

A R C H I T E T T O

. *Angelo Maria Salamone*

**PARERE
IN FORMA SCRITTA**

ORDINE DEGLI PSICOLOGI
DELLA TOSCANA
FIRENZE

RELAZIONE TECNICA

*Redatta da Dott. Arch. Angelo Maria Salamone,
iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze e Prato n°5046,
con studio in via Della Pace Mondiale 52 Scandicci (FI)*

in qualità tecnico incaricato

**OGGETTO : Studio professionale per l'espletamento dell'attività di
Psicologo in abitazione privata – Uso Promiscuo**

PREMESSA

La presente relazione è stata richiesta dall'Ordine degli Psicologi della Toscana per acquisire un parere in forma scritta su normativa e vincoli che limitano la possibilità di esercitare attività professionali di Psicologo nella propria abitazione.

Per quanto riguarda il quesito posto possono essere individuati più aspetti:

- Fiscale
- Catastale
- Urbanistico
- Titolo d'utilizzo
- Condominiale

Il primo aspetto, anche se di rilevante importanza, in questa Relazione non viene approfondito, in quanto materia non prettamente di competenza dello scrivente e per questo si ritiene opportuno consigliare di rivolgersi al proprio commercialista per le detrazioni fiscali ammesse.

Verranno, invece brevemente, descritti gli altri aspetti della questione.

RELAZIONE

CATASTALE

Il catasto è gestito dal Ministero delle Finanze in funzione della politica fiscale dello Stato.

Le categorie catastali, nate a seguito della creazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel 1939, costituiscono l'indice di riferimento per la **classificazione e la determinazione delle rendite** della maggioranza dei beni immobili, che è lo scopo principale del catasto.

Gli immobili a destinazione ordinaria, per la classificazione catastale, sono divisi in gruppi.

Fanno parte del Gruppo A , precisamente le classi da A/1 a A/9, abitazioni di varie tipologia che variano da abitazioni economiche, a abitazioni di tipo signorile per finire a castelli.

Fanno anche parte del Gruppo A, quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale quali uffici e studi privati identificati con classe A/10.

Il D.L. 78/2010 con decorrenza dal 1° luglio 2011 ha previsto che nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione debbano essere citati i dati catastali, diversamente sarà erogata una sanzione - di elementare e documentale accertamento - dal 120% al 240% dell'imposta di registro.

Questa norma non consente di locare come uffici unità immobiliari accatastate come abitazioni e viceversa.

URBANISTICA

L'urbanistica comprende tutti gli aspetti gestionali, di tutela, programmatici e normativi dell'assetto territoriale ed in particolare delle infrastrutture e dell'attività edificatoria ed è il principale strumento attraverso cui i Comuni promuovono lo sviluppo economico e sociale della collettività definendo anche le destinazioni d'uso del patrimonio immobiliare.

Per destinazione d'uso di un immobile in Urbanistica si intende a quale **fine di utilizzo è destinato l'immobile** e il modo in cui deve avvenire il suo utilizzo.

Le categorie di destinazione d'uso individuate dal legislatore sono le seguenti:

- Destinazione d'uso residenziale: comprende gli edifici adibiti a civile abitazione;
- Destinazione d'uso agricola: comprende le aree riservate a pascoli e coltivazioni e quindi aventi un'edificabilità ridotta;
- Destinazione d'uso commerciale-direzionale: comprende gli uffici, esercizi commerciali in genere;
- Destinazione d'uso industriale- artigianale: comprende le strutture industriali e artigianali;
- Destinazione d'uso ospedaliero: comprende gli edifici adibiti a case di cura sia pubbliche che private.

Qualsiasi tipo di modifica, sia che comporti l'esecuzione di opere sulla struttura dell'immobile sia che non ne comporti, deve essere sempre conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici. Inoltre, le modifiche alla destinazione d'uso possono essere effettuate sia nell'ambito della stessa categoria urbanistica o possono comportare il passaggio da una categoria all'altra.

La nuova disciplina sulla destinazione d'uso è contenuta *nell'art. 10, comma 2, del D.P.R. n.380 del 2001* che, riprendendo alcuni principi espressi dalla precedente normativa, attribuisce alle Regioni il compito di fissare con legge, vincolante per i Comuni, quali mutamenti d'uso di un immobile debbano essere preceduti dalla richiesta di permesso di costruire o da denuncia di inizio attività.

