

Tutela delle destinazioni d'uso. Art. 1117 quater. c.c.

A ciascun condomino il potere di diffidare l'esecutore di possibili violazioni della destinazione d'uso della cosa comune: compromessa la convivenza condominiale?

L'art. 1117-quater c.c. così recita: «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». Questa norma di nuova elaborazione introduce strumenti di tutela della destinazione d'uso in caso di attività dei condomini ritenute pregiudizievoli o dannose.

Illecita ogni attività contraria alle destinazioni delle parti comuni. Come rilevato nel nostro precedente approfondimento in materia di modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117 *ter* c.c.), principio generale desumibile dall'art. 1102 c.c. in tema di comunione è che l'uso delle 'cose' condominiali avvenga nel rispetto del duplice limite della non alterazione della loro destinazione e del mantenimento, in capo agli altri partecipanti, della possibilità di «farne parimenti uso secondo il loro diritto». Al riguardo si chiarisce che «Tra questi limiti preminente è il primo, giacché è la destinazione impressa alla *res* che condiziona i poteri dei partecipanti. Ora l'utilizzazione della cosa comune, di regola espressa dall'uso *normale*, come praticato dalla generalità degli utenti, può, in realtà, avvenire da parte di uno o più dei partecipanti anche in modo particolare e diverso da quello degli altri, senza sconfinare in abuso, purché la destinazione della cosa resti rispettata». (Trib. Roma, 22 febbraio 2012, n. 3565). I giudici di legittimità affermano, dal canto loro, che «In considerazione della peculiarità del condominio degli edifici, caratterizzato dalla coesistenza di una comunione forzata e di proprietà esclusive, il godimento dei beni, degli impianti e dei servizi comuni è in funzione del diritto individuale sui singoli piani in cui è diviso il fabbricato: dovendo i rapporti fra condomini ispirarsi a ragioni di solidarietà, si richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione» (Cass. civ., 21 dicembre 2011, n. 28025: nel caso di specie, la Suprema Corte ha considerato legittima l'apertura praticata nel muro perimetrale dell'edificio da parte di un condomino al fine di mettere in comunicazione il proprio appartamento con altro attiguo di sua proprietà compreso in diverso edificio condominiale. Riguardo tale fattispecie si è peraltro ribadito in più occasioni che «il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso – anche se muro maestro – tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro – ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi – e *di non alterarne la normale destinazione*» (Cass. civ., 17 febbraio 2005, n. 3265; Cass. civ., 17 ottobre 2003, n. 16097; Cass. civ., 18 febbraio 1998, n. 1708). Di

contro, si considererà illegittima sia quell'attività che sortisca una destinazione diversa – quale, ad esempio, l'ipotesi di installazione di panchine negli spazi per parcheggio – sia quella che violi, anche ripetutamente, le modalità d'uso stabilite – come il parcheggio fuori posto.

Il singolo condomino può chiedere la convocazione dell'assemblea per la cessazione della violazione. La nuova norma prevede che a fronte 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». La reale novità di tale disposizione risiede quindi non tanto nel riconoscimento della legittimazione ad agire per la tutela delle cose comuni in capo al singolo condomino, già affermato da tempo in giurisprudenza, ma nella previsione che il singolo possa richiedere la riunione assembleare perché si ponga fine alla violazione: nell'ordinamento vigente, infatti, fuori dei casi diversamente disciplinati, la richiesta di convocazione può essere presentata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (art. 66 disp. att. c.c.).

La lite è servita. Deve invero rilevarsi che per effetto della nuova previsione di cui all'art. 1117 *quater* sembrerebbe che il condomino possa obbligare l'amministratore a convocazioni anche in mancanza di fondate motivazioni e con intenti tutt'altro che conciliativi: la norma non chiarisce, infatti, come debba intendersi l'incidenza negativa di una diversa destinazione d'uso, e ci si potrebbe così spingere fino a considerare pregiudizievole, ad esempio, anche la trasformazione di un appartamento di uno stabile residenziale in uno studio legale o di un geometra o di un ingegnere, pure privi di una numerosa clientela. In tali ipotesi, può escludersi che si creino particolari rischi di disturbo per le altre unità abitative, in ragione di un eccessivo accesso di persone; tuttavia, autorizzare il singolo a diffidare l'autore di «attività che incidono negativamente [...] sulla destinazione d'uso delle cose comuni», senza ulteriori specificazioni, potrebbe generare un incremento della conflittualità in ambito condominiale. **La nuova maggioranza rende più difficoltosa la reazione del condominio?** D'altro canto, si prevede che «l'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista del secondo comma dell'articolo 1136», ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. È da ritenersi che, concretamente, dovrà sovente farsi ricorso ad una delibera assembleare, al fine sia di intimare o ribadire la cessazione dell'attività che integra la violazione, sia di avviare l'azione giudiziaria, potendo non risultare sufficiente allo scopo la semplice diffida all'esecutore da parte di singoli condomini o dello stesso amministratore).

Tale disposizione – introdotta dalla Camera e confermata dalla Commissione Giustizia del Senato – appare invero idonea a generare qualche perplessità, dal momento che subordina la reazione della comunità condominiale ad una maggioranza comunque qualificata.

Scomparso il riferimento al conduttore. Tra le modifiche, anche incisive, apportate dalla Camera al testo licenziato dal Senato in prima lettura, se ne segnala una di particolare rilievo: l'eliminazione di qualsiasi riferimento alla figura del conduttore. L'art. 1117 *quater*, nella precedente versione, stabiliva infatti che «In caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino ed ogni *conduttore* può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso». Il conduttore veniva quindi, in tale ipotesi, equiparato al condomino, sancendosene la partecipazione nella gestione condominiale. In sede di riforma, sarebbe stato quindi opportuno affrontare organicamente la questione della *condizione giuridica dei conduttori*, evitando di mantenere estranei alla vita condominiale soggetti che risiedono continuativamente nell'edificio.

Autore: Avv. Carla Melani