

# È possibile accedere ai documenti condominiali relativi a pratiche edilizie sull'edificio?

---

Alfonsina Capone

*L'articolo 22 della legge 241/1990 disciplina il diritto di accesso ai documenti amministrativi, delineandone i fondamenti, le definizioni chiave, i limiti oggettivi e soggettivi. La sentenza del TAR Lombardia n. 57/2025 sottolinea come il diritto di accesso sia fondamentale per garantire la sicurezza, la corretta gestione delle spese condominiali e la tutela dei beni comuni, affermando la prevalenza di tale diritto rispetto alla riservatezza dei controinteressati quando si tratti di salvaguardare l'integrità e la sicurezza dell'edificio.*

## **Legge 241/1990: fondamenti e limiti del diritto di accesso agli atti**

Con l'art. 22 della legge n.241/1990, viene affrontato un tema molto importante, riguardante il diritto di accesso ai documenti amministrativi.

L'articolo introduce una serie di definizioni essenziali per comprendere l'ambito e i limiti di esercizio di questo diritto, in particolare:

- il **diritto di accesso** come il diritto dei cittadini di prendere visione e ottenere copia di documenti amministrativi;
- gli interessati, ossia i soggetti con un interesse giuridicamente tutelato nei confronti di un documento;
- i controinteressati, cioè i soggetti il cui diritto alla riservatezza potrebbe essere leso dall'accesso;
- il documento amministrativo, inteso come qualsiasi atto contenente informazioni su attività di pubblico interesse detenuto da una PA.

L'art. 22 ai commi 2, 3, 4, 5, 6, chiarisce che:

*"2. L'accesso ai documenti amministrativi, attese le sue rilevanti finalità di pubblico interesse, costituisce principio generale dell'attività amministrativa al fine di favorire la partecipazione e di assicurarne l'imparzialità e la trasparenza.*

*3. Tutti i documenti amministrativi sono accessibili, ad eccezione di quelli indicati all'articolo 24, commi 1, 2, 3, 5 e 6.*

*4. Non sono accessibili le informazioni in possesso di una pubblica amministrazione che non abbiano forma di documento amministrativo, salvo quanto previsto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, in materia di accesso a dati personali da parte della persona cui i dati si riferiscono.*

*5. L'acquisizione di documenti amministrativi da parte di soggetti pubblici, ove non rientrante nella previsione dell'articolo 43, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, si informa al **principio di leale cooperazione istituzionale**.*

*6. Il diritto di accesso è esercitabile fino a quando la pubblica amministrazione ha l'obbligo di detenere i documenti amministrativi ai quali si chiede di accedere."*

Nell'articolo si evidenziano, quindi, i limiti oggettivi e soggettivi del diritto di accesso, distinguendo tra documenti accessibili e informazioni escluse, nonché stabilendo le regole di comportamento tra pubbliche amministrazioni nel reciproco scambio di atti.

L'art. 22 della Legge 241/1990 riconosce, a chiunque abbia un **interesse diretto**, concreto e attuale, di richiedere l'accesso agli atti amministrativi. In ambito edilizio, questo interesse è riconosciuto anche per verificare la conformità alle norme edilizie delle opere realizzate nelle vicinanze. Il diritto di accesso ai documenti detenuti dalla Pubblica Amministrazione garantisce ai cittadini non solo la possibilità di vigilare sull'operato degli enti pubblici, ma anche di tutelare in modo effettivo i propri diritti e interessi.

In tale contesto la **sentenza del TAR Lombardia n. 57/2025** costituisce un avviso rivolto ad ogni condomino, il quale può legittimamente richiedere di accedere agli atti laddove sono in gioco i beni comuni, la sicurezza degli edifici, la statica dell'edificio ovvero si possano ravvisare gli estremi di danni ad altre proprietà condominiali.

