

GIUSEPPE DONATO NUZZO

Gli abusi edilizi in Condominio

Poteri ispettivi e responsabilità
dell'Amministratore



Libriccondominio
GLI EBOOK DI LIBRICONDOMINIO

Giuseppe Donato Nuzzo

**GLI ABUSI EDILIZI IN CONDOMINIO.
POTERI ISPETTIVI E RESPONSABILITÀ
DELL'AMMINISTRATORE**

- *Quali sono le ipotesi più frequenti di abuso edilizio nel condominio?*
- *Come deve comportarsi l'amministratore di condominio?*
- *Quali sono i limiti della "edilizia libera"?*
- *Superbonus 110%, piccoli abusi e risarcimento dei danni*

Quasi tutti i condomini nascondono, al suo interno, abusi edilizi di ogni genere.

Chi di voi non ha mai visto nascere dalla sera alla mattina una veranda sul terrazzo o una sopraelevazione sul lastrico solare?

*Spesso modifichiamo le nostre case senza saper di commettere un errore. È quello che capita quando i lavori ci sembrano così da poco che pensiamo non sia necessario dichiararli e **diventa un abuso edilizio.***

È un compito molto arduo per l'amministratore di condominio correre dietro gli abusi dei condomini, soprattutto quando per farli cessare non è sufficiente un'attività stragiudiziale, ma bisogna ricorrere all'intervento delle Autorità.

Il presente e-book, rappresenta una guida alle norme, alle procedure e alla giurisprudenza.

Il taglio operativo e schematico, sottolinea il carattere pragmatico del testo.

Partendo da una identificazione di "abuso", si analizza la vasta casistica, dedicando successivamente un capitolo ai poteri di intervento in capo all'amministratore di condominio ed alle sue eventuali responsabilità in caso di mancata azione.

Infine, uno specifico approfondimento è stato dedicato anche alle conseguenze in caso di perdita dei benefici fiscali (Superbonus 110%) ed al recente Decreto Semplificazione.

INDICE SOMMARIO

Capitolo Primo - L'ABUSO EDILIZIO

1. Definizione
2. Titoli abilitativi
3. Le fattispecie di abuso edilizio
 - 3.1. Assenza o difformità totale dal permesso di costruire
 - 3.2. Variazione essenziale rispetto al progetto approvato
 - 3.3. Difformità parziale dal permesso di costruire
 - 3.4. Annullamento d'ufficio
 - 3.5. Annullamento di titoli illegittimi fondati su dichiarazioni non veritiere
 - 3.6. Decreto Semplificazioni: più facili le demolizioni ed il riscontro degli abusi

Capitolo Secondo - LE OPERE SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

1. Rapporto tra normativa edilizia e disciplina condominiale
2. Le opere consentite senza autorizzazione dell'assemblea condominiale
3. Le opere consentite previo consenso dell'assemblea
4. Opere non autorizzate che incidono su parti comuni

Capitolo Terzo - LE OPERE SULLE PARTI PRIVATE

1. L'art. 1122 c.c.
2. Lavori illegittimi
3. Regolamento di condominio
4. Ipotesi più frequenti di abuso edilizio
 - 4.1. Tettoia
 - 4.2. Pergotenda
 - 4.3. Soppalco
 - 4.4. Verande
 - 4.4.1. Titoli abilitativi da richiedere
 - 4.4.2. Il decoro architettonico
 - 4.4.3. I limiti imposti dal regolamento condominiale (contrattuale)
 - 4.5. Pergolato
 - 4.6. Gazebo
 - 4.7. La serra a captazione solare
 - 4.8. Apertura di varchi e porte
 - 4.9. Il frazionamento delle proprietà esclusive
 - 4.10. Lo spostamento dei tramezzi interni e parti strutturali di un immobile
5. Il Glossario dell'edilizia libera e le attività realizzabili senza titolo abilitativo

Capitolo Quarto - POTERI E RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1. L'amministratore reprime gli abusi in condominio
2. Come deve comportarsi l'amministratore?
 - 2.1. Poteri ispettivi dell'amministratore e privacy dei condomini
 - 2.2. Abusi edilizi, denunce palesi. Chi è segnalato ha diritto di sapere da chi è accusato?
3. Responsabilità dell'amministratore
4. Inerzia dell'amministratore e tutela dei condomini
5. Tutela civile e penale
6. Responsabilità penale

