

### **3.06 Uso della proprietà esclusiva**

6. Uso della proprietà esclusiva - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

#### **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 condominio nell'ambito della proprietà esclusiva con rilevanza sulle parti comuni dell'edificio (tra le altre, Cass. 2743/05)

Il danno non viene meno solo perché l'opera sia stata assentita dalla pubblica autorità, in considerazione dei diversi piani sui quali operano il profilo civilistico e quello amministrativo.

Malgrado l'ampliamento del dato testuale dell'art. 1122 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.