

1. La modifica delle destinazioni d'uso

- Il contenuto della norma
 - In particolare il procedimento
- Esegesi della norma: l'abito applicativo
- Le esigenze di interesse condominiale
- I vizi della delibera e i problemi applicativi

Nuovo

Art.1117 - ter c.c. – Modificazioni delle destinazioni d'uso

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 una trentina di 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 prevenire 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 di avere effettuato gli adempimenti di cui a precedenti commi.

Sono vietate le modifiche delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

1.1 Il contenuto della norma

Il nuovo art. 1117-ter c.c. prevede al primo comma che, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea dei condomini possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con una maggioranza qualificata che richiede il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentino a loro volta almeno i quattro quinti del valore dell'edificio.

La norma prevede poi, ai successivi commi secondo, terzo e quarto, un minuzioso procedimento concernente la convocazione del consesso assembleare all'uopo destinato, la pubblicizzazione e la predisposizione dell'avviso di convocazione, la redazione del verbale contenente le statuizioni assunte in sede assembleare, nonché la previsione delle sanzioni che il legislatore ha stabilito nei confronti dell'eventuale delibera che abbia statuito in materia di modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni in violazione delle disposizioni previste dalla legge. Infine, l'ultimo comma dell'art. 1117-ter c.c. ha previsto una norma di chiusura che, nel limitare i poteri assembleari in tema di modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni, ne vieta le modifiche che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

1.1.1 In particolare: il procedimento

Il procedimento attraverso il quale i condomini possono decidere la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni prescrive una duplice modalità per rendere edotta l'intera collettività condominiale. Si richiede innanzitutto che l'avviso contenente la convocazione dell'assemblea debba essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi, giorni necessariamente precedenti la celebrazione dell'assemblea, preso i locali condominiali di maggiori uso comune o presso spazi appositamente predisposti per ubicazione dell'avviso: si pensi, per esempio, all'androne del palazzo e alle apposite bacheche ivi posizionate, oppure alla vetrina della portineria, o a una sala ove vengono indicati gli avvisi di interesse comune dei condomini, modalità queste ultime rimesse alla discrezione dell'amministratore di condominio lasciando la norma in esame ampia libertà di azione purché venga realizzato proficuamente l'intento di esternare a tutti i condomini la importanza dell'argomento che si andrà successivamente a trattare, nonché l'incidenza delle delibere che potranno, se del caso, esse prese. L'avviso di comunicazione assembleare, inoltre deve essere spedito a ciascun condomino o mediante lettera raccomandata o mediante equipollenti mezzi telematici in modo tale che esso sia ricevuto dai condomini almeno venti giorni prima rispetto alla data di convocazione dell'assemblea: è chiaro che l'onere della prova dell'assolvimento delle formalità prescritte dalla legge incombe sul condominio eventualmente convenuto in un giudizio volto all'accertamento della invalidità della delibera assunta in sede assembleare per asserito mancato rispetto dei termini previsti dalla norma in esame.

L'avviso di convocazione assembleare deve contenere, a pena di nullità della delibera che eventualmente dovesse approvare la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni, l'indicazione delle parti comuni interessate dalla modificazione d'uso nonché l'esplicitazione della nuova destinazione d'uso cui esse saranno destinate: le puntuali prescrizioni di cui il contenuto dell'avviso di convocazione deve essere corredato e la gravità della sanzione che la legge ha comminato per il caso del mancato rispetto delle prescrizioni si spiegano con la necessità

che il singolo condomino, che parteciperà all'assemblea e che sarà chiamato a esprimere il proprio voto, possa espletare i propri diritti nella piena consapevolezza delle conseguenze che possono scaturire dalla scelta che egli intraprenderà e nella effettiva conoscenza dell'argomento posto all'ordine del giorno.

L'articolo in commento, infine, prevede che l'eventuale deliberazione finale di approvazione della modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni di volta in volta interessate debba prevedere, nel silenzio del Legislatore unicamente a pena di annullabilità, la dichiarazione espressa che sono stati effettuati tutti gli adempimenti previsti dall'art. 1117-ter c.c., e che la predetta delibera necessiti, ai fini dell'approvazione, del voto favorevole di tanti condomini che rappresentino i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio.