Capitolo Quinto - SANZIONI E RIMEDI

1. Tipologie di sanzioni
2. Sanzioni amministrative
3. Sanzioni penali
4. La sanatoria dell'abuso edilizio
5. Abuso edilizio ed agevolazioni fiscali
6. Agevolazioni fiscali e sanatoria
 - 6.1. Superbonus 110% anche in presenza di piccoli abusi edilizi sanabili
 - 6.2. Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche. I chiarimenti del Mef
 - 6.3. Abusi edilizi, mancata fruizione dell'agevolazione fiscale e risarcimento danni contro il singolo condomino

TABELLA RIEPILOGATIVA

Capitolo Secondo
LE OPERE SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO
(estratto gratuito)

2. Le opere consentite senza autorizzazione dell'assemblea condominiale

Ai sensi dell'art. 1102 c.c. *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto: a tal fine può apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”.*

Da un punto di vista privatistico, dunque, ciascun condomino può eseguire lavori sulle parti comuni per ottenere un migliore e/o più intenso utilizzo a favore del proprio immobile a due condizioni:

- ✓ **non deve alterare la destinazione comune della parte oggetto dei lavori;**
- ✓ **non deve impedire il pari utilizzo della parte stessa agli altri condomini secondo il loro diritto.**

Partendo dalla norma citata, il singolo condomino è quindi legittimato, entro i limiti ora ricordati, a servirsi del bene comune anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi la nozione di “uso paritetico” intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione, poiché una lettura in tal senso della norma citata comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio.

Qualora le opere fossero contrarie a queste disposizioni, il condominio o ciascun altro condomino può agire per far condannare il singolo proprietario alla demolizione delle opere illegittimamente realizzate.

Si può affermare che il singolo condomino ha diritto ad ottenere il necessario titolo abilitativo per un'opera a servizio della sua abitazione e sita sul muro perimetrale comune, che si attenga ai limiti dell'art. 1102 c.c.

Ad esempio, il singolo condomino ha diritto di costruire una canna fumaria lungo il muro condominiale dal lato del cortile, a maggiore ragione nel caso in cui l'opera sia diretta ad evitare la diffusione dei fumi di cottura di un ristorante, che incidono in modo notevolmente negativo sulle condizioni di vita di tutti i condomini.

Capitolo Terzo
LE OPERE SULLE PARTI PRIVATE
(estratto gratuito)

1. L'art. 1122 c.c.

Quando si tratta di eseguire lavori su parti dell'edificio condominiale di proprietà esclusiva non è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Questo non vuol dire, però, che il singolo proprietario possa eseguire tutti gli interventi che vuole in piena libertà. Occorre comunque rispettare gli interessi della restante parte della collettività condominiale.

Innanzitutto, il condomino deve avere l'accortezza di dare **preventiva notizia all'amministratore dei lavori che intende eseguire.**

Inoltre, tali lavori:

- ✓ **non devono recare danno alle parti comuni;**
- ✓ **non devono determinare un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.**

Le opere realizzate violando tali prescrizioni sono illegittime e, seppur realizzate all'interno della proprietà esclusiva, possono essere oggetto di contestazione da parte degli altri condomini.

La norma di riferimento è l'art. 1122 del codice civile, che così dispone: *"Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea"*.

2. Lavori illegittimi.

Le opere realizzate nelle proprietà esclusive in violazione dei limiti prescritti dal codice civile, e che incidono negativamente sui diritti degli altri condomini, sono illegittime.

In questi casi, indipendentemente dalla natura abusiva o meno delle stesse dal punto di vista della normativa edilizia, il condominio può pretendere l'eliminazione di tali manufatti se questi ledono gli interessi condominiali.

Emerge qui la distinzione tra normativa pubblicistica e normativa privatistica sopra evidenziata.

