

Destinazione d'uso in condominio: divieti e vincoli

Partendo dall'esame di due vicende processuali, analizziamo in questo sede la problematica del cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari e il rispetto dei divieti-vincoli di "utilizzo" nel regolamento di condominio e l'uso promiscuo.

Concetto/locuzione
di "uso"; interpretazione
della clausola
regolamentare

Orientamenti
della giurisprudenza

Contributo a cura di

Davide Longhi

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Cambio di destinazione d'uso: divieti e vincoli del regolamento di condominio

Il presente contributo prende spunto da due ordinanze della Corte di Cassazione: la n. 15269/2019, che conferma il contributo già espresso dalla stessa Corte nella prassi condominiale in merito all'applicazione/opponibilità dei specifici divieti presenti nel regolamento condominiale contrattuale, e la n. 18082/2019 che pone l'attenzione sulla nozione di uso residenziale abitativo previsto nel regolamento di condominio di tipo contrattuale.

Davide Longhi
Avvocato

L'ord. n. 15269 del 5 giugno 2019 della Corte di Cassazione, Sez. II, conferma il contributo già espresso dalla stessa Corte nella prassi condominiale in merito all'applicazione/opponibilità dei specifici divieti presenti nel regolamento condominiale di tipo contrattuale che impongono limitazione/divieto ai cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari a parte del condominio. Precisando sin da subito che solo un regolamento di natura contrattuale è in grado di prevedere delle *clausole* che impongono limitazioni alle più ampie facoltà del diritto reale assoluto: il diritto di proprietà (art. 832 cod. civ. e art. 42 Cost).

L'ord. n. 18082 del 5 luglio 2019, Sez. VI, pone invece l'attenzione sulla nozione di uso residenziale abitativo previsto nel regolamento di condominio di tipo contrattuale,

analizzando se in detto uso siano ricompresi gli usi promiscui e se gli stessi siano compatibili con la funzione abitativa, anche alla luce delle altre attività/destinazioni vietate dal regolamento medesimo.

La vicenda processuale (limitazione/divieto)

Un condomino, in violazione alle disposizioni contemplate nel regolamento di condominio di tipo contrattuale, ha modificato la destinazione della propria unità immobiliare trasformandola da abitazione ad uso negozio e quindi con destinazione commerciale. La sentenza di 1° grado (Trib. Napoli 13 novembre 2006) ha dato ragione al condomino che ha eseguito la trasformazione considerandola legittima. Successivamente il condomino propone appello (2° grado) avverso la detta sentenza e trova soddisfazione in quanto la Corte di Appello di Napoli con sent. n. 4062 del 10 dicembre 2012 riforma la sentenza di primo grado e dispone il ripristino dello stato dei luoghi considerando illegittima la modificazione della destinazione d'uso. La vi-

ceda si conclude con il ricorso alla Suprema Corte (3° grado) da parte del condomino che chiede la cassazione della decisione della Corte di Appello; ricorso che non viene accolto perché risulta corretto l'operato del giudice di merito di 2° grado che ha considerato illegittima la modificazione della destinazione d'uso per violazione del regolamento di condominio per le ragioni che andremo ad affrontare nel presente articolo.

La vicenda processuale (uso promiscuo)

Il condominio ha proposto domanda per fare accertare e dichiarare illegittima la destinazione di una sola stanza a studio medico professionale, posta all'intero di un appartamento destinato principalmente ad uso abitativo, per violazione di una clausola contenuta nel regolamento di condominio di tipo contrattuale che consente «soltanto l'uso residenziale abitativo» e vieta «a titolo esemplificativo le attività commerciali, le esalazioni nocive, le immissioni di fumi, gas, scari-chi, rumori». Il giudizio di primo grado si è concluso con la sentenza del Tribunale di Termini Imerese del 31 gennaio 2011 che non ha accolto la suddetta domanda perché «...l'uso di una stanza come luogo di visita di occasionali pazienti, non costituendo un'infrastruttura logistica, non sarebbe vietato da detta clausola, anzi l'interpretazione contraria comporterebbe un'abnorme limitazione dei diritti del proprietario del singolo appartamento nella sistemazione del proprio alloggio e nelle proprie relazioni...».

