

SOMMARIO: 1. Premessa - 2. Il parcheggio condominiale - 3. Beni comuni: Presunzione di comunione - 4. Utilizzo esclusivo dei beni comuni da parte del singolo condomino - 5. Modifiche ai beni comuni - 6. Il potere di rappresentanza dell'amministratore

1. Premessa

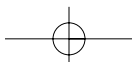
La tematica della gestione degli spazi condominiali comuni investe una molteplicità di aspetti che spaziano dalla corretta applicazione della disciplina della comunione al diritto alla privacy, alla disciplina del parcheggio, delle distanze e dell'assemblea.

Come è noto, **l'istituto del condominio è regolato dalla normativa codicistica speciale di cui agli artt. 1117-1139 c.c.** e, per quanto non espressamente previsto da quest'ultima, dalle norme sulla comunione in generale (art. 1139 c.c.). La materia è stata oggetto di riforma ad opera della legge 220/2012 che ha introdotto dei correttivi e delle innovazioni con riguardo – tra gli altri – alla possibilità di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni nell'interesse del condominio, al quorum deliberativo nelle assemblee e alla già citata disciplina del parcheggio condominiale. Alle fonti legislative si aggiunge, ove previsto, il regolamento condominiale, il quale può essere deliberato in assemblea (regolamento ordinario) o fonte di contrattazione tra tutti i condomini (regolamento contrattuale).

Salvo che non risulti diversamente dal titolo, sono oggetto di proprietà comune i tetti, il lastrico solare, le scale, l'ascensore, i muri maestri, i cortili, il portone d'ingresso e tutte le parti destinate all'uso e al godimento di tutti i condomini (art. 1117 c.c.). Ciascun condomino ha, sulle parti comuni, un diritto perimetrato dal valore del piano o della porzione di piano di cui è proprietario esclusivo (art. 1118 c.c.), valore espresso in base a tabelle millesimali allegate al regolamento (art. 68 e ss. disp. att. c.c.). A dette tabelle, salvo che il regolamento non disponga diversamente, si fa riferimento anche per la ripartizione delle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni.

2. Il parcheggio condominiale

Volendo analizzare le fattispecie più ricorrenti nella prassi della conflittualità condominiale, è obbligatorio muovere dal parcheggio. La legge



220/2012 ne sancisce infatti definitivamente la natura di bene comune, ma i numerosi interventi legislativi precedenti hanno dato luogo a una situazione di coesistenza di diverse nature giuridiche in relazione a un medesimo bene a seconda del suo anno di costruzione, una stratificazione normativa che, anche in ragione della formulazione – non sempre di agevole comprensione – di alcune disposizioni, ha ingenerato un acceso dibattito giurisprudenziale.

Fino al 1967 la costruzione di un edificio non contemplava l'obbligo di associarvi spazi destinati al parcheggio dei veicoli, ed eventuali parcheggi erano e sono liberamente trasferibili in quanto non collegati all'unità immobiliare.

Nel 1967 è entrata in vigore la legge n. 765, legge Ponte, di modifica della legge urbanistica n. 115/1942 che introdusse il principio della necessaria individuazione di aree destinate a parcheggio pubblico nella pianificazione urbanistica, imponendo la costruzione – contestualmente al fabbricato – di aree di parcheggio. A causa della scarsa chiarezza della normativa, la natura giuridica di tali aree è stata lungamente oggetto di controversia, sino a che la giurisprudenza non è giunta a stabilire la sussistenza di un **vincolo di pertinenzialità inderogabile tra le aree di parcheggio e le unità immobiliari, i proprietario delle quali sono dunque titolari di un diritto reale (e non personale) di godimento, usufrutto o uso che consente loro di utilizzare i parcheggi. Ciò comporta che il contratto di cessione a terzi dell'area di parcheggio, o la riserva della stessa al costruttore, sono nulli se non prevedono almeno un diritto d'uso in favore del titolare dell'unità immobiliare**. È quindi possibile cedere a terzi la proprietà del parcheggio solo se ciò avviene nel rispetto del vincolo di destinazione. Fanno eccezione i parcheggi costruiti in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dalla legge, che non sono soggetti al vincolo pertinenziale.

