

Innovazioni e modificazioni

- 1. Concetto e definizione di “innovazione”**
- 2. La disciplina delle innovazioni: quorum deliberativi e oneri di spese; innovazioni vietate, voluttuarie, gravose.**
- 3. Innovazioni “facilitate” a “quorum agevolato” (art. 1120, 2 comma, c.c.).**
- 4. Le incongruenze tra le innovazioni ex 1120 c.c. e il cambio di destinazione d’uso ex 1117 ter c.c.**

1. Concetto e definizione di “innovazione”.

Il concetto di innovazione non trova una propria definizione nel codice civile, neppure nel testo novellato dalla legge 220/2013. Il Legislatore si è limitato a puntualizzare le finalità che l'innovazione tende a soddisfare, finalità rimaste immutate con la riforma, ovvero (art. 1120, comma 1^a, c.c.) il “miglioramento o uso più comodo o maggior rendimento delle cose comuni”. L'innovazione, dunque, è un intervento migliorativo sui beni comuni che apporta un vantaggio.

E' la dottrina ad aver messo in evidenza due connotati essenziali delle innovazioni, uno individua il contenuto e potremmo definirlo oggettivo, l'altro soggettivo.

Il contenuto dell'intervento innovativo, su cui la Giurisprudenza si è più volte espressa (tra le tante sent. Cass. 2846/82 – 17099/2009) precisa che l'innovazione è un opus novum, o più in generale, un quid pluris, consistente:

- in un mutamento materiale, cioè un'aggiunta materiale o una modifica sostanziale alla struttura stessa del bene o del servizio comune (es. demolizione di un muro, creazione di un manufatto, lo scavo nel sottosuolo giardino, l'abbattimento di alberi, l'istituzione di un servizio di asilo nido per i bambini dello stabile),

oppure

- in un mutamento funzionale, cioè un cambiamento della destinazione originaria del bene o del servizio (il cortile da stenditoio a parcheggio, il locale lavatoio a sala ed ufficio per le riunioni condominiali). Proprio questa seconda possibilità acquisisce con la legge di riforma una sua autonomia in quanto espressamente disciplinata dall'art. 1117 ter (modifica delle destinazione d'uso dei beni comuni).

Resta inteso che non tutte le “cose nuove” sono innovazioni, ma solamente quelle modificazioni del bene o del servizio comuni che ne alterino l'entità sostanziale o ne mutino la destinazione originaria. Quindi le modificazioni che mirano solamente a potenziare o a rendere più comodo o a regolamentare il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

In tal senso, tra le tante, Cass. 21256/2009: “In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico - giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto (in applicazione del suesposto principio, la Corte ha statuito la legittimità della condotta di alcuni condomini, che transitavano con i loro veicoli nelle parti comuni dell'edificio al fine di

raggiungere i locali di proprietà esclusiva, atteso che tale comportamento non costituiva innovazione e non era lesivo dei diritti degli altri condomini)."

Così, ad esempio, non sono state considerate innovazioni dalla Giurisprudenza, l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale al fine di disciplinare il transito pedonale e veicolare ed impedire l'ingresso indiscriminato di estranei, attenendo essa all'uso ed alla regolamentazione della cosa comune (Cass.4340/2013), la recinzione di una zona verde del viale comune per impedirne il calpestio indiscriminato (9999E/1992), la destinazione di una parte di un ampio cortile condominiale a parcheggio di motoveicoli (Cass.5997/2008), la sostituzione della preesistente pavimentazione del lastrico solare con un diverso tipo di mattonelle (Cass.10602/1990), sostituzione di un cancello manuale con uno automatizzato (Trib.Milano sez.VIII, n.11449 del 20.10.2006), l'installazione di un'autoclave per il potenziamento dell'impianto idrico in modo da consentire all'acqua un più agevole percorso per gli ultimi piani (Cass.2746/1989), oppure per parlare di servizi condominiali e non solo di beni, la soppressione del servizio di portierato per sostituirlo con quello di pulizia (Cass.16880/2007).

