

Opere sul lastrico solare e diniego di sanatoria: quando il condominio è coinvolto

Il Consiglio di Stato chiarisce che, nei contenziosi relativi a opere realizzate sul lastrico solare, il condominio può assumere la posizione di controinteressato in ragione degli interessi tutelati dagli artt. 1126 e 1127 c.c.

di [Redazione tecnica](#) – 17.06.2026

Quando un intervento edilizio viene realizzato sul **lastrico solare** di un edificio condominiale, le questioni da affrontare non riguardano soltanto la legittimità urbanistico-edilizia dell'opera. In molti casi entrano infatti in gioco interessi riferibili all'intera collettività condominiale, con possibili riflessi anche sul successivo contenzioso amministrativo.

Proprio su questo aspetto si è soffermato il **Consiglio di Stato**, con la **sentenza 10 giugno 2026, n. 4669**, cogliendo l'occasione per precisare quando il **condominio** possa essere considerato **controinteressato** nel giudizio promosso contro un **diniego di sanatoria edilizia**.

La decisione affronta inoltre un tema processuale di particolare interesse: la mancata notifica del ricorso a un controinteressato necessario può essere sanata dalla successiva costituzione in giudizio oppure determina definitivamente l'**inammissibilità dell'impugnazione**?

Diniego di sanatoria per opere sul lastrico solare: il ricorso va notificato anche al condominio?

Il caso nasce da un ampliamento di circa 34 metri quadrati realizzato sul lastrico solare di un edificio condominiale. Dopo avere acquistato alcuni **diritti edificatori**, il proprietario aveva presentato domanda di **accertamento di conformità** sostenendo la sanabilità dell'intervento.

L'amministrazione comunale aveva però respinto l'istanza ritenendo che l'utilizzo dei diritti edificatori richiedesse il preventivo rilascio di un **permesso di costruire convenzionato** e aveva contestualmente ordinato la demolizione delle opere.

Il ricorso proposto contro tali provvedimenti era stato dichiarato inammissibile dal giudice di primo grado per la mancata notifica al condominio, individuato come controinteressato.

Il TAR aveva individuato tale posizione valorizzando soprattutto il ruolo assunto dal condominio nel procedimento amministrativo, avendo presentato l'esposto che aveva dato origine agli accertamenti e partecipato successivamente all'istruttoria.

Il proprietario ha quindi proposto appello contestando sia la legittimazione dei condomini intervenuti nel giudizio sia la qualificazione del condominio quale controinteressato.

Lastrico solare, proprietà esclusiva e tutela del condominio: il quadro normativo

Per comprendere la decisione del Consiglio di Stato occorre partire da un presupposto fondamentale: il lastrico solare, anche quando appartiene in proprietà esclusiva a uno dei condomini, non viene considerato dall'ordinamento come una porzione immobiliare del tutto assimilabile alle altre proprietà individuali.

La sua funzione di copertura dell'edificio comporta infatti il coinvolgimento di interessi che fanno capo all'intera collettività condominiale, circostanza che ha portato il legislatore a prevedere una disciplina specifica all'interno del codice civile.

In particolare, l'art. 1126 c.c. regola il riparto delle spese di manutenzione e ricostruzione del lastrico solare quando il suo utilizzo non è comune a tutti i condomini, prevedendo che il proprietario o utilizzatore esclusivo contribuisca soltanto per un terzo delle spese, mentre i restanti due terzi rimangono a carico dei condomini cui il lastrico serve da copertura.

Ancora più rilevante, ai fini della controversia in esame, è l'art. 1127 c.c., che disciplina il **diritto di sopraelevazione**.

La norma consente al proprietario dell'ultimo piano o al proprietario esclusivo del lastrico solare di realizzare nuovi piani o nuove fabbriche, ma subordina tale facoltà al rispetto di limiti ben precisi.

La sopraelevazione non è infatti consentita quando le condizioni statiche dell'edificio non la permettano; inoltre i condomini possono opporsi all'intervento quando esso comprometta l'aspetto architettonico del fabbricato oppure determini una significativa diminuzione di aria o luce per le unità sottostanti.

Si tratta di interessi che il legislatore considera meritevoli di una tutela autonoma e che attribuiscono al condominio una posizione qualificata rispetto agli interventi realizzati sulla copertura dell'edificio.

Da questa disciplina il Consiglio di Stato ricava la posizione differenziata del condominio rispetto agli interventi realizzati sul lastrico solare e fonda la sua qualificazione come controinteressato nel giudizio amministrativo.

Quando i condomini possono intervenire nel ricorso contro un abuso edilizio

In riferimento alla partecipazione al giudizio di alcuni condomini intervenuti a sostegno della legittimità del diniego di sanatoria, l'appellante sosteneva che tali soggetti fossero privi di interesse, anche perché una relazione tecnica avrebbe escluso qualsiasi incidenza dell'opera sulle condizioni statiche dell'edificio.