Si segnala a tal proposito una recentissima pronuncia, Cassazione 7065/2016, che ribadisce la nullità parziale del contratto di compravendita dell'unità immobiliare nella parte in cui, con riserva al costruttore o a un terzo, violi il vincolo di pertinenzialità. Il collegio specifica inoltre che per potersi affermare la nullità parziale ex art. 1418 c.c. occorre accertare che al momento della costruzione dell'edificio fosse stata riservata al parcheggio un'area di estensione sufficiente, l'integrazione negoziale *ope legis* del contratto di compravendita importa il riconoscimento all'alienante di un corrispettivo ulteriore, da concordarsi tra le parti o giudizialmente, al fine di ripristinare l'equilibrio del sinallagma contrattuale. Nell'ipotesi contraria, il riconoscimento di un diritto reale in capo all'acquirente dell'unità immobiliare importa unicamente il suo assoggettamento alla condivisione con gli altri

condomini dei disagi legati all'insufficienza dell'area. In caso di mancanza dell'area non è dunque possibile domandare una tutela reale, ma solo risarcitoria verso il venditore, il costruttore dello stabile o verso la pubblica amministrazione in caso si sia resa colpevole di un mancato controllo sui progetti e abbia autorizzato la costruzione del palazzo condominiale senza le aree parcheggio previste dalla legge.

Agli stessi principi si informarono gli ulteriori interventi legislativi, tra i quali si può ricordare: **la legge sul "condono edilizio" del 1985 che introdusse disposizioni tese a considerare gli spazi destinati ai parcheggi come "pertinenze" e la L. n. 122/1989, c.d. "legge Tognoli" che, oltre all'ampliamento dello spazio minimo, prevede la possibilità di realizzare aree di parcheggio al pianterreno o nel sottosuolo di edifici già esistenti.** I parcheggi indicati dalla norma possono essere privati o pubblici, a seconda che siano costruiti in terreni di proprietà privata o meno, e non potevano essere venduti separatamente dalle abitazioni a pena di nullità del relativo contratto fino a che quest'ultima previsione non è stata modificata con il DL Semplificazioni del 2012, il quale ha mantenuto invariato il regime dei parcheggi pubblici, ma mutato quello delle aree private introducendo la possibilità di cessione a terzi con trasferimento del vincolo di pertinenzialità: il contratto di cessione è valido a condizione che vi sia una contestuale destinazione del parcheggio ad altra unità immobiliare sita nel medesimo comune.

Infine, nel 2005 è entrata in vigore la legge n. 246 che, escludendo i vincoli pertinenziali, ha stabilito la libera trasferibilità delle aree di parcheggio, norma interpretata dalla giurisprudenza come riferibile ai soli edifici costruiti successivamente al 2005, o edificati precedentemente per i quali non fosse però stata ancora stipulata la vendita delle unità immobiliari.

Restano dunque assoggettati alla Legge Tonioli gli edifici costruiti (o per i quali è stato perfezionato almeno un trasferimento) prima del 2005.

Cass. 26253/2013: *“secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, condiviso dal Collegio, la disciplina legale delle aree destinate a parcheggio interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione impone, ai sensi della L. 17 agosto 1941, n. 1150, art. 41-sexies, come introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, un vincolo di destinazione, di natura pubblicistica, per il quale gli spazi in questione sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari delle quali si compone il fabbricato o che ad esse abitualmente accedono: peraltro non ne è richiesta anche la cessione in proprietà da parte dell'originario proprietario dell'intero edificio,*

giacché – qualora sia rispettato il vincolo di destinazione – le finalità perseguite dal legislatore, di interesse collettivo e non individuale dei singoli acquirenti di porzioni del fabbricato, sono soddisfatte con il riconoscimento in favore dei medesimi del diritto di uso di natura reale. Pertanto, nel rispetto del vincolo di destinazione di cui si è detto, il proprietario può riservarsi la proprietà o cederla a terzi (Cass. 341/2001; 982/2000).

(...) non può trovare applicazione alla specie la L. 28 novembre 2005, n. 246, art. 12, comma 9, che ha modificato la L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-sexies, ed in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, atteso che la norma, che non ha natura interpretativa né imperativa, non ha effetto retroattivo; pertanto, la disciplina anteriore trova applicazione nei casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina, risultino già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari (Cass. ORD. 9090/2012, – 4264/2006).

