

Guida SOPRAVVIVERE al CONDOMINIO

Supplemento n. 2 - di Altroconsumo n. 251 - settembre 2011

Come difendersi da vicini molesti e amministratori distratti



 **ALTROCONSUMO**

Risparmiare si può

Vai su www.altroconsumo.it e trova in pochi clic:

- la tariffa dell'elettricità più vantaggiosa
- il conto corrente che ti costa meno
- la tariffa Rc auto giusta per te
- il mutuo più adatto a te
- la tariffa telefonica più conveniente
- il farmaco meno costoso

Scopri tutti i vantaggi su
www.altroconsumo.it

Altroconsumo Nuove Edizioni Srl

Sede legale, direzione, redazione
e amministrazione:

via Valassina, 22 - 20159 Milano

Reg. Trib. Milano N. 116 del 8/3/1985

Copyright© Altroconsumo n. 291252
del 30/6/1987

Direttore responsabile:

Rosanna Massarenti

Come contattarci:
telefono 02.66.89.01
www.altroconsumo.it

Tutti insieme pacificamente

La vita comunitaria di un condominio non è tutta rose e fiori. Le assemblee possono essere estenuanti, le liti tra vicini molto sgradevoli e spesso la distrazione dell'amministratore verso i problemi del palazzo contribuisce solo a peggiorare le cose.

Ma una buona convivenza è possibile. Prima di tutto usando il buon senso senza lasciare che le situazioni trascendano, e poi conoscendo i meccanismi essenziali per il buon funzionamento delle assemblee, la ripartizione delle spese e il rispetto delle regole.

Questa guida è un piccolo vademecum per risolvere alcuni dei dubbi più comuni e cercare di rispondere alle domande che più frequentemente si pone chi vive in condominio: dall'approvazione di lavori straordinari alla gestione di coloro che non pagano le loro quote, ai doveri dell'amministratore, sul cui operato è vostro diritto e dovere vigilare, per revocargli l'incarico qualora vi accorgete che non svolge il proprio compito nel modo migliore.

SOMMARIO

4 Problemi di convivenza

10 Sopravvivere all'assemblea

18 Doveri dell'amministratore

24 Gestire i soldi



Problemi di convivenza

In assemblea ci si vede una volta l'anno, ma con le persone che abitano nel nostro stesso condominio i motivi per litigare ci sono tutto l'anno. Poco rispetto degli spazi comuni, rumore, parcheggio selvaggio, esigenze particolari che prendono a volte il sopravvento sui diritti di tutti.

Questioni spinose

In una recente indagine pubblicata sul nostro bimestrale *Soldi & Diritti* chiedevamo ai nostri soci di indicarci quali fossero i problemi più sentiti in materia di convivenza. Il 43% del campione intervistato ritiene che i comportamenti individualistici rappresentino un problema della vita in condominio. I rumori (dalla musica al trapano, passando per i litigi),

i lavori domestici (battitura dei tappeti, panni stesi) e i cattivi odori sono considerati problemi importanti per il 24% dei condomini intervistati. Molto sentita è anche la questione dell'occupazione ingiustificata degli spazi comuni (29%). Come affrontare i piccoli e grandi problemi che mettono a dura prova la nostra sopportazione? Applicare il buon senso è spesso la soluzione migliore, in alcuni casi l'unica, per evitare che le liti trascendano, ma a volte non basta. Esiste un regolamento condominiale, di cui potete richiedere copia all'amministratore, che dovrebbe contenere disposizioni, approvate a suo tempo dall'assemblea dei condomini, in materia di uso di spazi comuni e comportamenti da tenere. A volte però c'è chi non le rispetta. Vediamo come regolarsi in alcune delle situazioni più frequenti, prendendo spunto da casi reali.

Spazi comuni

Un edificio composto da tanti appartamenti è un misto di proprietà privata e proprietà comune. Se ogni condomino è infatti proprietario esclusivo del proprio appartamento, vi sono parti dell'edificio, che invece appartengono a tutti. Il terreno su cui sorge il palazzo, i muri mae-

stri, il tetto, le scale e i pianerottoli, l'atrio, i cortili. Il loro uso, l'occupazione e la manutenzione di questi spazi devono essere condivisi tra i condomini.

Se un edificio ha più scale o più cortili, che servono ciascuno solo una parte del palazzo, pulizia e manutenzione di queste parti sono a carico dei condomini che le usano. Quindi per esempio in un palazzo con due scale, i condomini della scala A si divideranno tra loro le spese per la scala A e quelli della scala B faranno lo stesso con la loro.

Problemi di parcheggio

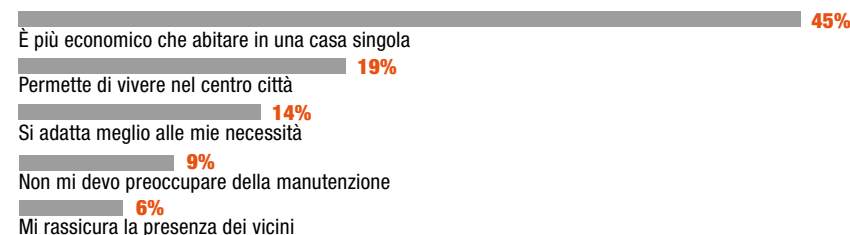
Se in uno spazio condominiale adibito a parcheggio il numero di posti auto è inferiore a quello degli appartamenti come bisogna regolarsi? Anche gli in-

quilini hanno diritto a occupare i posti? E chi ha più millesimi ha maggiori diritti? Quando i posti nel parcheggio condominiale non sono sufficienti per assegnare almeno uno spazio a ciascun condomino, bisogna fare a rotazione. In sede di assemblea di condominio si dovranno stabilire turni di assegnazione che consentano a tutti i condomini di parcheggiare, indipendentemente dal valore millesimale della singola proprietà. Lo stesso va fatto per assegnare posti particolarmente scomodi (per esempio un parcheggio sotto un albero).

L'inquilino, a meno che il suo contratto d'affitto non dica diversamente, ha gli stessi diritti del proprietario per quanto riguarda l'uso di beni e servizi comuni condominiali, quindi non può esse-

I vantaggi del condominio

Per tutto il corso di questa guida parleremo dei motivi di scontro e dei problemi legati alla vita in condominio, da quelli di convivenza a quelli economici, passando per la gestione spesso difficile dell'assemblea, senza trascurare la necessità di vigilare sull'operato dell'amministratore. La convivenza "forzata" del condominio ha però anche i suoi vantaggi. Un'inchiesta svolta tra i nostri soci ha appurato che sono molti i motivi di soddisfazione per la vita comunitaria. Ecco i principali.



re escluso dall'assegnazione dei posti auto comuni, ma proprietario e inquilino di uno stesso appartamento non hanno entrambi diritto al posto: potrà goderne o l'uno o l'altro.