La sentenza di primo grado è stata impugnata ed il giudizio di secondo grado si è concluso con la sentenza della Corte di Appello di Palermo 22 febbraio 2017 che ha accertato la sussistenza della «...violazione del regolamento condominiale, a nulla rilevando che la destinazione diversa da quella abitativa sia stata parziale, attesa la natura assoluta del di-

viato posto dal regolamento e il carattere meramente esemplificativo delle attività vietate...». Successivamente il condomino che esercita l'attività medica ha presentato ricorso presso la Suprema Corte che ha accolto la richiesta cassando con rinvio la sentenza impugnata, sottolineando che la Corte d'Appello è caduta in errore perché la sentenza di secondo grado si è posta contro i principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità. Infatti, il Giudice d'Appello ha accertato *fattualmente*, da un lato, la destinazione limitata di una sola stanza a studio medico e, dall'altro, ha escluso in via complementare che si trattasse di un vero e proprio ambulatorio (perché l'attività medica non era prevalente). Su tale aspetto, la Corte territoriale ha limitato la propria indagine interpretativa della nozione di uso residenziale abitativo alla esclusione della possibilità che in esso fossero ricompresi usi promiscui compatibili con la funzione dell'abitare. Ha poi trattato della natura meramente esemplificativa dell'elencazione delle attività espressamente vietate dal regolamento condominiale, concludendo per l'irrilevanza dell'elencazione stessa. Questa, invece, alla luce dell'indicazione di attività seriamente invasive rispetto alle esigenze abitative degli altri compartecipi, come attività commerciali, esalazioni nocive, immissioni di fumi, gas, scari-chi, rumori, avrebbe potuto eventualmente guidare l'interprete verso approdi diversi.

In conclusione, la Suprema Corte, accogliendo il ricorso, dispone che il giudice del rinvio, in sede di riesame, debba ampliare la propria opera interpretativa della nozione di uso residenziale abitativo, valutando in particolare se in esso siano ricompresi usi promiscui, compatibili con la funzione dell'abitare e se, stante l'elencazione delle attività espressamente vietate, seriamente invasive rispetto alle esigenze abitative degli altri compartecipi, sia da ritenersi vietata quella in esame.

Principi generali e interpretazione e qualificazione giuridica del concetto/locuzione di "uso"

Ai sensi dell' art. 1122 cod. civ.: «Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio».

Tale diritto deve essere esercitato considerando:

- a. il regolamento di condominio;
- b. i patti contrattuali contenuti negli originali atti di acquisto;
- c. le delibere assembleari;
- d. la normativa amministrativa/urbanistica.

Per "uso" (ai fini del relativo cambio e/o modificazione) non si intende l'utilizzo che il proprietario fa dell'immobile ma la destinazione d'uso derivante dal titolo abilitativo urbanistico, rappresentato nel caso in esame dalla specifica destinazione. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la recente sent. n. 24125 del 24 ottobre 2013 che ha inoltre precisato che «...la destinazione d'uso di un immobile coincide con la destinazione derivante dal titolo abilitativo, e non con l'utilizzo che ne fa in concreto il soggetto che lo impiega...».

Quindi la nozione di "uso", rilevante dal punto di vista urbanistico, deriva dalla tipologia strutturale dell'immobile. Nell'individuare la destinazione d'uso dell'immobile, la Suprema Corte ha ricordato inoltre che il discriminante è la destinazione catastale/amministrativa.

