

IN CONDOMINIO E' OBBLIGATORIA LA VERIFICA PRELIMINARE SUL REGOLAMENTO COMUNE

di Silvio Rezzonico

In caso di cambio di destinazione d'uso in condominio, è necessario specificare se si tratti di proprietà privata, a uso esclusivo di uno o più condomini, o di parte comune condominiale.

Nel primo caso, il condomino dovrà verificare la fattibilità della variazione, confrontandosi con la normativa di settore. A livello nazionale l'articolo 10, comma 2, del Testo unico in materia di edilizia (DPR 6 giugno 2001, n° 380) demanda alle singole Regioni la facoltà di legiferare in merito, conducendo a risultati eterogenei.

Occorre in linea di principio consultare le norme tecniche del piano regolatore del Comune di appartenenza e confrontarsi con i tecnici dello Sportello unico per l'edilizia.

Verificata la rispondenza della funzione rispetto alle linee guida dello strumento urbanistico comunale, bisogna accertarsi che le caratteristiche tecniche dello spazio, quali dimensioni, posizione, superficie aero-illuminante, lo rendano idoneo allo svolgimento della nuova attività.

Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso comporti incremento di volumetria e/o della superficie utile lorda dell'unità immobiliare (ristrutturazione a fini abitativi di garage, locali di deposito, interventi di recupero del sottotetto) si rende necessaria la verifica dell'edificabilità residua, accertabile consultando le norme attuative del lotto di appartenenza (Nceu del PRC).

La giurisprudenza si è espressa con sentenze difformi da Regione a Regione.

Secondo il TAR di Napoli (sentenza n° 695 del 09/02/2012) la trasformazione di un garage in abitazione rappresenta un cambio di categoria incompatibile con l'uso precedente, dacché implicante una variazione degli standards urbanistici di cui al DM n° 1444/1968 e un aggravio del carico urbanistico. Il TAR del Lazio, sezione di Roma (sentenza n° 4994 del 17/05/2013) ha ritenuto di concedere il cambio di destinazione d'uso, in edilizia libera, nella sola ipotesi in cui si verifichi tra categorie edilizie omogenee, non incidendo sul carico urbanistico.

Per la maggior parte delle Regioni italiane, indipendentemente dall'esecuzione delle opere, è necessario presentare il permesso di costruire, o DIA in alternativa al permesso di costruire, quando le categorie interessate dalla suddetta variazione sono funzionalmente autonome e non omogenee (cambio di destinazione d'uso da appartamento per civile abitazione a ufficio e viceversa).

Tali opere sono quindi soggette al pagamento di oneri di urbanizzazione.

LE PARTI COMUNI

Le modificazioni della cosa comune in condominio invece, sono normate dagli artt. 1117-ter e quater del codice civile (Legge n° 220/2012 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici") che ne stabiliscono le modalità, in termini di convocazione dell'assemblea e di maggioranze deliberative.

L'assemblea può modificare la destinazione d'uso del locale comune, con un numero di voti che rappresenti almeno i 4/5 dei partecipanti al condominio e che corrispondano ai 4/5 del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione.

L'amministratore di condominio, per non compromettere la validità dell'assemblea deve effettuare la convocazione sulla base delle indicazioni dell'art. 1117-ter. La convocazione deve essere affissa per non meno di trenta giorni nei luoghi di maggior uso comune e deve pervenire,

a ciascun condomino avente diritto, almeno venti giorni prima, a mezzo di raccomandata o equivalente mezzo telematico.

Si rammenta inoltre che, a pena di nullità dell'assemblea, all'ordine del giorno, deve essere indicato il nuovo uso a cui destinare il locale.

Il sopra indicato articolo dispone inoltre che: "la deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi". E che: "sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico".

A sua volta l'art. 1117-quater del codice civile, dispone che: "in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio n.d.r.)".

I PALETTI DEL REGOLAMENTO

Sotto questo profilo, occorre tener presente che il regolamento condominiale di natura contrattuale, riconosciuto pienamente efficace dalla giurisprudenza, può porre un limite al diritto di proprietà dei singoli condomini, diritto notoriamente pieno ed esclusivo, sia con riferimento alle parti comuni che relativamente alle singole unità immobiliari. Il regolamento limita, ad esempio, l'uso delle singole unità immobiliari, qualora venga considerato pregiudizievole per il decoro architettonico, nonché per l'armonia, la coesistenza e la sicurezza dei singoli.

Tali limitazioni hanno rilevanza particolarmente se indicate nel regolamento di natura contrattuale, quello cioè approvato all'unanimità da tutti i condomini o predisposto dal costruttore o dall'originario unico proprietario, registrato presso un notaio e allegato ai rogiti successivi.

A titolo di esempio, la sentenza di Cassazione Civile n° 395/1993 ha condannato un condomino, citato in giudizio, a demolire le opere eseguite, appellandosi al regolamento condominiale di natura contrattuale che, prevedendo il divieto di qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituiva titolo idoneo per escludere anche l'esecuzione di interventi in sopraelevazione. E, dunque, anche il diritto di sopraelevazione, concesso al proprietario dell'ultima unità immobiliare dall'art. 1127 del c.c., può essere inficiato da una disposizione specifica del regolamento contrattuale.

Prima di procedere con il cambio di destinazione d'uso, occorre quindi verificare attentamente che la nuova attività non sia in conflitto con le disposizioni del regolamento contrattuale. In caso contrario, l'amministratore ha il potere di intervenire per far rispettare il regolamento, facendo cessare l'attività illecita, senza l'obbligo di informare l'assemblea, anche attraverso un'eventuale azione giudiziaria.