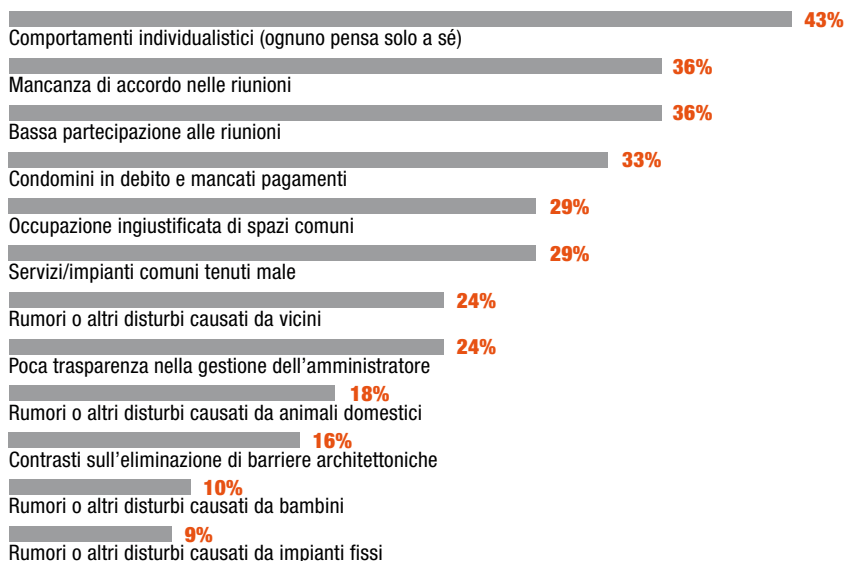
Salvare la facciata

Non è infrequente il caso di chi voglia installare un impianto di condizionamento che richiede il posizionamento di un'unità esterna in facciata. Siccome questa è considerata uno spazio comune a tutto il condominio, l'amministratore può negare il permesso?

La facciata è parte comune dell'edificio, ma questo di per sé non impedirebbe di utilizzarla per collocarvi il condizionatore. È possibile farlo a patto che non vengano compromesse la stabilità e la sicurezza del fabbricato, che venga preservato il decoro architettonico e che questo non impedisca agli altri condomini di godere della parte comune utilizzata. Come si vede però alcune di queste eccezioni, tra cui soprattutto quella che riguarda il decoro, sono ampiamente opinabili: chiunque infatti potrà dire che la facciata è imbruttita dall'installazione dell'apparecchio. Oltre a ciò, se nel regolamento

I problemi più sentiti

Abbiamo chiesto ai nostri soci quali fossero i problemi maggiormente sentiti nella vita di condominio. Ecco cosa ci hanno risposto.



Gli spazi comuni appartengono a tutti e non possono essere usati come se fossero di proprietà esclusiva

esistono espliciti divieti in questo senso, c'è il rischio di essere fortemente contestati dagli altri condomini.

Lo stesso discorso vale per esempio per le antenne satellitari, spesso oggetto di estenuanti contese nel corso delle assemblee. Dalla legge viene considerata legittima la loro collocazione in facciata, ma sempre con le eccezioni elencate.

Che fastidio!

Per le dispute che riguardano i comportamenti il riferimento di massima è sempre quello del regolamento condominiale, ma a volte questo non è sufficiente. Vediamo qualche caso.

Giochi e passeggini

Negli stabili senza ascensore o con ascensori stretti, chi ha bambini piccoli può lasciare il passeggino nell'atrio? Questo comportamento può essere tollerato dagli altri condomini, se nel

regolamento non compare un divieto specifico. Il passeggino non deve ostacolare o rendere difficoltoso il passaggio né impedire ad altri l'uso degli spazi comuni. Se esiste il divieto di lasciare il passeggino nel portone i condomini non potranno comunque spostarlo di loro iniziativa, ma dovranno chiedere al proprietario di rimuoverlo. I giochi sono un'altra questione controversa. I bambini hanno come tutti il diritto di utilizzare le parti comuni del condominio senza alterarne la destinazione né impedirne l'uso agli altri, quindi anche di giocare in cortile. Il gioco può essere disciplinato in modo da non recare disturbo, per esempio fissando nel regolamento condominiale gli orari in cui è consentito ed eventualmente vietando l'uso di palloni o biciclette, se non ci sono degli spazi che possono essere adibiti a quest'uso senza pericolo. Una delibera di questo tipo va approvata, in seconda convocazione, con il voto di



un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo dei millesimi.

Solo il regolamento contrattuale (cioè quello predisposto dal primo proprietario e sottoscritto da tutti i condomini al momento del rogito) può vietare del tutto il gioco. Altrimenti è possibile stabilire un divieto esplicito con una delibera votata all'unanimità.

Dove mettere Fido

Se si vuole affittare un appartamento a una famiglia che possiede un cane ma il regolamento condominiale vieta gli animali nel palazzo, come ci si deve regolare?

Il regolamento può impedire di alloggiare o far circolare animali domestici negli spazi comuni, per esempio in ascensore, per ragioni igieniche o di convivenza. Per il divieto di tenere animali all'interno delle aree private è però necessario

che ci sia una delibera dell'assemblea adottata all'unanimità, oppure che il divieto sia contenuto in un regolamento contrattuale. Si tratta di un documento, normalmente predisposto dal costruttore, accettato dagli acquirenti al momento dell'acquisto dell'immobile. In mancanza di un'approvazione unanime, questo tipo di disposizioni nel regolamento non hanno valore.

Esigenze particolari

A volte i motivi di attrito sono legati a esigenze sentite solo da alcuni condomini, che però hanno bisogno dell'approvazione degli altri per poterle soddisfare. Oppure non lo richiedono, ma implicano comunque modifiche all'edificio che rischiano di sollevare obiezioni. Ecco un caso emblematico.

Abbattere le barriere

Se in uno stabile abitano persone anziane o con disabilità motoria, può arrivare prima o poi il momento di discutere dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per agevolare gli spostamenti di questi condomini. Servono maggioranze speciali per approvare lavori di questo tipo? In questo caso più che in altri bisogna ricordarsi che cosa vuol dire vivere in una comunità ed essere solidali con quanti si trovano ad affrontare delle difficoltà. Le barriere architettoniche sono un ostacolo alla vivibilità non solo dei disabili, ma di tutti coloro che hanno ridotte capacità di movimento. Tutti possono

agire per chiederne la rimozione, non è necessario, dunque che la richiesta provenga dalla persona disabile.

Per agevolare l'approvazione di interventi volti a eliminare le barriere architettoniche, la Legge 13 del 1989 prevede che queste decisioni possano essere approvate dall'assemblea, in seconda convocazione, con la maggioranza di 1/3 dei condomini e almeno 1/3 del valore del condominio, invece dei 2/3 previsti dal Codice Civile per le innovazioni. La richiesta di installare l'impianto di ascensore è tra quelle più frequenti. La Cassazione ha ritenuto che questo tipo d'intervento rientri pienamente tra quelli che possono essere approvati con maggioranza ridotta.

Onori e oneri

Il Codice Civile è molto chiaro nell'affermare che ciascun condomino può servirsi delle parti comuni dell'edificio purché non ne modifichi la destinazione (un giardino non può diventare parcheggio) e non impedisca agli altri di fare altrettanto (per esempio mettendo recinzioni o ingombrando gli spazi con roba sua). La destinazione d'uso è quella che risulta dal regolamento condominiale o semplicemente dalla consuetudine.

Ognuno è chiamato a contribuire alle spese per le parti comuni dell'edificio in proporzione ai millesimi di cui è proprietario (vedi più avanti il riquadro a pagina 13), e non è possibile sottrarsi a quest'obbligo affermando di voler rinunciare a godere di questi spazi.

Difendi i tuoi interessi di consumatore

L'inquilino è in arretrato con il pagamento dell'affitto?

Hai preso una multa ingiusta?

La televisione appena acquistata fa i capricci?

Fai valere i tuoi diritti.

Chiedi aiuto ai consulenti giuridici di Altroconsumo: più di 80 avvocati pronti ad ascoltarti e a fornirti soluzioni su misura e personalizzate ai problemi grandi e piccoli di ogni giorno.

Chiama il numero 02 69 61 550
e potrai contare su risposte, assistenza a tutela.

