

Articolo 1117-ter **Modificazione delle destinazioni d'uso**

“Per soddisfare esigenze d'interesse condominiale l'assemblea con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico”.

SENTENZE

- In tema di abusi edilizi, è onere del privato fornire la prova sulla data di ultimazione dell'abuso, in base al principio generale per cui "*onus probandi incumbit ei qui dicit*", previsto dall'art. 2697 del codice civile, secondo cui "Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento", in quanto la P.A. non può di solito materialmente accertare quale fosse la situazione dell'intero suo territorio alla data prevista dalla legge, mentre il privato è normalmente in grado di esibire idonea documentazione comprovante l'ultimazione dell'abuso. Ai fini dei provare la data in cui è avvenuto il mutamento di destinazione di un immobile (nella specie si trattava di un immobile adibito ad attività artigianali, che era stato abusivamente adibito a centro di culto islamico) non è sufficiente la produzione del contratto di locazione dell'immobile, il quale nulla dice in merito alla data di realizzazione delle opere mediante le quali si è esplicitato il mutamento di destinazione d'uso, opere avverso la cui realizzazione si è concentrata l'attività repressiva del Comune (alla stregua del principio è stata ritenuta legittima una ordinanza con cui era stata ingiunta la demolizione di opere abusive e il ripristino della destinazione d'uso artigianale antecedente l'attuale destinazione a luogo di culto nello stabile (Cons. Stato, Sez. IV - sentenza 27 novembre 2010 n. 8298).
- Non può essere accolta una domanda di condono edilizio presentata per un abusivo mutamento d'uso nel caso in cui il mutamento di destinazione non risulti provato come ultimato alla data di riferimento della legge sul condono e comunque nel caso in cui tale mutamento non risulti idoneo in concreto, per quantità e per qualità, a determinare un uso diverso da quello consentito. Il mutamento abusivo di destinazione di uso di un immobile senza l'esecuzione di opere edilizie, realizzato in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici normativi o amministrativi (regolamenti edilizi, atti di concessione, ecc.), deve comportare una traslazione non precaria dall'una all'altra delle categorie urbanistiche considerate dalla normativa vigente (uso residenziale, uso agricolo, uso industriale, uso commerciale), atteso che il mutamento di destinazione di uso giuridicamente rilevante è quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (Cons. Stato Sez. IV - sentenza 13 gennaio 2010 n. 45).
- Le opere interne e gli interventi di ristrutturazione edilizia, come pure quelli di

manutenzione ordinaria o straordinaria, ogniquale volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie d'interventi funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea, come ad esempio quella industriale o residenziale, richiedono il permesso di costruire. Gli stessi interventi di ristrutturazione o manutenzione, comportanti modificazioni della destinazione d'uso nell'ambito di categorie omogenee, qualora siano realizzati fuori del centro storico richiedono solo la denuncia di inizio attività. Inoltre, la c.d. lottizzazione cd. materiale non presuppone necessariamente il compimento di opere su un suolo ineditato, ma può verificarsi anche attraverso la modificazione della destinazione d'uso di un edificio già esistente (Cass. sez. III, sentenza n.6990 del 2006). (Cass. Penale, Sez. III, 13/05/2009 (Ud. 11/02/2009), Sentenza n. 20149).