Ad esempio, se il proprietario esclusivo del lastrico solare, ai sensi dell'art. 1127 c.c., costruisce nuovi piani o nuove fabbriche in assenza della concessione edilizia (quindi compiendo un abuso edilizio), dovrà comunque corrispondere agli altri condomini l'indennità prevista da detta norma.

Saranno altresì illegittime (anche se è stato concesso il permesso di costruire) le tettoie realizzate nella proprietà esclusiva che comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale o una lesione del decoro architettonico.

Del pari, è illegittima la realizzazione di una veranda che determina un'alterazione della facciata del fabbricato, dando luogo a discordanze nel prospetto, modificandone l'unità stilistica e il decoro architettonico dell'edificio.

GIURISPRUDENZA

Abusi edilizi: la demolizione spetta ai singoli condomini responsabili

In caso di abuso commesso all'interno di un edificio condominiale, il Comune non può ingiungere l'ordine di demolizione di un abuso edilizio al Condominio. I responsabili sono i singoli condomini. Lo ha precisato il **Tar Campania, che con sentenza 3005/2020**, ricorda bene che è il responsabile dell'abuso a doversi attivare per la demolizione e che il Condominio altro non è che un mero ente di gestione.

Secondo una consolidata giurisprudenza, infatti, il Condominio è un **mero ente di gestione**, privo di personalità giuridica (cfr. Cass. civ., II, 16 dicembre 2015, n. 25288; 6 agosto 2015, n. 16562; VI, 22 maggio 2015, n. 10679; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 5 dicembre 2016, n. 2302). Tale principio è stato peraltro confermato anche dopo le modifiche introdotte nel codice civile dalla legge n. 220 del 2012 che **non lo ha comunque fatto assurgere al rango di ente dotato di vera e propria personalità giuridica** (Cass. civ., SS.UU., 18 settembre 2014, n. 19663).

Ne deriva che **le parti comuni dell'edificio non sono di proprietà dell'ente condominio, ma dei singoli condomini** e, pertanto, la **misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condomini**, in quanto unici (com)proprietari delle stesse (T.A.R. Lombardia, Milano, II, 5 dicembre 2016, n. 2302).

3. Regolamento di condominio.

Bisogna poi considerare le eventuali disposizioni specifiche contenute nel regolamento del condominio di natura contrattuale (predisposto dal costruttore ed accettato da tutti i condomini oppure, comunque, votata dalla totalità dei condomini).

Accade spesso, infatti, che il regolamento contrattuale contenga limitazioni o addirittura divieti riguardanti la realizzazione di opere negli spazi privati. In tali casi, eventuali costruzioni fatte in violazione del regolamento, anche se legittime sotto il profilo urbanistico, saranno illegittime e soggette a demolizione.

4. Ipotesi più frequenti di abuso edilizio.

4.1. Tettoia.

La realizzazione di una tettoia va configurata sotto il profilo urbanistico come intervento di nuova costruzione, richiedendo quindi il **permesso di costruire allorché difetti dei requisiti richiesti per le pertinenze e per gli interventi precari**. Di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio necessita della conformità dell'opera non solo alle specifiche disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia, ma anche alle norme dallo stesso richiamate sulla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Tra queste ultime vanno ricomprese quelle sulle distanze contenute nel codice civile nonché quelle sulle distanze per le vedute di cui al comma 1 dell'art. 907 c.c.

GIURISPRUDENZA

La P.A. deve indicare le ragioni per cui una tettoia integri o meno una copertura realizzabile in regime di edilizia libera

Non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richiede, o non richiede, il titolo edilizio maggiore (cioè il permesso di costruire) e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata. In proposito, quindi, l'amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute e spieghi per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera (**Consiglio di Stato, sez. VI, 07/05/2018, n. 2715**).

Niente permesso di costruire per la tettoia avente finalità di arredo o di riparo e protezione, anche da agenti atmosferici

L'installazione di una tettoia apposta a parti di preesistenti edifici, in quanto struttura accessoria di protezione o di riparo di spazi liberi, può ritenersi sottratta al regime del permesso di costruire, ove la sua conformazione e le sue ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile le finalità di arredo o di riparo e protezione, anche da agenti atmosferici, dell'immobile cui essa accede (**T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 13/03/2018, n. 386**).

