

## La fonte normativa



Il condominio è regolato dagli articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile, dalle disposizioni per l'attuazione e dalle leggi speciali. In questi articoli è contenuto quanto riguarda:

LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO; I DIRITTI DEI PARTECIPANTI; LA INDIVISIBILITÀ DELLE PARTI COMUNI; LE INNOVAZIONI; LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE; LA NOMINA E LA REVOCA

DELL'AMMINISTRATORE; LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE; LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO; L'ASSEMBLEA E LE SUE ATTRIBUZIONI; IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Ogni condominio ha, o dovrebbe avere, un proprio regolamento nel quale sono contenute regole particolari relative a quello specifico condominio ed al quale sono allegate le "tabelle millesimali" cioè i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare di proprietà esclusiva, facente parte del fabbricato. Oltre agli articoli del Codice Civile esistono altre norme che regolano la vita del condominio, in genere si tratta di norme (leggi, decreti legislativi, decreti ministeriali, circolari, ecc.) di portata più generale, come, ad esempio, quelle sul risparmio energetico o sulla prevenzione incendi, sulla sicurezza degli impianti o sull'abbattimento delle barriere architettoniche; di queste norme è impossibile fare un elenco anche perché, a differenza degli articoli del Codice Civile, subiscono modificazioni in termini abbastanza brevi.

La fonte normativa La proprietà esclusiva e la proprietà comune. Sono parti di proprietà esclusiva quelle riservate all'uso ed al godimento di uno qualsiasi dei condomini, sono al contrario di proprietà comune, se il contrario non risulta dal titolo di proprietà, tutte quelle parti necessarie all'uso comune del fabbricato; esistono infine le parti del fabbricato che, pur essendo di proprietà comune sono di uso esclusivo, possono cioè essere riservate all'uso ed al godimento di uno solo dei condomini. L'art. 1117 del Codice Civile elenca le porzioni del fabbricato che sono comuni in mancanza di indicazione contraria; altri locali o spazi, oltre quelli elencati dall'art. 1117 possono essere dichiarati comuni, ma ciò deve, inequivocabilmente risultare dall'atto di acquisto o dal Regolamento di condominio. È buona norma prima di sottoscrivere il rogito di acquisto farsi mostrare il Regolamento e verificare eventuali esclusioni dalle proprietà comuni. Se talune indicazioni appaiono troppo generiche o imprecise non abbia timore di chiedere un sopralluogo, eventualmente in presenza dell'Amministratore per una ricognizione delle parti dichiarate comuni o di chiedere chiarimenti al suo notaio.

Il diritto del singolo comproprietario sulle cose di proprietà comune è proporzionato al valore della porzione di immobile della quale egli stesso è proprietario esclusivo. Le parti comuni del fabbricato non sono mai soggette a divisione salvo che la divisione possa farsi senza rendere scomodo l'uso della cosa da parte degli altri comproprietari. Sono vietate le innovazioni sulle cose comuni quando vi sia pericolo per la stabilità o la sicurezza del fabbricato, sono anche vietate quelle innovazioni che comportano una alterazione del decoro architettonico del fabbricato; sono infine vietate le innovazioni che hanno per effetto di sottrarre una o più parti comuni del fabbricato all'uso od al godimento anche di uno solo dei condomini. Sono al contrario consentite le innovazioni dirette a migliorare l'edificio ed a renderne più comodo l'uso; se però queste innovazioni sono eccessivamente costose o voluttuarie rispetto alle particolari condizioni o alla importanza dell'edificio, e sono altresì suscettibili di utilizzazione separata, allora chi non intende trarne vantaggio deve, a richiesta, essere esonerato da ogni spesa o contribuzione relativa a questa innovazione. L'innovazione è parimenti consentita, anche se l'utilizzazione separata non è possibile, purché la maggioranza che la ha deliberata, si accoli per intero la relativa spesa.

Fonte: <http://www.mondocasablog.com>