

I CRITERI SUL FRAZIONAMENTO DELL'UNITA' ESCLUSIVA

Nel mio condominio, un nuovo proprietario ha frazionato il suo appartamento in tre monolocali, senza apporre al portone regolare dichiarazione. Lasciando da parte il mancato rispetto del regolamento edilizio, di cui si sta occupando il comune, l'amministratore afferma che non ha potuto vedere i lavori, e che comunque il condomino non ha l'obbligo di chiedere il nostro permesso in quanto non abbiamo un regolamento condominiale. E' una tesi fondata?

[195524] Silvana Tavanti - FIRENZE

Il frazionamento di una proprietà esclusiva, all'interno di un edificio in condominio, può essere impedito solo ove sussista una clausola del regolamento condominiale di tipo contrattuale che ponga questo divieto (Cassazione civile 17 aprile 2001, n. 5612, Cassazione civile 16 ottobre 1999, n. 11688). Diversamente, se non esiste questa clausola, l'unico limite a opere di questo genere è quello stabilito dall'articolo 1122 del Codice civile. La norma stabilisce che non si possono compiere nella proprietà esclusiva opere che rechino pregiudizio alle parti comuni dell'edificio (Cassazione civile 17 aprile 2001, Cassazione 16 ottobre 1999, n. 11692). Il controllo di eventuali danni, o pericolo di danni, deve essere fatto dall'amministratore cui l'articolo 1130, n. 5 del Codice civile conferisce il potere di porre in essere gli atti conservativi sulle parti comuni (Cassazione civile 30 dicembre 1997, n. 13102; Cassazione civile 30 dicembre 1992, n. 13102). Naturalmente, se il proprietario esclusivo vieta l'accesso alla sua proprietà, l'amministratore non potrà che rivolgersi all'autorità giudiziaria. D'altra parte, deve essere chiaro che: "Non può ascrivere a responsabilità dell'amministratore l'aver omesso di impedire, all'interno di uno degli appartamenti condominiali, l'avvio di lavori di restauro che non si presentassero "ictu oculi" abusivi o pregiudizievoli per la proprietà comune". (Tribunale di Roma, 9 ottobre 1996). Si tratta, quindi, di valutare caso per caso. Da ultimo, la trasformazione di una unità immobiliare in più unità potrebbe essere rilevante ai fini della modifica delle tabelle millesimali, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, per cui si sia verificata una notevole sproporzione tra i valori dei singoli piani, ex articolo 69 delle disposizioni attuative del Codice civile (Terzago "Il Condomino",

Giuffrè). In particolare, infatti, il frazionamento può comportare un maggior utilizzo dei servizi condominiali.