TITOLO DI UTILIZZO

L'esercizio di attività professionali in porzioni non prevalenti della propria casa di abitazione è possibile, con alcuni limiti che possono derivare :

- dal contratto di locazione (laddove l'immobile non sia di proprietà del

professionista, ma posseduto in forza di contratto di locazione),

- dal regolamento condominiale
- dalle concrete modalità di esercizio dell'attività professionale.

Locazione

Se l'abitazione è posseduta in forza di contratto di locazione, occorre che tale contratto preveda l'uso dell'immobile come parzialmente destinato a uso ufficio.

Difatti, in base all'art. 1587 del codice civile, tra le principali obbligazioni del conduttore vi è quella di servirsi della cosa (cioè l'immobile) per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze: vi è quindi il divieto di mutare la destinazione d'uso pattuita e o usarla in maniera difforme.

Regolamento condominiale

Vincoli all'esercizio di attività professionali nella propria abitazione possono derivare anche dal regolamento condominiale.

Una volta approvato il regolamento e le sue clausole diventano imperative per i condomini in forza dell'art. 1372 CC (*Il contratto ha forza di legge fra le parti*).

L'inquilino è tenuto al rispetto del regolamento condominiale non dissimilmente dal proprietario.

Occorre ricordare che esistono due categorie di regolamento:

- quello **assembleare**, adottato a maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio,
- quello **contrattuale**.

Nell'ambito di tale ultima categoria, riconosciuta dalla giurisprudenza, si distinguono i seguenti tipi di regolamento:

- quello approvato all'unanimità e sottoscritto da ogni condomino;
- quello predisposto dall'originario costruttore-venditore, accettato dai condomini e richiamato nei singoli atti d'acquisto oppure allegato ai singoli atti di acquisto ed accettato dagli acquirenti mediante atti di adesione;

- quello predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, inserito quale parte integrante nei singoli atti di disposizione, depositato presso un notaio, registrato e quindi inserito nei vari rogiti.

La principale differenza fra le due categorie di regolamento è che quello contrattuale può contenere limitazioni al diritto di proprietà di alcuni condomini, costituzioni di servitù, assegnazione o destinazioni d'uso di parti comuni ad un numero ristretto di condomini o per finalità ben definiti e, appunto, vietare la destinazione d'uso degli appartamenti per attività commerciali.

Si parla di Regolamento Contrattuale perché il divieto, a carico del condomino di edificio, di dare una determinata destinazione alla porzione di sua proprietà esclusiva si traduce in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà: non può pertanto derivare da una deliberazione assembleare, adottata con le maggioranze stabilite per la regolamentazione dell'uso e del godimento dei beni comuni (*art. 1138 terzo comma cod. civ.*), ma presuppone un titolo convenzionale, con l'accettazione del vincolo da parte del condomino stesso.

Uno studio psicologico si può configurare anche, secondo alcune interpretazioni, come "ambulatorio", pur considerando i pazienti fisicamente sani.

Rappresentano, in alcuni casi, diverse e distinte ipotesi di destinazione d'uso vietate dal regolamento condominiale le espressioni «sanatorio», «gabinetto di cura» e «ambulatorio per malattie infettive o contagiose».

La giurisprudenza ha affermato che la più ristretta locuzione «gabinetto di cura di ambulatorio per malattie infettive o contagiose» nella sua interpretazione letterale non può trovare un senso compiuto, (*Corte di Appello di Roma, Sez. IV, 31 maggio 2006, n. 2586*) poiché il compimento «di ambulatorio» non può in alcun modo essere specificazione dell'espressione che lo precede, in quanto ambulatorio non può certo ritenersi una specificazione di «cura» o «gabinetto di cura» .

(Principio sulla scorta del quale la Corte ha riconosciuto illegittima la delibera che aveva negato di destinare i locali di proprietà dell'appellante a studio medico oculistico.)

Concrete modalità di esercizio dell'attività professionale

In mancanza di specifico Regolamento, una certa utilizzazione dell'alloggio di proprietà esclusiva non può essere legalmente impedita dal condominio o dagli altri condomini, salva restando la tutela di questi contro eventuali pregiudizi derivanti dallo svolgimento delle attività che ineriscono a detta destinazione, quali ad esempio **immissioni eccedenti la normale tollerabilità** (*Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1985, n. 3848*).