1.2 Esegesi della norma: l'ambito applicativo

Per intendere l'effettiva portata applicativa dell'articolo in commento l'interprete deve scervere che cosa abbia voluto intendere il legislatore con il sintagma "modificare la destinazione d'uso delle parti comuni" contenuto nel primo comma della norma in commento e chiarire in quali casi concreti i condomini si possano avvalere del relativo strumento.

La norma in esame si offre a una duplice lettura

Una prima interpretazione attribuisce un contenuto innovativo alla definizione di modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni e, dilatandone il contenuto semantico, ritiene che con tale espressione il Legislatore abbia voluto consentire ai condomini rappresentati l'elevata maggioranza di cui al primo comma dell'art. 1117-ter c.c. la possibilità di destinare parti comuni dell'edificio condominiale a scopi privati.

Se le parti comuni sono generalmente volte al soddisfacimento degli interessi di tutti i condomini che ne usufruiscono individualmente e, di conseguenza, sono naturalmente e funzionalmente collegate all'utilizzo, da parte dei singoli condomini, delle proprietà esclusive in un rapporto di accessorietà e strumentalità, per modificazione della destinazione d'uso di parti comuni si deve intendere che le parti comuni eventualmente interessate dalla modificazione vengono sottratte all'uso comune e destinate all'uso individuale, o perché vengono cedute a terzi che ne acquistano la proprietà con contestuale perdita di ogni diritto dominicale in capo alla collettività condominiale che tali parti comuni ha dismesso, o perché terzi –anche condomini– ne cominciano ad avere un uso esclusivo pur non divenendone proprietari, per esempio quali titolari di un diritto reale di godimento minore o di un diritto personale di godimento: è chiaro che la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni interessate si concretizzerà mediante la stipulazione di un negozio a prestazioni corrispettive da cui i condomini, a fronte della rinuncia all'utilizzo della parte comune condominiale di volta in volta interessata e, se dal caso, della dimissione di parte delle cose comuni e della perdita del relativo diritto condominiale, trarranno un utile da impiegare per finalità condominiali.

In sostanza il Legislatore, con la norma in commento, ha previsto la possibilità dei condomini di alienare e cedere parte della propria indivisa costituente il condominio degli edifici sia pur in assenza della totalità dei consensi dei condomini: cade il dogma della unanimità dei consensi ai fini della possibilità di dismettere parti comuni a terzi che ne acquistano la proprietà, unanimità dei consensi che era stata generalmente ritenuta dagli interpretati quale requisito essenziale ed imprescindibile ai fini del raggiungimento degli scopi previsti dalla norma in commento e che gli interpreti avevano normativamente ricavato dal combinato disposto degli art. 1102 c.c. in tema di uso della cosa comune, 1108, terzo comma, c.c. in tema di comunicazione dei diritti – norma che richiede il consenso di tutti i partecipanti alla comunione per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune – e 1139 c.c. che alla disciplina della comunicazione in generale fa rinvio per quanto non è stato espressamente disciplinato in tema di condominio di edifici. Si consente così ai condomini che raggiungano la ragguardevole maggioranza nei termini delineati al primo comma, per esempio, di alienare a terzi alcune parti comuni, o di conferirne il godimento, nell'ottica dell'ottimale perseguimento degli interessi comuni.

I tasselli normativi che suffragano l'interpretazione più estensiva della norma in commento sono vari. Occorre innanzitutto premettere che in essa si prevede una maggioranza qualificata assai rilevante sia per quote sia per teste al cui raggiungimento la legge ha subordinato l'adozione delle delibere con cui eventualmente provvedere alla modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni. Tale elevata maggioranza non si giustificherebbe ove l'articolo in commento si interpretasse nel senso di disciplinare unicamente modificazione di destinazioni d'uso di parti comuni afferenti sempre e comunque a un uso promiscuo della collettività condominiale, ben potendo i condomini mutare la destinazione d'uso di parti comuni sempre a fini collettivistici – per esempio dismettendo la portineria e il relativo servizio comune e adibendo il locale in precedenza a uso al custode a sala riunioni o utilizzando a fine locativi – con le ordinarie maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.. Una soluzione nel senso da ultimo palesato renderebbe del tutto inutile la norma in commento e di difficile comprensione.

