

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente
sulla casa

Condominio
e lavori

I limiti all'uso della proprietà esclusiva in un condominio sono dettati dall'art. 1122 cod. civ. che, dopo la riforma del 2013, si articola in due commi. Il primo stabilisce che «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 condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». Il secondo aggiunge che «in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Il previgente testo della norma - di un unico comma - era invece del seguente tenore: «Ciascun condòmino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio». Quanto all'obbligo di informativa, che deve essere «preventiva», i commentatori si sono concentrati sulla locuzione «in ogni caso». Secondo alcuni, l'espressione è da riferire alla sola ipotesi di esecuzione di opere in grado di arrecare danno alle parti comuni condominiali. Perché si è ritenuto illogico estendere l'obbligo a interventi di nessuna rilevanza per la compagine condominiale. Secondo altri, al contrario, la locuzione va intesa nel senso che l'informativa all'amministratore sia dovuta comunque: il condòmino, cioè, deve sempre notificare quest'ultimo di ciò che intende realizzare, anche quando i lavori risultino circoscritti all'interno dell'unità immobiliare e lo stesso condòmino ritenga che in nessun

modo tali opere siano in grado di incidere negativamente sui beni comuni.

Che si aderisca all'una o all'altra tesi, va detto che l'informativa non deve essere accompagnata da eventuale documentazione, né il suo contenuto deve essere particolarmente circostanziato.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

