI, sent. 6 maggio 2024, n. 2974](#), è legittima l'**istanza di accesso documentale avanzata dal condomino limitrofo** e diretta ad ottenere **copia delle istanze di condono** presentate da un altro condomino limitrofo del medesimo complesso immobiliare. Orbene, da tale **posizione di proprietario confinante e condomino** deriva in capo al ricorrente un **interesse qualificato alla conoscenza degli atti richiesti**, come già affermato dalla giurisprudenza [\[1\]](#).

La conoscenza della documentazione richiesta è, invero, **necessaria per verificare la legittimità** – sotto il profilo edilizio, urbanistico e paesaggistico – **delle opere realizzate nella limitrofa proprietà** dell'altro condomino ed è evidentemente **funzionale alla tutela di altra, diversa, situazione giuridica**, afferente al diritto di proprietà dell'istante (art. 42 Cost.) e ciò anche in riferimento ai diritti spettanti sulle parti comuni del condominio, onde poterne godere appieno senza interferenze e aggravii indebiti, vieppiù trattandosi di beni situati in **zona paesaggisticamente tutelata**. E tanto basta a desumere l'esistenza di un **interesse personale**, attuale e concreto, collegato agli atti richiesti, e quindi costitutivo di una posizione legittimante all'accesso.

Il diritto di accesso può, infatti, essere **esercitato anche indipendentemente dalla pendenza di un giudizio**, anzi la conoscenza degli atti può essere strumentale proprio alla valutazione circa l'opportunità e la convenienza della sua instaurazione (come rimarcato dall'Adunanza Plenaria n. 19 del 2020, "*...l'accesso difensivo non presuppone necessariamente l'instaurazione o la pendenza in concreto di un giudizio. La disposizione di cui al comma 7 dell'art. 24 cit., nel contemplare la necessità sia di «curare», sia di «difendere» un interesse giuridicamente rilevante, lascia intendere la priorità logica della conoscenza degli elementi che occorrono per decidere se instaurare un giudizio e come costruire a tal fine una strategia difensiva; con la conseguenza che l'accesso documentale difensivo non necessariamente deve sfociare in un esito contenzioso in senso*

stretto. Ma sia che la controversia tra le parti si componga in una fase anteriore al giudizio... sia che il conflitto sfoci nella instaurazione del giudizio, appare evidente l'esigenza delle parti di acquisire già in sede stragiudiziale e nella fase preprocessuale la conoscenza dei fatti rilevanti ai fini della composizione della res controversa; mentre, nel caso di mancata composizione del conflitto, i documenti amministrativi acquisiti con lo strumento dell'accesso difensivo potranno trovare ingresso nel processo attraverso la loro produzione in giudizio ad opera della parte...").

La **strumentalità del diritto di accesso a tutelare una situazione giuridica protetta dall'ordinamento**, inoltre, *"non si sostanzia in una verifica sulla effettiva utilità degli atti richiesti ai fini della causa bensì nella possibilità per l'interessato di indirizzare le sue scelte difensive nel modo che riterrà più idoneo al suo interesse"*. Il nesso di strumentalità deve quindi essere inteso **in senso ampio**, nel senso che la documentazione richiesta deve essere, genericamente, mezzo utile per la difesa dell'interesse giuridicamente rilevante.

Né la richiesta formulata dall'interessato può considerarsi generica. Invero, **non può pretendersi che chi esercita il diritto di accesso a titoli edilizi indichi data e numero dell'atto ovvero della pratica edilizia**, giacché chi esercita il diritto di accesso *"per definizione non ha conoscenza ovvero ha una limitata conoscenza di quanto chiede, dato che l'accesso ha proprio la funzione di permettere di conoscere gli atti dell'amministrazione. Ciò che quindi si richiede a chi formula l'istanza è che fornisca gli elementi necessari a permettere la ricerca all'ente"* [\[2\]](#).

Infine, considerata anche la tipologia di documentazione richiesta, **non sono rinvenibili apprezzabili esigenze di tutela della riservatezza** venendo in rilievo essenzialmente **titoli in materia edilizia** che non si riferiscono quindi alla sfera personale e privata degli interessati [\[3\]](#).

Note

[\[1\]](#) TAR Liguria, sez. II, sent. 7 luglio 2023, n. 705: *"in materia di condominio negli edifici, la giurisprudenza ammette costantemente il diritto del condominio ad accedere alle pratiche edilizie concernenti il fabbricato condominiale (cfr. T.A.R. Campania Napoli Sez. VIII, 27/3/2023, n. 1890; id., 9/3/2023, n. 1540; id., 14/2/2023, n. 1006; id., 10/11/2022, n. 6953, ove la precisazione che "il diritto di accesso può essere esercitato anche e indipendentemente dalla pendenza di un giudizio – tra l'altro, la conoscenza degli atti può essere strumentale proprio alla valutazione circa opportunità e convenienza della sua instaurazione – e dalla circostanza che in tale ipotetico giudizio la documentazione richiesta sarebbe acquisibile nel contesto della relativa istruttoria") e, reciprocamente, il diritto del singolo condòmino ad ottenere copia dei titoli edilizi e paesaggistici richiesti dal condominio (T.A.R. Liguria, I, 11.1.2019, n. 15)".*

[\[2\]](#) TAR Campania, Napoli, sez. VI, sent. 25 febbraio 2020, n. 859.

[\[3\]](#) TAR Campania, Napoli, sez. VI, sent 22 marzo 2021, n. 1875 e 22 settembre 2021, n. 5974.

LEGGI ANCHE

Ordinanza di demolizione abusi edilizi: le caratteristiche, in due recenti sentenze [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*