

CONOSCERE IL CONDOMINIO: 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.