

Modifiche delle destinazioni d'uso. Art. 1117 ter c.c.

Con il nuovo art. 1117-ter c.c. civile 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».

Per trasformare un giardino in parcheggio non occorre più il consenso di tutti i condomini. Con una maggioranza pari ai 4/5 dei condomini che rappresentino i 4/5 dei millesimi (ossia 800/1000), la destinazione d'uso della parte comune può essere ora modificata per soddisfare esigenze di interesse condominiale. Invero, si tratta di una maggioranza particolarmente qualificata e rigorosa, tanto da poter risultare di difficile conseguimento soprattutto in riferimento alle presenze normalmente ottenibili in assemblea.

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). 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 però ponendo 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