Interpretazione della clausola regolamentare

Di norma i divieti/limiti di destinazione d'uso delle proprietà private sono formulati nei regolamenti condominiali:

a. mediante un'elencazione tassativa delle attività specificatamente vietate, cioè vengono elencate le attività non desiderate ed escluse;

b. con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare, mediante la presenza di una norma che individui l'attività vietata non in sé, bensì in relazione al danno potenzialmente cagionabile alle parti comuni o ai singoli condomini (turbamento della quiete e della tranquillità dei condomini, del decoro, della morale (Cass., sent. n. 9564/1997; sent. n. 20237/2009 e sent. n. 3002/2010).

L'interpretazione delle due tipologie di clausole (vedi sopra lett. a e b) contenute nel regolamento di condominio, dovrà avvenire secondo le regole dettate in materia di contratti sulla base dei criteri ermeneutici soggettivi artt. 1362-1365 cod. civ. (comune intenzione dei contraenti senza limitarsi al solo significato letterale) e criteri ermeneutici oggettivi artt. 1366-1370 cod. civ. (interpretazione sul significato più idoneo circa la natura, l'oggetto, la funzione economica e sociale del contratto) (Cass., sent. n. 19229/2014, sent. n. 21307/2016 e sent. n. 4125/2011) abbia affermato l'inammissibilità di un'interpretazione cosiddetta estensiva del divieto ovvero: «...Le clausole del regolamento condominiale che vietano la destinazione delle singole unità immobiliari allo svolgimento di determinate attività, essendo limitative dei diritti del proprietario, non sono suscettibili di interpretazione estensiva...». Inoltre, viene affermato il principio di incontrovertibilità delle disposizioni di divieto (già Cass., sent. n. 95647/1997).

Il comportamento del condomino in caso di cambio di destinazione d'uso

Il proprietario/condomino di un'unità immobiliare che vuole mutare la primigenia "destinazione d'uso" della rispettiva proprietà, ovvero intende mutare l'insieme delle moda-

lità e delle finalità di utilizzo dell'immobile stesso, così come individuate in *illo tempore* in forza della destinazione catastale/amministrativa, deve rispettare il seguente iter affinché l'opera di trasformazione risulti legittima.

Fase a): profilo amministrativo/urbanistico

Ebbene, per procedere alla modifica della destinazione d'uso di una proprietà immobiliare, che può essere effettuata sia nell'ambito della stessa categoria urbanistica sia con il passaggio da una categoria all'altra (da civile abitazione ad ufficio o viceversa), il proprietario deve verificare:

- › se tanto sia consentito dagli strumenti urbanistici vigenti,
- › se la nuova destinazione non sia vietata dal regolamento condominiale.

Occorre in primis verificare se gli strumenti urbanistici del Comune interessato consentano o meno l'intervento in questione.

Una volta che sia stata accertata la possibilità a livello urbanistico di effettuare la variazione, il proprietario dovrà presentare al competente ufficio (settore edilizia e urbanistica) del proprio Comune l'istanza più appropriata all'intervento richiesto.

Pertanto, ottenuti i titoli autorizzativi ed eseguiti gli eventuali lavori, il proprietario dovrà presentare una dichiarazione di variazione d'uso catastale all'Ufficio dell'Agenzia del territorio competente, qualora la variazione d'uso determini anche la modifica della categoria edilizia; in tale ipotesi è utile rammentare che cambieranno anche la rendita catastale e i relativi parametri per il calcolo dell'imposta sugli immobili.

Infine, prima di poter utilizzare il locale nella sua nuova destinazione, occorrerà ottenere dal Comune il certificato di agibilità.

In conclusione: nel caso de quo si può affermare che una volta verificata la conformità/fattibilità urbanistica non resta che verifi-

care l'esistenza di limiti/o divieti contenuti nel regolamento di condominio.

Fase b): profilo civilistico/condominiale

Come prima riferito, il condomino che intenda procedere alla variazione d'uso del proprio immobile dovrà accertarsi che tale variazione non sia vietata dal regolamento condominiale, ed in particolare qualora il regolamento sia di tipo contrattuale.