- Il cambio di destinazione d'uso, realizzato senza opere evidenti, non necessita di concessione edilizia nel caso in cui non si sostanzia in un mutamento urbanistico - edilizio e pertanto non sconvolga l'assetto dell'area in cui è ricaduto l'intervento edilizio (T.A.R. Lazio di Roma, sentenza 24 maggio 2011, n. 4622, conf. TAR Lazio Roma, sez. II, 7.10.2005, n. 8002 e TAR Abruzzo, sede l'Aquila, 2 aprile 2009, n. 236).
- In ordine al mutamento di destinazione d'uso di un immobile attraverso la realizzazione di opere edilizie si configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia (secondo la definizione fornita dall'art.3, comma 1, lett. d) del T.U. n.380/2001), in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di modesta entità, porta pur sempre alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. L'intervento rimane assoggettato, pertanto, al previo rilascio del permesso di costruire con pagamento del contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione. Non ha rilievo l'entità delle opere eseguite, allorché si consideri che la necessità del permesso di costruire permane per gli interventi: - di manutenzione straordinaria, qualora comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art.3 comma 1 lett. b) T.U.380/2001; - di restauro e risanamento conservativo, qualora comportino il mutamento degli "elementi tipologici" dell'edificio, cioè di quei caratteri non soltanto architettonici ma anche funzionali che ne consentano la qualificazione in base alle tipologie edilizie (art.3 comma 1 lett. c T.U. n.380/2001). Gli interventi anzidetti, invero, devono considerarsi "di nuova costruzione" ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. e) del T.U. n.380/2001. Ove il necessario permesso di costruire non sia stato rilasciato, sono applicabili le sanzioni amministrative di cui all'art.31 del T.U. n.380/2001 e quella penale di cui all'art.44 lett. b) (Cass. Penale, Sez. III, 27/02/2009, Sent. n. 8847).
- Difformità totale può aversi, inoltre, anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, realizzato attraverso opere impicanti una totale modificazione rispetto al previsto (Cass. Penale, sez. III, 27/01/2009, Sent. n. 3593).
- In ordine al mutamento di destinazione d'uso di un immobile attraverso la realizzazione di opere edilizie, si configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia (secondo la definizione fornita dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. d)), in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di modesta entità, porta pur sempre alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. L'intervento rimane assoggettato, al previo rilascio del permesso di costruire con pagamento del contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione. Fattispecie: modifica della destinazione d'uso di una serra in un deposito adibito a rimessa di velivoli (Cass. Penale, Sez. III, 22/01/2009, Sent. n. 2877).
- L'art. 52, comma 3-bis, della legge regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12, introdotto dalla legge regione Lombardia 14 luglio 2006 n. 12 (art. 1, comma 1, lett. m) - secondo cui: "I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire" - non è applicabile a fattispecie realizzatesi prima

della sua entrata in vigore. E' pertanto illegittima una ordinanza con la quale un Comune ha ingiunto il ripristino della originaria destinazione d'uso adottato per alcune opere di trasformazione realizzate prima dell'entrata in vigore della suddetta legge, atteso che, in base al regime previgente, occorreva distinguere i mutamenti di destinazione d'uso secondo che fossero conformi o non conformi alle previsioni urbanistiche (cfr. artt. 52 e 53 legge regionale n. 12 del 2005) e che le opere di manutenzione straordinaria (quali dovevano qualificarsi le opere realizzate per il mutamento della destinazione edilizia nella specie) richiedevano una semplice d.i.a., la cui mancanza non può dar luogo alla demolizione delle opere e, nel caso di inottemperanza, alla loro acquisizione gratuita (fattispecie relativa a trasformazione della destinazione di uso di un immobile adibito originariamente ad attività artigianale, in un luogo di culto di una Associazione islamica) (TAR Lombardia - Milano, Sez. II - sentenza 28 dicembre 2009 n. 6226).

