

Lavori nell'appartamento del singolo condomino: limiti e adempimenti

Quali limiti ha e quali accorgimenti deve adottare il singolo condomino che voglia eseguire interventi all'interno del proprio appartamento?

di Giuseppe Bordolli – 11.06.24

L'art. 1222 c.c. pone un generale **divieto di esecuzione di opere che rechino danno alle parti comuni** ovvero determinino un **pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio**; divieto che non è esteso solo agli interventi eseguiti sulle parti comuni, ma anche su quelle che siano di proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale del condomino.

La ratio della norma viene comunemente individuata nel fatto che **l'uso della proprietà esclusiva non deve danneggiare l'uso delle parti comuni**, rispetto alle quali il condomino ha un diritto pari e concorrente con gli altri condomini, nei limiti di cui all'art. 1102 c.c.

Lavori appartamento condominio, il pericolo danni

La Cassazione, chiamata a delineare il **concetto di danno** indicato dall'art. 1122 (formulazione originaria), ha specificato in più occasioni che non v'è dubbio che il concetto di danno, cui la norma fa riferimento, **non va limitato esclusivamente al danno materiale**, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma anche quelle che elidono o riducono apprezzabilmente delle utilità ritraibili dalla cosa comune, **anche se di ordine edonistico od estetico**, purché la cosa appaia, per il suo obiettivo modo di essere, destinata a tali utilità, secondo il comune apprezzamento sociale, valutabile anche in riferimento al valore economico della cosa.

La comunicazione all'amministratore

La medesima norma, infatti, sembrerebbe **"imporre" a chi esegue opere sulla proprietà privata** – anche quelle non travalicanti i limiti di cui all'art. 1122 c.c. – **di darne comunicazione all'amministratore di condominio**, il quale, a sua volta, sarà tenuto a riferirne subito **all'assemblea**. A fronte del dovere del condomino di dare preventiva notizia all'amministratore, **non è prevista, però, alcuna autorizzazione o approvazione da parte dell'organo assembleare**, trattandosi, d'altra parte, di opere eseguite su parti esclusive (per proprietà o per diritto d'uso).

Trattasi, pertanto, di disposizione volta ad instaurare un iter procedurale che possa **permettere all'assemblea di valutare la situazione e di adottare gli opportuni provvedimenti** e, dunque, di reagire qualora siano violati i limiti di cui all'art. 1122 c.c.; in ogni caso il condomino che intenda procedere alla ristrutturazione del suo immobile è tenuto a darne comunicazione all'amministratore, affinché quest'ultimo possa avvisare tutti gli altri; il condomino potrebbe opportunamente richiedere all'amministratore la **possibilità di affiggere** (prima dell'inizio dei lavori) nell'atrio del caseggiato **un cartello con il quale si potranno dare alla collettività condominiale** (in anticipo) **le necessarie informazioni** (numero dell'interno dell'appartamento e dati del condomino committente, data inizio e fine lavori; dati dell'impresa responsabile dei lavori; recapiti telefonici utili per eventuali comunicazioni).

Le fasce orarie per i lavori in condominio

Normalmente nei **Regolamenti Comunali** (che variano da città a città), per la tutelare l'inquinamento acustico ed al fine di garantire il contenimento del disturbo e salvaguardare la quiete ed il riposo delle persone, **i lavori negli appartamenti**, anche quando rientrano nei limiti di legge, **possono essere effettuate solo in determinate fasce orarie** (per ogni violazione si può quindi chiedere **l'intervento della Polizia locale**, che ha il potere di elevare una sanzione amministrativa).

Maggiore efficacia hanno però quelle **disposizioni di natura contrattuale del regolamento che impongono il silenzio in una determinata fascia oraria**. Si ricorda che per il mancato rispetto delle fasce orarie sopra dette può essere prevista una **sanzione regolamentare** ex articolo 70 disp. att. c.c.

Opere interne e divieti del regolamento

In assenza di specifici divieti contenuti nel regolamento contrattuale il limite alla proprietà trova, dunque, disciplina nelle disposizioni relative al condominio, con la conseguenza che **qualsiasi decisione assunta dall'assemblea dei condomini che imponga divieti al singolo condomino** nell'esecuzione di opere da realizzarsi nella proprietà esclusiva **sarà da considerare illegittima e non validamente assunta**.

La disposizione dell'art. 1122 c.c., però, è norma dispositiva e derogabile, sicché sono ritenute valide le maggiori limitazioni imposte dai regolamenti condominiali purché non affette da radicale nullità. Così **una clausola del regolamento condominiale potrebbe vietare modifiche interne** alle proprietà individuali **o condizionarle al benessere scritto**, rispettivamente, **di un tecnico incaricato dall'assemblea condominiale o dell'amministratore** di condominio.

Si ricorda però che i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da **espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze** (Cass. civ., sez. II, 20/10/2016, n. 21307).

Leggi anche

Chiusura balcone in condominio, non sempre sicurezza e decoro sono compromessi: un caso recente
[Clicca qui](#)

Articolo tratto da *Edilportale*