

# LUCERNARIO: COME FARE?

Gentile Amministratore, posso installare un lucernaio nel tetto condominiale del mio appartamento mansardato, senza l'autorizzazione del condominio? Oppure sono costretto a chiedere il consenso ai condomini? Grazie mille per la risposta che vorrò darmi.

*Antonio, prov. di Terni*

**I**n base all'art.1102 c.c. che disciplina proprio l'uso dei beni e servizi comuni da parte dei condomini, è possibile, apportare delle migliorie a parti comuni del condominio, quale il tetto, senza mutarne la destinazione e alterare quella che è la sua funzione principale di copertura. Miglioria per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore pro tempore. 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, dello Studio Visca. Invia le domande a: [studiovisca@email.it](mailto:studiovisca@email.it)

## CONDOMINIO: MESSA A TERRA

### Verifiche periodiche

È obbligo per un amministratore di condominio effettuare le verifiche periodiche ispettive di messa a terra (biennali o quinquennali) di cui al DPR 462/2001?

*Vincenzo, prov. di Bologna*



I DPR 462/01, pubblicato l'8 gennaio 2002 ed entrato in vigore il 23 gennaio 2002, che contiene il regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi si applica solo nei luoghi di lavoro; di conseguenza, direi di no. Inoltre, le carenze che più spesso si rilevano sono relative a delle carenze impiantistiche vere e proprie vedi CEI 64-8 e DM 37/08 (in alcuni condomini l'impianto di terra non è proprio presente!), quindi una regolare manutenzione e controllo degli impianti è auspicabile, ma non obbligatoria ai sensi del D.P.R. 462/01 salvo casi in cui il condominio abbia in carico dei lavoratori (es. portiere).

## Balconi uso esclusivo: posso metterci ciò che voglio?

Buongiorno Dott. Visca, avrei bisogno di un consiglio. Abito in condominio e il mio appartamento è formato da due classici balconi sporgenti che sono di mio uso esclusivo, posso fare quel che voglio e posizionare qualsiasi cosa sui miei balconi? Grazie per il suo aiuto.

*Laura, prov. di Oristano*

La questione relativa al regime giuridico di balconi e finestre è tutt'altro che agevole soluzione. È indubbiamente esclusiva la proprietà della finestra o del balcone per quanto attiene alle strutture che ne rendono possibile l'uso da parte del proprietario della porzione cui essi corrispondono. In termini generali assumono estrema rilevanza i cosiddetti balconi aggettanti, intesi dalla giurisprudenza quali un prolungamento della corrispondente unità immobiliare e, pertanto, appartenenti in via esclusiva al proprietario dell'appartamento ad essi collegato. Al contrario, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (Cass. n. 6624/2012; n. 218/2011). Per giungere alla risposta del quesito, è vero che, se non risulta vietato espressamente dal regolamento condominiale, ciascun condomino può "pitturare" la ringhiera del balcone a proprio piacimento o chiuderlo di modo da creare una veranda, ma è



pur vero che la giurisprudenza è fortemente interessata al concetto del decoro architettonico. Si parla difatti di violazione del decoro in tutti i casi di trasformazione del balcone in veranda che alteri la linea armonica della facciata, con contestuale assenza di assenso dei condomini (Cass. n. 14455/2009).