

Condominio: diritti e doveri

25 Gennaio 2021



Amministratore, debiti condominiali e pagamenti, riscossione e utilizzo delle parti comuni. Cosa prevede la legge.

Sono numerosi i diritti e i doveri in condominio. Per brevità, in questo articolo, ci limiteremo a mettere l'accento sui rapporti con l'amministratore, sull'utilizzo delle parti comuni e sulla riscossione delle quote condominiali.

Indice

- [1 I problemi in condominio](#)
- [2 Condominio: l'amministratore è necessario?](#)
- [3 Che succede a chi non paga le quote condominiali?](#)
- [4 I diritti dei condomini](#)

I problemi in condominio

Prima di parlare dei diritti e doveri in condominio è opportuna una digressione sul tema.

Il paradosso del genere umano è che, come diceva Aristotele, l'uomo è un animale sociale, anela a vivere in gruppo, ma poi, appena si relaziona ad altre persone, si fa la guerra. Succedeva quando vivevamo in tribù o quando eravamo arroccati nelle città-Stato ed oggi avviene in tutti i condomini. Chi ha assistito a una riunione di condominio sa come certe persone vivano solo allo scopo di affermare la propria individualità a discapito dell'interesse comune: una supremazia che però porta inevitabilmente alla distruzione di tutto ciò che sta attorno. Il mondo va così. A quelli del primo piano non interessa dell'ascensore rotto. Tanto loro vanno a piedi. E a quelli del quarto non interessa dei bidoni sotto le finestre. Tanto la puzza non arriva fino al tetto. C'è chi non va alle riunioni di condominio, si disinteressa della gestione ma poi quando vede la bolletta non paga perché dice che è esagerata. Insomma, sembra che in condominio si sia sempre sul piede di guerra per affermare i propri diritti ma si girino le spalle quando invece si tratta dei doveri.

Eppure, il condominio non dovrebbe essere questo: dovrebbe essere solidarietà, collaborazione, impegno per il bene comune, che poi indirettamente è anche quello individuale. Per vivere bene in condominio, bisogna innanzitutto conoscerne le regole, quelle base per evitare di finire, bene che vada, ogni giorno in tribunale. Perché, se non c'è rispetto reciproco, va sempre a finire così: un giorno si è aggressori ma il giorno dopo si diventa vittime. Come diceva Kraus, la guerra è dapprima la speranza che dopo si stia meglio; poi, l'attesa che l'altro stia peggio; poi, la soddisfazione che anche l'altro non sta meglio; ed alla fine la sorpresa che tutti e due stanno peggio.

Chi conosce il latino sa che la parola «condominio» deriva dall'incontro di due termini: "con" e "dominio", dove "dominio" significa proprietà mentre "con" esprime il concetto di unione. Quindi, il condominio è una proprietà comune sulle stesse cose. Una comunione da cui, badate bene, non ci si può mai sottrarre finché si vive nello stesso edificio.

Proprio per ciò, in questo articolo realizzato in collaborazione con Altroconsumo, voglio darvi alcuni importanti consigli per sopravvivere in questa giungla ed evitare di farvi calpestare i piedi ma anche di calpestarli agli altri.

Condominio: l'amministratore è necessario?

Un condomino non deve avere necessariamente un amministratore se i condomini non sono più di otto. Invece, da nove in poi, il capo condomino è obbligatorio.

Per i piccoli condomini, con meno di nove condòmini, in assenza di un amministratore, la gestione può essere condotta da ciascuno dei proprietari, anche a turno o dividendo gli incarichi tra i diversi proprietari senza troppe formalità.

Per esempio, si può fare a turno per pagare le utenze di luce, gas e acqua e per fare le pulizie delle parti comuni. Lo stesso per i rapporti col Fisco e per tenere la contabilità.

Se, però, si vogliono affidare alcuni oneri importanti a un solo condòmino (per esempio, la richiesta del codice fiscale per il condominio o l'allaccio delle utenze), l'incarico deve essere formalizzato in assemblea con tanto di mandato.

Attenzione: l'amministratore è obbligato, prima del conferimento dell'incarico, a presentare all'assemblea il preventivo con il proprio compenso; diversamente, la nomina è illegittima e questi non potrà pretendere di essere pagato.

In più, quando l'amministratore è un professionista esterno al condominio, questi è tenuto a frequentare i corsi di formazione, altrimenti può essere rimosso.

L'amministratore può essere revocato dall'assemblea in qualsiasi momento, ma se non c'è una giusta causa, bisogna pagargli l'onorario fino alla fine dell'incarico. Se invece viene meno ai propri doveri, la revoca non gli consente di accampare un risarcimento.

Capita a volte che l'amministratore chieda un compenso extra per la supervisione dei lavori di manutenzione straordinaria. In questi casi, il condominio non deve dargli nulla se ciò non era previsto nel preventivo presentato al momento della nomina.