Orbene, qualora non vi sia stata alcuna riserva o sia stato omissivo qualunque riferimento nei titoli di acquisto, gli spazi destinati a parcheggio vengono ceduti in comproprietà pro quota, quali pertinenze delle singole unità immobiliari, secondo il regime di cui agli artt. 817 e 818 c.c. (i rapporti che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze che peraltro possono formare oggetto di separati rapporti o atti giuridici), in considerazione del vincolo pertinenziale di cui alla L. 28 febbraio 1985, che all'art. 26, – norma di carattere meramente interpretativo della disciplina già in vigore – chiarisce: “gli spazi di cui alla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, costituiscono pertinenze delle costruzioni” (Cass. 2473/2000)”.

Quanto all'evoluzione giurisprudenziale, l'orientamento maggioritario (cfr. Cass. n. 730/2008) tendeva a riconoscere che le aree parcheggio doversero essere considerate parti comuni dell'edificio condominiale ex art. 1117 c.c., posizione recepita dall'ultima riforma che infatti inserisce le aree di parcheggio tra le *res communis*. L'aver previsto espressamente dette aree tra i beni comuni ha come conseguenza una tutela diretta della proprietà delle stesse, poiché non è necessario che il singolo condomino ne dimostri la comproprietà, essendo sufficiente al fine della presunzione della natura condominiale che tali beni abbiano l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, ovvero che siano strutturalmente collegati con le unità immobiliari di proprietà esclusiva in un rapporto di accessorietà.

Si hanno dunque **differenti tipologie di parcheggio condominiale** (box auto, parcheggi delimitati a strisce, parcheggi liberi, ecc.), in base alla natura stabilita in fase di costruzione e, in base a quanto disposto dalla legge 220/2012, nell'eventualità in cui la superficie adibita a tale scopo non sia in grado di contenere tutti i veicoli dei condomini, di realizzazione *ex novo* di spazi da adibire a parcheggi, secondo le disposizioni e le maggioranze dettate in tema di innovazioni dall'art. 1120 c.c., ovvero di modifica della destinazione d'uso di una parte comune, secondo le maggioranze previste dal nuovo art. 1117-ter, purché non rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o alterino il decoro architettonico dell'edificio.

La giurisprudenza riconosce inoltre l'utilizzabilità a parcheggio del **cortile comune**, tra le cui destinazioni accessorie, oltre a quella principale di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, *“rientra quella di consentire ai condomini l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà, di cui il cortile costituisce un accessorio, nonché la sosta anche temporanea dei veicoli stessi, senza che tale uso possa ritenersi condizionato dall'eventuale più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato”* (Cass. n. 13879/2010), nonché del giardino condominiale (Cass. n. 15319/2011).

L'uso e il godimento del parcheggio spettano a tutti i condomini: in caso di parcheggi condominiali insufficienti a contenere contemporaneamente le autovetture di tutti i condomini, la giurisprudenza ha affermato la legittimità della disciplina turnaria dei posti macchina, *“è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze”* (Cass. n. 12873/2005), purché l'uso turnario del parcheggio sia distribuito in modo che tutti i condomini abbiano gli stessi diritti sui posti auto, sebbene cadenzati in diversi momenti (Cass. n. 12486/2012).

Per tale ragione, non è ipotizzabile che la legittimità dell'uso dell'area di parcheggio da parte di un condomino sia valutata solo in relazione ai condomini che hanno agito in giudizio contro di lui, infatti: *“per stabilire se e in che misura l'uso diretto e più intenso della cosa comune da parte di un condomino sia legittimo o venga ad alterare il rapporto di equilibrio tra partecipanti e perciò sia da ritenere non consentito a norma dell'art. 1102 cod. civ. , occorre avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno dei partecipanti al condominio, proporzionalmente alla quota di ognuno di partecipazione alla cosa comune”* (Cass. civ. Sez. VI – 2, Sent. 23-06-2014, n. 14245).

Quanto infine alla possibilità di acquisire per usucapione il posto auto condominiale, la Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 13 gennaio

2017, n. 769 (in *Diritto Penale Contemporaneo*) chiarisce che: “*Perché il compartecipe alla comunione inizi il possesso utile ai fini della usucapione, è necessario che il suo legittimo uso della cosa comune si estenda con il compimento di atti idonei a mutare il titolo del possesso.*”

Negato il carattere “pacifico” della relazione con il posto auto, mettendo in contrario in evidenza che nella interpretazione di legittimità dell’art. 1163 cod. civ. il possesso deve qualificarsi “pacifico” laddove non sia stato acquistato con violenza mentre il contrasto con gli altri aventi diritto vale solo ad escludere il diverso carattere della buona fede del (com)possessore (Cass. Sez. Un 2088 del 1990). Le continue diatribe condominiali circa le proprie pretese ad utilizzare sempre quel posto auto non potevano incidere sul carattere pacifico della relazione con lo spazio a parcheggio”.

