

Vita in comune. I chiarimenti ai dubbi dei lettori sulla disciplina che regola diritti e doveri dei proprietari

I vicini informati litigano meno

Dall'uso delle parti comuni ai millesimi: le informazioni utili da conoscere

CANTIERE NORMATIVO

Il disegno di legge attualmente all'esame potrebbe cambiare radicalmente le soluzioni previste su diverse questioni

CONTENZIOSO DA RIDURRE

Sono 184mila le nuove cause all'anno, ma c'è un progetto per l'introduzione del tentativo vincolante di conciliazione

Cristiano Dell'Oste

■ Francesco abita in un condominio di nove appartamenti. Nell'ultima assemblea è stata approvata - con otto voti a favore - la potatura di quattro pini secolari collocati nel cortile. La messa in sicurezza è indispensabile, perché gli alberi sono altissimi e molto malandati. Il proprietario del nono appartamento, però, ha impugnato la decisione ed è riuscito a ottenere dal giudice la sospensione cautelare dei lavori.

Francesco è uno dei tanti lettori che hanno scritto al Sole 24 Ore dopo la pubblicazione, lunedì 28 settembre, del Dossier Condominio. La sua domanda, così come le altre, traccia i contorni di una realtà in cui si concentrano piccoli e grandi problemi di convivenza, accompagnati dalle questioni di "economia minima domestica": definizione del budget, delibere sulle spese, esame dei preventivi, assegnazione degli appalti, calendario delle manutenzioni.

Nel caso di Francesco, il rimedio è a portata di mano. Perché - al di là della sospensione concessa dal giudice - se il pericolo di caduta degli alberi è concreto, si può transennare l'area e poi procedere con un'azione di

danno temuto a norma dell'articolo 1172 del Codice civile. Ma in altre situazioni la soluzione può essere molto più complessa. L'esperienza (e le email dei lettori) insegnano che spesso le lungaggini processuali inchiodano per anni anche la soluzione dei casi più semplici. Mentre la composizione delle controversie soltanto in rarissimi casi è affidata all'istituto della conciliazione. Basti pensare che secondo le stime contenute nel 3° rapporto Anaci-Censis Servizi ogni anno vengono instaurate 184mila nuove cause condominiali.

Non è casuale, allora, che tra le opzioni allo studio del ministero della Giustizia sul fronte del nuovo processo civile ci sia anche un progetto pensato per le liti condominiali (oltre che per quelle immobiliari e successorie): introdurre un tentativo vincolante di conciliazione quale condizione di procedibilità. Se il progetto entrerà nella delega di attuazione, insomma, non si potrà più andare dal giudice senza aver prima tentato di mettersi d'accordo. Con tanto di sanzioni per chi rifiuta il tentativo di mediazione, ma anche per l'avvocato che non segnala al cliente questa alternativa (si veda Il Sole 24 Ore di venerdì 2 ottobre).

Giudice o non giudice, a volte sono i piccoli paradossi del diritto a fomentare il contenzioso. Come nel condominio di Cosimo, dove manca la tabella per la ripartizione delle spese di pulizia delle scale e il regolamento contrattuale rimanda alla tabella dell'ascensore, che però non addebita neanche un centesimo ai tre inquilini del piano rialzato. Tutto corretto? Ovviamente no, perché i tre beneficiano della scala e del servizio di pulizia. Ma in punta di diritto la soluzione è ineccepibile: bisogna applicare il regolamento e per modificarlo serve l'unanimità, dal momento che è di tipo contrattuale.

In questa pagina sono riportate le risposte ad alcune delle do-

mande dei lettori che non è stato possibile affrontare nel videoforum online da martedì scorso sul sito del Sole 24 Ore. La selezione si è concentrata sui quesiti di interesse generale, ma ci sarebbero molte altre questioni interessanti. Soprattutto tra i "condomini minimi", i piccoli edifici in cui uno dei proprietari si fa carico della gestione immobiliare: e il loro numero è elevatissimo, dato che 265mila dei 320mila amministratori italiani curano un solo stabile, quasi sempre quello in cui abitano.

Pochi sanno, infatti, che tecnicamente è un condominio anche la villetta bifamiliare in cui abita Piero, lettore che lamenta di essere costretto a sostenere da solo tutte le spese di manutenzione, dal cambio del citofono alla pavimentazione del cortile. La soluzione, però, ci sarebbe: Piero dovrebbe redigere il bilancio - preventivo e consuntivo - e poi convocare l'assemblea con l'altro proprietario per l'approvazione. Dopodiché, se questi non si presenta, sarà auto-



rizzato a eseguire i lavori e a pretendere (anche legalmente) il pagamento delle spese.

