

Abusi edilizi in condominio: basta un solo autore per sanare gli illeciti

Nei rapporti condominiali, del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferentemente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto.

di [Matteo Peppucci](#) – 08.07.2025

Se all'abuso di un condomino sulla [parte comune dell'edificio condominiale](#) se ne aggiungono altri, chi paga per gli illeciti? Servono più sanatorie o ogni singolo soggetto può provvedere alla regolarizzazione? In definitiva: **chi è responsabile?** Conta la tempistica dell'abuso (cioè chi l'ha commesso prima o dopo)?

A queste interessanti e sicuramente attuali domande ha risposto, fornendo un nuovo principio di diritto, la Corte di Cassazione nella sentenza 17237/2025, riferita a una lite condominiale figlia di alcune opere di ristrutturazioni abusive realizzate da un condomino, alle quali erano però seguiti altri abusi di altri condomini.

Il caso: le modifiche edilizie contestate

Il condomino A ha citato in giudizio la condomina B per ottenere il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di opere di ristrutturazione che la donna aveva realizzato nel proprio appartamento. Le modifiche contestate riguardavano principalmente:

- violazioni delle distanze legali tra le proprietà;
- uso improprio di parti comuni condominiali;
- alterazioni che compromettevano la luminosità del vano scala.

Il Tribunale di Palermo aveva inizialmente respinto la domanda, ma in appello la situazione si è complicata.

La Corte d'Appello di Palermo ha infatti accertato che la condomina B aveva effettuato alcune modifiche abusive, condannandola a non depositare materiali presso una finestra al settimo piano.

Tuttavia, per altri aspetti della controversia, i giudici di secondo grado hanno confermato il rigetto, ritenendo che alcune modifiche (come elementi in cartongesso) fossero state apposte su superfici già alterate da un altro condomino (C).

I motivi del ricorso in Cassazione

Il condomino A ha impugnato la sentenza della Corte d'Appello con tre motivi principali, tutti accolti dalla Suprema Corte.

Omessa pronuncia sui regolamenti condominiali

Il ricorrente lamentava che la Corte d'Appello non si fosse pronunciata sulla violazione del regolamento condominiale da parte della condomina B.

In particolare, erano state contestate modifiche ai balconi e la sostituzione di infissi senza autorizzazione assembleare preventiva. La Corte d'Appello aveva completamente omesso di valutare questi aspetti, configurando un vizio di omessa pronuncia.

Violazione delle norme sulla responsabilità civile

Il punto più innovativo della sentenza riguarda la **responsabilità quando più condomini commettono abusi in tempi diversi**.

La Corte d'Appello aveva **erroneamente ritenuto che, poiché la parete vetrata era già stata oscurata da un terzo condomino (C)**, le successive modifiche della condomina B non avessero causato ulteriori danni alla luminosità del vano scala.

Abusi condominiali: il singolo autore può rispondere di tutti gli abusi?

La Suprema Corte ha chiarito un principio fondamentale: **nei rapporti condominiali, del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto.**

Responsabilità solidale ma autonoma

Questo significa che:

- ogni condomino **risponde autonomamente del proprio abuso**;
- la **priorità temporale nell'esecuzione degli abusi è irrilevante**;
- il condomino danneggiato può agire contro qualsiasi degli autori;
- non è necessario citare in giudizio tutti i condomini autori di abusi.

Conseguenze pratiche per i condomini

Dal punto di vista pratico, **se più condomini realizzano abusi sulle parti comuni in momenti diversi, ciascuno di essi può essere chiamato a rispondere dell'intero danno.**

Non è possibile invocare la priorità temporale per ridurre la propria responsabilità.

Il condomino citato in giudizio potrà eventualmente rivalersi nei confronti degli altri responsabili, ma **non può opporre al danneggiato la circostanza che altri abbiano commesso abusi prima di lui.**

Procedura e integrazione del contraddittorio

La Cassazione ha inoltre confermato che nei giudizi per eliminazione di opere abusive condominiali non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i comproprietari, potendo ciascun condomino agire individualmente a tutela del bene comune.

Esito del giudizio

La Cassazione ha accolto il ricorso, cassando la sentenza della Corte d'Appello di Palermo e rinviando la causa alla stessa Corte in diversa composizione per un nuovo esame nel merito, che dovrà valutare la situazione alla luce dei principi enunciati dalla Suprema Corte.

Leggi anche

[Infiltrazioni in condominio e appartamento inutilizzabile: le regole per il rimborso da lucro cessante](#)

[Infiltrazioni d'acqua dal terrazzo e dalla copertura del condominio: il riparto dei costi](#)

[Parti comuni e non comuni: le responsabilità condominiali](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*