

LUCERNARIO PRIVATO

Gentile amministratore, posso installare un lucernaio nel tetto condominiale del mio appartamento mansardato, senza l'autorizzazione del condominio? Grazie mille per la sua risposta.

Annalisa, prov. di Lucca

Gentile Annalisa, in base all'art.1102 c.c. che recita "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa", ogni condomino può apportare delle migliorie a parti comuni del condominio, come il tetto, senza mutarne la destinazione e alterare quella che è la sua funzione principale di copertura. Resta inteso che le riparazioni per eventuali infiltrazioni d'acqua dal lucernaio o per altri vizi causati dai lavori effettuati, sono a carico del singolo condomino.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, di Gestione Immobiliare Srl. Invia le tue domande a: info@gestioneimmobiliare.it

APPARTAMENTO EX-PORTIERE

Chi paga i lavori?

Gentile amministratore, l'appartamento condominiale (ex portiere) è stato locato a terzi e gli è stata attribuita forfetariamente una quota millesimale al fine di calcolare gli oneri condominiali a carico del conduttore. Il Regolamento condominiale stabilisce che tale bene appartiene ai soli proprietari degli appartamenti. In occasione dell'esecuzione di lavori di manutenzione delle facciate, l'appartamento ex portiere è tenuto alla contribuzione di una quota? Se sì in quale misura? Grazie mille.

Davide, prov. di Roma

Gentile Davide, l'attribuzione di una quota millesimale forfetaria all'appartamento condominiale è un artificio che si incontra assai spesso nella pratica condominiale, che è idoneo a generare confusione fra i condomini e malintesi con l'amministratore. Tale espediente serve a calcolare gli oneri accessori, ma finisce per individuare il bene comune al di fuori dell'insieme delle parti condominiali fino ad attribuirgli una sua indipendenza, con ogni conseguenza in merito ad esempio alle quote di manutenzione straordinaria (coperture, facciate, ecc.). In realtà l'appartamento, al pari di tutti gli altri beni comuni, è già contemplato e ricompreso indistintamente fra i beni comuni. La misura della partecipazione alla manutenzione delle parti comuni a carico dei condomini è espressa dalla quota millesimale attribuita a ciascuno e a nulla rileva che all'appartamento sia stata data una quota forfetaria. L'appartamento ex portiere dunque non partecipa alla manutenzione delle facciate, poiché è compreso fra i beni comuni. La ripartizione della spesa dovrà seguire i criteri espressi dal regolamento.

Nuovi allacci: il condominio deve concederli?

Gentile Dott. Visca, ho bisogno del suo aiuto. Devo capire se il condominio è obbligato per legge a concedere l'allaccio agli impianti idrico e fognario al proprietario di un magazzino C/2, da sempre sprovvisto di tali allacci. Grazie mille per quanto potrà dirmi.

Filippo, Lecce

Gentile Filippo, l'allaccio dell'unità immobiliare in questione agli impianti condominiali preesistenti, deve ritenersi consentito ai sensi del disposto dell'art. 1102 del Codice Civile. A ciò non è di ostacolo l'originaria mancanza di tali allacci e il nuovo allaccio non comporta l'alterazione della destinazione degli impianti al servizio condominiale. A tal riguardo si segnala la seguente pronuncia, che si ritiene perfettamente adatta alla fattispecie in esame: "In tema di condominio, l'allaccio di nuove utenze a una rete non costituisce di per sé una modifica della stessa, perché una rete di servizi - sia fognaria, elettrica, idrica o di altro tipo - è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze. È pertanto onere del condominio, che ne voglia negare l'autorizzazione, dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza incide nella funzionalità dell'impianto, non potendo opporsi che il divieto all'allaccio sia finalizzato a impedire un mutamento di destinazione della unità immobiliare. (Nella specie è stata annullata la delibera assembleare con cui il condominio aveva negato a un condomino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile, destinato a magazzino, alla rete idrica, fognante e citofonica)" - (Cassazione 17-10-2007 n. 21832).



(Nella specie è stata annullata la delibera assembleare con cui il condominio aveva negato a un condomino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile, destinato a magazzino, alla rete idrica, fognante e citofonica)" - (Cassazione 17-10-2007 n. 21832).