Il secondo connotato dell'innovazione enucleato dalla dottrina, quello soggettivo, indica che solo l'intervento a favore della collettività dei condomini, che ne sopporta le relative spese, è qualificabile in senso stretto come innovazione e ricade nell'ambito della disciplina in esame.

2. La disciplina delle innovazioni: quorum deliberativi e oneri di spese; innovazioni vietate, voluttuarie, gravose.

La spesa per l'innovazione ritualmente approvata in assemblea deve essere sopportata da tutti i condomini (salvo ipotesi di innovazioni voluttuarie o gravose). Poiché trattasi di un intervento importante che apporta una novità strutturale o funzionale ai beni o servizi comuni al mero fine migliorativo, svincolato dalla valutazione della necessità (come di contro può essere un intervento di manutenzione), il Legislatore ha previsto un quorum deliberativo elevato, ovvero quello di cui all'art. 1136 c.c., 5 comma (2/3 del valore dell'edificio e maggioranza degli intervenuti, con una modestissima modifica rispetto al quorum previsto prima della riforma che stabiliva sempre i 2/3 dei millesimi ma la maggioranza dei partecipanti al condominio).

Trattasi delle innovazioni a quorum ordinario accanto alle quali la novella L 220/2012 introduce ex novo una lunga serie di innovazioni a quorum agevolato, ovvero maggioranza intervenuti e metà del valore dell'edificio (art. 1120, secondo comma, c.c.) e di innovazione a quorum aggravato, ovvero 4/5 del valore dell'edificio e 4/5 dei partecipanti al condominio (art. 1117 ter, c.c.- le innovazioni che importano modifica di destinazione d'uso dei beni comuni).

La riforma lascia totalmente invariato l'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. relativo alle innovazioni vietate. In buona sostanza, non si possono deliberare innovazioni che rechino pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che alterino il decoro architettonico o rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche solo di un condomino, pena la nullità della delibera stessa contraria a norme imperative di diritto.

Parimenti immutato è rimasto l'art. 1121 c.c. che disciplina l'ipotesi di innovazioni particolarmente gravose o voluttuarie, in ordine alle quali i condomini che non intendano trarne vantaggio possono essere esonerati dal contributo nella spesa, se di tale innovazione è consentito un utilizzo separato. Qualora non fosse, l'innovazione è consentita solo se i condomini interessati intendano sopportarne interamente i costi.

La dimostrazione che l'innovazione importi una spesa gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, grava sul condomino o sui condomini dissenzienti che non intendono sopportare la spesa per l'opera e che, di conseguenza, non hanno interesse ad utilizzarla (Cass. Civ. n. 2408/81). La valutazione circa la gravosità dell'opera, non va fatta in relazione alla condizione economica personale dei condomini, il raffronto, pertanto, da compiere, è tra il costo dell'opera, l'aumento di valore che il bene comune viene a trarre e la valutazione iniziale del bene stesso. Se il risultato mostra una eccessiva sproporzione, l'innovazione deve essere considerata tra quelle disciplinate dall'art. 1121 c.c. La norma in esame non vieta le innovazioni gravose o voluttuarie, ma le sottopone ad un particolare regime giuridico per le spese, che vengono poste a carico solo di coloro che hanno voluto l'innovazione.

3. Innovazioni “facilitate” a “quorum agevolato” (art. 1120, secondo comma, c.c.).

La legge di Riforma introduce ex novo un secondo e terzo comma dell'art. 1120 c.c., stabilendo che una serie di innovazioni con un marcato contenuto sociale o volte a recepire moderne tecnologie finalizzate al miglioramento della qualità della vita, possano essere deliberate con un quorum deliberativo “agevolato”, ovvero la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 500 mm.

Invero, per alcuni interventi – come quelli per il superamento delle barriere architettoniche e delle antenne satellitari – il Legislatore ha finito per elevare un quorum deliberativo che leggi speciali avevano previsto più basso di quello ora determinato.