Ai fini dell’accertamento in giudizio dell’usucapione è dunque necessario poter dimostrare la cd. interversione nel possesso, ossia la continuità e la natura pacifica dello stesso, che è viceversa esclusa allorquando le controparti dimostrino di aver contestato l’utilizzo esclusivo del parcheggio o che lo stesso sia stato oggetto di atti interruttivi.

PARCHEGGIO

Costruito prima del 1967	Liberamente trasferibile
1967-1989	Vincolo di pertinenzialità con l’unità immobiliare, cedibili solo se previsto un diritto d’uso per il titolare dell’unità immobiliare. Liberamente cedibili i parcheggi in eccedenza
1989 (mod. 2012)	Vincolo di pertinenzialità (normativo): il contratto di cessione è valido se in favore del proprietario di un’unità immobiliare sita nello stesso comune
2005	Libera trasferibilità (non retroattiva)

3. Beni comuni: Presunzione di comunione

Salvo che non risulti diversamente dal titolo, gli spazi e i beni destinati all’uso e al godimento da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari sono beni comuni ex art. 1117 c.c.

“La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, si attua sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall’originario unico proprietario ad altro soggetto. Originatasi a tale data la situazione di condominio edilizio, dallo stesso momento si intende operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione “pro indiviso” di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, siano – in tale momento costitutivo del condominio – destinate all’uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso” (Corte di Cassazione, sez. VI Civile 24 marzo 2017, n. 7743).

Costruito un edificio dunque, l’atto di trasferimento della prima unità immobiliare, che ne fraziona la proprietà, costituisce l’atto costitutivo del condominio. È ad esso che fa riferimento l’art. 1117 quando menziona il titolo contrario dal quale dovrebbe risultare l’esclusione di un bene dal novero delle *res communis*. La giurisprudenza richiede che detta esclusione emerga in modo chiaro e inequivocabile, e ribadisce l’impossibilità di sottrarre i beni alla loro destinazione comune con atto successivo (cfr. Cass. civ. Sez. II, Sent., 27-03-2013, n. 7754 “è irrilevante una condotta della parte non conforme all’atto scritto). Di conseguenza, anche allorquando un singolo condomino faccia di un determinato bene un uso prevalente o comunque più intenso rispetto agli altri, **un atto successivo che disponga in termini di esclusività di un bene che all’atto della prima vendita è stato destinato alla comunione condominiale risulterà privo di efficacia.**

Parallelamente, è da precisarsi che **non esiste un bene necessariamente comune, un bene cioè che per la sua intrinseca natura non sia suscettibile di essere destinato in modo esclusivo al singolo**, atteso che la giurisprudenza ammette che siano esclusi dall’atto di costituzione anche il vano scale e i muri portanti.

Infine, è possibile che alcuni beni o spazi, pur insistendo su un’area appartenente alla proprietà di un solo edificio, siano destinati in modo oggettivo e stabile all’uso e al godimento da parte dei proprietari di unità immobiliari site non in uno, ma in due edifici attigui tra loro. In tali casi opera una **presunzione di comunione tra due edifici autonomi**. È però necessario che sussista una destinazione, che è elemento diverso rispetto alla circostanza che un bene sia in potenza o in fatto suscettibile di un’utilizzazione comune, e che *“l’area e gli edifici siano appartenuti ad una stessa persona – o a più persone pro indiviso – nel momento della costruzione della cosa o del suo adattamento o trasformazione all’uso comune, mentre nel caso in cui l’area*

sulla quale siano state realizzate le opere destinate a servire i due o più edifici sia appartenuta sin dall'origine ai proprietari di uno solo di essi, questi ultimi acquistano per accessione la proprietà esclusiva delle opere realizzate sul loro fondo” (Cass. civ. Sez. II, Sent. 10-12-2014, n. 26049).

4. Utilizzo esclusivo dei beni comuni da parte del singolo condomino

L'utilizzo dei beni comuni è disciplinato dall'art. 1102 c.c. che prevede due limitazioni: il divieto di alterare il bene e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. Per “uso paritetico” non si intende però una totale identità di utilizzazione, ma anzi: la giurisprudenza interpreta tali vincoli come uno strumento atto ad assicurare a ciascun condomino le maggiori e migliori possibilità di godimento e di trarne vantaggio in relazione all'uso che ne fa in concreto.

