

# In caso di abusi edilizi nel condominio, chi ne risponde?

L'ordinanza di ripristino non può essere rivolta all'amministratore del condominio, ma ai condomini proprietari delle aree degli interventi realizzati senza titolo

di [Giorgio Tacconi](#) – 08.10.2025

Il Tar Lazio, nella sentenza n. 1923 del 29 gennaio 2025, si è espresso in merito a un **abuso edilizio su aree comuni** di un condominio, stabilendo che la **responsabilità** ricade sui **singoli condomini** che hanno effettuato l'intervento e non sull'amministratore condominiale.

## Abuso edilizio in condominio: il caso

L'ufficio tecnico del Comune competente aveva ingiunto al condominio di **rimuovere le opere abusive** compiute con interventi di **manutenzione straordinaria** eseguiti, tempo addietro, in assenza del prescritto titolo edilizio, che l'amministrazione riteneva **dovesse essere una Scia**, nonché l'immediata **sospensione di ogni altra eventuale opera** in realizzazione.

Il ricorso contro tale provvedimento era motivato dalla **carenza dei presupposti e difetto di istruttoria**, per avere il Comune individuato il **condominio quale legittimato passivo** dell'ordine di rimozione delle opere ritenendo l'area interessata un **parcheggio a servizio del condominio**.

In realtà le opere oggetto di contestazione (consistenti nell'installazione di **una rete metallica** e di un **cancello carrabile**) sarebbero da considerarsi opere realizzabili in regime di **edilizia libera**, trattandosi di manufatti preordinati alla **tutela della proprietà privata**, che non avrebbero arrecato un'apprezzabile **modifica del territorio sotto il profilo edilizio e paesaggistico**, senza l'esecuzione di alcuna opera in muratura.

## Il ripristino delle parti comuni

Il condominio sosteneva non solo l'**estraneità alla realizzazione delle opere** in questione quanto anche l'**impossibilità materiale di ottemperare all'ordine di ripristino**, non costituendo le opere in questione parti comuni dell'edificio condominiale sulle quali esso potrebbe legittimamente intervenire.

Il Tar Lazio, pur riconoscendo la **materiale responsabilità del condominio** per quanto concerne l'**esecuzione dei lavori edilizi** che, nella loro attuale e concreta conformazione, sono stati giudicati **privi di titolo**, si chiede se *“ai fini della legittimità della sanzione demolitoria impugnata, sia sufficiente affermare la **materiale responsabilità del condominio** ricorrente o, a tale scopo, non occorra **anche un titolo di proprietà**, o altro diritto reale, che leghi il condominio all'area oggetto di intervento edilizio”*.

La risposta è in linea con il ricorrente indirizzo giurisprudenziale secondo il quale *“il Condominio, essendo un **mero ente di gestione, privo di personalità giuridica, non può essere destinatario di provvedimenti sanzionatori di abusi edilizi**, pur se relativi alle parti comuni degli edifici; il Condominio sicuramente **non può essere individuato come proprietario nemmeno delle parti comuni del complesso immobiliare e destinatario di provvedimenti sanzionatori**, soprattutto in assenza di ulteriori elementi per ritenere che il Condominio possa essere individuato come responsabile degli abusi edilizi”*.

## Abuso edilizio in condominio: quando ne risponde l'amministratore

Quindi, anche se gli abusi rilevati risultano realizzati su parti comuni, l'ordinanza di ripristino **non può essere rivolta all'amministratore** pro tempore del condominio, ma deve essere indirizzata **esclusivamente nei confronti dei singoli condomini**, in quanto unici (com)proprietari delle stesse.

Infatti, secondo l'art. 1131 cod. civ., comma secondo, **l'amministratore condominiale** *“Può essere convenuto in giudizio per **qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio**; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto”*, con la precisazione, contenuta nei successivi due commi che *“Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che **esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore**, questi è tenuto a **darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini**”* e che *“L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere **revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni**”*.

Ad avviso del Tar Lazio, l'art. 1131, comma secondo, cod. civ. assicura la **legittimazione passiva dell'amministratore del condominio** per tutto ciò che concerne le parti comuni dell'edificio condominiale, con la conseguenza che del tutto legittimamente, ove un abuso edilizio concerna dette aree, l'amministrazione comunale **può (e deve) notificare gli eventuali provvedimenti di disciplina edilizia** all'amministratore condominiale, mentre, se gli abusi riguardano **aree non di proprietà comune** dei condomini, le misure ripristinatorie devono essere ingiunte **ai singoli condomini**.

Dirimente è l'**accertamento della proprietà** dell'area oggetto di interventi edilizi privi di titolo legittimante. Nel caso in esame, risulta documentato in misura sufficiente che l'area in questione **non costituisce parte comune né pertinenza del condominio**. Le altre ipotesi da considerare, come la **natura privata della proprietà** dell'area, o la titolarità pubblica della strada, escludono in ogni caso che **il condominio potesse essere destinatario** dell'ingiunzione impugnata. La quale, pertanto, è stata annullata dal Tar Lazio, che ha invitato l'amministrazione a indirizzare un **nuovo provvedimento** al soggetto o ai soggetti effettivamente responsabili dell'abuso.

Articolo tratto da *Teknoring*