



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Abuso edilizio condominiale: si può evitare la demolizione?

Autore: Paolo Remer | 15/09/2021



Quando si possono sanare le irregolarità delle opere e come si può ottenere l'annullamento del provvedimento di abbattimento emesso dal Comune.

In molti condomini italiani, specialmente in quelli con fabbricati di vecchia

costruzione, è facile imbattersi in opere edilizie abusive. In tali casi, non è facile risalire a chi abbia commissionato e realizzato il manufatto: i verbali delle assemblee non ci sono più, così come i progetti depositati in Comune, e le normative urbanistiche ed edilizie sono probabilmente variate nel tempo. Di norma, tutte le opere costruite in assenza di permesso di costruire o che violano in modo rilevante le prescrizioni impartite andrebbero abbattute, ma quando sono risalenti nel tempo c'è più elasticità. Stiamo dicendo che per un **abuso edilizio condominiale si può evitare la demolizione?** Sì, talvolta, accade così: e ciò si verifica specialmente quando i locali abusivamente creati hanno assunto ormai una destinazione stabile.

In questi casi, la giurisprudenza ritiene che l'assetto urbanistico e edilizio del territorio si è ormai «consolidato», anche grazie al lungo periodo trascorso in assenza di interventi da parte del Comune. L'Ente pubblico, insomma, non può «svegliarsi» a distanza di troppo tempo e disporre l'ordinanza di demolizione: in questo caso, il condominio interessato può opporsi ed ha buone probabilità di vincere la causa, come dimostra una recente sentenza del Tar Campania **[1]** che ha annullato l'ordine di demolizione di un locale abusivo che, per decenni, era stato utilizzato come alloggio del portiere.

In queste vicende, gioca un ruolo importante anche il principio del «legittimo affidamento» sulla regolarità dell'opera, che il condominio può aver nutrito per effetto del comportamento del Comune nei suoi riguardi. Alla luce dei principi espressi dalla più recente giurisprudenza amministrativa sul tema, vediamo precisamente quando a seguito di un **abuso edilizio condominiale si può evitare la demolizione.**

Demolizione opere abusive: quando va disposta?

L'**ordine di demolizione** delle **opere edilizie abusive** è un provvedimento amministrativo - di regola adottato dal dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune in cui rientra il fabbricato - previsto dalla legge **[2]**, quando l'intervento è stato adottato in assenza del permesso di costruire o in totale difformità dalle prescrizioni in esso contenute.

In particolare, ai fini della consistenza dell'abuso rilevano i volumi creati, quando

risultano «tali da costituire un organismo edilizio con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile», come, ad esempio, una mansarda o una veranda a chiusura di un terrazzo o di un balcone. Alla demolizione consegue il **ripristino dello stato dei luoghi** nelle condizioni preesistenti alla realizzazione dell'abuso.

Demolizione: come può essere evitata?

La **demolizione può essere evitata** in questi tre principali casi:

- quando l'abuso realizzato dal privato è di **scarsa entità**, cioè quando la violazione delle norme edilizie è minima e oggettivamente di scarsa rilevanza. Il Decreto Semplificazioni **[3]** ha introdotto una «**tolleranza costruttiva**» entro il limite di scostamento del **2%** dai parametri stabiliti: se l'immobile rientra in questa soglia non può essere demolito, come ha affermato il Tar Lazio in una recente sentenza **[4]**;
- quando sarebbe oggettivamente impossibile demolire la parte abusiva senza compromettere la **stabilità** e la **sicurezza** dell'intero fabbricato (occorre una relazione asseverata di un tecnico abilitato che attesti questa circostanza); in pratica, ciò avviene quando il manufatto abusivo è inevitabilmente incorporato nella costruzione preesistente e ne è divenuto parte integrante;
- quando è possibile ricorrere alla **sanatoria**, richiedendo al Comune il rilascio dell'apposito **permesso** (che è subordinato alla verifica di conformità dell'opera ai regolamenti urbanistici e edilizi vigenti sia al momento di realizzazione dell'opera sia all'atto della presentazione della richiesta).

In tali casi, è previsto il pagamento di una **sanzione pecuniaria** per la **regolarizzazione**, pari al doppio di quanto avrebbe dovuto essere versato se al momento della realizzazione fosse stato richiesto il permesso di costruire in modo corretto (leggi: "[Quanto costa sanare un abuso edilizio](#)").

Quando il Tar può annullare l'ordine di demolizione del Comune?

Lo **stop alla demolizione** disposta dal Comune può essere ordinato dal giudice amministrativo (cioè il Tar, il Tribunale amministrativo regionale competente per

territorio), su ricorso proposto dal condominio interessato. Questa possibilità, per gli abusi condominiali di vecchia data, non è altro che l'espressione del principio generale di **legittimo affidamento** che, per la legge sulla trasparenza amministrativa [5], deve sempre governare i rapporti tra i cittadini e la Pubblica Amministrazione. Le applicazioni pratiche di questo principio si rinvencono spesso proprio nel settore dell'urbanistica e dell'edilizia: la giurisprudenza ne fa largo uso.

Così se l'**opera** abusivamente realizzata è **antica** - nel caso deciso dal Tar Campania si trattava di locali risalenti agli **anni Cinquanta** del secolo scorso - il condominio può nutrire un «legittimo e incolpevole affidamento» sulla regolarità degli interventi edilizi, specialmente se nel corso del tempo erano intervenuti altri provvedimenti amministrativi su quel fabbricato (nel caso deciso, il Comune, nel 2000, aveva assentito il **mutamento di destinazione d'uso**, da abitazione del portiere in studio dentistico). Ciò significava, secondo il Tar, che il Comune aveva implicitamente ammesso la legittimità della costruzione.

Inoltre, quando l'opera abusiva è risalente nel tempo ma il Comune intende ugualmente rimuoverla, il suo **obbligo motivazionale** è più intenso rispetto a quello richiesto per la demolizione delle opere più recenti: i giudici amministrativi richiedono un «surplus» di spiegazioni sull'effettiva necessità di demolire dopo tanto tempo. In particolare, impongono che debba essere esplicitata, nel provvedimento di demolizione, «l'esistenza di un **interesse pubblico attuale** e concreto al ripristino dello stato dei luoghi, eventualmente prevalente sul legittimo affidamento *medio tempore* [cioè durante quel periodo] maturato dal condominio», altrimenti l'**ordine di demolizione** verrà **annullato** per carenza dei presupposti legittimanti la sua adozione.

Abusi edilizi in condominio: approfondimenti

Per altre informazioni di **approfondimento** sugli argomenti trattati puoi leggere i seguenti articoli:

- [Come evitare la demolizione di un abuso edilizio;](#)
- [Come sanare un abuso edilizio;](#)
- [Demolizione manufatto abusivo in condominio;](#)
- [Opere abusive condominio: ultime sentenze.](#)

Note

[1] Tar Campania, Sez, Salerno, sent. n. 1610 del 05.07.2021. **[2]** Art. 31 e ss. D.P.R. n. 380/2001. **[3]** Art. 34 *bis* D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.L. n. 76/2020. **[4]** Tar Lazio, sent. n. 3192 del 16.03.2021. **[5]** Art. 1 L. n. 241/1990.