

TUTELA DI PARTI COMUNI

Non ho mai abitato in condominio e mi sono trasferita da un paio di mesi in una piccola palazzina di soli quattro appartamenti. Vorrei sapere come si stabiliscono o, meglio, come si individuano le parti comuni condominiali, sulle quali gravano le relative spese. Grazie in anticipo.

Mariagrazia prov. di Bologna

Per individuare in un condominio le parti comuni, ci si riferisce all'articolo 1117 del C.c. così come modificato dalla recente riforma (Legge 220/2012), entrata in vigore il 18 Giugno 2013, che riportiamo integralmente. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio



nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, di Gestione Immobiliare Srl. Invia le tue domande a: info@gestioneimmobiliare.srl

I COMPITI SECONDO LA LEGGE

Amministratore

Quali sono esattamente i compiti di un amministratore di condominio?

Luca prov. di Firenze

L'argomento è molto ampio e, in seguito alla recente riforma, tali attribuzioni sono state ampliate. I compiti previsti sono riportati anche dall'articolo 1130 del Codice Civile e dall'articolo 1129 "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore" e dalle vigenti disposizioni di legge. In sintesi, l'amministratore deve:

- 1)** eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2)** disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascun condomino;
- 3)** riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4)** compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5)** eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6)** curare la tenuta del "Dizionario Giuridico: Registro dell'anagrafe condominiale";
- 7)** curare la tenuta del registro dei "Dizionario Giuridico: Verbale", dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- 8)** conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione;
- 9)** fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10)** redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per l'approvazione entro centottanta giorni.

Chi vigila sulla destinazione d'uso

È possibile tutelare la destinazione d'uso delle parti comuni? Chi è legittimato a farlo?

Antonio prov. di Salerno

È possibile tutelare la destinazione d'uso e la legittimazione è allargata a molti soggetti; infatti, in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 C.C.