



INFORMATIVA CONDOMINIALE

I LAVORI PRIVATI ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO: ADEMPIMENTI PREVENTIVI

Spesso accade di dimenticare che, oltre agli adempimenti amministrativi a cui dobbiamo assolvere al fine di avere titolo ad eseguire certi lavori in unità immobiliari, è necessario e buona norma comportamentale adempiere ad altre comunicazioni spesso sottovalutate.

Tra queste c'è ad esempio la comunicazione preventiva all'Amministratore del Condominio circa la data orientativa dell'inizio lavori che si intendono eseguire comprensiva della data di inizio delle opere.

Su cosa si debba comunicare ci aiuta come sempre il **codice civile** e, qualora sia in esso contemplato, anche il **Regolamento condominiale**.

Ci si potrebbe chiedere perché si debba fare questa comunicazione. Semplicemente perché quando si parla di Condominio, ci sono parti di esclusiva proprietà privata ma anche (e molte) parti di proprietà comune. Spesso di queste ultime ci si dimentica.

Analizziamo prima chi deve fare la comunicazione.

Se parliamo di lavori di Manutenzione Ordinaria (MO) riferita a opere interne di lieve entità per le quali è sufficiente (e facoltativa) una C.I.L. non è obbligatoria la figura del Direttore dei Lavori ma è atteggiamento comunque civile (oltre che dovuto) da parte del proprietario o di colui che effettua tali lavori, inoltrare una comunicazione all'Amministratore.

Se parliamo invece di lavori di Manutenzione Straordinaria (MS) riferita a opere interne di rilevante entità per le quali è necessaria una C.I.L.A. o addirittura una S.C.I.A. è sì obbligatoria la figura del Direttore dei Lavori ma spetta sempre al proprietario o a colui che effettua tali lavori fare questa comunicazione. A questo proposito è utile che il D.L., nella ottica di uno svolgimento dei lavori il più possibile tranquillo e nell'ottica di una collaborazione auspicabile con l'Amministratore, aiuti chi deve fare questa comunicazione nella redazione di tale documento.

Questo però, si badi bene, non significa che i lavori debbano essere autorizzati dall'Amministratore o dalla Assemblea condominiale. Significa solo che, qualora si dovessero arrecare danni o eccessivo disturbo, l'Amministratore deve porre la questione in Assemblea e far deliberare eventuali provvedimenti nei riguardi di chi ha danneggiato o disturbato.

Comunque sia la comunicazione all'Amministratore è atto dovuto ai sensi dell'art. 1122 del c.c. (Opere su parti di proprietà o di uso individuale): "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 condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

L'obbligo va inteso nel senso che la comunicazione debba essere sempre fatta, a



prescindere dalla tipologia dei lavori da eseguirsi e dunque in caso di una C.I.L. – come già detto – i lavori non rientrano nella tipologia di lavori che potrebbero arrecare danno alle parti comuni (si intenda strutturali ad esempio) ma possono coinvolgere parti comuni a tutto il Condominio (per es. nella sostituzione degli elementi radianti, si deve provvedere allo svuotamento dell'impianto di riscaldamento – se centralizzato e a questo deve provvedere l'Amministratore con il proprio impiantista). Ma può essere necessario anche dover utilizzare le scale per il carico e lo scarico dei materiali là ove fosse impossibile installare un "tiro in alto o calo in basso".

Nel caso invece di una C.I.L.A. o di una S.C.I.A., siccome potrebbero arrecare non solo danno strutturale (inteso come pregiudizio alla stabilità) ma anche danno al decoro architettonico ancora di più si rende necessaria questa preventiva comunicazione. Si pensi per esempio alla demolizione di un tramezzo o alla sostituzione degli infissi esistenti con altri di diverso materiale e tipologia.

Nell'**art. 1122 c.c.** sono presenti dunque due precetti:

- a) l'obbligo di **non eseguire** opere che possano recare pregiudizio alla sicurezza, alla stabilità ed al decoro dell'edificio;
 - b) l'obbligo di **comunicazione preventiva** dell'inizio dei lavori all'amministratore.
- E' buona norma nella comunicazione riportare anche l'indicazione dei titoli amministrativi abilitativi.

Circa poi il Regolamento condominiale, in esso potrebbero trovarsi alcune importanti prescrizioni come, ad esempio, il divieto di utilizzare l'ascensore come montacarichi, l'obbligo di eseguire i lavori rumorosi entro determinati orari, l'esclusione di determinati interventi come quelli sui balconi o sulle finestre, che potrebbero compromettere l'estetica "unitaria" del palazzo (tende diverse dagli altri), il divieto di copertura dei terrazzi in verande, ecc.

Il Regolamento di condominio è l'atto con il quale si disciplinano una serie di aspetti, menzionati nell'**art. 1138 c.c.**, inerenti la gestione della compagine cui si riferisce.

Più specificamente, secondo la Cassazione, "il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale, quanto, soprattutto, per i singoli condomini" (Cass. 29 novembre 1995 n. 12342).

Una ultima precisazione riguarda i titoli abilitativi ai lavori in possesso di colui che esegue i lavori: di questi non è fatto obbligo di essere mostrati. Ma è diritto dei Condomini e dell'Amministratore fare richiesta di accesso agli atti amministrativi per verificare permessi alla esecuzione dei lavori.

L'amministratore del condominio Anna Montini