Capitolo Quarto
POTERI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
(estratto gratuito)

1. L'amministratore reprime gli abusi in condominio.

Come detto nei precedenti capitoli, quando un'opera viene realizzata in assenza dei prescritti titoli edilizi e urbanistici e, eventualmente, in assenza di autorizzazione dell'assemblea condominiale, si possono configurare illeciti sotto il profilo civile, amministrativo e penale.

In particolare, **l'art. 44 del T.U. Edilizia** (DPR n. 380/2001) configura questi illeciti come reati urbanistici, sanzionati sia sul piano amministrativo, con la previsione dell'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, sia sul piano penale, con la previsione di ammenda e arresto, secondo la gravità della condotta.

Ora, è pacifico in giurisprudenza che l'attività di repressione degli abusi edilizi in condominio rientra tra i poteri dell'amministratore.

In materia di abusi edilizi, l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per fare rimuovere eventuali costruzioni abusive senza preventiva delibera dell'assemblea. Tale azione è diretta, nel senso che l'amministratore interviene senza necessità di preventiva autorizzazione dell'assemblea.

La denuncia di un abuso edilizio rientra tra gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio in condominio, vale a dire nelle attribuzioni proprie dell'amministratore condominiale.

Tanto si ricava dal combinato disposto degli **artt. 1130, comma 1, n. 4 e 1131, comma 1, del codice civile**: l'amministratore ha il dovere di salvaguardare gli interessi del condominio, sia nei confronti dei singoli condomini che nei confronti dei terzi, tutelando l'integrità della cosa comune ovvero agendo in giudizio per la conservazione delle parti comuni.

E' pertanto legittima l'azione dell'amministratore, posta in essere in assenza di specifica autorizzazione assembleare, esperita nei confronti di chi ha realizzato opere edilizie abusive.

Cosa sono gli atti conservativi
L'amministratore compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni. Giurisprudenza e dottrina tendono a fornire un'interpretazione piuttosto ampia della disposizione in esame e della nozione di "atti conservativi" . Il potere di compiere atti conservativi riguarda non solo gli atti necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, ma comprende anche il potere-dovere dell'amministratore di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato ¹ . Tale potere non si limita soltanto alla richiesta al giudice di misure cautelari, ma comprende tutti gli atti diretti a conservare le parti comuni ² .

¹ Cass. pen. 09/12/2009, n. 25766, in *Guida dir.*, 2010, 11, 71.

² Trib. Roma, 4.4.2012, n. 6975, in *Mass. Repertorio Lex24*.

GIURISPRUDENZA

L'amministratore può far eliminare le aperture abusive a tutela del decoro architettonico

L'amministratore di condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di aperture abusive eseguite, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (**Cass. civ. 29.11.2013, n. 26849**).

2. Come deve comportarsi l'amministratore?

Gli abusi edilizi commessi da un condomino devono essere contestati immediatamente da parte dell'amministratore del condominio, pena la decadenza dal diritto di chiedere l'annullamento delle autorizzazioni amministrative.

Questo principio è stato confermato in più occasioni dalla giurisprudenza amministrativa.

Il **TAR Piemonte**, in particolare, con la sentenza **n. 2052 dell'08/09/2017**, ha respinto il ricorso di un Condominio, avverso il permesso a costruire rilasciato dal Comune ad uno dei condomini, autorizzante l'ampliamento in sopraelevazione dell'immobile di proprietà di quest'ultimo. La sopraelevazione in questione, secondo l'amministratore del Condominio, sarebbe stata difatti incompatibile con le caratteristiche del luogo, caratterizzato da villette a schiera con omogenei parametri edificatori e di altezza.

Un'impugnativa tuttavia giudicata tardiva dal Tar, in quanto intervenuta solo dopo un lungo periodo di tempo trascorso dall'inizio dei lavori (ed a quasi avvenuto completamento degli stessi). Trova pertanto applicazione la giurisprudenza che, quanto al termine di impugnazione del permesso a costruire da parte di terzi, effettua un corretto bilanciamento tra le esigenze di tutela dei terzi ed il ragionevole affidamento del titolare del provvedimento favorevole circa la validità e stabilità dell'attività nelle more svolta; favorendo, nella specie, quest'ultimo.

