

Abusi edilizi in condominio: chi riceve l'ordine di demolizione e la sanzione pecuniaria?

La sanzione demolitoria (e pecuniaria se l'ordine non viene eseguito) va irrogata nei confronti dei responsabili materiali degli abusi, mentre il condominio, in qualità di proprietario incolpevole, ancorché tenuto a prestare la sua collaborazione per la rimozione materiale dell'abuso in forza della sua relazione con l'intervento, non può essere perciò stesso destinatario delle sanzioni pecuniarie.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.02.2025

Il tema dell'[abusivismo edilizio nelle parti comuni](#) è sicuramente interessante perché a volte è difficile capire le 'porzioni' di responsabilità tra proprietario dell'immobile e condominio, soprattutto quando gli illeciti riguardano, appunto, parti comuni dell'edificio.

Gli abusi edilizi in condominio

Nel caso della sentenza 2386/2025 del 3 marzo del Tar Lazio, è stata impugnata un'ingiunzione di pagamento di 20 mila euro a causa della mancata ottemperanza ad un'ordinanza di demolizione emessa e notificata ad un privato, in relazione ad alcune opere edilizie accertate nell'immobile di proprietà oltre che su suolo di proprietà comune condominiale.

Si tratta, nello specifico, di una **costruzione ristrutturata nel 2007, ed ora adibita dagli stessi a magazzino** con due porte.

I ricorrenti sostengono di non poter essere sanzionati in relazione all'abuso edilizio (magazzino) insistente su porzione di immobile condominiale, che sarebbe già stato realizzato al momento in cui gli stessi hanno acquistato l'immobile.

Inoltre, gli stessi affermano di aver comunque provveduto alla demolizione delle opere ricadenti nella loro disponibilità.

Insomma: per loro, il comune avrebbe dovuto sanzionare solamente il condominio.

Abusi nelle parti comuni: chi ne risponde?

Il TAR respinge la contestazione sul difetto di legittimazione passiva dei ricorrenti rispetto al provvedimento sanzionatorio, perché alcuni degli **abusi sarebbero di competenza del Condominio**, in quanto insistenti su porzione di terreno condominiale.

Dagli atti, infatti, risulta che sulla striscia di terreno condominiale, adiacente all'appartamento dei ricorrenti, *“insiste una costruzione (m 3 x 4 – altezza variabile tra m 1,72 e m 3,13), da loro ristrutturata nel 2007, ed ora adibita dagli stessi a magazzino”* e che *“tale costruzione presenta due porte speculari: una già esistente fruibile esclusivamente dall'interno della proprietà [dei ricorrenti], che mette in comunicazione detta proprietà con l'area esterna adibita a parcheggi condominiale. La seconda porta, come dichiarato dai proprietari, è stata da loro realizzata con il solo assenso del condominio in occasione della ristrutturazione avvenuta nel 2007”*.

Le restanti opere, inoltre, sono state **realizzate all'interno della proprietà** per cui **legittimamente il comune ha irrogato la sanzione nei loro confronti**, essendo stato accertato che essi sono responsabili materiali degli abusi.

Il proprietario incolpevole

In questo caso, il **condominio si può qualificare come "proprietario incolpevole"**, e secondo quanto disposto dal combinato degli artt. [29 comma 1](#) e [31 comma 2](#) del dpr 380/2001, *“il proprietario incolpevole, ancorché tenuto a prestare la sua collaborazione per la rimozione materiale dell'abuso in forza della sua relazione con la res, non può essere perciò stesso destinatario delle sanzioni pecuniarie previste nel Capo I del Titolo IV del medesimo testo normativo (tra le quali sia la sanzione pecuniaria semplice, prevista dall'art. 37 comma 1 del TUE, che quella sostitutiva di cui all'art. 33 comma 1 del medesimo TUE) le quali sono dirette a colpire i responsabili dell'abuso così come in esso individuati. (...)”*.

La demolizione parziale non basta

In merito alla demolizione effettuata dai ricorrenti, il TAR precisa che la rimozione è stata comunicata dopo che il competente Organo aveva già accertato l'inottemperanza e non è stata totale, con la conseguenza che non poteva ritenersi 'satisfattiva' dell'ordine ricevuto.

Il provvedimento sanzionatorio era quindi inevitabile, in quanto *“Deve escludersi che al destinatario dell'ordine di demolizione sia consentito selezionare se e quali delle opere rimuovere, stante il principio dell'unitarietà dell'abuso, sanzionato - e dunque da demolire - in ciascuna delle sue componenti: si tratta di una valutazione già operata dall'amministrazione precedente. Pertanto **l'esecuzione parziale dell'ordinanza di demolizione espone il destinatario alla sanzione prevista per mancata ottemperanza all'ordinanza stessa**, non essendo al riguardo possibile distinguere tra parziale e totale inottemperanza”*.

Leggi anche

[Spazi comuni e abusi nei condomini: chi risponde?](#)

[Abusi edilizi in condominio: i paletti della Cassazione sulle responsabilità dell'amministratore](#)

[Abusi edilizi: la demolizione spetta ai singoli condomini responsabili, non al Condominio](#)

[Abusi edilizi su parti comuni del condominio: come ottenere la corretta sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*