Problemi e soluzioni, dunque. Che potrebbero cambiare radicalmente se fosse approvato il disegno di legge di riforma del condominio all'esame della commissione Giustizia del Senato. Un testo che ha l'obiettivo dichiarato, secondo il senatore Franco Mugnai, di tutelare maggiormente i condòmini e di adeguare ai tempi una normativa codicistica pressoché invariata dal 1942. Ma che non convince le associazioni degli amministratori condominiali e le sigle che radunano i proprietari di immobili. La scorsa settimana - solo per citare le ultime prese di posizione - il coordinamento unitario della proprietà immobiliare (Arpe-Federproprietà, Asppi, Confappi, Uppi) ha scritto al presidente del Consiglio e ai senatori per chiedere un incontro urgente in cui illustrare le proprie perplessità. E nei giorni scorsi è intervenuto anche Giuseppe Bica, presidente dell'associazione di amministratori Anammi per criticare una riforma che «non garantisce i condòmini e colpisce i professionisti più seri». Il cantiere normativo, comunque, è aperto. Non resta che vedere se anche queste voci saranno ascoltate.

cristiano.delloste@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



www.ilsole24ore.com

Il videoforum sul condominio

IL REGOLAMENTO

Contenuti

- Il regolamento condominiale contiene le norme che disciplinano la vita in condominio.
- Tra gli elementi che deve contenere: i dati catastali, i valori millesimali di ciascuna unità, le regole di amministrazione e le modalità secondo cui deve essere redatto il rendiconto, le regole di funzionamento dell'assemblea, i criteri di riparto delle spese, le indicazioni sulla tutela del decoro, le norme per i rapporti di vicinato, i limiti e i divieti per l'uso delle cose comuni, le sanzioni a carico dei condomini in caso di violazioni
- È obbligatorio quando ci sono più di dieci unità abitative

Contrattuale o assembleare

- È contrattuale il regolamento predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio o dal costruttore: è parte integrante del contratto di compravendita.
- È assembleare, il regolamento predisposto e approvato a maggioranza dall'assemblea del condominio

Modifiche

- Il regolamento assembleare si può modificare con i voti della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.
- Per le clausole contenute nei regolamenti contrattuali, invece, occorre l'unanimità dei consensi

**LE CONTROVERSIE**

Soggetti «contro»

- Dal parcheggio nelle aree comuni alla veranda abusiva, dai rumori dei bambini alle spese contestate: sono tante le tipologie di controversie che nascono all'interno di un condominio.
- A litigare maggiormente sono i singoli condòmini tra di loro; al secondo posto ci sono le liti tra un condomino (o più) nei confronti dell'intero condominio; infine ci sono le controversie che sorgono tra i condòmini e l'amministratore.

I motivi

- Il motivo di litigio più comune è l'utilizzo delle parti comuni (parcheggi, pianerottoli e soffitte, atrio).
- Subito dopo ci sono i rumori

molesti (del vicino o dei bambini in cortile o degli impianti utilizzati in casa) seguiti dagli interventi sullo stabile.

- Ma sono fonte di attrito e discussioni anche la presenza di animali domestici, il bilancio consuntivo, la ripartizione delle spese e le decisioni a proposito di nuove dotazioni per lo stabile.

A chi rivolgersi

- A volte per dirimere la controversia basta l'intervento dell'amministratore. Ma i casi più spinosi possono anche finire a intasare i tribunali oppure davanti al giudice di pace. Meno di frequente a pronunciarsi sulle questioni è chiamata una commissione di conciliazione o arbitrato



L'AMMINISTRATORE

Obbligo e titoli

■ È obbligatorio nominare un amministratore quando ci sono più di quattro unità abitative. La normativa non prevede alcuno specifico titolo per lo svolgimento dell'incarico. Oltre che a un singolo professionista può anche essere affidato a un condomino oppure a una società

Qualità

■ Tra i requisiti da prendere in considerazione prima della nomina, ci sono l'esperienza e la vicinanza. Per avere le referenze si possono raccogliere informazioni presso gli altri condomini amministrati rivolgendosi ai consiglieri

Nomina

■ La delibera deve essere presa con la maggioranza dei voti degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. La stessa maggioranza per la revoca e la conferma. L'incarico dura un anno

Funzioni

■ Amministra il condominio, gestisce le parti comuni, cura i rapporti con i condòmini e con i terzi. Convoca l'assemblea, ne fa eseguire le delibere e cura il rispetto del regolamento. Può ordinare lavori di manutenzione straordinaria urgenti e improrogabili riferendone alla prima assemblea