Sopravvivere all'assemblea

Puntuale come le tasse, ogni anno arriva il momento di riunirsi con gli altri abitanti del palazzo per discutere le questioni di ordinaria amministrazione, approvare il consuntivo delle spese dell'anno trascorso e stabilire quelle da fare per l'anno successivo. Non è quasi mai un bel momento, anzi è qui che spesso si scatena il peggio delle liti tra vicini. C'è chi vuole spendere per abbellire l'edificio e chi non ci pensa nemmeno, chi si lamenta per l'uso dei parcheggi e chi approfitta dell'assemblea per togliersi qualche sassolino dalla scarpa con il proprio vicino di pianerottolo.

Vediamo insieme cosa e come decide l'assemblea e perché, invece di darvi malati e delegare il vicino, vi conviene partecipare per far sentire la vostra voce.

Come funziona

L'assemblea condominiale è il piccolo parlamento che decide le sorti del condominio; qualsiasi decisione viene presa in questa sede attraverso delibere che diventano vincolanti anche per coloro che erano assenti o i dissenzienti.

Ordinaria e straordinaria

Una volta all'anno l'amministratore deve indire l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio condominiale e per riconfermare o revocare il suo incarico. Assemblee straordinarie possono essere convocate ogni volta che ci sia necessità di discutere o deliberare su qualche circostanza, come per esempio dei lavori straordinari. Non è detto che sia solo l'amministratore a convocare un'assemblea straordinaria, in realtà la richiesta può provenire anche dai condomini, purché a sollecitarla siano almeno in due e rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

La convocazione

Affinché siano valide le decisioni prese in assemblea è essenziale che tutti i condomini siano invitati almeno 5 giorni prima della data fissata per la riunione. La mancata convocazione anche di un solo condomino rende la delibera impugnabile. L'amministratore deve notificare l'avviso di convocazione a tutti i proprietari, anche a quelli che possiedono

solo una parte o una piccola percentuale dell'immobile (per esempio se un appartamento appartiene a più fratelli). Se la convocazione va deserta, si rinvia a una seconda convocazione.

Siccome le maggioranze necessarie per deliberare sono diverse tra la prima e la seconda convocazione, e nella seconda basta la presenza di meno persone per poter prendere decisioni, spesso accade che la prima convocazione sia fissata a orari improbabili proprio per rendere valida direttamente la seconda.

L'avviso di convocazione deve indicare, oltre a data, luogo e ora della convocazione (prima e seconda) anche l'ordine del giorno, cioè la lista degli argomenti che verranno discussi.

Le deleghe

Ciascun condomino può farsi rappresentare in assemblea da un altro condomino o da un parente o anche da un estraneo, che si presenti con una sua delega scritta. Il regolamento condominiale di origine contrattuale può contenere limitazioni sul numero di deleghe che si possono dare a un singolo condomino. La delega può essere conferita anche all'amministratore del condominio.

Il verbale

L'assemblea nomina un presidente e un segretario scelti tra i condomini presenti. Il segretario si occupa di scrivere il verbale di assemblea che gli

Se non si rispettano le giuste maggioranze le decisioni prese dall'assemblea sono annullabili

viene dettato e che raccoglie la volontà espressa dai condomini riuniti in assemblea. Il verbale ha valore di prova scritta per l'approvazione del contenuto del rendiconto consuntivo, di quello preventivo e delle relative ripartizioni di spesa tra i proprietari.

Per essere considerato regolare il verbale deve contenere:

- la data (giorno, mese e anno), il luogo delle riunioni e l'ordine del giorno. Deve essere indicato se l'assemblea dei condomini si è riunita in prima o seconda convocazione;
- i nominativi del presidente, del segretario, dei condomini intervenuti, di persona o per delega (indicando anche il delegato) e le rispettive quote millesimali;
- gli interventi e le delibere: il testo delle varie discussioni; il testo delle deliberazioni e l'indicazione delle maggioranze con cui sono state adottate, con particolare menzione dei condomini che si sono dichiarati dissenzienti; le dichiarazioni fatte nel corso dell'assemblea dai vari partecipanti;

■ l'ora di scioglimento dell'assemblea e di chiusura del verbale.

Il verbale deve essere trascritto nel libro dei processi verbali conservato dall'amministratore, che costituisce la memoria storica del condominio.

A fine seduta il verbale deve essere riletto a tutti gli intervenuti prima di essere sottoscritto dal presidente e dal segretario e poi deve essere spedito in copia conforme all'originale a tutti i condomini. A quelli che erano presenti può essere inviato per posta normale, agli assenti per raccomandata.

I compiti del presidente

Il presidente dell'assemblea controlla che tutti i condomini siano stati invitati all'assemblea, verifica le deleghe e accerta, verificando la doppia maggioranza di persone e millesimi, che l'assemblea abbia raggiunto il quorum per la validità. A questo punto spetta a lui dirigere la discussione dei punti all'ordine del giorno e controllare che le votazioni per le varie delibere siano valide, verificando il rispetto delle maggioranze.

Il presidente detta al segretario la verbalizzazione delle delibere e sottoscrive il verbale insieme al segretario, per conferirgli validità.



Le maggioranze

Perché l'assemblea sia valida in prima convocazione devono essere presenti 2/3 dei condomini e devono rappresentare 2/3 del valore del condominio. Se non si raggiunge questo quorum la riunione va riconvocata entro dieci giorni.

Per la seconda convocazione non sono richiesti valori specifici e si ritiene valido un minimo di 1/3 dei condomini e di 1/3 del valore, che è quanto richiesto per l'approvazione delle delibere ordinarie.

Se all'ordine del giorno ci sono argomenti che chiedono di essere approvati da una maggioranza qualificata, il numero legale dell'assemblea coincide con quello necessario perché sia valida la delibera che deve essere adottata.

Doppia maggioranza

Il principio della doppia maggioranza implica che durante le votazioni si devono contare sia le persone presenti

sia il valore millesimale di ciascuna unità immobiliare. Ai fini del voto si contano come un solo condomino il proprietario dell'appartamento e i suoi familiari e conviventi.

L'inquilino ha diritto di voto, al posto del proprietario dell'appartamento, nelle delibere dell'assemblea con-



dominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Se di un appartamento ci sono più proprietari il loro voto complessivo conta uno. Se un proprietario ha più appartamenti può esprimere un solo voto.

Diverso è il criterio col quale si conta il valore della proprietà; se infatti ogni proprietario esprime un solo voto, il peso della proprietà è proporzionale: maggiore è la proprietà, maggiore sarà il peso in assemblea. La proprietà si misura in millesimi (vedi riquadro qui sotto).

Delibere ordinarie

La maggior parte delle delibere è validamente approvata con le seguenti maggioranze. In prima convocazione con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e la metà del valore dell'edificio, in seconda convocazione con il voto di un terzo dei proprietari e un terzo dei millesimi. Queste maggioranze sono richieste per atti di ordinaria amministrazione e per le riparazioni, anche straordinarie, ma di non grande entità. Si approvano così, per esempio, la retribuzione da conferire all'amministratore, il rendiconto annuale e la ripartizione delle spese, il contratto con l'impresa di pulizie, la tinteggiatu-

I millesimi

Ogni condominio ha un valore standard di mille, che viene suddiviso tra i vari proprietari in base alle caratteristiche dei diversi appartamenti e alla loro quota di parti comuni. Non conta solo la superficie della casa, ma anche il piano (quelli alti in genere valgono di più) e l'esposizione. La somma dei valori assegnati a ciascun proprietario deve dare sempre mille.