Specificatamente, gli interventi facilitati indicati nell'art. 1120, comma 2, sono:

- 1) opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti
- 2) opere per eliminare le barriere architettoniche (legge 13/1989), per il contenimento del consumo energetico (Legge 10/1991) ora abrogato dal D.L.145/2013, per la realizzazione di parcheggi per le unità immobiliari singole o per l'edificio (cfr. Legge Tognoli), per l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile.

3) opere per impianti “centralizzati” (per quelli privati cfr. il successivo art. 1122 bis) di ricezione radiotelevisiva o per accesso a qualsiasi altro genere di flusso informativo satellitari (art. 2-bis legge 66/2001).

Opere di cui al punto 1):

Questo punto desta perplessità. Infatti, è certo che le opere di adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza dovrebbero essere approvate con maggioranze più basse anche perché interventi in re ipsa obbligatori che, qualora non siano stati decisi dall'assemblea, possono essere imposti dal giudice o dalle autorità amministrative, anche dietro sollecitazione o denuncia di un solo condomino. Quanto al vocabolo “salubrità” è talmente generico da consentire ogni tipo di interpretazione. Vi potrebbe forse rientrare, a titolo di esempio la sostituzione delle vecchie tubature in piombo con altre che non rilascino nell'acqua questo metallo pericoloso, oppure l'ancor più comune bonifica dall'amianto delle coperture, delle condutture, e l'asportazione delle vernici che contengano questo materiale nocivo.

Opere di cui al punto 2 :

a) Opere per eliminare le barriere architettoniche: si provvede ad elevare l'originario quorum stabilito dall'art. 2 Legge 13/1989 connesso alla maggioranza ordinaria in seconda convocazione (un terzo) a quello, appunto, attuale della metà, rendendo ancora più difficoltosa l'effettiva tutela dei soggetti diversamente abili all'interno dello stabile. Intervento legislativo che si pone in aperto contrasto con l'orientamento della Giurisprudenza, grandemente orientata alla tutela costituzionale dei diritti dei soggetti diversamente abili e più deboli, tanto da aver riconosciuto invocabile la normativa de qua anche per l'ipotesi in cui il portatore di handicap non risieda nello stabile ma vi debba accedere abitualmente (tra le tante anche datate Trib.Milano, 19.09.1991; Trib.Milano 26.04.1992; Trib. Milano 22.03.1993) o sia anziano e quindi in minorate condizioni fisiche (Pret.Roma 15.05.1996), e tanto da inquadrare persino la facoltà di installazione dell'ascensore, a cura e spese del condomino diversamente abile, nel quadro delle modifiche migliorative ex art. 1102 c.c. piuttosto che delle innovazioni, nell'ottica di una valutazione complessiva, costituzionalmente orientata, del temperamento dei interessi e diritti dei condomini (Cass.2156/14.02.2012)

Cass. n. 2156 del 14/02/2012: “Nel conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione di ascensore si risolverebbe non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, vanno privilegiate le prime, adottando una soluzione conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), rimuovendo un grave ostacolo alla

fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica e riconoscendo la facoltà, agli stessi, di apportare a proprie spese una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini.”

Opere di cui al punto 3):

b) Opere per il contenimento del consumo energetico negli edifici:

su questo punto le contraddizioni con la normativa speciale erano talmente tante che l'art.1 del D.L. 145/2013 noto anche come “Destinazione Italia” ha soppresso nell'art. 1120, 2° comma, n. 2, del codice civile le parole “per il contenimento del consumo energetico degli edifici”.

Per effetto di tale soppressione viene meno l'obbligo di deliberare le innovazioni aventi a oggetto gli interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici, sempre e comunque, con la più elevata maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 Codice civile, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

D'ora in avanti si applicherà, invece, a tali interventi il più favorevole disposto dal terzo comma dell'art. 1136 del Codice civile, per effetto del quale “(...) L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio”.

