

# In condominio è obbligatoria la verifica preliminare sul regolamento comune

I cambi di destinazione d'uso devono essere consentiti dal regolamento condominiale che va consultato prima di avviare la richiesta. Il vincolo è più forte se il regolamento è contrattuale: in questo caso l'amministratore può vietare il cambio senza l'assemblea

**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 nor-

me 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 (ristrutturazio-

ne 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 9/2/2012) 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 17/5/2013) 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

#### LA CHECK LIST

## Prg e indici da monitorare



Prima di avviare un cambio di destinazione d'uso in un immobile privato non condominiale occorrono alcune verifiche preliminari qui riassunte:

- 1) Verificare la compatibilità con le norme tecniche del piano regolatore del comune di appartenenza
- 2) Verificare nel dettaglio con lo Sportello unico per l'edilizia la compatibilità della nuova destinazione
- 3) Monitorare l'idoneità dello spazio e delle condizioni igienico ambientali (dimensioni, posizione, superficie aero-illuminante)
- 4) Se c'è anche incremento di volumetria e/o della superficie utile lorda dell'unità immobiliare (occorre accertare se c'è ancora un indice edificatorio residuo

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'articolo 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 alla 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. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



edilizia@ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

SETTIMANALE  
DI MERCATI & PROGETTI,  
NORME, APPALTI

Direttore responsabile:  
ROBERTO NAPOLETANO

Vicedirettore:  
GIORGIO SANTILLI

Proprietario ed Editore:  
Il Sole 24-Ore S.p.A.

Presidente:  
Benito Benedini  
Amministratore Delegato:  
Donatella Treu

A cura di:

**Alessandro Arona**  
a.arona@ilssole24ore.com  
0630227602  
**Massimo Frontera**  
m.frontera@ilssole24ore.com  
0630227664  
**Alessandro Lerbini**  
a.lerbini@ilssole24ore.com  
0630227618  
**Mauro Salerno**  
m.salerno@ilssole24ore.com  
0630227659  
**Alessia Tripodi**  
a.tripodi@ilssole24ore.com  
0630227668

In redazione:

Massimo Agostini; Alessandro Arona; Marzio Bartoloni; Annamaria Capparelli; Paolo Del Bufalo; Giorgio dell'Orefice; Ernesto Diffidenti; Massimo Frontera; Luigi Illiano; Barbara Gobbi; Flavia Landolfi; Alessandro Lerbini; Vincenza Lodo; Rosanna Magnano; Silvia Marzialesi; Bianca Lucia Mazzei; Mauro Salerno; Manuela Perrone; Morena Pivetti; Alessio Romeo Lironcurti; Sara Todor; Alessia Tripodi; Valeria Uva

Registrazione Tribunale di Avezzano n. 124 del 25 luglio 1996  
Sede legale: Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

Amministrazione: Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano  
Direzione, redazione: Piazza dell'Indipendenza, 23 B, C - 00185 Roma - Tel. 0630227632 - Fax 0630227649

Il Sole 24-Ore S.p.A. Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo periodico può essere riprodotta con mezzi grafici e meccanici quali la fotocopione e la registrazione. Manoscritti e fotografie su qualsiasi supporto veicolati, anche se non pubblicati, non si restituiscono.  
Servizio Clienti Periodici: Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ). Tel. 06 oppure 023022.5680 - Fax 063022.5400 oppure 023022.5400.

Abbonamento annuale (Italia): Edilizia e Territorio solo digitale euro 199,99; Edilizia e Territorio (settimanale + CD-Rom delle annate): euro 208,00; per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contatti il Servizio Clienti (tel. 02.3022.5680 oppure 06.3022.5680; mail: servizioclienti.periodici@ilssole24ore.com).

Gli abbonamenti possono essere sottoscritti telefonando direttamente e inviando l'importo tramite assegno non trasferibile intestato a: Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203. La ricevuta di pagamento può essere inviata anche via fax allo 02.3022.5406 oppure allo 06.3022.5406.

Per abbonarsi via internet consultare il sito [www.shopping24.it](http://www.shopping24.it)

Arretrati e numeri singoli: 5,16 comprensive di spese di spedizione. I numeri non pervenuti potranno essere richiesti via fax al nr. 02-06/30225402; 02-06/30225406 o via email a [servizioclienti.periodici@ilssole24ore.com](mailto:servizioclienti.periodici@ilssole24ore.com) entro due mesi dall'uscita del numero stesso.

Pubblicità: Il Sole 24 ORE Editoria Specializzata srl - Via Goito 13 - 40126 Bologna - Tel.: 051/65751

Tariffe pubblicità: Tabloid: pagina intera b/n 4.110,00, colore 6.030,00; Junior Page b/n 2.470,00, colore 3.450,00; Mezza Pagina b/n 2.080,00, colore 3.020,00; Fascicolo: seconda di copertina 7.670,00+lva, terza di copertina 6.570,00+lva; quarta di copertina 8.760,00+lva; quartino centrale 11.370,00+lva.

Stampa: Il Sole 24-ORE S.p.A. - Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061 Carsoli