

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Parti comuni e le norme per tutelarle

Abbiamo trattato più volte dell'uso dei beni comuni da parte dei singoli condomini. Un argomento strettamente connesso è la tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni, disciplinata dall'articolo 1117-quater del Codice Civile. Tale norma - introdotta dalla legge di riforma 220/2012 - dispone che, in caso di attività che incidano «negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni», l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione pure mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibererà in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza di cui all'articolo 1136 del Codice Civile. Vale a dire con un quorum deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo restando il quorum costitutivo formato da tanti condomini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). La disposizione in questione nulla aggiunge a ciò che già prima della riforma si riteneva nella possibilità così dei condomini come dell'amministratore. In dottrina è stato, anzi, sot-

tolineato come sia difficilmente comprensibile la suddetta previsione dell'obbligo per l'amministratore (a seguito di richiesta di un solo condomino) di convocare un'assemblea che deliberi sulle azioni giudiziarie da intraprendere a tutela della destinazione delle parti comuni quando, chi amministra, sarebbe comunque legittimato ad esperire tali azioni in base al combinato disposto degli articoli 1130, primo comma, n. 4, e 1131, primo comma, del Codice Civile (vertendosi in tema di atti conservativi a tutela dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio).

*Presidente Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