La soluzione interpretativa sopra prospettata, che consente ai condomini di alienare e cedere parte della proprietà indivisa costituente il condominio degli edifici sia pur in assenza dell'unanimità dei consensi, trova poi un addentellato nel testo normativo del nuovo art. 1122 c.c. che, nel prevedere il divieto in capo a ciascuno condomino di eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro

architettonico dell'edificio equipara, ai fini dell'operatività del relativo divieto, sia le opere realizzate all'interno delle unità immobiliari in origine di proprietà esclusiva, sia le opere realizzate su parti normalmente destinate all'uso comune che siano state successivamente attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale: l'art.1122, primo comma, c.c. nuova formulazione ha implicitamente ammesso l'ipotesi della dismissione di alcune parti comuni e della loro attribuzione esclusiva a favore di singoli condomini con la conseguente perdita della loro "condomionalità", vale a dire con la conseguente perdita della vocazione comune delle stesse.

Si deve poi sottolineare il fatto che l'ultimo comma dell'art. 1117-ter c.c., nella parte in cui ha posto il divieto delle modificazioni delle destinazioni d'uso di parti comuni che possano essere pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico, non ha previsto analogo divieto nell'ulteriore ipotesi in cui la modificazione di destinazione d'uso abbia talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino: tale scelta che si differenzia da quanto previsto dal Legislatore in tema di innovazioni nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., consapevole o meno che sia, consente di ritenere ammissibili (anche) modificazioni di destinazione d'uso che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condominio ove giustificare e puntellare dalla necessità di soddisfare esigenze di interesse condominiale.

Infine, occorre dire che l'originario intento perseguito dal Legislatore con la norma in esame fosse quello di consentire la dismissione di parti comuni sia pure in assenza della totalità dei consensi dei condomini, avendo il precedente disegno di legge in discussione al Senato (AC 4041), successivamente modificato nel passaggio alla Camera dei Deputati, disciplinato nel precedente testo dell'art. 1117-ter c.c. anche il caso della possibilità della sostituzione delle parti comuni con il necessario voto favorevole della maggioranza degli interventi in assemblea rappresentanti almeno i due terzi del valore dell'edificio. Pur se il termine "sostituzione² di parti comuni non è stato più riportato nel testo definitivo, la previsione di una maggioranza più marca rispetto a quella palesata nella precedente versione del testo di legge deve indurre l'interprete a ritenere che con la norma in commento sia possibile modificare la destinazione d'uso di parti comuni da un uso promiscuo a un uso individuale.

Esigenze di raccordo tra la norma in esame e le finalità cui è subordinato l'istituto giuridico del condominio degli edifici a ritenere che non tutte le parti comuni potranno costituire oggetto della modifica della destinazione d'uso nel significato normativo sopra prospettato, dovendosi escludere quelle la cui ontologia sussistenza è indefettibile per la conformazione stessa del condominio. Ne rimangono fuori i beni necessariamente condominiali di cui al n. 1 dell'art. 1117 c.c. che siano intrinsecamente e strutturalmente funzionali all'esistenza stessa dell'edificio condominiale, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti e le scale ecc., salvi, ad avviso di chi scrive, i tetti, i lastrici solari, i cortili e le facciate, parti comuni queste ultime per le quali si può in concreto immaginare una modificazione di destinazione d'uso da collettivo a individuale.

Rientrando pertanto nell'orbita applicativa della norma la vendita a soggetti terzi –siano essi condomini o meno- do parti comuni che perdono in tal modo la vocazione collettivistica a tutto vantaggio di usi esclusivi, nonché la loro attribuzione mediante costruzione di diritti reali minori, come il diritto di usufrutto e di abitazione: si pensi alla costituzione dietro corrispettivo di un prezzo, di un diritto di usufrutto a favore di un condominio avente a oggetto il cortile comune da utilizzare quale serra di fiori o quale spazio ove esercitare un'attività di ristorazione, o alla alienazione della facciata condominiale a terzi ai fini di sfruttamento pubblicitario.

