

03. 6 Uso della proprietà esclusiva

03 LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI

03.6 Uso della proprietà esclusiva - Rif.: art. 1122 c.c.

L'art. 1122 c.c. pone precisi limiti all'uso della proprietà esclusiva al fine di preservare i beni comuni da eventuali effetti negativi quando gli interventi, pur se effettuati in zone di pertinenza individuale, abbiano una ricaduta sulle parti condominiali.

La norma è stata modificata rispetto al passato non tanto nella rubrica, quanto nella sostanza.

L'articolo 1122 c. c., infatti, nella sua formulazione originaria conteneva il divieto, rivolto al singolo condomino, di eseguire sul piano o sulla porzione di piano di sua proprietà, opere che potessero recare danno alle parti comuni dell'edificio.

I margini di azione per il condomino sono ora più specifici, poiché si riferiscono al danno in senso lato, al quale si accosta il pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Sebbene la rubrica dell'articolo previgente si riferisse ad 'opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune', la giurisprudenza – già in passato - aveva chiarito che la norma disciplinava in realtà le opere effettuate dal condomino nell'ambito della proprietà esclusiva con rilevanza sulle parti comuni dell'edificio (tra le altre, Cass. n. 2743/05). *Il divieto di cui trattasi per i giudici di legittimità "comporta una limitazione di fonte legale intrinseca alle singole unità immobiliari, assimilabile ad un'obbligazione "propter rem", cui corrisponde, dal lato attivo, una situazione giuridica soggettiva che non ha natura di diritto reale di godimento su cosa altrui; ne consegue che non occorre che la domanda diretta ad ottenere la relativa tutela venga trascritta, agli effetti indicati dall'art. 2653 c.c." (Cass. n. 3123/2012).*

Non rileva, ai fini della sussistenza del danno, la circostanza che l'opera sia stata assentita dalla pubblica autorità, considerando i diversi piani sui quali operano il profilo civilistico e quello amministrativo.

Malgrado l'ampliamento del dato testuale dell'art. 1122 c.c. la norma non comporta, per i condomini, limitazioni maggiori rispetto a quelle previste dai precedenti artt. 1102 e 1120 c.c.

Il secondo comma del nuovo articolo 1122, infine, ha introdotto una rilevante novità: l'obbligo del condomino, in ogni caso, di comunicare all'amministratore, in via preventiva, notizia dei futuri lavori e, da parte di questo, l'incombente di riferirne all'assemblea.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foreoeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

03. 6 Uso della proprietà esclusiva

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.