

BALCONI: A CHI APPARTENGONO?

In un condominio devono essere rifatti i balconi. Ho bisogno di sapere, sulla base della legge di riforma condominiale, se il frontalino sia ancora parte comune oppure di proprietà esclusiva del condomino cui appartiene il balcone e - in via generale - come vada suddivisa la spesa per il rifacimento dei poggiali in questione.

Giovanni, prov. di Ragusa



Nessuna disposizione della legge n. 220/2012 disciplina i balconi o poggiali. Ciò perché normalmente si tratta di manufatti interamente di proprietà esclusiva. Occorre quindi far riferimento alla giurisprudenza formatasi prima dell'entrata in vigore della legge in materia di balconi aggettanti. In estrema sintesi possiamo dire che: **a) le spese di rifacimento del calpestio sono sempre a carico esclusivo del proprietario del poggolo;** **b) lo stesso dicasi per le spese relative al cielino o sottobalcone;** **c) le spese relative al rifacimento dei rivestimenti delle parti esterne dei frontalini e delle mensole possono essere considerate di interesse condominiale (non sempre ma) quando svolgono una funzione ornamentale per l'intero edificio: si tratta quindi di una valutazione tecnica da effettuarsi caso per caso.** I criteri sopraesposti non valgono quando si tratti di poggiali rientranti o quando il regolamento di condominio contrattuale contenga disposizioni diverse.

SCIVOLI PER I DISABILI: A CHI COMPETE LA COSTRUZIONE?

Il condominio dove abito di nuova costruzione è privo dello scivolo per i disabili. A chi compete la spesa per la sua realizzazione?

Annamaria, prov. di Lucca

La normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche è disciplinata dalla Legge n. 13/1989, D.M. n. 236/1989 e successive integrazioni. Il T.U. n. 380/2001, all'articolo 77 stabilisce che: "I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2 (1° comma); Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata (2° comma).

La progettazione deve comunque prevedere: **a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;** **b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;** **c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;** **d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini (3° comma).** È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo (4° comma)". **I costruttori, quindi, devono uniformarsi alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.** In caso di mancata realizzazione delle strutture atte a eliminare le barriere architettoniche, qualora il costruttore non voglia porre rimedio alla predetta omissione, occorrerà rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.



Problemi di vicinato e lifti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, dello Studio Visca. Invia le domande a: studiovisca@email.it

ENERGIA VERDE IN CONDOMINIO

NUOVI PANNELLI SOLARI

Un condomino vuole chiedere il consenso alla posa di pannelli solari sul tetto comune. Avrei quindi bisogno di sapere quale maggioranza assembleare sia necessaria.

Giancarlo, prov. di Napoli



Fino all'entrata in vigore della legge n. 220/12, il condomino che intenda installare pannelli solari sul tetto comune, può anche non chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, se vengono rispettati i limiti dell'art. 1102 c.c. In caso contrario è necessaria l'autorizzazione all'unanimità. L'art. 1122-bis della citata legge di riforma del condominio ha invece statuito che: "È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi". In altre parole, per l'installazione di pannelli a uso personale, nessuna delibera è necessaria a meno che non si intervenga sulle parti comuni.