Al contrario si ritiene non rientranti nel concetto di modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni la locazione a terzi di beni di proprietà condominiale, atteso che l'uso delle parti comuni a fini locativi rientra pienamente, quale atto di ordinaria amministrazione, nelle prerogative assembleali e nel concetto di uso indiretto delle cose comuni da parte dei condomini che ne percepiscono un utile.

Una diversa interpretazione, più rispondente alla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione che ha richiesto la necessità del consenso di tutti i condomini ai fini dell'alienazione di parti comuni dell'edificio condominiale, ritiene irrinunciabile il dogma della unanimità dei consensi di tutti i condomini ai fini dismissivi di porzione di parte comune dell'edificio condominiale e argomentata nel senso di qualificare modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni sempre in un'ottica collettivistica. Tale tesi fa leva, oltre che sul contenuto degli artt. 1102, 1108 e 1139 c.c. e sulla giurisprudenza della Suprema Corte che richiede la unanimità dei consensi dei condomini ai fini della dismissione di parti comuni prima menzionati, anche sul nuovo testo dell'art. 1119 c.c., come novellato dal Legislatore della riforma, che richiede ai fini della divisibilità delle parti comuni dell'edificio in ogni caso il consenso di tutti i condomini. Secondo questa interpretazione la norma in commento disciplina unicamente modifiche di destinazione d'uso di parti comuni sempre orientate in senso collettivo che non disarcionino le cose comuni al loro vincolo strutturale e funzionale con l'uso delle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Tale ragionamento, che mal si concilia con la previsione dell'elevata maggioranza di cui al primo comma della norma in commento, attribuisce al contenuto del nuovo art. 1117-ter c.c. una rilevanza meramente procedimentale, prestandosi la norma in commento a disciplinare le singole fasi di formazione ed esternazione della volontà dei condomini volta all'approvazione della modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni di volta in volta deliberate.

1.3 Le esigenze di interesse condominiale

La norma subordina la possibilità per l'assemblea di approvare eventuali modificazioni di destinazione d'uso di parti comuni soltanto nell'ottica del soddisfacimento di esigenze di interesse condominiale. Occorre individuare i contorni di tale concetto, atteso che l'approvazione delle predette modificazioni, con la gravità e rilevanza degli effetti che possono scaturire di siffatte decisioni, possono giustificare soltanto con il perseguimento di concrete esigenze di interesse condominiale.

Occorre prediligere una nozione economico-patrimoniale del concetto di esigenze di interesse condominiale, che non si limiti a una mera amenità dei luoghi e/o alla comodità di alcuni condomini – sia pur costituenti la rilevante maggioranza prevista al primo comma dell'art.1117-ter c.c. – a discapito della perdita della vocazione collettiva della parte oggetto della modificazione di destinazione d'uso, ma che richieda l'effettivo e concreto perseguimento di interesse riferibili indistintamente alla collettività condominiale. Si può ipotizzare che la norma ricomprenda, per esempio, l'interesse dei condomini che, sia pure sprovvisti della necessità provvista economica, siano costretti a ristrutturare parti comuni dell'edificio in precario stato di conservazione per i suoi lavori di ripristino si richiedono notevoli esborsi economici altrimenti non reperibili, o l'interesse alla trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato in impianto autonomi od al mutamento della sua alimentazione, da gasolio a gas metano, ai fini della riduzione dei costi del combustibile ed in ottemperanza a precisi ordini promananti dai competenti organi amministrativi per l'adeguamento del bruciatore a nuove ed imperanti disposizioni di legge e di regolamento, oppure l'interesse della collettività condominiale al riscatto, nei confronti dell'originario costruttore, della proprietà esclusiva delle unità immobiliari adibite ad abitazione, ove queste ultime siano state in origine conferite loro mediante diritti reali parziari (per esempio mediante il diritto di superficie delle unità immobiliari che compongono l'edificio laddove i condomini abbiano iniziato a essere titolari delle unità immobiliari che abitano unicamente quali titolari della proprietà superficiaria), oppure, infine, l'interesse dei condomini a rimpinguare le casse disastrose del condominio in attesa di portare a compimento le procedure esecutive a carico dei morosi, o per il miglioramento dei servizi comuni ecc., a fronte, in tutti i casi sopra evidenziati, della cessione di alcune parti comuni.

