

3.01 Modifica e tutela della destinazione d'uso

1. Modifica e tutela della destinazione d'uso - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE
PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

1. Modifica e tutela della destinazione d'uso

Cosa è cambiato: sono state introdotte nuove norme a tutela dell'interesse condominiale ed aventi ad oggetto, da un lato, la possibilità di modificare le destinazioni d'uso, fatta salva la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico dell'edificio e, dall'altro, di salvaguardare le destinazioni dei beni comuni in essere a fronte di attività che su di esse incidano in modo negativo.

Le norme in commento concedono ai condomini possibilità di non poco conto.

L'articolo 1117 - ter c.c. prevede, infatti, che “per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio, e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni”.

Si tratta di una maggioranza deliberativa del tutto anomala, che si pone a metà strada tra quella prevista per le innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. ed il consenso unanime, che dovrebbe essere necessario allorché la destinazione e la natura originaria del bene fossero del tutto alterate.

Particolari formalità sono previste per la convocazione dell'assemblea, nonché, come si è detto, per le maggioranze richieste per l'approvazione di simili modifiche (si veda in prosieguo l'apposito capitolo).

La ratio della norma è quella di garantire l'interesse condominiale al miglior utilizzo del bene comune, creando un argine al comportamento, irragionevolmente ostruzionistico, che una esigua minoranza di condomini potrebbe porre in atto.

È tuttavia, e giustamente, previsto un limite alla possibilità di simili modifiche, con riguardo alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, e con la salvaguardia del decoro architettonico del medesimo (art. 1117 ter, ultimo comma).

Di quest'ultima nozione il legislatore non fornisce tuttavia una definizione, e la lacuna del codice è stata colmata da dottrina e giurisprudenza.

Per decoro architettonico “deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia e una specifica identità” (così Cass. 851/2007).

3.01 Modifica e tutela della destinazione d'uso

Peraltro, non è sempre facile stabilire se una modifica costituisca una innovazione (art. 1120 C.c., su cui infra) oppure una variazione della destinazione d'uso, distinzione tuttavia indispensabile perché da ogni configurazione dipenderà la fissazione dei quorum necessari per decidere.

La giurisprudenza, invero, considera innovazioni le variazioni materiali della cosa comune che importino un'alterazione dell'entità sostanziale, ma non gli interventi diretti a potenziare o rendere più comodo il godimento della cosa comune che, di fatto, ne lascino immutata la consistenza e la destinazione.

Un particolare procedimento è poi previsto a tutela della destinazione d'uso del bene comune.

L'art. 1117 quater, infatti, prevede che "in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni" non solo l'amministratore, ma anche i singoli condomini possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

Viene, pertanto, consentita una maggior tutela all'interesse condominiale, anche in caso di inerzia da parte dell'amministratore.