Un esempio paradigmatico, sempre più diffuso con l'emergere delle nuove tecnologie, è l'apposizione dell'**antenna parabolica da parte del singolo condomino sul tetto o sul lastrico solare di proprietà comune**. Tale attività sovente è vietata dal regolamento condominiale o non concessa dall'assemblea, o oggetto di azioni finalizzate a ottenere una tutela inibitoria, sulla base del fatto che i dispositivi in questione costituirebbero un deturpamento del decoro architettonico dell'edificio, diminuendone così il valore commerciale.

Sul punto la giurisprudenza ha però riconosciuto che il diritto a disporre di una parabola satellitare è un diritto personale – e non reale – che trova fondamento nella libertà di manifestazione del pensiero ex art. 21 Cost., e che pertanto non può essere compresso da disposizioni dell'assemblea o del regolamento condominiale, le quali si porrebbero peraltro non già come un regolamento dell'uso dei beni in comune, bensì come una limitazione al diritto di proprietà del singolo condomino sugli stessi, anche in ragione del fatto che, per dimensioni e caratteristiche, l'oggetto in esame non è suscettibile di arrecare un danno estetico agli edifici.

Più in generale, la giurisprudenza ritiene ammissibili tutti quei lavori o interventi trasformativi considerati non “decisivi”, ossia che, pur essendo inerenti alla proprietà privata, comportino un uso o un'occupazione esclusivi delle cose comuni ma con effetti siano di lieve entità (es: perforazioni nel muro portante di uso comune per il passaggio di un solo cavo) non siano suscettibili di deturpare o diminuire in qualsivoglia modo il valore dell'edificio e che non ne interrompano l'armonia architettonica.

Viola invece le disposizioni di cui all'art. 1102 c.c. **l'occupazione di uno**

spazio comune condominiale da parte del singolo, che si concreta o nella chiusura materiale dello spazio da parte del singolo, o con la sua occupazione fisica, ad esempio conservandovi beni propri o della propria famiglia. In tali casi è possibile – anche al fine di impedire un’acquisizione del bene per usucapione- chiedere la condanna del condomino alla rimozione degli ostacoli all’accesso o dei materiali, nonché il risarcimento del danno, rispetto al quale la giurisprudenza afferma che esso è *in re ipsa* nella mancata disponibilità del bene: “*in materia di condominio negli edifici, ove sia stata dimostrata l’occupazione abusiva, da parte di uno dei condomini, di una parte comune dello stabile, in modo tale da impedirne agli altri l’uso, anche potenziale, il danno deve ritenersi “in re ipsa”, ed il relativo risarcimento decorre dalla data di commissione dell’illecito*” (Cass. n. 23065 del 30.10.2009).

Una pronuncia più recente ha inoltre precisato: “*tale danno, da ritenersi in re ipsa, ben può essere quantificato in base ai frutti civili che l’autore della violazione abbia tratto dall’uso esclusivo del bene, imprimendo ad esso una destinazione diversa da quella precedente.*” (Cassazione II civile del 28 settembre 2016, n. 19215, in www.ricercagiuridica.it).

Un’ipotesi peculiare è quella della modifica al bene comune da parte del singolo al fine di tutelare la propria **privacy**, con ciò comprimendo però la visuale degli altri condomini, ipotesi che rende necessaria una disamina del **rapporto tra disciplina dei beni comuni e normativa sul diritto di veduta**, e di quest’ultima con il diritto alla riservatezza.

Con riguardo al primo punto, è opinione ormai pacifica della giurisprudenza che le norme sulle distanze di cui agli artt. 873 e ss c.c. trovino applicazione anche con riferimento agli edifici condominiali, tuttavia, in caso di contrasto, la normativa speciale del condominio prevale su quella generale, con conseguente inapplicabilità delle norme in materia di distanze e vedute, anche in ragione del fatto che la particolare conformazione della comunione condominiale importa la costante ricerca di un equilibrio tra le esigenze del singolo e quelle della collettività dei comunisti, con ciò volendosi affermare non già la totale assenza di tutela nei confronti del condomino che si veda privato del diritto di veduta, quanto piuttosto una maggiore tolleranza rispetto ai limiti di legge in tema di distanze a fronte della particolare situazione dei luoghi.