Le immissioni intollerabili sono immissioni di fumo, di calore o le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti ed altre simili propagazioni, che superano la normale tollerabilità (*art. 844 c.c.*).

Il criterio di valutazione della intollerabilità delle immissioni deve tener conto delle caratteristiche dei rapporti condominiali: se nell'edificio vi sono unità destinate ad abitazione civile ed altre ad attività commerciali, occorre privilegiare le esigenze personali di vita connesse alla abitazione piuttosto che quelle meramente economiche (*Cass. Sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090*).

La norma in parola ha carattere dispositivo: i proprietari/condomini possono pertanto regolare i rapporti di vicinato con norme diverse di minore o maggior rigore, che prevarranno sulla norma generale.

CONCLUSIONI

Per il Catasto non esiste una classificazione ad uso promiscuo.

Destinare una porzione dell'appartamento a studio professionale, mantenendo la prevalente funzione residenziale, non è in contrasto, se non espressamente vietato dai Regolamenti Urbanistici Comunali, con i principi dell'urbanistica in quanto non si viene a determinare un cambio di destinazione d'uso urbanistico che comporti modifica a parametri di "carico urbanistico" incidenti sullo sviluppo economico e sociale della collettività.

Pertanto, in linea generale, è possibile adibire a studio professionale per l'espletamento dell'attività di Psicologo **porzione non prevalente della propria abitazione privata** con tutte le limitazioni dei casi specifici.

Nel caso di abitazione in condominio se il Regolamento Contrattuale vieta una certa destinazione agli immobili, basta ciò per precluderla senza dover anche constatare che essa disturba i condomini (*Cass. 4 aprile 2001 n. 4963*)¹

In tutti i casi in cui i Regolamenti condominiali che non vietano espressamente un particolare utilizzo dell'immobile, occorrerà però tenere presente la disciplina legale e condominiale relativa alle immissioni intollerabili perché *"una certa utilizzazione dell'alloggio di proprietà esclusiva non può essere legalmente impedita dal condominio o dagli altri condomini, salva restando la tutela di questi contro eventuali pregiudizi derivanti dallo svolgimento delle attività che ineriscono a detta destinazione, quali ad esempio immissioni eccedenti la normale tollerabilità* (*Cass. civ., sez. II, 27 giugno*

¹ Corte di Cassazione Sez. II, 4 aprile 2001 n. 4963

Allorquando il regolamento di condominio di natura contrattuale faccia divieto di destinare le unità immobiliare a certe attività, non occorre anche accertare se queste diano luogo ad immissioni vietate ai sensi dell'art. 844 CC, bastando la mera constatazione che l'attività censurata rientri nel tipo contrattualmente vietato. Le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento delle proprietà esclusive, anche al di là degli obblighi di legge.

1985, n. 3848)"

Per esempio, nel caso di uno studio professionale aperto al ricevimento dei clienti/pazienti nella propria abitazione, si potrebbe configurare una produzione "intollerabile" di rumore dovuto al transito nelle parti condominiali o alle attività svolte nell'appartamento. In questi casi il Giudice, prima di vietare completamente la continuazione delle attività che producono intollerabili immissioni (vedi per es. rumore), potrà ordinare l'adozione di accorgimenti tecnici che le riportino sotto la soglia di intollerabilità e disporre riduzioni di orario (*Appello Venezia, 31 maggio 1985*).

Nel caso di abitazione non di proprietà occorrerà stipulare un contratto di locazione ad uso promiscuo, dunque una locazione di unità immobiliare ad uso di abitazione per una parte della quale è concessa, dal locatore, una destinazione diversa (ad es. ufficio).

Per individuare la disciplina giuridica concretamente applicabile, occorre fare ricorso al criterio della prevalenza della destinazione d'uso.

Nel contratto di locazione ad uso promiscuo (abitativo prevalente su altro) sarà da inserire una clausola del seguente tenore:

" L'immobile è locato ad uso abitazione, restando per altro consentito al conduttore di svolgere nell'immobile l'attività del tutto secondaria, causale o accessoria di Studio Professionale".

Da ultimo è bene ricordare che se l'immobile è un'abitazione generalmente non si possono esporre targhe: si può solo se in quell'immobile si ha un ufficio regolare.

Poiché questa materia è di competenza del Comune è bene verificare di volta in volta i Regolamenti comunali per evitare di incorrere anche in sanzioni.

Scandicci 08/02/2012

Dott. Arch. Angelo Maria Salamone