Ebbene, la Corte Suprema ha sancito più volte (Cass, sent. n. 8216/2005 e sent. n. 21287/2004) che «il regolamento di condominio, contemplato dal comma 1 dell'art. 1138 cod. civ., (...) ove si limiti a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese relative e la tutela del decoro dell'edificio, riguarda una materia che rimane nell'ambito dell'organizzazione della vita interna del condominio». Trattasi, quindi, di clausole che avendo natura regolamentare (non contrattuale), possono essere modificate con la maggioranza indicata dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.

Nel caso, invece, in cui il regolamento condominiale contenga norme che, incidendo direttamente sulla sfera soggettiva, limitino i diritti dei condomini sulle loro proprietà esclusive o comuni, o comunque contenga clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto ad altri, queste clausole avendo natura contrattuale, sono modificabili soltanto con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio (Cass., sent. n. 17694/2007 e Sez. Unite, sent. n. 934/2014 quest'ultima sulla destinazione tra clausole regolamentari e contrattuali).

Tanto detto, si rileva che, qualora un regolamento condominiale avente origine contrattuale contenga disposizioni limitative della destinazione d'uso di immobili in proprietà esclusiva dei singoli condomi-

RIQUADRO 1 - ORIENTAMENTI DELLA CORTE DI CASSAZIONE

1° orientamento

Con una sentenza rigorosa, e non proprio recente (Cass, sent. n. 6100/1993), la Suprema Corte ha affermato che la clausola contrattuale che impone il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva a determinate attività, debba essere: a. approvata all'unanimità, e per avere efficacia debba essere trascritta nei registri immobiliari oppure b. essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto. Questa sentenza/orientamento sposa entrambe le due tesi sopra citate e pone due condizioni alternative per l'opponibilità: la trascrizione intesa come servitù (Cass., sent. 3749/1999 e sent. n. 14898/2013) o la sua accettazione nel rogito in forza della relatio bilaterale (il cosiddetto richiamo) (Cass., sent. n. 11684/2002 e sent. n. 6299/2015).

2° orientamento

La Corte, consolidando la propria giurisprudenza, con le sent. n. 19212/2016 (pubblicata in data 28 settembre 2016) e n. 22310/2016 (pubblicata in data 3 novembre 2016) e con l' ord. 2 marzo 2017, n. 5336, ha statuito che le clausole di natura contrattuale, che pongano limiti ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, debbano essere enunciate in modo "...chiaro ed esplicito..." e siano vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - debba ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (conformi Cass., sent. n. 19209/2011, sent. n. 17886/2009, sent. n. 10523/2003; sent. n. 395/1993 e sent. n. 4905/1990).

3° orientamento (che sembra consolidarsi nel nostro tempo)

Dopo solo pochi giorni dalla pubblicazione della sopra citata sentenza (vedi 2° orientamento), la Corte di Cassazione ritorna sui propri passi e con la sent. n. 21024/2016 (pubblicata in data 18 ottobre 2016) seguita dalla sent. n. 6769 del 19 marzo 2018 ricorda e pone l'interrogativo sulla natura delle clausole regolamentari contrattuali che impongono limitazioni/divieti alla proprietà privata. (così espressamente Cass., sent. 6769/2018: «va innanzitutto confermato l'orientamento interpretativo cui è pervenuta questa Corte, nel senso che vada ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive (quale appunto risulta, nella specie, l'invocato art. 5 del regolamento del Condominio P. F. - che prevede il divieto di destinare gli immobili ad uso diverso da abitazione), in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino. Ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza dell'art. 17, comma 3, della legge 52 del 27 febbraio 1985), delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 cod. civ., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale» (Cass., Sez. II, sent. 18 ottobre 2016, n. 21024 e sent. 31 luglio 2014, n. 17493).