- Il mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici è quello che altera, sia pure senza opere, la funzione originaria dell'immobile, al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa; in tal caso, infatti, l'immobile perde la destinazione originariamente assentita per assumere la funzione diversa che gli viene assegnata. Altra cosa è l'uso di fatto dell'immobile in relazione alle molteplici attività umane che il titolare è libero di esplicare. La destinazione d'uso impressa a determinati locali dal titolo autorizzativo edilizio non riguarda, infatti, le attività umane che vi si svolgono, ossia i c.d. usi di fatto. L'utilizzo della propria residenza, sia pure con frequenza settimanale, per riunioni di adepti, a scopo religioso, culturale, associativo in genere, non è di per sé sufficiente a configurare un illecito edilizio suscettibile di essere sanzionato ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. edilizia) per abusivo mutamento della destinazione d'uso; né lo è lo svolgimento saltuario di pratiche di culto in un luogo strutturato e destinato ad abitazione (alla stregua del principio nella specie è stato ritenuto che non comportava mutamento della destinazione d'uso l'utilizzo di un immobile, adibito a residenza familiare, con frequenza settimanale festiva, e, saltuariamente, anche nei giorni feriali, a tempio di culto religioso - nella specie, a tempio buddhista nel quale si tenevano, con la partecipazione di numerosi adepti, funzioni religiose, con preghiere in lingue orientali e canti accompagnati da strumenti musicali). (TAR Lombardia - Milano, Sez. II - sentenza 17 settembre 2009 n. 4665).
- In materia edilizia, l'attività in variante non è ammessa per la modifica della destinazione d'uso né per l'alterazione delle volumetrie né per l'aumento delle superfici utili e che non è consentita una richiesta di approvazione successiva all'esecuzione delle opere, essendo stato imposto ex legge n. 5453/1999 l'obbligo della comunicazione preventiva dell'intento di procedere alle varianti. Pertanto, la concessione di varianti a permessi di costruire illegittimi costituisce lo sviluppo necessario dell'originaria attività illecita, (cfr. Cass. Sez. III n. 09735/1993: "Qualsiasi modifica, che comporti un mutamento della sagoma, delle superfici utili o la destinazione d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari, non rientra nella nozione di variante e determina l'applicazione delle sanzioni stabilite dall'articolo 20, legge n. 47 del 1985" (Cass. Sez. VI n. 910/2000; Cass. Sez. III n. 7601/1989). Nella specie, è stata esattamente rilevata l'illegittimità del provvedimento rilasciato per sanare opere realizzate in contrasto con lo strumento urbanistico, quanto alla modificata della destinazione d'uso e al mancato rispetto dei parametri della superficie e della volumetria, sicché la variante, espressamente adottata, non può porsi come presupposto valido per la successiva attività (Cass. Penale, Sez. III, Sentenza n. 20151/09).
- La richiesta di cambio della destinazione d'uso di un fabbricato, qualora non inerisca all'ambito delle modificazioni astrattamente possibili in una determinata zona urbanistica, ma sia volta a realizzare un uso del tutto difforme da quelli ammessi, si pone in insanabile contrasto con lo strumento urbanistico, posto che, in tal caso, si tratta non di una mera modificazione formale destinata a muoversi tra i possibili usi del territorio consentiti dal piano, bensì in un'alternazione idonea ad incidere significativamente sulla destinazione

funzionale ammessa dal piano regolatore e tale, quindi, da alterare gli equilibri prefigurati in quella sede. (Consiglio di Stato Sez. V, 3.1.1998, n. 24). (Cass. Penale, Sez. III, 05/03/2009 (Ud. 20/01/2009), Sentenza n. 9894).

