

2.3 Opere, impianti e manufatti destinati all'uso comune

3. Opere, impianti e manufatti destinati all'uso comune - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SECONDO - LE PARTI COMUNI E
LA PRESUNZIONE DI COMUNIONE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

3. Opere, impianti e manufatti destinati all'uso comune

Rif: art. 1117, c.c. n. 3

Opere, impianti, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune. L'elencazione, che si riferisce ad opere che consentono l'erogazione di servizi collettivi ai condomini, è stata notevolmente ampliata.

La lista comprende gli ascensori, i pozzi e le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, ivi compresi i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, ad eccezione di quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Alcune brevi precisazioni in merito:

- l'ascensore si presume di comproprietà anche dei titolari delle unità poste al piano terreno e dei proprietari dei box interrati: presunzione tuttavia non operativa se l'ascensore viene installato in un momento successivo alla costituzione del condominio e solo da alcuni condomini.
- per quanto concerne il rapporto tra ascensore e locali che abbiano accesso diretto dalla strada occorre fare riferimento al regolamento condominiale di natura contrattuale dal quale potrà emergere la titolarità del bene.
- i montacarichi sono assimilati agli ascensori.