Con questa sentenza la Suprema Corte fa propria la 1° tesi sopra citata affermando che «non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659 comma 1 n. 2 e 2665 cod. civ., occorre indicarne le specifiche clausole limitative...» (conforme Cass., sent. n. 17493/2014). La stessa afferma, quindi, che la clausola contenuta nel regolamento di condominio che pone un limite/divieto debba essere qualificata come una servitù atipica (e non un'obbligazione propter rem) e per poter essere opponibile al terzo acquirente/condomino, debba essere trascritta nei registri immobiliari e più precisamente deve essere espressamente indicata nella nota di trascrizione, ai sensi degli artt. 2659 et 2665 cod. civ. in una nota di trascrizione distinta da quella dell'atto di acquisto non essendo più sufficiente il solo generico rinvio per accettazione al regolamento condominiale. Si precisa che l'obbligo della trascrizione riguarda non tanto il regolamento condominiale nella sua totalità, quanto, invece, le singole clausole contenenti limiti alla proprietà privata, in quanto sono le singole clausole che costituiscono la "servitù atipiche" che richiedono la trascrizione. Questo orientamento è stato da subito seguito anche dalla Giurisprudenza di merito **Trib. Roma 3 settembre 2018, n. 16757** «...le clausole regolamentari che limitano i diritti dominicali dei singoli condomini sulle proprietà esclusive, per essere opponibili devono essere approvate da tutti i condomini in quanto hanno valore negoziale ... dette clausole determinano servitù reciproche. Ne consegue che per poter utilmente opporre dette clausole ai nuovi titolari del bene ove il regolamento stesso non sia richiamato, con adesione, all'atto di acquisto (o comunque non sia stato espressamente oggetto di approvazione da parte del soggetto al quale è imputata la violazione), non è sufficiente la trascrizione del regolamento come atto unitario ma è necessario che, nella relativa nota, sia fatta specifica menzione della servitù...», confermata da **Trib. Roma, con la sent. 29 gennaio 2019, n. 2061**.

ni, e sia intenzione di alcuni condomini modificare l'originaria destinazione, costoro, per procedere alla variazione d'uso volu-

ta, necessiteranno del consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione/condominio (Cass., sent. n. 17893/2009).

Qualificazione giuridica del divieto/limitazione

Altro aspetto importante riguarda l'analisi e la qualificazione giuridica dell'opponibilità dei divieti/limitazioni di destinazione d'uso contenuti nel regolamento di condominio. In ambito giurisprudenziale (sia di merito sia di legittimità) sono state sviluppate due tesi interpretative, e precisamente:

- › 1° tesi preferibile: la clausola deve essere qualificata come "servitù", pertanto, per la sua opponibilità, necessita la trascrizione nei registri immobiliari essendo la servitù anch'essa un diritto reale (servitù a carico dell'unità immobiliare alla quale è imposto il divieto a favore delle altre unità immobiliari c.d. servitù reciproca atipica);
- › 2° tesi: la clausola deve essere qualificata come un onere o "obbligazione *propter rem*" (che impone una relazione di subalternità tra l'obbligato e il titolare del diritto di proprietà), e come tale, per essere opponibile, non necessita della sua trascrizione nei registri immobiliari ma la sua conoscibilità ed accettazione da parte dei condomini/acquirenti - mediante il cosiddetto richiamo per *relationem*.

Sulla scorta di queste due tesi giuridiche, la stessa Corte di Cassazione ha espresso nel tempo, anche recente, vari orientamenti (vedi riquadro 1).