Leggi a confronto:

- la legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) all'articolo 26, comma 2, prevede che “Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (quorum modificato dalla Legge 220/2012, rispetto al precedente “maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea).
- DPR 2 aprile 2009, n. 59. (Regolamento di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) all'art. 4, comma 9, esprimeva la contrarietà alla dismissione dell'impianto centralizzato in quanto intervento non più considerato volto al risparmio energetico: “In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4 (...) e' preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi

finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25.

Anche questo che sembrava un punto fermo, è stato in qualche modo intaccato dalla recentissima Sentenza della Suprema Corte, la n. 22276 del 27/09/2013, secondo la quale “ la delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi della L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 2, in relazione all'art. 8, comma 1, lett. g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, comma 1, della legge stessa, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera (Cass.5843/97; 5117/99; 7130/01). Va aggiunto che le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 c.c.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento (Cass. 1166/02; 3515/05).”

Quanto ai contabilizzatori, l'art. 4 comma 10 del DPR 59/2009 citato, aggiunge “In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4 (...) in caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica di cui al comma 25.” L'adozione di sistemi di contabilizzazione, quanto alla Regione Lazio, è diventato obbligatorio in forza del Piano di Risanamento della qualità dell'aria della Regione Lazio (delibera 33/2009 del 10.12.2009); il termine per l'adeguamento a tale obbligo è stato prorogato al 31.12.2015 dall'art.9 comma 41, Legge Regionale Lazio n. 9 del 24.12.2010.

c) Opere per realizzare parcheggi a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio

La norma si inserisce in un importante dibattito relativo all'utilizzo di spazi condominiali a parcheggi. Dibattito complesso, anche per l'inevitabile interferenza con la materia urbanistica. Sotto un profilo squisitamente urbanistico ed in estrema sintesi, si ricordi che, con la legge 765/1967 c.d. “legge ponte”, viene introdotta la previsione di un obbligo pubblicistico per il costruttore di assicurare nelle nuove costruzioni spazi per il parcheggio con divieto di successiva modifica di detta destinazione da parte del proprietario. Con la successiva legge 122/1989, c.d. “legge Tognoli”, viene introdotta la facoltà per il proprietario di immobili già costruiti, di realizzare nel sottosuolo, aree destinate a parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari facenti parti del condominio. Qualora l'area in parola fosse condominiale, l'art 9 legge citata, prevede che la

delibera per la creazione di parcheggi con costruzioni da realizzare nel sottosuolo, possa essere assunta con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio.

Deve trattarsi di parcheggi comuni condominiali, sebbene transitoriamente assegnati in uso alle singole unità immobiliari, poiché eventuale creazione dei parcheggi da assegnare in proprietà esclusiva presupporrebbe un atto di divisione del bene comune da adottare necessariamente all'unanimità.

Al dubbio ricorrente sulla possibilità di procedere alla creazione di parcheggi nel sottosuolo in forza della legge Tognoli, qualora non ci sia spazio sufficiente per creare parcheggi per tutti i condomini, ha dato risposto la Cassazione, n. 20254/2009, evidenziando che:

“A norma dell'art. 9 comma 3 l. 24 marzo 1989 n. 122, i condomini possono deliberare - con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. - la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali, anche in numero inferiore a quello della totalità dei componenti, essendo i dissenzienti tenuti a rispettare la sottrazione dell'uso dell'area comune a seguito della destinazione a parcheggio. Tuttavia, poiché il citato art. 9 comma 3, fa salvo il contenuto degli art. 1120 comma 2 e 1121 comma 3 c.c., detta sottrazione è consentita solo se è assicurata anche ai condomini dissenzienti la possibilità di realizzare, in futuro, nella zona comune rimasta libera, un analogo parcheggio pertinenziale della propria unità immobiliare di proprietà esclusiva, in modo da garantire a tutti il godimento del sottosuolo secondo la sua normale destinazione.

Orbene, la legge di riforma si è uniformata, quanto ai quorum, alla legge Tognoli, considerando appunto come innovazione agevolata (da adottare con 500 mm) la delibera relativa alla creazione di parcheggi nell'area condominiale.

