serpicosenior@laguida.it

Obblighi del condomino

La legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore il 18.7.2013, ha profondamente innovato la disciplina dei condomini degli edifici. Merita particolare attenzione l'obbligo per il condomino di comunicare all'amministratore le modifiche/utilizzazioni di parti esclusive o comuni. Il nuovo art. 1122 c.c. stabilisce che il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o determinino pregiudizio alla stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio; in ogni caso, incombe l'obbligo di preventiva notizia all'amministratore, affinché ne riferisca all'assemblea, per dar così modo agli altri condomini di verificare l'incidenza dell'intervento sulle parti comuni. Pari obbligo informativo circa il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi del singolo condomino sussiste anche in riferimento alla disciplina di cui al nuovo art. 1122 bis c.c. Infatti, deve adempiervi ancor prima di effettuare installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo o 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 esclusiva, qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni. E l'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o disporre idonea garanzia per i danni eventuali o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio; ai fini dell'installazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili per singole unità abitative l'assemblea 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. Tali riforme sono comunque connesse all'art. 1102 c.c., secondo cui: "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".

Alberto Serpico