In conclusione in punto di divieti e limitazioni: si può notare come il 3° orientamento della Cassazione sia quello più tecnico e rigoroso, che richiede la trascrizione specifica (presunzione legale di conoscenza) della clausola contenuta nel regolamento per l'opponibilità della stessa ai futuri acquirenti delle unità immobiliari a parte del condominio, il tutto sul presupposto che "oggetto della pubblicità immobiliare non è di per sé l'atto, quanto il suo effetto" nel senso che la trascrizione dell'atto sia solo strumentale al fine dell'opponibilità ai terzi dei divieti di desti-

nazione d'uso della proprietà privata qualificati come servitù atipiche e contenuti nel regolamento di condominio di tipo contrattuale. Inoltre, l'opponibilità per tali clausole avviene con le seguenti modalità:

- › specifica nota di trascrizione (art. 2643, n. 4, cod. civ.) che contenga la servitù atipica non essendo sufficiente la trascrizione del regolamento di condominio come atto unitario. La mancata trascrizione è eccepibile in ogni stato e grado del processo e rilevabile d'ufficio, trattandosi di eccezione in senso lato.
- › il regolamento di condominio in quanto tale o la clausola che pone il divieto deve essere espressamente richiamata per *relationem* (unilaterale o bilaterale) nell'atto di acquisto e deve poi essere espressamente accettata dal nuovo acquirente/condomino in quanto il semplice richiamo non è idoneo perché manca l'adesione.

Allo stato attuale è molto più praticabile che l'opponibilità derivi e si possa praticare dal caso sub b) in quanto la prassi commerciale/condominiale ha rilevato che una specifica trascrizione della clausola (nota di trascrizione) è stata omessa e si è proceduto - di norma laddove eseguita - ad una generica trascrizione del regolamento di condominio di per sé non sufficiente.

Il principio della "prevalenza" della destinazione

Non esiste una definizione precisa e genericamente riconosciuta di cosa si intenda per *uso prevalente*. La prassi comune ha indicato:

- a. un criterio quantitativo, cioè valutare per cosa sia utilizzata la maggior parte della superficie dell'immobile. Così, se per esempio di un appartamento di 100 mq si utilizzi l'80% per abitarci e il 20% come ufficio, la destinazione prevalente sarà quella abitativa;
- b. un criterio economico cioè la valutazio-

ne complessiva delle varie utilizzazioni a cui sia di fatto destinata l'unità immobiliare. Così, per esempio, occorre valutare se in relazione ad una unità immobiliare, di cui alcune stanze vengono affittate a terzi, questa sia prevalentemente destinata ad abitazione della famiglia e quindi l'attività di affitta camere sia marginale con prevalenza della destinazione abitativa, oppure sia funzionale all'attività di affitta camere che risulta, a questo punto, essere prevalente.

Criterio quantitativo - L'utilizzazione di un alloggio privato per l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera comporta, di fatto, una destinazione non residenziale dello stesso ma turistico-ricettiva, con conseguente necessità di ottenere il cambio di destinazione d'uso amministrativo e giuridico; diversamente ammissibile (in difetto di una diversa, specifica disciplina) solo quando è svolta in forma promiscua con l'uso abitativo e a condizione che la superficie prevalente dell'unità sia adibita a quest'ultimo uso (abitativo) (TAR Veneto, Venezia, Sez. II, sent. 5 giugno 2007, n. 1805).

Criterio economico in materia condominiale- Il regolamento non può impedire ai condomini la destinazione delle unità abitative per l'esercizio dell'attività di *bed and breakfast*, non comportando, l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo, il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici. Non sussiste, peraltro, alcuna incompatibilità della destinazione alberghiera con quella prescritta dalla norma del regolamento condominiale, ove l'attività di *bed and breakfast* non comporti conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini (Cass., sent. n. 24707/2014), in questo ultimo caso si ritiene che, secondo tale decisione, l'attività di B&B sia totalmente compatibile con quella abitativa e quindi di fatto non c'è alcuna modificazione della destinazione d'uso.

Il principio dell'interpretazione della volontà delle parti

La situazione che si può prospettare nel regolamento di condominio è la seguente:

- › l'ipotesi a), in cui nel regolamento sia prevista e disciplinata la specifica destinazione ad uso abitativo (destinazione principale) con altresì la specificazione anche di uno o più usi promiscui della stessa unità immobiliare destinata principalmente ad uso abitativo;
- › l'ipotesi b), in cui nel regolamento di condominio sia prevista soltanto una specifica destinazione dell'unità immobiliare cioè quella abitativa senza ulteriore specificazione in merito ad altri usi anche promiscui (questo sembra proprio essere il caso di cui alla sentenza della Suprema Corte che qui si commenta).