Certo è che l'ampiezza e la genericità della norma si presterà a varie soluzioni applicative e sarà probabilmente foriera di notevole contenzioso. Capiterà spesso che, data la rilevanza delle decisioni che si possono assumere, i condomini contrari alla proposta modificazione della destinazione d'uso di una parte comune impugnino le delibere che a tali modificazioni abbiano dato disco verde, per contestare la sussistenza di un concreto soddisfacimento delle esigenze di interesse condominiale di volta in volta sbandierate a giustificazione dell'intervento assembleare.

Sia pur in mancanza di una espressa previsione legislativa, esigenze di coerenza interpretativa inducono a ritenere che sia l'avviso di convocazione dell'assemblea che la deliberazione eventualmente approvativa della modificazione della destinazione d'uso dovranno indicare in maniera esaustiva e chiara le esigenze di interesse condominiale sottese all'intento di mutare la destinazione d'uso della parte comune di volta in volta coinvolta, al fine di consentire una maggiore ponderazione della decisione che i condomini assumeranno nonché la coerenza tra quanto statuito dal consenso assembleare e le finalità di interesse generale sottostanti.

C'è da chiedersi però se, una volta proposta impugnazione avverso la delibera assembleare che abbia approvato la modificazione di destinazioni d'uso per violazione dell'art. 1117-ter, primo comma, c.c. sotto il profilo dell'assenza del requisito del soddisfacimento delle esigenze di interesse condominiale a fondamento della delibera, il Giudice possa estendere il proprio sindacato sulla nozione di esigenze di interesse condominiale. Il dubbio è importante in quanto involge in tema della portata del sindacato giurisdizionale che il Giudice investito dell'impugnazione di una delibera possa esercitare nei confronti delle statuizioni assunte in seno all'assemblea dei condomini. Nonostante il sistema delle impugnazioni delle delibere assembleali sia stato modellato sulla falsariga del controllo di legittimità delle predette delibere sotto il profilo del duplice rispetto delle prescrizioni di legge e di regolamento, la risposta da dare all'interrogativo in esame e senz'altro positivo, nel senso che il Giudice può accertare la effettiva e concreta sussistenza del presupposto del soddisfacimento delle esigenze di interesse condominiale a fondamento della delibera impugnata atteso che, in mancanza, la norma potrebbe essere foriera di abusi da parte di condomini aventi ampie maggioranze a danno della collettività cui non potrebbe in alcun modo ovviarsi. Può soccorrere a tal riguardo il sindacato dell'autorità giudiziaria sul cosiddetto accesso di potere delle delibere condominiali sotto il profilo dell'eventuale sviamento dell'atto collettivo dalla funzione cui esso è preordinato e per il perseguimento della quale esso è stato adottato, eccesso di potere che determinerà, in caso di positivo accertamento, l'annullamento della delibera impugnata.

1.4 I vizi della delibera e i problemi applicativi

L'art. 1117-ter c.c. prevede al terzo comma il vizio patologico della nullità in capo alla delibera assembleare che non sia preceduta da un avviso di convocazione completo con l'indicazione delle parti comuni oggetto della modificazione di destinazione d'uso e della nuova destinazione d'uso cui le parti comuni oggetto di deliberazione saranno destinate. La norma in esame non brilla certo per ottimale esplicazione di contenuto, dal momento che la nullità non pare possa essere comminata alla mera convocazione dei condomini, ma semmai alla delibera scaturita a seguito

della celebrazione dell'assemblea a propria volta preceduta da convocazione incomplete. Nel silenzio delle legge il vizio della nullità dovrebbe riguardare la delibera che non sia stata preceduta da una convocazione esaustiva sia nel caso di approvazione della modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni interessate sia nel caso di mancata approvazione, anche se un'interpretazione teleologica porta a dire che il radicale vizio della nullità si concretizzi soltanto per le delibere che abbiano statuito nel senso di approvare la modifica di destinazione d'uso, ma non per quelle di senso contrario.