- Con riguardo ai contratti di locazione di immobili adibiti a una delle particolari attività di cui all'art. 42 della legge n. 392 del 1978, il comma 2 di detto articolo, richiamando il preavviso per il rilascio di cui all'art. 28, importa l'applicabilità a tali contratti dell'intera disciplina della durata contenuta nell'art. 28 e, pertanto, anche del diniego motivato di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale, dettato dagli artt. 28, comma 2, e 29 della stessa legge (Cass. civ., Sezioni Unite, 9 luglio 1997, n. 6227).
- Il secondo comma dell'art. 42, L. 27 luglio 1978 n. 392, nella parte in cui contiene un richiamo all'art. 28 della stessa legge, va interpretato in forza del suo tenore letterale nel senso che alla locazione di cui al primo comma dell'art. 42 non si applica integralmente la disciplina contenuta nell'art. 28, ma solo quella di cui al primo comma relativa al preavviso di rilascio, con la conseguenza che il locatore può far cessare il rapporto alla prima scadenza, anche in assenza dei motivi indicati nel successivo art. 29 e richiamati dal secondo comma dell'art. 28, in presenza di regolare disdetta (Pret. civ. Lecco, 14 ottobre 1996, n. 422).
- La destinazione di un immobile non si identifica con l'uso che in concreto ne fa il soggetto che lo utilizza, ma con quella impressa dal titolo abilitativo assentito. Ciò significa che "il concetto di uso urbanisticamente rilevante è ancorato alla tipologia strutturale dell'immobile, quale individuata nell'atto di concessione, senza che esso possa essere influenzato da utilizzazioni difformi rispetto al contenuto degli atti autorizzatori e/o pianificatori" (T.a.r. Lombardia-Milano, Sez. 1, 7.5.1992, n. 219).
- Ai fini della speciale disciplina dettata per i contratti di locazione di immobili dall'art. 42 della L. 27 luglio 1978 n. 392 non possono essere ricompresi tra gli enti pubblici territoriali enti diversi dai comuni, dalle province e dalle regioni, anche se ad essi strutturalmente legati (Cass. civ., sez. III, 19 agosto 1991, n. 8880).
- Rientrano nella previsione dell'art. 42 della L. n. 392/1978 tutti i contratti di locazione di immobili urbani stipulati dallo Stato o da enti pubblici territoriali e tutti i contratti di locazione stipulati da soggetti diversi dai suddetti che riguardino immobili che siano adibiti ad una delle attività indicate nella norma, senza distinzione fra fine di lucro o meno e senza alcun riferimento al carattere imprenditoriale o meno delle strutture, poiché lo spirito della norma è unicamente quello di facilitare la diffusione e lo svolgimento di attività di rilevante carattere sociale che la Costituzione non riserva esclusivamente allo Stato e ad altri enti pubblici territoriali (Trib. civ. Lucca, 29 luglio 1991).
- La norma dettata dall'art. 42, comma primo, L. n. 392/1978, nella parte in cui equipara per la durata le locazioni di immobili prevedute dall'art. 27, comma primo, della stessa legge e quelle stipulate in qualità di conduttore dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali, non si applica a soggetti diversi da quelli espressamente contemplati, quali la Cassa per il mezzogiorno e l'Agenzia per la promozione dello sviluppo del mezzogiorno, che alla stregua della relativa disciplina legislativa, vanno considerati enti pubblici distinti dallo Stato e non organi di questo (Cass., sez. III, 2 maggio 1990, n. 3620).
- I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività consolari debbono ritenersi di natura assistenziale, atteso che a norma dell'art. 5 della convenzione di Vienna del 24 aprile 1963, ratificata dalla L. 9 agosto 1967, n. 804, i consolati in particolare prestano assistenza e soccorso alle persone nonché salvaguardano i minori e gli incapaci dello Stato di invio, sicché detti contratti rientrano tra quelli disciplinati dall'art. 42 della L. 27 luglio 1978, n. 392 ed hanno la durata di cui al primo comma dell'art. 27 della medesima legge (Cass. civ., sez. III, 19 novembre 1990, n. 11168).
- Il dato letterale dell'art. 42 della L. n. 392 del 1978 - relativo a quei rapporti locatizi, estranei alla previsione del precedente art. 27, ma concernenti immobili adibiti ad attività che per le

finalità perseguite (ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche o politiche) o per i soggetti che le attuano, sono ritenuti meritevoli di particolare tutela - comporta che qualsiasi contratto di locazione o di sublocazione di immobile urbano stipulato, in qualità di conduttore, dallo Stato o da altro ente pubblico territoriale, sia assoggettato, in virtù di detto esclusivo criterio soggettivo ed indipendentemente dall'uso cui l'immobile è destinato, alla disciplina propria delle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo nelle parti richiamate dalla citata norma (segnatamente, con riguardo alla durata, all'aggiornamento del canone liberamente determinabile ed al preavviso di rilascio, alle disposizioni di cui agli artt. 27, 32 e 28 della legge medesima). (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato il principio di cui alla massima con riguardo ad un contratto di locazione stipulato dal Comune di Roma come conduttore e relativo ad un complesso immobiliare massimamente costituito da appartamenti da destinare ad alloggio di famiglie sfrattate o disagiate, giusta delibera comunale richiamata nel contratto) (Cass., sez. III, 4 marzo 1988, n. 2274).

