



**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ
EDILIZIA** aderente a



SERVIZIO QUESITI DI **CONFEDILIZIA**

Quesito. Si vuol sapere se il proprietario dell'ultimo piano di un condominio (sottotetto abitabile) per allargare un lucernaio avrebbe dovuto chiedere anche l'autorizzazione all'assemblea di condominio. Nel merito lo stesso ha già eseguito l'opera, previa regolare autorizzazione comunale, modificando anche le travi portanti del tetto.

Parere

L'art. 1122 del codice civile prevede che il condomino, nell'unità immobiliare di sua proprietà o in parti destinate all'uso comune ma attribuite a lui in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso il condomino è tenuto a dare preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Ne consegue che, se sono stati effettuati interventi che abbiano interessato parti comuni e in particolare le travi portanti, sarebbe opportuno che il condominio esperisse una procedura di accertamento tecnico preventivo ex art. 696 del codice di procedura civile e quindi, eventualmente, alla luce delle risultanze tecniche, un'azione di merito per la rimessione in pristino.

Quesito. Si chiede un parere in merito al fatto se possa essere chiusa l'acqua ad un condomino moroso da oltre otto mesi.

Parere

Secondo la previsione dell'art. 63 disp. att. codice civile in caso di morosità che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato tra i quali certamente rientra la somministrazione dell'acqua. Va però detto che in diverse occasioni i giudici hanno accolto il ricorso ex art. 700 proposto dal condomino fatto oggetto di tale provvedimento, con motivazioni non condivisibili sul piano giuridico, affermando la prevalenza degli interessi esistenziali degli utenti morosi o dei loro famigliari sugli interessi patrimoniali del condominio creditore.

Il "Servizio quesiti" è a disposizione di tutti gli Iscritti al Registro Nazionale Amministratori Confedilizia. Per informazioni contattare la nostra Associazione

*Via Seminari 6 13900 BIELLA; tel. 015.2470741 - 26245; fax 015.26245
ass.propedilizia.bi@alice.it Orari dell'Associazione: lunedì, mercoledì e giovedì
dalle ore 10,30 alle ore 12,30*

