

8 febbraio 2010 11:45

Condominio. Le opere sulle parti di proprietà esclusiva

di [Alessandro Gallucci](#)



Recita l'art. 1122 c.c.: *“Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio”*.

La norma, in sostanza, disciplina ciò che ogni condomino può fare nella propria unità immobiliare e quando le opere eseguite debbano ritenersi illegittime.

Una precisazione è obbligatoria.

A livello condominiale, fatta salva la presenza di particolari disposizioni contenute nel regolamento condominiale di origine contrattuale, il condomino che decida di iniziare delle opere nella sua proprietà esclusiva non deve chiedere l'autorizzazione né all'amministratore, né tanto meno all'assemblea.

La comunicazione può essere conveniente solo per ridurre al minimo i disagi per gli altri condomini nonché per facilitare il lavoro delle imprese che debbono effettuare gli interventi.

Si pensi, per esempio, al condomino che decida di ristrutturare l'appartamento e che prima di iniziare i lavori lo comunichi all'amministratore ed ai vicini.

Questa informazione, inoltre, può essere utile anche per evitare d'incorrere in violazione regolamentari spesso ignorate; è usuale, ad esempio, che l'amministratore o gli altri condomini richiamino la norma del regolamento di condominio (anche solamente di origine assembleare) che, nel disciplinare l'uso delle cose comuni, vieta di utilizzare l'ascensore per lo scarico di materiale di risulta ed altri simili usi.

Per quanto possa apparire scontato, è utile dire, comunque, che la vicenda condominiale deve essere tenuta separata rispetto alla vicenda amministrativa.

Può accadere, infatti, che le opere da eseguire necessitino di un'autorizzazione comunale (es. DIA o permesso di costruire).

Tenuto conto di ciò è lecito domandarsi: quali sono le opere vietate, cioè quando si può dire che gli interventi sulla propria unità immobiliare rechino danno alle parti comuni?

La risposta, secondo il parere della consolidata giurisprudenza, va rintracciata nell'art. 1120, secondo comma, c.c. In pratica come per le innovazioni, saranno vietate quelle opere che “possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino” (art. 1120, secondo comma, c.c.).

Si pensi al condomino che decida di sopralcare il proprio appartamento e che, per fare ciò, si appoggi ai muri perimetrali (che sono di proprietà comune) creando sovraccarico e quindi pericolo per la stabilità degli stessi.

In questi casi se il condominio, cui spetta l'onere di provare questo pericolo, potrà chiedere, bonariamente e poi, eventualmente, per via giudiziale, la rimessione in pristino dei luoghi.

Come per le innovazioni anche per le opere su parti di proprietà esclusiva vige il divieto di alterazione del decoro architettonico.

Il caso più ricorrente è quello dei condizionatori per la parte d'impianto da collocare all'esterno (sul balcone o direttamente sulla facciata dello stabile).

È parere comune, com'è stato più volte affermato, che è lecita l'installazione del condizionatore purché l'appoggio della così detta unità esterna sia fatta in modo tale da non ledere il decoro dello stabile.

Un'ultima annotazione utile a delineare l'ambito applicativo della norma.

L'opera su parte privata deve causare un danno ad una parte comune affinché si possa invocare l'applicazione dell'art. 1122 c.c.

Qualora, invece, l'intervento rechi pregiudizio ad unità immobiliari degli altri condomini, le norme applicabili saranno quelle previste a livello generale per la tutela della proprietà (es. art. 844 c.c. per le immissioni rumorose, art. 979 c.c. per le azioni a difesa della proprietà ecc.).