A tale previsione fa eccezione il caso in cui il rispetto della normativa generale in materia di distanze e vedute sia imposto dal regolamento condominiale di natura contrattuale, nel qual caso sussiste una limitazione pattizia oggetto di contrattazione tra i condomini che vincola il singolo al rispetto di

quanto da egli stesso pattuito, e fa sorgere in capo agli altri condomini il diritto al rispetto del vincolo contrattuale.

Ne consegue che, ove il giudice accerti che l'opera sia stata realizzata nel rispetto dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. e del regolamento condominiale contrattuale, la stessa è da ritenersi legittima ancorché in violazione della normativa codicistica generale.

Venendo invece al **bilanciamento tra diritto alla privacy e diritto di veduta**, l'importanza pregnante del primo è tale da introdurre un ulteriore principio di tolleranza, non solo con riferimento alla disciplina di cui agli artt. 907 e ss. c.c., ma anche in relazione alla normativa condominiale: in ottemperanza a quanto sopra esposto non solo in relazione alla *ratio* dell'art. 1102 c.c. come ricostruita dalla giurisprudenza, ma anche alla prassi giudiziale a operare una valutazione, nei rapporti di vicinato, fondata anche sul contemperamento dei contrapposti interessi, ove l'opera – ancorché realizzata in violazione della disciplina condominiale – si presenti come necessaria alla tutela di un valore di rilievo costituzionale, tutela che non potrebbe essere altrimenti garantita con minore ingombro o disturbo, e non comporti per la sua natura un deturpamento dell'edificio e un'eccessiva compressione del diritto di veduta, essa è da considerarsi legittima in ragione della sua funzione di tutela di un prevalente interesse.

BENI COMUNI

Regola generale	Presunzione di comunione ex art. 1117 c.c.
Utilizzo	1102 c.c. ciascun condomino deve poter valorizzare al massimo il suo utilizzo entro i limiti dell'utilizzo altrui

5. Modifiche ai beni comuni

La legge 220/2012 è intervenuta in modo significativo sulla disciplina delle modifiche ai beni comuni, importando in primo luogo un distinzione tra le stesse in semplici, cioè dirette al mero miglioramento del bene, e complesse, consistendo queste ultime nella modifica alla destinazione d'uso del bene. La distinzione rileva principalmente sotto il punto di vista della disciplina, dal momento che prima della riforma le modifiche alla destinazione d'uso, per costante giurisprudenza, venivano ricondotte all'articolo 1120 c.c.

che prevedeva e prevede una deliberazione a maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno due terzi dei partecipanti al condominio, mentre in base alla nuova normativa (art. 1117-ter c.c., introdotto dalla L. 220/2012) è necessaria una maggioranza di quattro quinti dei partecipanti al condominio e almeno ottocento millesimi. È prevista inoltre una disciplina specifica anche per quanto concerne la convocazione.

Per modifiche alla destinazione d'uso si intendono tutti quegli interventi che esulano dall'utilizzo originario del bene, anche potenziale, producendo una alterazione della sua entità sostanziale. Tali modifiche sono ammissibili a condizione che non pregiudichino la stabilità dell'edificio e non ne inficino il decoro architettonico.

Sono invece modificazioni "semplici" quelle che non danno luogo ad alterazione dell'identità del bene, come la destinazione del cortile condominiale a parcheggio o ad area giochi.

Le disposizioni in materia di quorum assembleare sono derogabili quando contrapposte a interessi ritenuti maggiormente degni di tutela, tra i quali rileva in particolar modo il diritto allo sviluppo della persona umana, sotto il profilo del **diritto alla mobilità della persona disabile**. Sono informate a questo principio la legge 13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, e la legge 104/92, nonché la pronuncia della Corte Costituzionale (C.Cost. 167 del 1999) che ha dichiarato l'art. 1052 c. 2 costituzionalmente illegittimo, per violazione degli artt. 2-3 comma 2, 42 comma 2 Cost., nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo di cui al primo comma possa essere concesso dall'autorità giudiziaria anche quando quest'ultima riconosca la rispondenza della relativa domanda all'esigenza di rendere gli edifici destinati ad uso abitativo accessibili alle persone disabili, in conformità alle prescrizioni della legislazione relativa ai portatori di handicap.

In base alla normativa di cui alla L. n. 13 del 1989, le deliberazioni che hanno ad oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1 primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità degli ipovedenti all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile, dunque con la maggioranza degli interventi in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, sia in prima che in seconda votazione.