## Accesso agli atti e lavori edilizi: tutela dei condomini e sicurezza dell'edificio

Il caso, oggetto della sentenza in esame, nasce dal parziale diniego da parte dell'Amministrazione comunale, che aveva rifiutato l'accesso alle pratiche edilizie riguardanti interventi all'interno di unità immobiliari di proprietà di altri condomini inerenti alla realizzazione di nuove aperture in facciata. L'istanza, presentata dal ricorrente, era stata inizialmente accolta solo parzialmente, infatti l'amministrazione aveva rilasciato i documenti relativi alle parti comuni del condominio, ma non quelli concernenti alle opere interne agli appartamenti dei co-condomini.

Il ricorrente è proprietario di alcuni locali e spazi privati (negozi, magazzino, parcheggio, servizi igienici), posti al piano terra e interrato dell'edificio. Attraverso l'affissione del cartello da cantiere, aveva appreso che si sarebbero svolti dei lavori di manutenzione straordinaria interna e di adeguamento, compresa anche l'apertura di nuove finestre in facciata, su commissione dei proprietari di altre unità immobiliari. A questo punto il ricorrente aveva richiesto la documentazione ai diretti interessati, ma non avendo avuto riscontro si era rivolto al Comune, il quale, come anticipato, ne aveva rigettato la richiesta, costringendo il ricorrente a rivolgersi presso l'autorità giudiziaria amministrativa.

Il TAR ha evidenziato che *“Tra le ragioni concrete che possono sostenere l'istanza di accesso di un condomino con riguardo a opere eseguite nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva di altri condomini emerge innanzitutto l'esigenza di verificare che gli interventi siano stati autorizzati, e siano tali da non pregiudicare la statica dell'edificio o la tenuta dei solai (...). Passando al profilo dei rapporti giuridici, è inoltre tutelabile l'esigenza di conoscere l'effettiva superficie e la destinazione dei locali degli altri proprietari in esito ai lavori di ristrutturazione, in modo da poter sollecitare l'adeguamento delle tabelle millesimali ai fini di una ripartizione delle spese condominiali che tenga conto dei millesimi reali (...). Un atteggiamento più coerente con l'art.1 comma 2 bis della L. 241 del 1990 avrebbe quindi dovuto indurre l'Amministrazione a valutare diversamente l'istanza di accesso, valorizzando la posizione del ricorrente quale proprietario di unità immobiliari nel Condominio ove i lavori venivano svolti.”*

Quindi il ricorrente, secondo il TAR, ha un interesse legittimo all'accesso alla documentazione richiesta, in quanto condomino, per **verificare l'impatto dei lavori sulla sicurezza e sull'integrità dell'edificio**, oltre alla necessità di **aggiornare le tabelle millesimali** per una corretta ripartizione delle future spese condominiali.

Inoltre il TAR ha sottolineato che *“(...) i singoli condomini, avendo la necessità di difendersi dalle immissioni e da tutti gli altri effetti negativi provenienti dagli appartamenti vicini, o dalle parti comuni come modificate per deliberazione dell'assemblea condominiale, vantano una legittimazione all'accesso che è allo stesso*

*tempo idonea a prevalere sul diritto alla riservatezza dei controinteressati e qualificata nei confronti del condominio.”*

Da ciò si comprende che il diritto di accesso alla documentazione non può essere limitato solo alle pratiche relative alle parti comuni, ma si estende anche agli interventi sulle proprietà private, qualora tali interventi possano avere un impatto sul benessere e sulla sicurezza degli altri condomini. La possibilità di accedere alle pratiche edilizie è legittima anche quando si teme che i lavori possano comportare danni o alterare altre proprietà condominiali.

In conclusione, il Tribunale sottolinea come il diritto di accesso agli atti amministrativi sia uno strumento fondamentale per tutelare gli interessi legittimi dei cittadini, specialmente in contesti condominiali dove le modifiche apportate agli spazi privati possono influenzare la sicurezza, nonché la fruizione, delle parti comuni.