Le tabelle di proprietà riportano i millesimi in base alle quote di possesso (singolo appartamento + porzione delle parti comuni): sono quelle cui si fa riferimento nelle assemblee per stabilire la soglia necessaria per prendere le decisioni (maggioranza semplice, maggioranza di due terzi...).

Le tabelle di gestione tengono conto della ripartizione i millesimi e sono la base per ripartire le spese: i costi per servizi come il riscaldamento, l'acqua, l'ascensore e le scale (i millesimi aumentano con l'elevarsi del piano). Può anche accadere che siano uguali alle tabelle di proprietà.

ra delle scale, l'acquisto di attrezzature per il giardino, la riparazione dell'auto-clave, l'illuminazione delle scale, la manutenzione dei contatori.

Maggioranze particolari

Nella gestione di un condominio vi sono anche atti che eccedono l'ordinaria amministrazione. Si tratta di decisioni più impegnative per le quali si richiede una maggioranza qualificata sia in prima che in seconda convocazione: metà dei millesimi e oltre metà degli intervenuti all'assemblea che rappresentino però $1/3 + 1$ dei condomini. È il caso, per esempio, della nomina e della revoca dell'amministratore e di riparazioni straordinarie di notevole entità, come il rifacimento del tetto o delle facciate.

Infine vi sono le innovazioni, cioè atti che modificano le cose comuni per migliorare, rendere più comodo o aumentarne il rendimento. Ricadono in que-



sta categoria l'introduzione di un nuovo servizio come l'ascensore o la trasformazione del lastrico solare in terrazzo. In questi casi occorrono sia in prima sia in seconda convocazione la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi dei millesimi.

Se le innovazioni comportano una spesa molto onerosa o sono voluttuarie rispetto alle condizioni del condominio (potrebbe essere il caso dell'installazione di un impianto di aria condizionata), i condomini che non intendono trarne vantaggio possono decidere di esonerarsi dal contributo nella spesa. Se per esempio si decide di mettere l'ascensore nel vostro palazzo ma voi non volete aderire, potete restarne fuori e non partecipare alle spese, e poi naturalmente non avrete il diritto di utilizzarlo.

Leggi speciali

Per favorire l'approvazione di lavori ritenuti particolarmente meritevoli per la tutela di alcune categorie, per l'ambiente o per la stabilità degli edifici, la legge ha ridotto le maggioranze necessarie per deliberare. È il caso dei lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche, votati con una maggioranza degli intervenuti e del valore del condominio, se in prima convocazione, e di $1/3$ dei condomini e del valore, se in seconda convocazione. Poi ci sono i parcheggi sotterranei: per realizzarli basta che sia favorevole la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore

Per modificare
la divisione in millesimi
è necessario che si voti
a favore della nuova
tabella all'unanimità

dell'edificio. Infine, per gli interventi volti al risparmio energetico e alla utilizzazione delle fonti di energia, la legge prevede la semplice maggioranza millesimale.

Unanimità

Come abbiamo visto le maggioranze necessarie variano in funzione delle decisioni da prendere, ma in alcuni casi particolari è necessaria addirittura l'unanimità, e i condomini dovranno firmare il verbale d'assemblea. Vediamo quando questo si rende necessario:

- modifica del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore o deliberato col voto di tutti i condomini. Poiché riporta disposizioni che incidono sui diritti soggettivi dei condomini sulle cose comuni o sul potere di disporre sulle parti di proprietà esclusiva;
- approvazione o modifica delle tabelle millesimali;
- ricostruzione di edificio perito oltre $3/4$ del suo valore;
- affitto della facciata, del tetto o parti co-

- muni per un periodo superiore a 9 anni;
- ripartizione delle spese contraria alla legge;
- divieto d'uso delle proprietà esclusive;
- costituzione di diritti reali sulle parti comuni (per esempio usufrutto, servitù di passaggio ecc.);
- soppressione dell'impianto di riscaldamento o dell'acqua calda centralizzati.

Decisioni annullabili

L'assemblea delibera, cioè prende delle decisioni che riguardano la gestione del condominio. Ma non tutte le decisioni sono legittime e alcune possono essere impugnate per annullarne l'effetto.

Sono nulle, e quindi impugnabili da chiunque e senza limiti di tempo, le delibere che hanno un oggetto illecito o che non rientra nelle competenze dell'assemblea, per esempio la trasformazione da riscaldamento centralizzato in impianto unifamiliare senza rispettare i criteri della Legge 10/91, le innovazioni vietate. Non hanno alcun valore nemmeno le delibere che incidono su diritti individuali inviolabili per legge, per esempio quelle che prevedessero per alcuni l'obbligo di concorrere alle spese comuni in misura superiore a quella prevista dalla legge.

Le delibere approvate da un'assemblea non valida (era presente un numero insufficiente di proprietari) o da una maggioranza non valida sono annullabili, così come tutte quelle contrarie alla legge o al regolamento di condominio, con un limi-

te di tempo. Questo limite è di trenta giorni, che decorrono dalla data di deliberazione, per coloro che erano presenti ma in disaccordo, e dalla data della comunicazione per chi era assente all'assemblea.

Qui ci vuole un'assemblea

Come abbiamo detto, l'amministratore non è l'unica persona che ha il potere di convocare un'assemblea straordinaria. Se sorgono problemi particolari

che vanno discussi con urgenza, la richiesta di assemblea può essere fatta anche direttamente dai condomini. Perché sia considerata valida, però, deve provenire da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, ovvero un minimo di 166,6 millesimi. Per sollecitare la riunione di un'assemblea straordinaria, i condomini interessati devono inviare una lettera, di cui vi forniamo un modello qui sotto, all'amministratore: sarà poi lui a dar seguito alla richiesta convocando l'assemblea.

Lettera per convocare l'assemblea

Egr. Sig.
Amministratore del condominio
sito in..... via..... n.

I sottoscritti sig. e sig., rispettivamente proprietari degli appartamenti sub e sub chiedono la convocazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- (esporre gli argomenti)
-

Restiamo in attesa della convocazione dell'assemblea e cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Data

Firma

"Prima di fare il tuo acquisto, hai letto Altroconsumo?"



Ogni mese, Altroconsumo ti informa con chiarezza su qualità e difetti di centinaia di prodotti, apparecchi o servizi che utilizzi quotidianamente.

Come? Grazie ai risultati di test comparativi e di inchieste approfondite, condotti con assoluta indipendenza e obiettività, risultati che riceverai direttamente a casa tua pubblicati sulla rivista Altroconsumo. Hai bisogno di un cellulare, di un televisore, di detersivi, yogurt, caffè o anche di un'auto nuova, del fornitore di elettricità o dell'operatore telefonico più conveniente? Noi ti segnaliamo il nostro "Miglior Acquisto". In tal modo, tu potrai fare una scelta ragionata, obiettiva, sicura... e sempre al miglior prezzo!

11 numeri l'anno • Centinaia di euro di risparmio sui tuoi acquisti ogni anno



Ogni due mesi, Soldi & Diritti ti consiglia i contratti assicurativi più vantaggiosi, mette a confronto le diverse forme di investimento, analizza le condizioni dei conti correnti bancari, ti suggerisce come difendere i tuoi diritti nei confronti di banche, assicurazioni, compagnie telefoniche... e molto altro ancora. Questa rivista è il complemento ideale di Altroconsumo. È condotta con gli stessi criteri di obiettività, indipendenza e competenza e ti permette di tutelare al meglio i tuoi diritti nella vita di ogni giorno. Soldi & Diritti è sempre pronto a darti una mano.

