



CHI MI RIMBORSO?

A seguito della vendita di un appartamento situato in un condominio, l'amministratore ha calcolato il rimborso che mi spetta per fondo di riserva e per anticipazioni varie. Non essendomi poi pervenuto il suddetto rimborso, ho interpellato nuovamente l'amministratore, il quale mi ha detto che devo chiedere tale importo all'attuale proprietario e non al fondo condominiale, come ritengo giusto. Vorrei sapere chi ha ragione.

Grazie,

Paolo da Agrigento

Lart. 63 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. Lo spirito di tale norma è quello di evitare all'amministratore di essere coinvolto nelle contestazioni tra i contraenti in ordine alla retribuzione di determinate spese a carico dell'uno o dell'altro. L'amministratore può pertanto dichiarare che i conguagli delle spese devono essere regolati direttamente dalle parti. L'amministratore, ove richiesto, deve provvedere a fornire l'esatto conteggio delle spese da ripartirsi tra venditore e acquirente.

La delibera dell'assemblea è vincolante

Nel nostro condominio ha acquistato un appartamento, alcuni anni fa, un professionista che ha aperto uno studio medico. In una riunione assembleare fu deciso all'unanimità di applicare al medico un aumento del 10 per cento sui suoi millesimi per il maggiore uso dell'ascensore. Egli accettò di pagare e così ha fatto sino a due anni fa. Dopo di che ha addotto di non dovere più nulla perché nessuna legge lo stabiliva. Noi condomini che cosa abbiamo il diritto di fare?

Olga da Padova

Se con una precedente delibera assembleare, presa all'unanimità, è stato deciso un aumento dei millesimi della tabella spese di ascensore per un condomino, la relativa delibera, in quanto approvata all'unanimità, è obbligatoria per il condomino stesso il quale quindi non può sottrarsi al pagamento delle stesse. Tale soluzione si impone sempre se la delibera fu approvata (o accettata) dal condomino in questione. Per questa ragione, il professionista è tenuto a pagare il 10 per cento in più.



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

SPESE CONDOMINIALI

Come ripartirle

Nel mio palazzo sono state eseguite una serie di riparazioni a proprietà esclusive di alcuni condomini tra cui dei lavori sul lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino. L'amministratore ha ripartito le spese in base alla tabella di proprietà. È giusto? A me non sembra.

Fabrizio da Roma

No, l'amministratore ha posto in essere una ripartizione assolutamente errata.

Infatti la tabella millesimale delle quote di proprietà va utilizzata per il riparto delle spese comuni generali, relative cioè a parti comuni (si veda l'articolo 1123, primo comma del Codice civile). Questa tabella pertanto non può essere ovviamente applicata per parti di proprietà singola. È da rilevare che, se il lastrico solare di uso esclusivo svolge una funzione di copertura dei piani sottostanti, la spesa si deve ripartire come a norma dell'articolo 1126 del Codice.