Appare pertanto condivisibile – si legge nella sentenza n. 2052 dell'8 settembre 2017 – l'assunto del condomino/ parte resistente, secondo cui il Condominio ricorrente avrebbe potuto e dovuto attivarsi sin da quando la presunta lesione del suo diritto fosse stata chiaramente percepibile. Era invece documentato come lo stesso resistente avesse addirittura condiviso il progetto con l'amministratore del Condominio qualche anno prima, mentre, al momento della proposizione del ricorso, la parte strutturale e sostanziale delle opere era comunque terminata.

2.1. Poteri ispettivi dell'amministratore e privacy dei condomini.

L'amministratore che indaga la violazione di norme edilizie non viola la privacy del condomino.

La normativa a tutela della privacy degli individui non copre le informazioni relative alle unità immobiliari di proprietà degli stessi, notabilmente la verifica dell'eventuale commissione di

abusi edilizi. Tale verifica, poi, è pacificamente legittima se effettuata dall'amministratore di condominio in adempimento ai propri doveri di tutela della salubrità e stabilità del palazzo. Lo ha stabilito la **Corte di Cassazione** con la recente **sentenza n. 19327 del 17 settembre 2020**.

Un condomino agiva in giudizio lamentando condotte lesive del suo diritto alla privacy. La questione, in particolare, ineriva la richiesta di documentazione effettuata dall'amministratore del condominio relativamente a dei lavori edili che l'attore avrebbe realizzato nella propria abitazione senza le dovute autorizzazioni edilizie. Al fine di verificare la correttezza dei lavori effettuati, quindi, l'amministratore aveva richiesto al comune i titoli edilizi relativi alle predette opere e questi erano stati concessi. Successivamente, l'amministratore aveva comunicato l'esito di tale ricerca sia ai condomini dello stabile che a svariate autorità preposte al contrasto degli abusi edilizi.

La Cassazione ha evidenziato come, nel caso in questione, non vi sia stata alcuna violazione della privacy e che l'utilizzo dei dati effettuato da parte dell'amministratore fosse consentito.

Secondo i giudici, **l'amministratore è un soggetto qualificato e deputato a svolgere attività di ricerca sulla regolarità edilizia delle opere realizzate in condominio**. Tra i compiti del mandatario vi è infatti all'articolo 1130 c.c. il dovere di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio".

Nel caso in questione, poi, i dati trattati non erano quelli personali del condomino, ma del suo immobile e in particolare quelli relativi alla regolarità amministrativa delle costruzioni realizzate.

Appurata l'assenza delle autorizzazioni, e quindi l'abusività del manufatto realizzato, l'amministratore aveva poi dato la comunicazione a tutti gli altri condomini e conduttori di immobili in condominio.

A parere della Cassazione tale utilizzo non violava i diritti del condomino in quanto i soggetti destinatari erano comunque soggetti interessati a ricevere la comunicazione, dato che l'opera poteva compromettere l'equilibrio statico del palazzo. Peraltro, l'art. 10 del d.lgs. n. 267/2000 (TU Enti Locali) prevede comunque l'inefficacia dei limiti alla normativa della privacy in caso di notizie relative ad atti e documenti concernenti autorizzazioni e concessioni edilizie, rilascio del permesso di costruire e dati relativi agli immobili ed alle opere abusive³.

³ VALENTINO E., *L'amministratore che indaga la violazione di norme edilizie non viola la privacy del condomino*, in www.dirittoegustizia.it