6 numeri l'anno • Consigli per difendere i tuoi diritti e proteggere i tuoi interessi in ogni circostanza

Ogni giorno, altroconsumo.it

I doveri dell'amministratore

Di una riforma del condominio in Italia si parla da anni, e sono allo studio diversi disegni di legge. Non vi è certezza su quelle che saranno le modifiche apportate al Codice Civile in questa materia, che ha in effetti bisogno di essere regolata meglio. Sicuramente vi saranno cambiamenti nel ruolo e nelle responsabilità dell'amministratore, anche se ancora non sappiamo esattamente su cosa incideranno. Per il momento, perciò, limitiamoci a vedere cosa prevedono le norme attualmente in vigore.

Cosa deve fare

L'amministratore è il professionista a cui deleghiamo la gestione del condominio. Il suo ruolo prevede diversi compiti importanti. Conoscere le sue competenze aiuta a pretendere che egli svolga con diligenza il proprio lavoro.

Eeguire e controllare

Obbligo principale dell'amministratore è quello di garantire che le decisioni prese in assemblea siano eseguite e che il regolamento di condominio venga rispettato. Se le delibere non sono state adottate con le maggioranze richieste dalla leg-

ge, l'amministratore deve riconvocare l'assemblea e ripetere la votazione. Nel caso in cui un condomino non rispetti il regolamento, l'amministratore deve intervenire e, se è il caso, può richiedere anche l'intervento del giudice. Inoltre deve verificare che gli spazi e i servizi comuni siano utilizzati correttamente e che ne possano godere allo stesso modo tutti i condomini. Se qualcuno incontra delle limitazioni nel godimento delle parti comuni è compito dell'amministratore invitare i condomini al rispetto degli spazi condivisi.



Se l'amministratore non fa il suo dovere, l'incarico può essergli revocato anche prima della scadenza

Spese e rendiconto

L'amministratore gestisce le spese del condominio. Una volta l'anno deve sottoporre il conto della sua gestione all'approvazione dell'assemblea. Non ha l'obbligo di presentare un vero bilancio, ma è necessario che siano chiare le voci di entrata e di uscita e le relative quote di ripartizione delle spese, in base ai millesimi. L'amministratore deve anche mettere a disposizione tutta la documentazione che possa consentire ai condomini di valutare se sia stata condotta una buona amministrazione delle cose comuni. Qualsiasi condomino può fare richiesta, in ogni momento e senza doverne specificare le ragioni, dei documenti giustificativi. Nel caso in cui un proprietario non paghi la propria quota, per recuperare le spese arretrate l'amministratore ha la facoltà di richiedere al giudice un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del condomino moroso.

Conservazione dell'edificio

L'amministratore interviene per conservare l'integrità delle parti comuni dell'edificio, ordinando interventi che non possono essere rimandati, anche senza l'approvazione dell'assemblea. Per far fronte a questa funzione può promuovere perizie, consulenze e interventi con l'obbligo di riferirne ai condomini alla prima assemblea condominiale. Se gli interventi sono frazionabili, l'amministratore può ordinare quelli più urgenti (per esempio l'abbattimento di un cornicione pericolante) e sottoporre all'approvazione dell'assemblea gli interventi successivi (come la ricostruzione o la riparazione del cornicione stesso).

Il compenso

Quanto bisogna pagare l'amministratore? Si tratta di un'annosa questione. Esistono tariffari di categoria che però sono soltanto indicativi. C'è chi opta per un compenso mensile che comprende la retribuzione per seguire lavori straordinari, e chi invece sceglie un forfait annuale. A condizionare il compenso concorrono diversi elementi: il numero dei condomini che fanno parte dello stabile, la presenza di una portineria, il riscaldamento centralizzato, i giardini, gli impianti sportivi fanno lievitare il costo della gestione.

Stipendio o forfait?

Sugli onorari dell'amministratore non ci sono regole o tariffe stabilite, non è possibile, quindi, individuare una norma che stabilisca quanto pagare l'amministratore o se al professionista spetti un compenso speciale per aggravio di lavoro. Alcuni amministratori fanno riferimento alle tariffe stabilite dalle associazioni rappresentative della loro categoria (come Anaci e Fiabs), che prevedono retribuzioni distinte per prestazioni ordinarie e straordinarie. È importante però ricordare che si tratta solo di indicazioni di massima rivolte agli iscritti e non di prezzi da ritenersi obbligatori per i condomini.

Il compenso può essere definito sostanzialmente in due modi:

- in maniera analitica indicando la retribuzione di ogni singola prestazione (assemblee ordinarie e straordinarie, lettere di sollecito, cancelleria, assistenza per i lavori straordinari);
- in modo forfettario, con l'attribuzione di una somma complessiva. In questa seconda ipotesi l'amministratore potrebbe però chiedere di essere pagato a parte per seguire l'esecuzione di lavori straordinari eventualmente deliberati dall'assemblea. Per evitare problemi, se si sceglie il sistema forfettario è meglio chiarire anche questi aspetti stabilendo se, e quanto, queste prestazioni debbano essere retribuite.

Chi può fare l'amministratore

Nel caso in cui dalla ristrutturazione di un'abitazione si ricavano cinque appartamenti e alcuni vengano tenuti e altri venduti è necessario avere un amministratore per gestire questo neonato condominio? E ad amministrare gli immobili può essere anche uno dei proprietari o è necessario rivolgersi a un professionista iscritto a qualche albo?

Quando i condomini sono più di quattro è obbligatorio, per legge, convocare l'assemblea ed eleggere l'amministratore. Non è prevista una particolare qualifica giuridica per fare l'amministratore di condominio, né l'iscrizione ad albi professionali, perciò chiunque può a buon titolo svolgere questo ruolo, a patto che abbia le necessarie cognizioni. È necessario conoscere in maniera approfondita le leggi che regolano il condominio, comprese quelle che riguardano le implicazioni fiscali, e le tabelle millesimali, per essere in grado di suddividere le spese e approvare le delibere in maniera corretta.

Gli "straordinari"

Le assemblee straordinarie e i lavori straordinari devono essere retribuiti a parte? Secondo la Cassazione, la partecipazione dell'amministratore alle assemblee anche straordinarie fa parte dei suoi compiti istituzionali e non richiederebbe una retribuzione supplementare. Diversa l'ipotesi di lavori straordinari, per i quali è di solito riconosciuto un compenso ulteriore rispetto a quello già prestabilito per la prestazione annuale, poiché l'amministratore risulterebbe impegnato al di là delle competenze assegnategli dalla legge e con funzioni che andrebbero oltre la semplice rappresentanza del condominio.

Responsabilità

L'amministratore di condominio, è bene ricordarlo, ha responsabilità di natura civile, penale e amministrativa. Omissioni, scorrettezze, danni dovuti al suo operato non possono perciò essere presi sotto gamba.

Responsabilità civili

L'amministratore deve rispondere dei danni causati per colpa, nonché del superamento dei limiti delle sue attribuzioni o del cattivo uso dei suoi poteri. La responsabilità civile e amministrativa e le eventuali sanzioni ricadono sui condomini, che possono poi chiede-

re il risarcimento dei danni all'amministratore. Per esempio, se non richiede l'autorizzazione cambiare la destinazione d'uso della portineria o se non presenta regolare denuncia di inizio attività per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria nelle parti comuni dell'edificio.