Il Consiglio di Stato ha respinto tale tesi ricordando che l'**intervento ad opponendum** è consentito a chi sia titolare di un interesse differenziato al mantenimento dell'atto impugnato e possa trarre un'utilità, anche indiretta, dalla reiezione del ricorso.

Nel caso di opere realizzate sul lastrico solare, l'interesse dei condomini è stato ritenuto evidente perché la costruzione può incidere sulla **statica dell'edificio**, sul suo **aspetto architettonico** oppure sulle condizioni di **aria e luce** delle unità sottostanti, tutti profili espressamente considerati dall'art. 1127 c.c.

Per questa ragione il Collegio ha ritenuto irrilevante la circostanza che una relazione tecnica di parte escludesse criticità strutturali, osservando che la sola potenziale incidenza dell'opera sugli interessi tutelati dalla norma è sufficiente a giustificare la partecipazione dei condomini al giudizio.

Parimenti irrilevante è stata considerata la decisione dell'assemblea condominiale di non costituirsi nel processo. Secondo Palazzo Spada, infatti, la scelta del condominio come ente di gestione non elimina l'interesse del singolo proprietario a tutelare la propria posizione individuale rispetto a un intervento che potrebbe incidere sull'edificio.

La semplice presentazione di un esposto non rende il condominio controinteressato

Sulla qualificazione del condominio quale controinteressato, il Consiglio ha anche precisato che la semplice presentazione di un **esposto** non è sufficiente, di per sé, a far acquisire la qualità di controinteressato.

Richiamando un orientamento consolidato, il Collegio ha ricordato che chi segnala un abuso edilizio all'amministrazione non assume automaticamente una posizione qualificata nel successivo giudizio amministrativo.

Nel caso esaminato, tuttavia, la qualificazione del condominio come controinteressato non discendeva dall'esposto ma dalla particolare natura del bene interessato dall'intervento.

L'opera oggetto della domanda di sanatoria era stata infatti realizzata sul lastrico solare dell'edificio, una porzione immobiliare che, pur potendo appartenere in proprietà esclusiva a uno dei condomini, continua a essere assoggettata a un regime giuridico speciale in ragione della funzione che svolge a favore dell'intero fabbricato.

Sul punto, i giudici hanno richiamato espressamente gli artt. 1126 e 1127 c.c., evidenziando come il legislatore abbia riconosciuto al condominio specifici interessi alla conservazione delle condizioni statiche dell'edificio e alla tutela del suo valore architettonico.

Proprio tali interessi risultano astrattamente coinvolti ogni volta che venga realizzata una costruzione sulla copertura dell'immobile.

Per questa ragione il Collegio ha ritenuto che il condominio fosse titolare di una posizione qualificata e differenziata rispetto alla generalità dei soggetti e dovesse quindi essere considerato controinteressato nel giudizio promosso contro il diniego di sanatoria.

La mancata notifica non può essere sanata oltre il termine di impugnazione

Una volta accertata la posizione del condominio, il Consiglio ha ricordato che una cosa è un'**irregolarità della notificazione**, altra cosa è la sua **totale omissione**.

La costituzione spontanea del controinteressato può infatti sanare eventuali irregolarità della notifica soltanto quando intervenga prima che il provvedimento amministrativo diventi inoppugnabile.

Diversa è invece l'ipotesi della mancata notifica del tutto. In questo caso, quando il termine per impugnare è già decorso, la successiva costituzione in giudizio non è in grado di eliminare gli effetti derivanti dall'intervenuta stabilizzazione dell'atto amministrativo.

Nel caso esaminato, l'intervento dei condomini era avvenuto molti mesi dopo la notifica del diniego di sanatoria e quando il termine di impugnazione era ormai scaduto, motivo per cui il vizio non poteva essere sanato.

Diniego di sanatoria e opere sul lastrico solare: le conclusioni del Consiglio di Stato

L'appello è stato respinto, con conferma dell'**inammissibilità del ricorso** contro il diniego di sanatoria e il conseguente **ordine di demolizione**.

Secondo il Collegio, nel caso di un ampliamento realizzato sul lastrico solare il condominio è titolare di una posizione qualificata derivante dagli interessi che l'ordinamento gli riconosce in relazione alla tutela della statica e dell'aspetto architettonico dell'edificio.

Per questa ragione deve essere considerato controinteressato nel giudizio amministrativo e la mancata notifica del ricorso determina l'inammissibilità dell'impugnazione quando il termine per contestare il provvedimento sia ormai decorso.

La decisione offre indicazioni particolarmente rilevanti nei casi di abusi edilizi in condominio, evidenziando che quando l'intervento riguarda opere realizzate sul lastrico solare occorre valutare con particolare attenzione la posizione del condominio, poiché gli interessi tutelati dagli artt. 1126 e 1127 c.c. possono attribuirgli una posizione differenziata e qualificata rispetto all'esito del giudizio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*