

A CASA NOSTRA

Uso, abuso e illegittimo utilizzo negli edifici condominiali



Dott. Giuseppe Bordolli

12 settembre 2023

L'USO DELLE PARTI COMUNI

L'USO DELLE PARTI COMUNI

Art. 1102 c.c.

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.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso

L'uso esclusivo di una parte comune: è possibile?

L'USO DELLE PARTI COMUNI

Usucapione della parte comune

Il singolo condomino deve compiere un'attività apertamente contrastante ed incompatibile con il possesso degli altri condomini

L'USO DELLE PARTI COMUNI

La comunicazione all'amministratore

c.c. art. 1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni [c.c. 1117, 1120, 1123] ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Il consenso dell'assemblea per evitare inutili contenziosi

L'USO DELLE PARTI COMUNI

La comunicazione all'amministratore

Caso particolare

c.c. art. 1122 bis

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. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'USO DELLE PARTI COMUNI

IL DIVIETO DI ALTERARE LA DESTINAZIONE DELLA COSA COMUNE

- **L'articolo 1102 presuppone un concetto variabile di destinazione d'uso**
- **Il concetto di alterazione**
- **Lo scadimento in uno stato deteriore**
- **Esempi di alterazione della destinazione**

L'USO DELLE PARTI COMUNI

**IL DIVIETO DI IMPEDIRE AGLI ALTRI PARTECIPANTI DI
FARNE PARIMENTI USO SECONDO IL LORO DIRITTO**

- **È possibile una più intensa utilizzazione della cosa comune**
- **Nozione di «uso paritetico: no identità spazio-tempo**
- **La necessaria valutazione dell'effettiva utilizzazione e della modalità di tale utilizzazione**

L'USO DELLE PARTI COMUNI

La rilettura dell'art. 1102 c.c., più favorevole allo sviluppo delle esigenze abitative:

Necessario moderare le istanze egoistiche

«**Pari uso della cosa comune**» non può essere veicolo per giustificare impedimenti all'estrinsecarsi delle potenzialità di godimento del singolo

Le decisioni conformi alla rilettura dell'art. 1102 c.c.

L'USO DELLE PARTI COMUNI

Balconi a pozzetto



L'USO DELLE PARTI COMUNI

Il singolo condomino può arrivare a fare innovazioni ad uso esclusivo nelle parti comuni?

L'art. 1120 c.c., tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini

Viceversa, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni in questione assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., **che prevede anche le innovazioni**

Es. servoscala installato a spese di un condomino affetto da disabilità

Gli altri limiti

STATICA

SICUREZZA

DECORO: la prescrizione espressa, contenuta nell'art. 1102 c.c., che non deve essere alterata "la destinazione" della cosa comune, dovrebbe infatti senz'altro implicare anche l'intangibilità dell'estetica dell'edificio

L'USO DELLE PARTI COMUNI

L'art. 1102 c.c. opera nella sola eventualità in cui non sia intervenuta una differente regolamentazione

I limiti possono essere resi più rigorosi da norme di natura contrattuale del regolamento di condominio

L'USO DELLE PARTI COMUNI

- Le clausole che escludono un determinato uso delle parti comuni
- Le clausole che escludono taluni condomini dall'uso di determinate parti comuni
- Clausole che condizionano opere sulle cose comuni nell'interesse del singolo ex art. 1102 c.c. alla necessaria autorizzazione dell'assemblea per espressa previsione del regolamento
- La modifica dell'impianto ascensore: il principio di solidarietà

IL CONTENUTO: NORME CONTRATTUALI E REGOLAMENTARI E LORO MODIFICA

Le clausole contrattuali del regolamento

Il decoro

I divieti di qualsiasi opera modificatrice
dell'originaria facies architettonica
dell'edificio

Il consenso dell'assemblea imposto dal
regolamento

CONDIZIONATORI IN CONDOMINIO

CONDIZIONATORI IN CONDOMINIO

- Limiti urbanistici
- Divieto di installazione previsto nel regolamento
- I limiti dell'art. 1102 c.c.
- Problema decoro
- Immissioni intollerabili (art. 844 c.c.)
- Il problema della condensa
- Profili penalistici (violazione dell'art.659 c.p.)

PARCHEGGIO ABUSIVO

PARCHEGGIO ABUSIVO

- L'abbandono dell'auto nel cortile
- La reazione del condominio
- Il ruolo dell'amministratore
- Le sanzioni regolamentari
- Profili penalistici
- La violenza privata (art. 610 c.p.)