Responsabilità penali

Le responsabilità penali sono personali: ne risponde l'amministratore in prima persona. Costituiscono responsabilità penali il mancato versamento dei contributi previdenziali e assicurativi relativi alla retribuzione dei lavoratori dipendenti, come il portiere, e per la violazione delle leggi in tema di sicurezza degli impianti, dei luoghi di lavoro, dei cantieri temporanei aperti nel condominio per effettuare lavori edili. L'amministratore è ritenuto penalmente responsabile anche delle eccessive



immissioni all'interno di appartamenti di proprietà privata dei rumori o fumi provenienti da un impianto comune dello stabile (riscaldamento, autoclave ecc.). In situazioni di pericolo, per esempio dovute a parti di intonaco che si staccano dai muri comuni, l'amministratore ha l'obbligo di tutelare gli interessi collettivi e derivanti dalla proprietà. Deve rimuovere il pericolo e svolgere i lavori di manutenzione e riparazione necessari. Se non lo fa e questo comporta un crollo, prevedibile, dell'intonaco, l'amministratore è tenuto a risarcire i danni provocati. Se una persona viene colpita, l'ammini-

stratore risponde anche penalmente del reato di omissione. Se i condomini non approvano la spesa per i lavori necessari a svolgere le riparazioni, sono ritenuti responsabili di ogni danno conseguente, in sede civile, penale e amministrativa.

Nomina e revoca

L'amministratore è una figura spesso sfuggente. Dovrebbe mettere in pratica ciò che è stato deciso dai condomini nel corso dell'assemblea ma capita che ciò non avvenga. Dovrebbe far applicare il

regolamento, ma non sempre si adopera in tal senso. Infine ha il compito di tenere in ordine i conti: redigere un bilancio, suddividere le spese in base ai millesimi di proprietà, riscuotere acconti e saldi. Anche in questo caso la gestione può essere giudicata carente, i bilanci poco precisi o recapitati con scarso anticipo rispetto alle scadenze. L'elenco delle mancanze potrebbe continuare ma, niente paura, se siete insoddisfatti dell'operato dell'amministratore del vostro condominio potete revocargli l'incarico ed eleggerne un altro. Ecco come.



sitamente per questo. Tenete presente che un amministratore cui venga revocato l'incarico prima della sua naturale scadenza potrebbe pretendere di ricevere comunque l'intero compenso stabilito.

Vi sono poi casi in cui la revoca può essere disposta addirittura dall'autorità giudiziaria. Un amministratore che per anni "dimentichi" di far pervenire ai condomini consuntivi e bilanci e glieli recapiti poi magari tutti insieme, per esempio, non ha fatto bene il proprio lavoro.

L'amministratore deve presentare i conti senza ritardo e se non lo fa nel corso di due anni di gestione il Codice Civile dice che può essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino. Il fatto che la gestione sia stata carente legittima un'azione legale per danni conseguenti alla responsabilità professionale dell'amministratore. Nessun condomino però può rifiutarsi di pagare i contributi dovuti se questi risultano da un bilancio (preventivo o consuntivo) regolarmente approvato.

Elezione

Le delibere di nomina e revoca dell'amministratore sono atti di straordinaria amministrazione e devono essere votate con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea e con almeno la metà del valore dell'edificio, cioè almeno 500 millesimi, sia in prima sia in seconda convocazione.

Revoca

La carica di amministratore è di durata annuale, ma l'assemblea di condominio può in qualunque momento decidere di revocare l'incarico, anche senza giusta causa. Per "mandare a casa" un amministratore di cui siete insoddisfatti, perciò, basterà aspettare la naturale scadenza dell'incarico e non rinnovarglielo, oppure se non si vuole attendere, si può convocare un'assemblea straordinaria appo-

Lamentele sul lavoro dell'amministratore

Dall'inchiesta svolta tra i nostri soci è emerso che è la distrazione il difetto più grave che i condomini rilevano nell'operato dell'amministratore.



Gestire i soldi

La gestione finanziaria del denaro comune rappresenta uno dei compiti più delicati che un amministratore di condominio deve affrontare. Se per tenere la contabilità di una società la legge prevede precise formalità, in materia condominiale il Codice Civile si limita a stabilire poche regole.

L'amministratore è tenuto a rendere il conto della sua gestione all'assemblea al termine di ogni anno, e se per due anni non presenta il conto della gestione può essere revocato dall'Autorità Giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino. L'assemblea approva il preventivo delle spese correnti durante l'anno e la relativa ripartizione tra condomini, il rendiconto annuale e l'impiego del residuo attivo della gestione.

Come mostra il grafico nel riquadro qui sotto è proprio la ripartizione delle spese e il mancato pagamento delle somme dovute da parte di alcuni condomini a essere spesso causa di liti e conflitti. Vediamo come tenere tutto sotto controllo.

Controllare le spese

Nel corso della prima assemblea ordinaria l'amministratore sottopone ai condomini l'approvazione del rendiconto dell'anno passato, il preventivo per l'anno in corso, la riconferma del suo mandato e il relativo compenso. È questo il momento in cui i condomini devono stare all'erta perché hanno la possibilità di fare controlli e chiedere spiegazioni.

Equa ripartizione

Non è obbligatorio, ma è buona prassi che l'amministratore alleggi il rendiconto delle spese alla lettera di convocazione dell'assemblea, in modo che i condomini vi arrivino preparati e sappiano già quali spese verrà loro chiesto di approvare.

È possibile criticare la ripartizione delle spese, se ritenete che questa non sia avvenuta correttamente. Se il regolamento condominiale non prevede diversamente, l'amministratore deve attribuire i costi necessari per i servizi, la conservazione, il godimento delle parti comuni e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, i famosi millesimi. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa (scale, cortili, impianti che servono una sola parte dell'edificio), le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. È possibile però che il regolamento, approvato all'unanimità, preveda norme diverse in materia di spese condominiali, un'eventualità che va tenuta in considerazione e della quale l'amministratore deve essere al corrente.

Tenere d'occhio entrate e uscite

L'assemblea dei condomini deve approvare sia il preventivo di gestione sia il consuntivo delle spese. Nella prassi l'assemblea approva a

I condomini hanno il diritto di controllare il bilancio del condominio e il conto corrente per verificare che la gestione sia corretta

inizio gestione il preventivo di spesa, cioè l'ammontare delle spese che il condominio dovrà sostenere nel corso dell'anno. Il preventivo deve contenere l'elenco delle spese e la suddivisione in rate. Studiarlo e chiedere spiegazione è diritto di ogni condomino.

L'approvazione del preventivo vincola anche i condomini che in assemblea hanno votato contro, a meno che non decidano di impugnare la delibera.

Il rendiconto consuntivo chiude l'esercizio annuale e deve contenere l'elenco di tutte le spese sostenute (riportate con modalità che rendano ricostruibili tutti i movimenti) e la ripartizione tra i condomini fatta sulla base delle tabelle millesimali di cui abbiamo parlato nel riquadro a pagina 13.

È necessario che il rendiconto riporti tutte le voci relative alle entrate e alle uscite, compreso il fondo cassa presente all'inizio dell'esercizio e gli eventuali accantonamenti destinati alla realizzazione di progetti specifici.

I soldi causano conflitti

Ecco le risposte dei nostri soci sui problemi maggiormente sentiti nella vita di condominio. Non sorprende che siano proprio le questioni monetarie a suscitare più spesso litigi tra i vicini.



ci. L'elenco di tutte le spese sostenute durante l'anno, raggruppate per categorie generali e singolarmente precisate (acqua, riscaldamento centralizzato, pulizia scale, ascensore...), deve essere accompagnato dalla ripartizione tra i condomini. Dal rendiconto devono risultare anche le somme a debito e a credito di ciascun proprietario, e i debiti contratti dal condominio.

