

ACQUISTI: LOCALI COMUNI



Buongiorno, sono interessato ad acquistare un locale comune situato all'interno del mio condominio e precedentemente adibito a portineria, prima della soppressione del relativo servizio comune. Avrei bisogno di capire come devo procedere?

Paolo, prov. di Milano

Per prima cosa deve avvisare, mediante raccomandata a/r, l'amministratore dello stabile che dovrà inserire nell'ordine del giorno della prossima assemblea la sua proposta di

acquisto del suddetto locale comune, affinché venga sottoposta a discussione. Se la sua intenzione è quella della compravendita, dovrà essere ottenuto il consenso di tutti gli altri condomini, se invece, lei volesse anche solo prendere in locazione il medesimo fondo per un periodo inferiore ai nove anni, sarebbe sufficiente una maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno i due terzi del valore complessivo dell'edificio, espresso in millesimi.

Come comportarsi se un condomino fa di testa sua?

Nel mio condominio un condomino, di propria iniziativa e senza consultare nessuno, ha modificato la canna fumaria. Siccome siamo sei condomini e non è stato nominato un amministratore, se volessi agire in giudizio per far ripristinare la canna fumaria devo convenire in giudizio tutti i condomini?

Vincenzo, Bergamo

Essendo la canna fumaria un bene comune, un singolo condomino non può modificarla o compiere qualsiasi opera sulla stessa se ciò non è stato deliberato dall'assemblea secondo le maggioranze di legge. Pertanto, qualora vi sia una necessità di agire in giudizio (magari perché le modifiche apportate possono causare gravi danni alla canna fumaria, limitandone ad esempio il tiraggio) prima della nomina dell'amministratore, il singolo condomino può, diversamente che in passato, convenire in giudizio solamente il condomino che ha effettuato le opere non autorizzate.



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

SPESE CONDOMINIALI

Se le anticipo?

Nel mio condominio uno dei proprietari dichiara di avere anticipato di tasca propria talune spese sostenute nell'interesse del condominio stesso, di cui ora chiede la restituzione. È giusto che venga rimborsato?

Francesca, prov. di Roma

Una simile fattispecie è espressamente regolata nel nostro ordinamento dall'art. 1134 c.c., secondo cui il singolo condomino, il quale abbia sostenuto spese in relazione alle parti comuni dell'edificio in mancanza di un'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, non ha diritto ad alcun rimborso, salvo che dimostri che la spesa da lui affrontata avesse carattere urgente. Il legislatore cerca così di evitare che ogni condomino possa sostenere qualsiasi tipo di spesa per poi chiederne il rimborso. L'eccezione riguarda quindi l'urgenza del lavoro, ma il condomino deve provare anche l'impossibilità di comunicarlo all'amministratore.

