



**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ
EDILIZIA**
aderente a



SERVIZIO QUESITI

QUESITO Un condomino intende locare i propri locali, fronte strada, ad una società che opera nel campo delle scommesse sportive, ippiche, e eventi virtuali. Il regolamento contrattuale dello stabile vieta "ai singoli proprietari o conduttori di dare destinazione o godimento dei locali contrario sia alla legge che al buon costume ed igiene, di destinare i detti locali ad uso di sanatorio (...) ed in genere ad uso che possa turbare la tranquillità dei condòmini e sia contrario al decoro". Si chiede se l'attività di centro scommesse sia compatibile con tale clausola.

PARERE Deve ritenersi che la destinazione che si intende dare ai locali in questione non sia, almeno alla luce dell'espositiva della richiesta di parere, contraria alla legge o al buon costume, né all'igiene. Neppure risulta che i locali verrebbero adibiti "ad uso sanatorio". La circostanza, invece, che detta destinazione possa rivelarsi contraria al decoro oppure tale da turbare la tranquillità dei condòmini dovrebbe essere accertata e valutata in concreto: in tal caso sarebbe da ritenere legittima l'opposizione del condominio.

QUESITO In uno stabile è presente un negozio alimentare etnico, con ingresso dalla strada e una porta sul retro che affaccia su un piccolo cortile/giardino condominiale dal quale si accede alla scala che porta agli appartamenti soprastanti. I gestori del negozio lasciano la porta sul retro sempre aperta per favorire la ventilazione del negozio, con la conseguenza che effluvi maleodoranti invadono il cortile e la scala.

Si chiede un parere al riguardo.

PARERE In forza dell'art. 844 c.c. (immissioni) il proprietario può impedire le immissioni di fumo calore, rumore scuotimenti ed altro qualora eccedano la "normale tollerabilità", circostanza questa che dev'essere accertata e valutata caso per caso.

*Il " Servizio quesiti " è a disposizione di tutti gli iscritti al Registro Nazionale Amministratori **Confedilizia**. Per informazioni contattare la nostra Associazione.*

*Via Seminarì 6 13900 BIELLA; tel. 015.2470741 - 26245; fax 015.26245 ass.propedilizia.bi@alice.it
Orari dell'Associazione: lunedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30*