Ficcare il naso

Ogni condomino può chiedere di vedere e fotocopiare a proprie spese i documenti gestionali, in qualsiasi momento e senza dover fornire spiegazioni. Per respingere la richiesta, l'amministratore dovrebbe dimostrare che il condomino non ha un interesse effettivo o che si comporta in maniera scorretta. Diritto

L'assicurazione

La polizza globale fabbricati copre i danni al fabbricato causati per esempio da incendi o eventi atmosferici e quelli provocati a terzi, come la caduta di un cornicione che danneggia un'auto parcheggiata. Viene stipulata dall'amministratore per tutelare il condominio nell'insieme e le singole unità immobiliari che contiene. Nella polizza non è mai compresa la garanzia per furto perché l'oggetto dell'assicurazione è l'edificio e non il suo contenuto.

In base ai risultati di una nostra recente indagine quasi l'80% dei condomini interpellati era coperto da una polizza di questo tipo. In un quarto dei casi la polizza è stata in effetti utilizzata, soprattutto per danni da fuoriuscita d'acqua dovuta a rottura di tubi, problema tipico dei caseggiati di non recente costruzione.

Richiedete all'amministratore una copia della polizza, se il vostro condominio ne ha una, per capire cosa è coperto e con quali massimali di risarcimento e quali franchigie. Alcune polizze molto vecchie potrebbero prevedere massimali inadeguati e potrebbe essere necessario apportarvi delle modifiche.

Le garanzie più importanti sono la responsabilità civile (per danni causati dal caseggiato a terzi), quelle che coprono i danni da incendio e scoppio, da eventi atmosferici e da fenomeno elettrico e infine i danni da acqua (comprensivi di ricerca e riparazione guasti).

Nell'eventualità che stiate pensando di stipulare una polizza casa, controllate prima le coperture previste dalla polizza fabbricati, se il vostro caseggiato ne ha una, per evitare possibili sovrapposizioni.

alla privacy e diritto ad avere le informazioni sulla gestione del denaro comune possono cozzare, per questo motivo il Garante della Privacy ha tenuto a chiarire alcuni punti. Debiti e crediti dei condomini non possono essere considerati questioni private in senso stretto, ma rientrano

nell'unico calderone della privacy condominiale. L'amministratore deve, però, stare attento affinché tali informazioni non restino a disposizione degli estranei. Se dunque, è

lecito trascrivere i nomi e gli importi dei morosi nei verbali d'assemblea, ed è corretto fornire a ciascun condomino le informazioni sulle posizioni debitorie e creditorie degli altri, non è altrettanto corretto esporre le informazioni in un luogo aperto al pubblico come per esempio l'atrio del palazzo.

Conto corrente condominiale

Avere un conto corrente, bancario o postale, intestato al condominio, non è obbligatorio, ma è sicuramente il mezzo più trasparente per gestire il denaro. Per pagare fornitori e dipendenti, incassare le spese pagate dai condomini, acquistare i beni che servono alla vita condominiale è indispensabile avere un conto corrente per le transazioni. Fino a qualche anno fa era diffuso

la prassi di intestare il conto all'amministratore del condominio, che era l'unico autorizzato a operare sul conto corrente. Non erano rari i casi in cui su un solo conto transitasse il denaro dei diversi immobili gestiti dal professionista e, non di rado, le stesse

spese personali dell'amministratore. In questo modo oltre alla

scarsa trasparenza, c'era

il rischio che l'amministratore incassasse personalmente gli interessi sui depositi, appropriandosi di somme

che non gli competevano. Questa pratica non è più in uso, e l'amministratore che decidesse

di versare su un conto personale i soldi dei condomini potrebbe essere accusato di appropriazione indebita.

Molto più corretto è avere un conto corrente intestato al condominio, sul quale ogni condomino può versare le quote, e di cui può vedere l'estratto conto, controllare entrate e uscite e conoscere l'entità degli interessi maturati.

Molto più corretto è avere un conto corrente intestato al condominio, sul quale ogni condomino può versare le quote, e di cui può vedere l'estratto conto, controllare entrate e uscite e conoscere l'entità degli interessi maturati.

Molto più corretto è avere un conto corrente intestato al condominio, sul quale ogni condomino può versare le quote, e di cui può vedere l'estratto conto, controllare entrate e uscite e conoscere l'entità degli interessi maturati.

Molto più corretto è avere un conto corrente intestato al condominio, sul quale ogni condomino può versare le quote, e di cui può vedere l'estratto conto, controllare entrate e uscite e conoscere l'entità degli interessi maturati.

Quando i conti non tornano

Bilanci che non quadrano, spese effettive che eccedono il preventivo, condomini morosi, indietro con i pagamenti: è qui che cominciano i problemi.



Le quote non versate da un condomino moroso possono essere ripartite tra gli altri solo dopo voto unanime

Leggere e valutare il bilancio

Si discute se nella redazione del rendiconto di gestione debba essere seguito il criterio di cassa o di competenza. Con il sistema "di cassa" l'amministratore registra solo entrate e spese effettive. Con il criterio di "competenza" registra entrate e uscite quando queste sono dovute, anche se non sono state erogate o percepite. Secondo la giurisprudenza prevalente, l'amministratore deve seguire il criterio di cassa, attraverso il quale rende conto di come è stato impiegato il denaro. Pertanto il rendiconto deve riportare soltanto le somme effettivamente percepite e quelle effettivamente corrisposte, evitando di registrare spese maturate ma non ancora estinte.

Contestare le spese

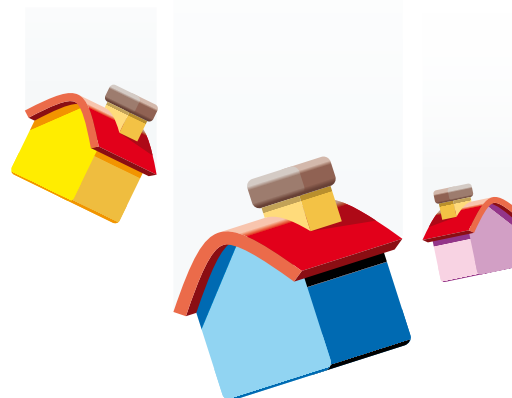
L'approvazione delle spese nel condominio è causa frequente discussioni, tuttavia, i condomini dissenzienti non possono contestare una spesa

che giudicano inutile se è stata precedentemente approvata dall'assemblea. Chi dissente deve farsi sentire al momento in cui si approva la spesa nel bilancio preventivo. Il solo modo per evitare di affrontare un costo è convincere la maggioranza a votare contro la spesa proposta. Se, invece, la spesa viene approvata in assemblea, anche i condomini dissenzienti devono partecipare e contribuire per la loro quota, non potendosi sottrarre a quanto deciso dalla maggioranza.

Se i costi sfiorano

È possibile che, a fine gestione, le spese si rivelino superiori alle previsioni, per esempio per un imprevisto aumento dei costi del riscaldamento. In tal caso la cifra che compare nel consuntivo sarà diversa da quella che era indicata nel preventivo. E i condomini sono invitati ad approvarla.

Per sostenere le spese ordinarie che si presentano nel corso dell'anno, l'amministratore dispone di un fondo comune, costituito con i contributi versati dai condomini in seguito all'approvazione del preventivo annuale. La legge prevede anche la possibilità per l'assemblea di votare l'impiego del residuo attivo della gestione (i soldi versati ma non spesi) per le emer-



genze finanziarie, cioè per far fronte a spese straordinarie qualora ce ne fosse bisogno. I condomini possono poi decidere di costituire un ulteriore fondo per affrontare particolari spese.