Quanto alla pregressa Giurisprudenza in punto di parcheggi nell'area condominiale, si ricorda che, in ogni caso l'assemblea non può deliberare l'assegnazione esclusiva e nominativa ai condomini dei posti auto (come se fossero pertinenze definitive dei singoli immobili) (Tra le tante Cass.1004/2004)

d) Opere per l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile.

Anche questa tipologia d'intervento rientra tra le innovazioni a quorum agevolato.

Opere di cui al punto 3):

Opere per antenne centralizzate radiotelevisive e satellitari

Con il dilagare delle antenne, al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici, il legislatore ha voluto porre rimedio introducendo il concetto di "innovazione necessaria". e la relativa delibera, ai sensi della legge 66/2001 è soggetta alla maggioranza di cui all'art. 1136 comma 3 c. c. ante riforma, ovvero sia in prima che in seconda convocazione la delibera deve essere approvata da almeno un terzo dei partecipanti del condominio che rappresentino almeno un terzo (333 millesimi) del valore dell'edificio. Una volta approvata tale innovazione le spese dovranno essere ripartite tra tutti i condomini compresi i dissenzienti. Si ritiene che le spese sostenute debbano essere ripartite in parti uguali tra i condomini indipendentemente dal

valore delle quote di proprietà, ciò in quanto è prassi ormai consolidata che le spese relative ad antenne televisive vengano suddivise secondo tale criterio cosiddetto per teste; in ogni caso, in sede di delibera, i condomini possono decidere per la ripartizione delle spese secondo i millesimi di proprietà. Tale interpretazione è confermata dalla prassi ma merita sottolineare che l'art. 1123 c.c. prevede che le spese necessarie per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Si tratta, pertanto, di una prassi che, seppur consolidata e condivisibile, è difforme da quanto stabilisce la legge. La realizzazione di impianto centralizzato satellitare rappresenta atto di straordinaria amministrazione, pertanto, la relativa spesa ricade sui proprietari degli appartamenti e non sui conduttori o usufruttuari salvo che intervenga un diverso accordo delle parti. Ora invece rientrano tra le innovazioni a quorum agevolato.

Si segnala, infine, che alla stregua del novellato art. 1120 c.c., nell'ipotesi di innovazioni agevolate, ciascun condomino può richiedere la convocazione di un'assemblea specifica, che l'amm.re è tenuto a convocare entro trenta giorni. La richiesta di assemblea deve contenere analiticamente descrizione dell'intervento e modalità attuative ed in difetto l'amm.re deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

4. Le incongruenze tra le innovazioni ex 1120 c.c. e il cambio di destinazione d'uso ex 1117 ter c.c.

Cassazione del 16.01.2013 n. 945 si occupa delle innovazioni nel condominio affermando che costituisce innovazione ex art. 1120 c.c., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Resta tutto da verificare il coordinamento, dopo la riforma del condominio del 2012, tra le innovazioni ex art. 1120 c.c. e il cambio di destinazione d'uso dei beni ex art. 1117 ter c.c.

Sulla base di quanto esposto è possibile sostenere che la riforma del condominio del 2012 ha cercato di codificare questo principio giurisprudenziale ed ha ammesso e regolato una particolare "innovazione" che consiste nel cambio di destinazione d'uso del bene condominiale. Infatti, l'art. 1117 ter c.c. rubricato con il titolo di "Modificazioni delle destinazioni d'uso" stabilisce 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. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico".

Anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso del bene è previsto il divieto di arrecare pregiudizio alla stabilità dell'edificio o al decoro architettonico.

Dalla lettura del 1117 ter c.c. risulta che il cambio di destinazione d'uso del bene e innovazioni rientrano sempre nell'ambito della grande famiglia delle modifiche ai beni e resta il problema della differenziazione tra innovazioni e mutamento d'uso del bene. Su questa strada è possibile affermare che il cambio d'uso non è vincolato all'esecuzione d'opere sul bene stesso (cioè non è necessaria una modifica fisica del bene), ma il cambio di destinazione d'uso del bene può essere anche solo virtuale (come, ad esempio, all'uso del cortile anche per il parcheggio d'auto).

