



SPESE CONDOMINIALI

Ho comprato a un'asta pubblica un alloggio oggetto di un'esecuzione immobiliare. Il destinatario del provvedimento del Tribunale non paga le spese condominiali da alcuni anni. Un avvocato mi ha detto che io devo pagarle limitatamente all'anno in corso e al precedente. Vorrei sapere in base a quale articolo di legge sono tenuto a farlo.

Lucia, provincia di Enna

L'articolo 63, terzo comma, delle disposizioni di attuazione del Codice civile dispone che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento

dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. La norma vale anche per gli acquisti all'asta pubblica, perciò l'avvocato che ha interpellato le ha dato una risposta corretta con una precisazione: per prassi, le spese condominiali ordinarie maturate sino alla data di trasferimento sono poste a carico del venditore, mentre per le spese condominiali straordinarie si ha riguardo alla data in cui è stata assunta la delibera condominiale che le ha autorizzate, per cui sono poste a carico del venditore le spese deliberate sino alla data del trasferimento.

Alberi: a quale distanza posso piantarli?

Vorrei sapere se può essere lasciato crescere un albero in un giardino a un metro dal confine di un altro giardino. L'altezza attuale dell'albero è di circa 10 metri.

Maurizio, provincia di Bologna

Ai sensi dell'art. 892 del Codice civile le piante di alto fusto (con fusto superiore ai 3 metri di altezza) devono essere piantate a 3 metri di distanza dal confine, salva diversa previsione nei regolamenti comunali o negli usi. Occorre tuttavia precisare che qualora l'albero si trovi da più di 20 anni in detta posizione, il vicino avrà acquisito tale diritto. Un discorso diverso va fatto per le piante sotto i 3 metri di altezza (non ad alto fusto) Queste possono essere piantate a 1 metro e mezzo dal confine. Attenzione però perché le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, dello Studio Visca. Invia le domande a studiovisca@email.it

IN GIARDINO

Casetta di legno

Vorrei sapere se una volta ottenuto il consenso dai condomini, ci possono essere ulteriori problemi all'installazione di un casottino di legno nel mio giardino sotto le terrazze soprastanti.

Antonio, Milano

Se l'unanimità dei condomini dà il permesso alla costruzione del manufatto, è opportuno prima di procedere verificare la problematica sotto il profilo amministrativo: occorrerà contattare un tecnico affinché verifichi se per la fattibilità dell'opera, occorre munirsi di autorizzazione e/o concessione comunale o sia comunque necessario qualsivoglia altro adempimento. Un ulteriore controllo da fare riguarda il regolamento di condominio che potrebbe per convenzione riportare il divieto specifico di non installare alcuni o tutti i tipi di manufatti tra cui un casottino di legno.