Non è condivisibile la scelta del Legislatore di sanzionare con il radicale vizio della nullità, piuttosto che con la generale sanzione dell'annullabilità, la delibera che non sia stata preceduta da una convocazione esaustiva nel senso palesato dalla norma. La previsione normativa in commento urta con esigenze di certezza delle situazioni giuridiche soggettive di natura condominiale che, nel caso dell'accertamento della nullità, potrebbero sempre essere rimesse in discussione, con tutto ciò che e consegue in termini di mancata certezza, ove si aderisca alla tesi secondo cui l'art. 1117-ter c.c. abbia consentito la alienazione di parti comuni in assenza della unanimità dei consensi, degli acquisti giuridici di natura reale in abito condominiale e degli effetti caducanti che un eventuale accertamento della nullità di tali acquisti potrebbe comportare con riguardo alla disciplina della trascrizione prevista dall'art. 2652, n. 6, c.c., ove la domanda di accertamento della nullità sia stata trascritta prima del decorso di cinque anni dalla data di trascrizione dell'atto impugnato.

Sulla base del ragionamento a contrario, per tutti gli altri casi di mancata osservanza delle prescrizioni contenute nella norma in commento si potrà ipotizzare il vizio di annullabilità con riguardo alle deliberazioni che abbiano eventualmente statuito sulla modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni in presenza di qualsivoglia vizio. Di annullamento si parlerà nel caso in cui la delibera che abbia approvato la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni sia stata adottata in assenza di specifiche e circostanziate esigenze di interesse condominiale oppure nel caso di approvazione della delibera senza il raggiungimento del necessario quorum previsto dal primo comma, o nel caso di mancato rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel secondo comma in tema di pubblicazione ed inoltre dell'avviso di convocazione ed in tema del necessario rispetto dello spatium temporis di trenta giorni dall'affissione dell'avviso nei luoghi comuni e di venti giorni dalla ricezione del predetto avviso da concedere ai condomini ai fini del ponderato esercizio del loro voto. Sarà infine annullabile la delibera assembleare non corredata, al momento della stesura del verbale che la contiene, della dichiarazione espressa che per la sua adozione sono stati rispettati tutti gli adempimenti previsti dall'art. 1117-ter c.c..

L'espressa previsione della sanzione della nullità unicamente per il caso disciplinato dal terzo comma della norma in commento dovrebbe indurre gli interpreti a ritenere meramente annullabili le deliberazioni assembleali di cui alla previsione dell'ultimo comma dell'art. 1117-ter c.c., nella parte in cui ha vietato l'adozione di delibere volte a modificazioni di destinazioni d'uso che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico: ciononostante sembra più logico ricondurre tali delibere – salvo forse quelle aventi a oggetto modificazioni di destinazioni d'uso che alterano il decoro architettonico dell'edificio – nell'alveo del vizio patologico della nullità in quanto deliberazioni aventi oggetto impossibile o illecito.

Una volta approvata dal consenso assembleare la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni come da espressa indicazione della delibera, occorre infine chiedersi cosa succeda se il soggetto cui è stato conferito l'uso esclusivo della parte comune oggetto della modificazione di destinazione d'uso si conformi alle prescrizioni contenute nella delibera che ne abbia maturato la destinazione originaria, adibendo le parti comuni interessate a uno diverso: la delibera assembleare dovrebbe rimanere valida e produttiva di effetti salva comunque la possibilità in capo al condominio e ai singoli condomini – con le modalità di cui al successivo art. 1117-quater c.c. – di esperire eventuali azioni avverso il soggetto, sia quest'ultimo divenuto proprietario o non della cosa comune, che ha mutato l'uso in senso difforme da quanto deliberato.

In sintesi

L'art.1117-ter c.c. rappresenta un caso emblematico assai ricorrente di divaricazione tra le originarie intenzioni che il Legislatore avrebbe voluto perseguire con il varo della riforma in commento e il risultato finale cui lo stesso Legislatore è pervenuto con l'approvazione del testo finale dell'articolo in commento: a meno di non volere aderire all'interpretazione più estensiva della norma in esame sopra prospettata, quest'ultimo verrà depotenziata nel suo significato semantico e rimarrà lettera morta, atteso che se il Legislatore avesse voluto in fondo utilizzare l'art.1117-ter c.c. per consentire la dismissione di parti comuni sia pure in assenza della unanimità dei consensi l'avrebbe dovuto indicare più chiaramente.

[TORNA AL SITO](#)