

LA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Prima ancora di esaminare le procedure tecniche necessarie per richiedere il mutamento dell'uso sotto il profilo amministrativo, è opportuno vedere se, all'interno del Condominio, è ammissibile adibire un'unità immobiliare a quel particolare uso. Attenzione quindi ai limiti dettati dal regolamento di Condominio, dove spesso sono contenuti limiti circa l'uso delle singole unità immobiliari site nell'edificio condominiale. Nel regolamento ben possono essere infatti previste disposizioni che impongono il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva a determinati usi ritenuti incompatibili con l'interesse comune dei condomini (studio medico e laboratorio di analisi, scuola di ballo e/o di canto . Tali divieti sono formulati nei regolamenti sia mediante esatta elencazione delle attività vietate e sia con la generica indicazione dei pregiudizi che si intendono evitare: il tutto deve comunque risultare da espressioni rivelatrici di un intento chiaro e non suscettibile di creare incertezze interpretative. Il regolamento di Condominio, nell'interesse comune di tutti i condomini, può così introdurre particolari limitazioni al diritto d'uso dell'unità immobiliare da parte del singolo proprietario, che possono consistere nel divieto di dare una determinata destinazione all'appartamento oppure nell'obbligo di preservare l'originaria destinazione per l'utilità generale dell'intero edificio. E così, possono essere previste clausole che prevedono il divieto per i condomini e per i futuri acquirenti di adibire le singole unità immobiliari ad uffici o ad attività nocive alla quiete o alla salute dei condomini, quali potrebbero essere quelli analisi e cura di malattie infettive. Deve comunque trattarsi di un regolamento cosiddetto di natura contrattuale, predisposto cioè dal costruttore dell'immobile oppure dall'originario unico proprietario: è pacifico infatti che simili divieti non possono essere imposti dall'assemblea dei condomini, non avendo la maggioranza dei condomini i poteri per deliberare norme limitatrici dei diritti che i singoli condomini hanno sull'uso che intendono fare del proprio immobile. In estrema sintesi: la clausola del regolamento di condominio che vieta un determinato uso dei locali di proprietà esclusiva, per avere efficacia nei confronti di tutti i condomini, deve essere trascritta nei registri immobiliari o essere menzionata espressamente nei singoli atti d'acquisto oppure, ma l'ipotesi è remota, essere approvata con il consenso unanime di tutti i condomini. Ecco allora che preliminarmente ad ogni scelta circa il mutamento di destinazione è il conoscere i limiti previsti nel regolamento di condominio in ordine all'uso dei locali in condominio. Nel dubbio occorre richiedere il preventivo parere, pur non vincolante, dell'amministratore e poi ottenere il benestare da parte dell'assemblea. Fatto tutto ciò, è necessario valutare la fattibilità del mutamento di destinazione dell'immobile sotto il profilo amministrativo. Una volta accertato la compatibilità del richiesto nuovo uso con le previsioni urbanistiche predisposte dal Comune ove è sito l'immobile oggetto degli interventi, il mutamento d'uso può attuarsi con una duplice modalità: senza la realizzazioni di opere edilizie oppure con lavori edilizi diretti a modificare l'aspetto interno della singola unità immobiliare, senza alcuna alterazione della sagoma e dei prospetti e senza pregiudizio per la stabilità dell'edificio. Nel primo caso, è sufficiente una semplice comunicazione al Comune da parte dell'interessato. Nel secondo, è onere dell'interessato presentare presso i competenti uffici comunali la denuncia di inizio attività, corredata anche dall'indicazione dell'impresa che andrà ad eseguire i lavori. Spetterà alla Pubblica Amministrazione verificare la rispondenza progettuale alla normativa vigente e, nel caso di difformità, bloccare l'esecuzione dei lavori ordinando di non effettuarli.