Forse, però, c'è un'altra differenza tra innovazioni e cambio di destinazione d'uso e riguarda il divieto presente nel nuovo art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni "che rendono inservibili il bene all'uso o al godimento" anche di uno solo dei proprietari e la mancanza di un analogo divieto nell'art. 1117 ter c.c. relativo al cambio di destinazione d'uso dei beni condominiali. Si tratta, sicuramente, di una svista del legislatore, poiché sarebbe assurdo pensare che sono vietate solo le innovazioni che rendono inservibile il bene comune, mentre sarebbero ammessi i cambi di destinazioni d'uso che rendono inservibile il bene comune (soprattutto se si considera che le innovazioni ex art. 1120 c.c. e cambio di destinazione d'uso ex art. 1117 ter c.c. sono compresi nell'ambito della stessa famiglia giuridica delle modifiche e che, comunque, il cambio di destinazione d'uso è sempre una "innovazione").

L'unica conclusione logica a cui è possibile pervenire è che la locuzione presente nell'art. 1120 c.c. deve essere interpretata (come espressione di un principio generale) nel senso di sono vietate le innovazioni (intese sia come innovazioni ex art. 1120 c.c. sia intese come cambio di destinazione d'uso del bene ex art. 1117 ter c.c.) che rendono completamente inservibili il bene all'uso o al godimento i beni comuni.

Con il nuovo art. 1117-ter c.c. si elimina l'unanimità per modificare la destinazione d'uso di una parte comune, ma si introduce tuttavia una "proibitiva" maggioranza per le delibere e un procedimento di convocazione estremamente articolato.

Infatti, il nuovo art. 1117 ter c.c. così recita:

«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.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico».

Innovazioni e modificazioni della destinazione d'uso: il legislatore si spinge oltre. Il ricorso ad una maggioranza così elevata potrebbe essere letto come espressione della volontà legislativa di introdurre un'ipotesi più ampia di quella delle innovazioni e di ammettere che un bene comune possa essere trasformato fino a consentirne un uso del tutto estraneo rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva e strutturale. Deve ricordarsi che in sede giurisprudenziale si è provveduto a riempire di un significato giuridicamente rilevante il concetto di innovazioni, del tutto sprovvisto di una definizione normativa, affermandosi che «Innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni, ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti» (Cass. civ., 26 maggio 2006, n. 12654). Ebbene, preme rilevare che la norma di riferimento in materia di innovazioni, l'art. 1120 c.c., pure oggetto di novella, se da un lato conferma la possibilità per i condomini di disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, dall'altro richiede ora, in virtù del combinato disposto con il nuovo testo del comma 5 dell'art. 1136 c.c., un quorum deliberativo più 'leggero': la semplice maggioranza degli intervenuti in assemblea (e non più la maggioranza dei partecipanti al condominio), purché rappresentativa di almeno i due terzi del valore dell'edificio. Deve quindi ritenersi che il legislatore della riforma, introducendo all'art. 1117 ter una maggioranza ben più elevata, abbia qui inteso riferirsi ad un diverso e maggiore intervento sia rispetto all'innovazione sia rispetto alle semplici modifiche, individuate – ancora una volta dall'attività ermeneutica dei giudici di legittimità e di merito – come quelle modificazioni che mirano soltanto a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciandone immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare gli interessi concorrenti dei condomini (Cass. civ., 5 ottobre 2009, n. 21256).