TABELLA RIEPILOGATIVA

Che cosa è l'abuso edilizio?	L'abuso edilizio è un intervento sul territorio realizzato in assenza o in difformità di una preventiva autorizzazione.
Dove si può realizzare l'abuso edilizio in condominio?	Nelle parti comuni ed in quelle private
Abuso edilizio nelle parti comuni	La norma di riferimento è quella dell'art. 1102 c.c. In base a tale norma il condomino è obbligato a non alterare la destinazione della cosa comune. Ciò ricorre allorché modifica le cose comuni in modo tale da renderne impossibile o, comunque, pregiudicarne in modo apprezzabile la funzione originaria. Fuori dai limiti di cui all'art. 1102 c.c. è necessario richiedere il consenso degli altri condomini per le opere che il singolo intende realizzare su parti comuni.
Abuso edilizio nelle parti private.	Si crea un conflitto solo tra pubblica amministrazione e privato salvo che le opere realizzate incidano sui diritti della restante parte della collettività condominiale oppure siano vietate espressamente dal regolamento di condominio. La norma di riferimento è l'art. 1122 c.c.
Può una delibera assembleare autorizzare un'opera abusiva?	Sì, ma l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la nullità per illiceità dell'oggetto della delibera assembleare.
Cosa può fare l'amministratore di condominio quando scopre un'opera abusiva?	L'amministratore di condominio è legittimato ad agire in prima persona sugli abusi edilizi commessi in condominio. La denuncia di un abuso edilizio rientra, infatti, tra gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio in condominio ovvero nei poteri attribuiti all'amministratore.
Contro chi deve intervenire l'amministratore di condominio?	Contro l'autore dell'abuso edilizio. Qualora non si conoscesse il nome dell'autore è possibile agire anche tramite segnalazione anonima.
E' possibile sanare l'abuso edilizio?	1) Permesso in sanatoria. Il suo rilascio è subordinato a due presupposti:

	<p>- che la costruzione edilizia risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda;</p> <p>- che il responsabile effettui il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.</p> <p>2) Condonò. Consiste in una legge, una tantum, che sana ciò che per legge sarebbe insanabile.</p> <p>3) Abuso ante 1967. È parere diffuso che, qualunque modifica sia automaticamente sanata, come se l'abuso non sussistesse affatto, se realizzata prima di tale data.</p>
Quando decadono le agevolazioni fiscali?	<p>- se le opere sono state realizzate in assenza del titolo edilizio necessario;</p> <p>- se il titolo è stato annullato;</p> <p>- se le opere contrastano con il titolo per mancato rispetto delle destinazioni d'uso e degli allineamenti indicati nei piani regolatori, con esclusione della parziale difformità: violazione di altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta non eccedente il 2% delle misure prescritte con riguardo alle singole unità immobiliari.</p>
Quali sono le conseguenze nel caso in cui la violazione edilizia è stata sanata o è sanabile?	<p>Il T.U. Edilizia prevede che, sia il rilascio della sanatoria delle opere abusive sia la semplice richiesta della domanda di sanatoria, producono automaticamente il venir meno dei provvedimenti di revoca o decadenza dei benefici fiscali disposti in connessione all'abuso stesso.</p>
Agevolazioni fiscali in presenza di piccoli abusi su proprietà esclusive	<p>Le detrazioni fiscali possono essere richieste anche per gli immobili con abusi sanabili e tollerabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ In presenza della domanda di condono, sebbene ancora in attesa della conclusione dell'iter della sanatoria; ✓ In presenza di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante la data di inizio lavori e la tipologia dei lavori agevolabili.

Continua su

<https://www.libriccondominio.it/product/gli-abusi-edilizi-in-condominio/>

GIUSEPPE DONATO NUZZO

Gli abusi edilizi in Condominio

Poteri ispettivi e responsabilità
dell'Amministratore




Libriccondominio
GLI EBOOK DI LIBRICONDOMINIO

Giuseppe Donato Nuzzo

Già avvocato del Foro di Lecce, giornalista pubblicista e funzionario pubblico, è autore di libri e pubblicazioni giuridiche per diverse case editrici di rilevanza nazionale (Utet, Cedam, Maggioli). Si occupa prevalentemente di diritto civile collaborando con riviste specializzate e siti giuridici, tra cui *Tecnici24* e *Consulente Immobiliare per Il Sole 24ore*.

Ha pubblicato diverse monografie in materia condominiale per i tipi di Admaiora, Duepuntozero, Condominioweb, [Libricondominio](http://Libricondominio.it).

Cura la rubrica "Noi e il Condominio" per il quotidiano online *CorriereNazionale.net* e fa parte della redazione di Condominiocaffè.it e Libricondominio.it.

Dello stesso Autore