- Alla prima scadenza dei contratti di locazione di immobili adibiti alle attività di cui all'art. 42 L. n. 392/1978, è sufficiente ad impedire il rinnovo del contratto la mera disdetta di cui all'art. 28, legge citata, non richiedendosi che essa sia motivata in base all'art. 29 (Pret. Firenze, 17 maggio 1988).
- Il rapporto di locazione nel quale è parte conduttrice la Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura non è riconducibile all'art. 42 L. n. 392/1978 (Pret. Firenze, 6 aprile 1987).
- I contratti di locazione di cui all'art. 42 della L. n. 392/1978 hanno la durata minima, prevista dall'art. 27 primo comma della medesima legge, di sei anni. Anche a tali contratti si applicano gli istituti della rinnovazione automatica e del diniego di rinnovazione di cui, rispettivamente, agli artt. 28 e 29 della legge sull'equo canone (Trib. Milano, sez. X, 7 settembre 1987, n. 7464).
- I contratti di locazione di cui all'art. 42 della L. n. 392 del 1978, i quali hanno un regime giuridico diverso rispetto a quello dei contratti ad uso abitativo o di quelli per uso diverso, godono di una tutela attenuata rispetto agli altri; infatti a tali contratti è applicabile il solo comma primo dell'art. 28 della legge citata e non anche il secondo, sicché la disdetta risulta essere di per sé sufficiente a produrne la cessazione alla normale scadenza del contratto (Trib. Roma, sez. II, 22 marzo 1986, n. 4338).
- Deve ritenersi che rispetto ai contratti considerati nell'art. 42 della legge n. 392 del 1978 non trovino applicazione le norme relative al diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione dell'immobile (Corte app. Catanzaro, sez. I, 23 maggio 1985, n. 130).
- Ai fini della riconducibilità di un contratto di locazione concernente immobile non abitativo nell'ambito di applicabilità degli artt. 67 e 42 della legge n. 392 del 1978 - per i quali rientrano nel regime transitorio di tale legge i contratti concernenti immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche nonché a sede di partiti o di sindacati - occorre aver riguardo non alla natura od alla qualifica del conduttore, bensì all'attività che in concreto viene svolta nell'immobile locato. (Nella specie, sulla scorta di tale principio, la Suprema Corte ha escluso l'applicabilità della richiamata normativa con riguardo alla locazione di alcuni locali all'Inps, da tale istituto destinati ad ufficio) (Cass., sez. III, 5 dicembre 1985, n. 6101).
- In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'attività scolastica esercitata a fini di lucro integra una attività commerciale rientrante nella previsione dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, e pertanto può costituire per il locatore motivo di recesso dal contratto a norma degli artt. 73 e 29 della detta legge la necessità di adibire l'immobile a tale attività, senza che venga in rilievo la disposizione dell'art. 42 della stessa legge che - nel dettare particolari disposizioni per gli immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, scolastiche... - non ha escluso che la scuola possa avere fine speculativo, né ha esentato le locazioni concernenti la stessa dall'applicabilità del richiamato

art. 27 (Cass., sez. III, 20 agosto 1985, n. 4449).

