



Cambio destinazione d'uso appartamento in condominio

Autore : Redazione

Data: 05/06/2019

Solo il regolamento e non l'assemblea di condominio può vietare modifiche alla destinazione d'uso di un immobile condominiale.

Si può modificare la destinazione d'uso di un appartamento o serve prima il permesso del condominio? Se il Comune esige, per il rilascio del permesso, la delibera



dell'assemblea e questa non vuole dare l'ok, come si fa a trasformare un appartamento in una attività commerciale o viceversa? Sono queste le tipiche domande che si pone il proprietario di un appartamento, all'interno di un condominio, che intende mutarne la destinazione d'uso ed effettuare una trasformazione. Senonché, a volte è il regolamento stesso a stabilire cosa si può fare e cosa no. Quando invece non c'è alcuna previsione esplicita, bisogna rifarsi alle regole generali imposte dal codice civile. Di tanto ha parlato una recente ordinanza della Cassazione **[1]**. Ne traiamo uno spunto per trattare l'intero tema del **cambio destinazione d'uso di un appartamento in condominio**. Ma procediamo con ordine.

Cambio destinazione d'uso appartamento: serve il permesso del condominio?

Non è necessario richiedere il permesso del condominio per modificare la destinazione d'uso di un appartamento; si tratta, infatti, di uno dei poteri tipici riconosciuti dalla legge al proprietario di un immobile. La proprietà è un diritto con estensione "massima": consente cioè al titolare qualsiasi utilizzo del bene che questi voglia farne.

Quindi se vuoi cambiare la destinazione d'uso al tuo appartamento non devi prima comunicarlo all'amministratore né all'assemblea e da questa essere autorizzata.

Solo il **regolamento condominiale** potrebbe porre un divieto alla modifica della destinazione d'uso degli appartamenti. Divieto però valido a condizione che tale regolamento sia stato, a suo tempo, approvato da tutti i condomini, ossia con l'unanimità. L'**unanimità** si può raggiungere o con la votazione in assemblea o con l'approvazione individuale del regolamento, predisposto dall'originario costruttore, all'atto della firma del contratto di compravendita davanti al notaio.

Il limite in questione, imposto dal regolamento, è poi opponibile ai successivi acquirenti degli appartamenti solo a condizione che tale regolamento sia stato allegato o richiamato nell'atto di acquisto o trascritto nei registri immobiliari. In parole povere, se compri una casa in un condominio e dopo ti accorgi che non puoi trasformarla in un negozio non puoi contestare il divieto se il regolamento era stato richiamato nel rogito di acquisto.

Il divieto contenuto nel regolamento condominiale può essere tuttavia derogato dall'assemblea, che potrebbe così **autorizzare il condomino a mutare la destinazione d'uso**. In questo caso però è necessario che la delibera sia adottata con l'unanimità dei voti di tutti i condomini: solo l'unanimità infatti può stabilire un'eccezione a un regolamento approvato, a sua volta, all'unanimità.



Cambio di destinazione d'uso: cosa dice il regolamento di condominio?

Una volta verificato che il regolamento di condominio non contiene limiti al cambio d'uso di un appartamento è però necessario verificare che non vi siano ulteriori clausole che limitino l'esercizio di **attività rumorose o incompatibili con le norme igieniche, con la tranquillità dei condomini, il decoro dell'edificio e la sicurezza** degli altri proprietari. Anche in tale ipotesi, quindi, il regolamento potrebbe bloccare l'avvio dell'attività commerciale, sebbene non la modifica della destinazione.

Cambio destinazione d'uso: serve il permesso di costruire?

Secondo la giurisprudenza più recente, tutte le volte in cui il cambio di destinazione d'uso richiede degli interventi interni all'immobile, è necessario il **permesso di costruire del Comune**. Tale permesso però non può essere subordinato al deposito del consenso del condominio atteso che, come detto, il condominio non può condizionare il cambio d'uso dell'immobile (salvo il divieto contenuto nel regolamento) **[2]**. Non è possibile modificare l'uso di un appartamento e mutarne la categoria catastale se ciò è vietato dagli strumenti urbanistici vigenti.

Se tuttavia il cambio di destinazione è solo funzionale e no richiede lavori potrebbe essere sufficiente presentare una Denuncia di Inizio Attività (Dia).

Modifica destinazione d'uso e tabelle millesimali

La modifica di destinazione d'uso di un appartamento non comporta automaticamente **revisione delle tabelle millesimali** visto che queste possono mutare solo in caso di errore nell'iniziale redazione o di mutamento di oltre il 20% di uno degli appartamenti. Si pensi a un appartamento che diviene uno studio di un avvocato: in tal caso le tabelle millesimali non dovranno essere riviste.

Non è però sempre così e, in alcuni eccezionali casi, il mutamento della destinazione d'uso può rilevare ai fini della revisione delle tabelle dei millesimi. Ciò succede quando c'è, a seguito della trasformazione di uno degli appartamenti, un aumento dei costi per lo stabile derivanti dalla manutenzione delle parti comuni, dalla pulizia, dall'usura e dall'impiego degli impianti.

Si pensi a una civile abitazione che divenga un locale commerciale (ad esempio uno



studio medico, un'assicurazione, un centro estetico, una palestra) a cui accede un'ingente clientela con conseguente maggiori costi rispetto alla situazione precedente (apertura e chiusura del portone, uso dell'ascensore, maggiore sporcizia per le scale, ecc.). È proprio questo nuovo utilizzo e le nuove conseguenti maggiori spese che giustificano - a prescindere dal mutamento o meno della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata - una richiesta di revisione del precedente riparto delle spese.

Note:

[1] Cass. ord. n. 15265/19 del 5.06.2019.

[2] Cfr. tra le altre Tar Trento, sent. n. 45/2017; Tar Salerno, sent. n. 740/2014; Tar Lecce sent. n. 4286/2007; Cons. Stato, sez. IV, 4 aprile 2012 n. 1990; Tar Veneto, sent. n. 2154/2005.

Autore immagine 123rf com