

Condominio e mutamento di destinazione d'uso: limitazioni e divieti.

Spesso nel corso del tempo i proprietari di un'unità immobiliare ubicata in condominio – per motivi di carattere personale o alle volte più semplicemente per ottenere un maggiore introito per il caso di compravendita – decidono di mutarne la destinazione d'uso. Prendiamo come esempio ma naturalmente è lecito ipotizzare anche all'opposto, il caso in cui si voglia trasformare un'unità immobiliare destinata a civile abitazione in un ufficio.

Quando è possibile? - Il condomino che intenda mutare la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, ad esempio da appartamento ad ufficio, dovrà verificare se ciò è consentito dagli strumenti urbanistici vigenti e che la specifica destinazione non sia vietata dal regolamento. Solamente al ricorrere di entrambe le condizioni la mutazione deve considerarsi lecita.

Normative locali - Il piano regolatore generale (PRG), il piano urbanistico generale (PUG), per i comuni che se ne sono dotati, nonché gli altri strumenti urbanistici collegati, sono le fonti normative di carattere locale alle quali guardare per comprendere se a livello amministrativo è possibile procedere con il mutamento della destinazione d'uso. Appurata la fattibilità dell'operazione, l'interessato, con l'ausilio di un tecnico abilitato, dovrà presentare presso lo sportello dell'edilizia e urbanistica del comune competente, l'istanza appropriata in relazione agli interventi necessari per la suddetta mutazione (in sostanza DIA, SCIA o permesso di costruire). E' cosa nota che l'amministrazione pubblica, nel rilasciare i titoli abilitativi necessari ad ogni genere d'intervento faccia sempre salvi i diritti dei terzi. Con questa formula si vuol dire che persone estranee rispetto al rapporto tra ente pubblico e soggetto interessato possono fare valere i propri diritti che possono essere lesi dalla fattispecie autorizzata. Tanto ci consente di affrontare il secondo degli argomenti sottesi alla soluzione esposta in principio, vale a dire i limiti e i divieti derivanti dal regolamento condominiale.

Disciplina condominiale - Solamente il regolamento condominiale contrattuale (ossia quello sottoscritto da tutti i condomini) può limitare le facoltà d'uso delle unità immobiliari ubicate nell'edificio. Limitazioni e divieti d'uso devono essere espressi in modo chiaro e preciso, o individuando espressamente le attività vietate o specificando il nocumento che s'intende evitare (es. divieto di destinare le porzioni di piano ad attività che possano recare disturbo al riposo delle persone). In quest'ultimo caso è evidente che non esiste una destinazione vietata a priori, ma deve essere il condominio o il comproprietario che ritiene inosservata quella norma a dimostrarne la trasgressione. In nessun caso i limiti e i divieti relativi alle singole unità immobiliari possono essere contenuti in un regolamento di natura assembleare né in una deliberazione adottata a maggioranza.