art. 1117-quater.
Tutela delle destinazioni d'uso

ULTRAMEGAFOCUS
MASTER IN TEMA DI PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO
ANACI VARESE

Avv. Pietro Maria di Giovanni

30 giugno2020

ANACI

art. 1117 quater c.c.

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136

ANACI

ATTIVITA’

nessuna possibilità di sindacare le modifiche alle destinazioni d’uso delle unità immobiliari di proprietà individuale

PARTI COMUNI

ATTIVITA’

- ✓ condotte non saltuarie o episodiche
- ✓ pregiudizio non lieve ma apprezzabile
- ✓ peggioramento rilevante e concreto e non meramente potenziale

modifiche sostanziali

L'adozione del vocabolo «sostanziale» sembra alludere al **piano degli interessi**, intendendo rafforzare la necessità che la valutazione da parte dell'assemblea prevista dall’art. 1117-quater c.c. riguardi proprio **la compatibilità dell'iniziativa individuale con le «esigenze di interesse condominiale»** espressamente menzionate dal precedente art. 1117-*ter* c.c.

ANACI

valutazione della conformità della modifica della destinazione d'uso all'interesse condominiale

in vista della modifica programmata ex art. 1117 ter

in funzione di controllo della modifica già avvenuta

valutazione della conformità della modifica della destinazione d'uso all'interesse condominiale

in funzione di controllo della modifica già avvenuta

si tratta di una facoltà riconosciuta sia al singolo che all'assemblea

ANACI

il condomino maggiormente leso dalla modifica

diffida al contravventore

mancata ottemperanza alla diffida

richiesta all’amministratore di convocazione dell’assemblea

il condomino maggiormente leso dalla modifica

richiesta all'amministratore di convocazione dell'assemblea

l'assemblea decide di non intervenire

azione giudiziaria per la cessazione della attività che incide sulla destinazione d'uso

il singolo condomino é sempre legittimato alla proposizione in proprio delle azioni reali a difesa della proprietà comune (Cass. 13.11.2013 n. 25454 - Cass. 9.08.2010 n. 184)

l’amministratore

diffida al contravventore

mancata ottemperanza alla diffida

convocazione dell’assemblea

l’amministratore

convocazione dell’assemblea

l’art. 1117 quater sottrae all’amministratore il potere a lui concesso nella tutela della cosa comune per rimettere all’assemblea ogni decisione.

l’assemblea

delibera di promuovere l’azione per la cessazione della condotta

ritiene che la condotta non sia lesiva della destinazione d’uso

l’assemblea

ritiene che la condotta non sia lesiva della destinazione d’uso

mutamento della destinazione d’uso senza la procedura prevista dall’art. 1117 ter c.c.

l’assemblea

ritiene che la condotta non sia lesiva della destinazione d’uso

l’amministratore non può agire per far cessare la condotta

il singolo condomino può sempre agire difesa dei diritti connessi alla sua partecipazione (Cass. 3.07.1998 n. 6480; Cass. 29.07.1997 n. 8257; Cass. 12.03.1994 n. 2393)

ANACI

grazie per l'attenzione

www.avvocatidigiovanni.it