Che succede a chi non paga le quote condominiali?

Veniamo al principale dovere per chi abita in condominio. Ogni condomino deve pagare le quote mensili calcolate dall'amministratore. L'amministratore elabora una volta all'anno un bilancio consuntivo in cui sottopone all'assemblea le spese sostenute e, insieme ad esso, un piano di riparto ove divide tali spese tra i vari condomini. Ciascuno paga in base ai propri millesimi di proprietà indicati in un apposito allegato al regolamento di condominio.

La regola vuole che tutti i condomini debbano partecipare alle spese per la manutenzione delle parti comuni e per il funzionamento dell'edificio, anche chi non utilizza tali servizi. Ad esempio, chi vive al primo piano deve pagare la pulizia delle scale e quelle per la manutenzione del lastrico solare; chi non usa l'ascensore e fa le scale a piedi deve ugualmente partecipare alle spese di manutenzione dello stesso e così via.

Ci sono alcune spese che vengono divise non solo in base ai millesimi ma anche all'uso che si fa del servizio. Ad esempio, chi vive ai piani alti paga di più per l'ascensore rispetto a chi ha un magazzino al piano terra.

I morosi che non pagano le quote condominiali subiscono una serie di conseguenze. La prima è chiaramente la procedura di riscossione: l'amministratore, entro massimo 6 mesi dall'approvazione del piano di riparto, deve agire contro di loro avviando le azioni legali. Potrà ottenere dal giudice un decreto ingiuntivo che ordinerà al debitore l'immediato pagamento. Se questi non vi provvede, scatta il pignoramento dei beni. E badate: in condominio, non ci sono mai nullatenenti visto che ciascun condomino è proprietario di un appartamento che, pertanto, può essere pignorato.

Inoltre, l'amministratore può anche impedire che i morosi utilizzino alcuni beni o servizi comuni come l'uso dei campi da tennis o l'ascensore. In questo secondo caso, si dota l'impianto di un lettore di tessere elettroniche che vengono consegnate solo a chi è in regola coi pagamenti. Alcuni giudici hanno autorizzato l'amministratore a sospendere anche l'erogazione del riscaldamento centralizzato nei confronti dei morosi.

C'è un'ultima gravissima conseguenza per chi non paga le quote condominiali. Se non ci dovessero essere più soldi sul conto del condominio per pagare le fatture dei fornitori questi dovranno chiedere all'amministratore l'elenco dei morosi per avviare, innanzitutto nei loro confronti, il pignoramento dei beni. Solo se tali azioni non dovessero dare esito, si potrà avviare il recupero crediti nei confronti degli altri condomini.

Almeno una volta all'anno, l'amministratore deve convocare l'assemblea per sottoporre ad essa l'approvazione del bilancio e, poi, passare alla riscossione delle quote. Ci sono degli amministratori che non lo fanno. Ciò non esclude tuttavia la possibilità di chiedere un decreto ingiuntivo contro i morosi, con l'unica eccezione che, in questo caso, il debitore ha 40 giorni di tempo per pagare.

I diritti dei condomini

Tutti i condomini hanno diritto a visionare i bilanci e i documenti dell'amministrazione condominiale. L'amministratore quindi non può nascondere nulla. È anche tenuto a fornire gli estratti conto che evidenziano le uscite e le entrate. E se non lo fa lui, lo dovrà fare la banca.

Ogni condomino può utilizzare i beni comuni e, se non vietato dal regolamento di condominio, apporvi anche delle modifiche, come ad esempio un foro nel pianerottolo per aprire una seconda porta o nella facciata dell'edificio per realizzare una nuova finestra. Tuttavia, bisogna sempre rispettare l'estetica del palazzo e non pregiudicare la stabilità dell'edificio. Prima dei lavori, bisogna dare avviso all'amministratore.

Chi intende utilizzare un'area condominiale - si pensi al tetto per posizionare le antenne o alla facciata per i condizionatori - può farlo liberamente senza chiedere il permesso all'assemblea a condizione però che non modifichi la destinazione per cui l'area in questione è nata e, nello stesso tempo, non si pregiudichi agli altri condomini di fare altrettanto e, naturalmente, senza danneggiare la parte comune. Quindi, ad esempio, non è possibile installare sul terrazzo comune un casottino per gli attrezzi ma vi si possono stendere i panni a patto di non occupare tutto lo spazio.

Tutti i condomini possono usare il cortile per parcheggiare l'auto, ma se non c'è spazio per tutti non si può occupare più di un posto a testa (sarebbe infatti un uso eccessivo non consentito dalla legge). Se il condominio non si è dotato di un regolamento per stabilire dei turni, chi prima arriva meglio alloggia. Ma è diritto di ciascun condomino rivolgersi al giudice per imporre all'assemblea di stabilire dei turni.

(da www.laleggepertutti.it)