ADUC - Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori
via Cavour 68 - 50129 Firenze
www.aduc.it

31 agosto 2015 0:00

Uso della Proprietà Indivisa

Ho un piccolo appartamento in un condominio con altri 8 proprietari, appartamenti da tutti acquistati tramite asta giudiziaria. Successivamente abbiamo acquistato come proprietà indivisa sempre dal tribunale, il parco che faceva parte di tutto questo complesso con annessa una piscina.
Le spese per la manutenzione del parco e della piscina sono divise in parti uguali con gli altri proprietari.
Stanno sorgendo le prime difficoltà in quanto 3 di questi proprietari abitano in questi appartamenti, mentre il sottoscritto insieme agli altri cinque ha “affittato” (locazione ad uso turistico L.R.T. 42/2000) l’appartamento a turisti, concedendo quindi l’uso del parco e della piscina. Ci viene contestato che non possiamo concedere il parco e la piscina in quanto “proprietà indivisa” e che in caso di infortunio e/o incidente di un “turista” la responsabilità ricadrebbe su tutti i comproprietari. Vorrei chiarimenti e riferimenti sulla proprietà indivisa e se io posso Affittare l’appartamento con l’uso del parco e della piscina.
Cordiali saluti
Sauro, da Bucine (AR)

Risposta:
se esiste un condominio con amministratore e regolamento, occorre implementare
le regole di esercizio della nuova parte comune, parco e sopratutto piscina; quest'ultima, equiparata a tutti gli effetti a quelle ad uso pubblico, da gestire stagionalmente in proprio secondo le disposizioni legislative regionali o con affido a ditte specializzate. Fino a quel momento, eventuali incidenti occorsi ad ospiti, che a qualunque titolo usufruiscano legittimamente dei servizi comuni, ricadono sul proprietario ospitante (che ne ha concesso volutamente l'accesso, senza avvisare dei possibili rischi sulla mancanza della custodia e dell'igiene degli impianti) e/o sull'amministratore (se non non ha approntato gli adempimenti dovuti in questi casi per promuovere il corretto utilizzo della cosa comune)