L'assemblea potrebbe per esempio decidere, prima di dare inizio a lavori straordinari, di accantonare una somma destinata agli interventi, dilazionando gli esborsi dovuti per rendere l'impegno dei condomini più facilmente assolvibile. In caso di mancato utilizzo si determinerebbe un residuo annuo di gestione che l'assemblea può destinare al finanziamento di un nuovo fondo comune, o decidere di restituirlo ai singoli.

Se qualcuno non paga

Tutti i condomini dovrebbero controllare che in condominio non si accumulino debiti. Il recupero delle spese dai condomini morosi è, infatti, uno dei compiti più delicati nella gestione condominiale ed è dovere dell'amministratore evitare che il ritardo nel richiedere

e riscuotere i debiti si risolva in un danno per l'intero condominio.

È interesse di tutti i condomini vigilare sulla regolarità dei pagamenti, consultando preventivi e consuntivi, e invitare l'amministratore, inviandogli una lettera raccomandata, a riscuotere le spese arretrate. Nel caso in cui l'amministratore non solleciti i pagamenti dai condomini che devono ancora versare le loro quote, il professionista potrebbe essere chiamato a risponderne davanti al giudice e obbligato al risarcimento del danno.

È corretto ripartire tra tutti i condomini le spese arretrate di alcuni morosi? Soltanto la votazione unanime dei condomini potrebbe consentirlo. L'amministratore, deve, invece, in primo luogo, ricorrere in giudizio contro il condomino moroso, anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, per ottenere la riscossione delle spese approvate in assemblea e non pagate.

Soltanto dopo aver fatto, senza successo, tutto il possibile per recuperare il credito, potrà rivolgersi agli altri condomini, ma sempre e solo a titolo provvisorio. Se, infatti, diventa improrogabile pagare i creditori, magari per il rischio che questi interrompano le forniture di acqua o di gas, l'amministratore può far votare all'assemblea dei condomini una delibera con la quale si approva a maggioranza la costituzione di un fondo cassa speciale che servirà a far fronte ai debiti del condominio. Tale ripartizione del debito deve essere effet-

tuata a titolo provvisorio con l'impegno di restituire a ciascuno le proprie quote una volta che saranno riscosse le somme dai condomini morosi.

Su chi si rifanno i creditori?

Molti nostri soci ci domandano se è vero che eventuali creditori del condominio possono pignorare un qualsiasi appartamento per recuperare i debiti. In realtà non esiste una risposta univoca a questa domanda. Poiché i debiti sono contratti a nome dell'intero condominio, e non dei singoli proprietari, alcune sentenze dicono che la responsabilità per i debiti è "solidale". In base a questo principio ciascuno dei proprietari può essere costretto a pagare ai fornitori l'intero debito dovuto dal condominio. Solo in un secondo momento, il condomino che ha saldato il debito potrà rivalersi contro tutti gli altri. Di recente, tuttavia un diverso orienta-

mento della Cassazione sostiene che non si può applicare al condominio il principio della responsabilità solidale: ciascun proprietario può essere chiamato a rispondere solo della quota che gli spetta pagare e non può essere ritenuto responsabile dell'eventuale inadempienza altrui e costretto a saldare il debito in prima persona.

Cosa rischiano i morosi?

Secondo la giurisprudenza se previsto espressamente dal regolamento è possibile, in caso di ritardo nel pagamento dei contributi condominiali protratto per oltre sei mesi, sospendere ai condomini che non pagano l'utilizzazione dei servizi comuni, quali il riscaldamento, l'acqua calda, i citofoni. Il distacco può essere attuato agendo sugli impianti, anche direttamente all'interno dell'appartamento del condomino che risulta moroso.

Tutto sulle spese di casa

Sulle spese di condominio i margini di risparmio sono spesso risicati, molto di più si può fare per risparmiare sulle spese di casa propria. Sul nostro sito, alla pagina www.altroconsumo.it/casa c'è una sezione interamente dedicata alla casa, dove potrete trovare notizie, suggerimenti e indicazioni per la gestione delle spese. Dalla bolletta della luce al mutuo, dalle polizze assicurative agli aspetti fiscali, dall'acquisto del frigorifero alla scelta dei prodotti per la pulizia: una miniera di informazioni utili per tutti.

I consigli competenti dei nostri esperti.

Consulenza giuridica



Dubbi di natura legale? Una controversia con la banca? Un acquisto imprudente online? Quando sono in gioco i tuoi diritti, l'esperienza dei nostri consulenti può rivelarsi decisiva. I nostri avvocati ti aiuteranno a risolvere i tuoi problemi e far valere le tue ragioni.

Consulenza fiscale



Qualche perplessità nella dichiarazione dei redditi? Nuove detrazioni? Una cartella esattoriale difficile da interpretare? Una richiesta di rimborso non accolta? I nostri fiscalisti, competenti e aggiornatissimi, possono sicuramente darti una mano, rispondendo alle tue domande e chiarendo i dubbi. Con efficacia e discrezione.

Consulenza economica



Ti conviene cambiare il mutuo sottoscritto cinque anni fa? Hai intenzione di sottoscrivere una polizza vita? I nostri esperti ti danno il consiglio giusto per quanto riguarda le questioni di natura economica legate agli strumenti di finanziamento.

Consulenza Miglior Acquisto



Stai cercando il vincitore del test sui cellulari, vuoi il nostro Miglior Acquisto tra le auto, i televisori...? Per scegliere bene e comprare meglio, chiedi ai nostri esperti, pronti a informarti sui prodotti migliori per qualità e prezzo individuati dai nostri test comparativi.

Consulenza farmaci



Quanto costa il medicinale prescritto? C'è un ticket da pagare? Esiste un generico equivalente? Grazie a una banca dati completa, estesa a tutti i farmaci in commercio, generici e non, i nostri esperti forniscono nomi, prezzi e classe di tutti i medicinali venduti in Italia.

Consulenza tariffe Rc auto e moto



La polizza Rc auto o moto più conveniente? Che cosa fare per ottenere un rimborso danni veloce? Come si fa a disdire una polizza? I nostri esperti ti aiuteranno a capire qual è la tariffa più vantaggiosa per te, quella su misura per le tue esigenze e il tuo profilo di automobilista. Potrai risparmiare così una bella somma!

Consulenza tariffe telefoniche



Telefono fisso, cellulare, internet, costo degli sms, canone Telecom... in una giungla di proposte sempre più numerose e difficili da valutare, i nostri esperti ti guidano alla scelta della tariffa più conveniente in base alle tue esigenze e al tuo profilo di utente.

Tutte le informazioni su altroconsumo.it

o più conveniente per me? Viene riparato un prodotto in garanzia
i hanno sottratto soldi dal conto, cosa faccio? Qual è la tariffa
ettrica più conveniente? Si attiva l'adsl senza il telefono fisso? H
n dubbio su un prodotto dimagrante, mi aiutate? I farmaci generici
ono convenienti? Il modello di videocamera più conveniente
ual è il conto corrente più conveniente per me? Come funzion
rendita di una polizza vita? Come contesto una multa arrivata i
tardo? Senza incidenti, perché la mia polizza Rc auto è aumentata
ual è la tariffa telefonica più vantaggiosa per me? Come disdic
n'assicurazione infortuni vita? Qual è il prestito più conveniente pe
e? Gli integratori alimentari servono? Come contesto una bollett
tagliata? Quali agevolazioni per l'acquisto della prima casa?

Per la risposta a ogni tua domanda, vai su
altroconsumo.it

 **ALTROCONSUMO**
Il tuo punto di forza