- La norma di cui all'art. 42 della legge n. 392 del 1978 ha disposto la particolare disciplina - implicante fra l'altro la non applicabilità delle disposizioni dei precedenti artt. 38 e 39 - esclusivamente in funzione del tipo di attività esercitata, e non vi è alcun appiglio - né letterale né sistematico - per ritenere che il legislatore avesse voluto limitare la portata della norma in relazione alle particolari modalità di esplicazione o alle finalità perseguite dall'attività svolta (Trib. Roma, 10 aprile 1985).
- Il richiamo contenuto nell'ultima parte dell'art. 15 bis della legge n. 94 del 1982 (c.d. Nicolazzi bis) non può essere inteso come applicazione di ulteriore proroga a tutti i contratti rientranti nella previsione dell'art. 42 della legge 392 del 1978; il richiamo stesso deve intendersi limitato nell'ambito dello stesso articolo, nel senso che la ulteriore proroga biennale si applica a quei particolari contratti, previsti dall'art. 42 della L. 392/78 che, per quanto attiene alla durata nel periodo transitorio, sono regolati dalle disposizioni degli artt. 67 e 70 della stessa legge (Trib. Roma, 9 gennaio 1984).
- L'elencazione di cui all'art. 42 della L. n. 392/1978 non può estendersi ad altre attività ivi non previste, restando quindi esclusa l'attività di culto (Trib. Prato, 6 dicembre 1983, n. 685).
- I botteghini del lotto - dovendosi ritenere che negli stessi si svolga attività ricreativa - rientrano tra le locazioni di cui all'art. 42 della L. n. 392/1978, anche se al conduttore (gestore della ricevitoria) non può riconoscersi il diritto all'indennità di avviamento in quanto non qualificabile come imprenditore (Pret. Monza, ord. 19 ottobre 1983).
- In base al disposto dell'art. 42 della legge 392/78, che estende ai rapporti ivi considerati l'applicazione di alcuna delle norme dettate per le locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività economiche di cui all'art. 27 della stessa legge, è onere del conduttore provare che l'immobile oggetto del contratto è concretamente adibito ad una delle particolari attività elencate dalla norma, non essendo a tal fine sufficiente il generico richiamo alle finalità istituzionali del conduttore (Corte app. Potenza, 27 gennaio 1982).
- L'attività assistenziale prevista dall'art. 42 della L. 392/78 è quella diretta a soddisfare le esigenze essenziali della vita ed a difendere i cittadini contro i principali rischi dai quali possono essere colpiti, sottraendoli al loro stato di bisogno economico, sanitario o sociale (Corte app. Potenza, 27 gennaio 1982).
- Le disposizioni di cui agli artt. 27 e 42 della L. n. 392/1978 sono inapplicabili agli enti pubblici non territoriali, e non economici (Pret. Roma, ord. 10 febbraio 1982).
- L'attività didattica impartita in un'autoscuola non rientra in quelle previste dall'art. 42 legge 392/78 essendo la stessa esercitata con scopo di lucro ed accompagnandosi alla somministrazione di taluni servizi ed all'espletamento di varie incombenze (Trib. Forlì, 4 novembre 1982, n. 504).
- Va considerato immobile adibito ad attività assistenziali, agli effetti di quanto dispone l'art. 70 L. 27 luglio 1978, n. 392, in relazione al precedente art. 42, l'immobile condotto in locazione dall'E.N.P.I., considerato il fine statutario di questo ente, inquadrato nelle oggi più ampie dimensioni del concetto di assistenza (Pret. Como, 3 aprile 1982).
- La destinazione dell'immobile locato ad attività di culto, pur non essendo espressamente menzionata dall'art. 42 della L. n. 392/1978, deve ritenersi egualmente ricompresa nella previsione della norma: tale attività, infatti, benché non si identifichi in modo integrale ed esaustivo in alcuna delle attività indicate nell'art. 42, ben può inquadrarsi, ad un tempo, sia tra le attività ricreative sia tra quelle assistenziali sia tra quelle culturali (Pret. Milano, sez. II, 30 novembre 1982, n. 6011).
- Nel condominio di edificio, l'allacciamento di nuovi scarichi, che venga eseguito dal singolo partecipante, nella colonna condominiale di smaltimento delle acque luride, configura un uso (più intenso) della cosa comune. Ne consegue che la legittimità o meno di detto allacciamento deve essere accertata non con riguardo alle disposizioni dettate dall'art. 1067

c.c., in tema di esercizio delle servitù, ma con esclusivo riferimento alle norme che fissano i limiti del godimento del bene comune da parte dei singoli condomini (artt. 1102, 1118 e segg. c.c.) (Cass. civ., sez II, 23 aprile 1977, n. 1529).

- Va ravvisata alterazione della cosa comune nell'ipotesi in cui un partecipante alla comunione intenda usare un condotto corrente lungo una parete dell'edificio condominiale e destinato allo scarico di acque piovane per immettervi il liquame di una costruenda latrina, da scaricare in una fogna sottostante ad un cortile di proprietà altrui (Cass. civ., 2 aprile 1969, n. 1086).