Il rapporto tra gli artt. 1117 ter, 1120 e 1102 c.c.: un nodo interpretativo. Senza volersi qui dilungare su questioni che saranno comunque oggetto di trattazione autonoma, si ritiene tuttavia opportuno rammentare come, in tema di opere innovative, assuma rilievo anche la previsione di cui all'art. 1102 c.c., norma di cui è ammessa l'applicabilità alla materia condominiale in forza del rinvio di cui all'art. 1139 c.c., pur appartenendo alla disciplina della comunione in generale. Essa prevede che «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 migliore godimento della cosa». Quello che qui preme rilevare è che la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che «In tema di condominio, il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 c.c. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 c.c. in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti

del bene comune siano di fatto destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condomini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione (Cass. civ., 14 giugno 2006, n. 13752). Peraltro, come si è visto, l'art. 1120 c.c., anche nella nuova formulazione del comma 1, ribadisce che i condomini possano disporre «tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni». Ora, il mancato richiamo nell'art. 1117 ter alla specificazione di cui all'art. 1120, comma 1, c.c. farebbe concludere nel senso che essa non operi in caso di modifica della destinazione d'uso, ma ci si potrebbe comunque chiedere se non mantenga la sua operatività il principio generale desumibile dall'art. 1102 c.c. in tema di comunione. Se quindi il legislatore della riforma abbia inteso introdurre un'eccezione a detto principio, meglio avrebbe fatto ad affermarlo in maniera esplicita.

Un procedimento aggravato di convocazione. Altrettanto rigoroso è poi il procedimento di convocazione: l'art. 1117 ter, comma 2, c.c. stabilisce che «La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione»; al comma 3 si specifica altresì che «La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso». Nella delibera va inoltre espressamente dichiarato che detti adempimenti sono stati effettuati (comma 4), mentre, sempre in tema di delibera, si segnala che, in seguito ad una modifica introdotta dalla Camera, non ne viene più esplicitamente richiesta la redazione sotto forma di atto pubblico, a pena di nullità.

Vietate le modifiche ritenute pregiudizievoli per la stabilità e la sicurezza dell'edificio e per il decoro architettonico. Con un comma introdotto durante l'esame alla Camera, l'art. 1117 ter vieta «le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico» (comma 4). Si tratta di una previsione che riprende quella contenuta nell'art. 1120, ultimo comma, c.c., rimasto immutato dopo la riforma; tuttavia l'ultimo comma dell'art. 1117 ter non riproduce il divieto di modificazioni della destinazione d'uso che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, come invece specificamente previsto nell'art. 1120 c.c., né detto limite potrebbe ricavarsi implicitamente dalla previsione d'apertura dell'art. 1117 ter, secondo cui la modificazione della destinazione d'uso deve essere diretta a soddisfare esigenze di interesse condominiale: si tratta infatti di una formulazione troppo generica perché le si possa attribuire la medesima portata del preciso divieto di cui all'art. 1120 c.c.

Scomparso il riferimento alle «sostituzioni delle parti comuni». Nel testo licenziato in Senato tanto l'intitolazione della norma che il suo incipit si riferivano espressamente alla sostituzione delle parti comuni.

L'eliminazione di tale specificazione dovrebbe quindi far concludere che la nuova disposizione non trovi applicazione in materia di sostituzione delle parti comuni, per le quali continuerà ad essere necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto conformemente ai principi desumibili dagli artt. 1102 e 1103 c.c. Tuttavia non si è mancato di rilevare come il grado di incidenza della sostituzione del bene comune sul diritto del singolo condomino sia sostanzialmente simile nei casi di sostituzione e modificazione della destinazione d'uso, se non, anzi, maggiore nel secondo caso. La previsione di limiti diversi nelle due ipotesi lascia quindi qualche perplessità.

Una norma di difficile applicabilità. Il legislatore, con questa norma, ha cercato di far trarre, ai condomini, la massima fruibilità ad alcune parti comuni ponendo però dei limiti molto rigorosi. Vi è da dire che in base alla conformazione classica di un edificio condominiale ben poche potranno essere, in concreto, le modifiche alla destinazione d'uso di parti comuni esterne all'edificio (vedi campi da tennis o piscine), più plausibili invece potrebbe essere, per esempio, quelli effettuati all'interno (per esempio vani tecnici non più utilizzati).

Autore: Avv. Carla Melani