Il Giudice di merito, in applicazione dei criteri interpretativi sopra indicati, dovrà valutare/interpretare il regolamento di condominio di *tipo contrattuale* accertando la volontà delle parti (condomini) in ordine all'uso/destinazione di fatto operata ed applicata e dovrà agire, ad avviso dello scrivente come segue:

- › nell'ipotesi a) dovrà verificare se l'uso promiscuo previsto dalle parti rientri nella previsione normativa del regolamento di condominio, e in caso affermativo dovrà poi procedere ad una valutazione dell'uso promiscuo secondo un rapporto di prevalenza o meno rispetto all'uso principale, il tutto per arrivare a valutare se l'uso promiscuo sia diventato prevalente rispetto a quello principale e quindi tale da modificare il regime giuridico/amministrativo. Così, se per esempio un appartamento di 100 mq con destinazione principale abitativa - promiscuo ufficio (come da previsione di regolamento di condominio) venga utilizzato per l'80% ad ufficio e per il 20% come abitazione; in questo caso la

destinazione prevalente (sia secondo il criterio quantitativo che secondo il criterio economico) sarà quella ad uso ufficio con una evidente modifica del regime giuridico/amministrativo che porta alla necessità di cambio di destinazioni d'uso da abitazione ad ufficio con evidente violazione del regolamento di condominio che impone una destinazione principale ad uso abitativo;

- › nell'ipotesi b) dovrà individuare il significato da attribuire, come già detto, alla locuzione "*destinazione a civile abitazione*" vagliando il possibile ampliamento a fattispecie non ricomprese (*uso promiscuo*), "*ictu oculi*", nel dettato normativo e, sulla base di solide inopinabili e legittime valutazioni, giungere ad affermare, utilizzando il criterio della prevalenza sopra indicato, a due possibili soluzioni: *1° soluzione*: che l'uso promiscuo di parte dell'unità immobiliare (una sola stanza) è in ogni caso compatibile con l'unica destinazione principale prevista dal regolamento di condominio; il tutto con la conseguenza della legittimità dell'uso promiscuo che, in ogni caso, non determina il mutamento di regime giuridico/amministrativo dell'intera unità immobiliare, e quindi non sussistendo mutamento di destinazione d'uso non c'è violazione del regolamento di condominio. Si segnala e precisa che l'*uso promiscuo* di fatto applicato dovrà essere necessariamente non prevalente rispetto alla destinazione principale; *2° soluzione*:

che l'uso promiscuo, anche se non prevalente, rispetto alla destinazione principale, risulta essere vietato e non ammesso. Quindi, se il regolamento di condominio proibisce di modificare la destinazione d'uso dell'immobile da "*abitativo*" ad altri usi, la preclusione deve ritenersi estesa anche all'uso promiscuo dell'unità immobiliare (Trib. Roma, sent. n. 16742/2016).

Il tutto ricordando che secondo l'indirizzo della Suprema Corte (Cass., sent. n. 11609/2018) "... l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ. (Cass., Sez. II, sent. 30 giugno 2011, n. 14460; sent. 31 luglio 2009, n. 17893, sent. 23 gennaio 2007, n. 1406; sent. 14 luglio 2000, n. 9355 e sent. 2 giugno 1999, n. 5393)...».

In conclusione in punto di uso promiscuo: qualora sia accertata una violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, il condominio, in persona del suo amministratore, potrà agire in giudizio per richiedere al proprietario di detto locale, o qualora sia stato concesso in locazione, anche al conduttore, la cessazione della destinazione abusiva (Cass. civ., sent. n. 2683/1994; sent. n. 825/1997 e sent. n. 15756/2001).