

TETTO, PAGANO TUTTI

In seguito a un difetto di manutenzione del tetto, un condomino che abita all'ultimo piano ha avuto gravi danni per infiltrazioni d'acqua nel suo appartamento durante un temporale. L'assemblea è d'accordo che il predetto condomino debba essere risarcito. Ma è sorta disputa circa la ripartizione della spesa relativa al risarcimento, perché l'interessato afferma che egli, in qualità di danneggiato, non deve partecipare alla spesa. È così?

Pierluigi, prov. di Bari

No, se il danno è stato causato da un difetto di manutenzione del tetto condominiale, tutti i condomini sono tenuti a risarcire il danno in misura proporzionale alla loro quota di proprietà, compreso il danneggiato. D'altra parte, se il tetto fosse stato riparato in tempo per evitare il danno, anche il danneggiato avrebbe dovuto pagare la sua quota.



È comunque, se nessuno si è attivato per fare la ripartizione del tetto al tempo dovuto, la negligenza ricade anche su chi abita all'ultimo piano. A meno che egli non dimostri che, nonostante le sue esplicite richieste, l'Assemblea non abbia approvato i lavori da eseguirsi o l'amministratore non li abbia eseguiti a tempo debito.

E comunque, se nessuno si è attivato per fare la ripartizione del tetto al tempo dovuto, la negligenza ricade anche su chi abita all'ultimo piano. A meno che egli non dimostri che, nonostante le sue esplicite richieste, l'Assemblea non abbia approvato i lavori da eseguirsi o l'amministratore non li abbia eseguiti a tempo debito.



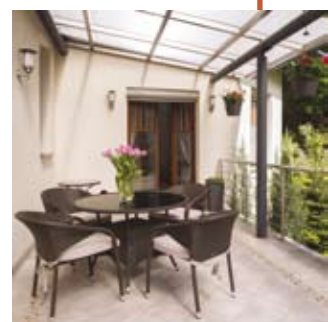
Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, di Gestione Immobiliare Srl. Invia le tue domande a: info@gestioneimmobiliare.srl.com

COME FARE PER VERIFICARE *Verande in regola*

Nel mio condominio ci sono vari balconi chiusi e verande: come posso fare per sapere se sono stati regolarmente autorizzati? Che cosa posso chiedere all'amministratore per accertarmi di tale situazione? Grazie molte.

Walter, prov. di Torino

Al di fuori dei casi in cui le verande e i terrazzi chiusi siano stati realizzati su parti dell'edificio di uso comune (terrazzi condominiali, cortili, ecc.), dove chiaramente ci sarebbe una legittimazione diretta a richiedere le prove attestanti la regolarità dell'autorizzazione, nel caso contrario in cui le opere riguardino la proprietà individuale dei singoli condomini è necessario



dimostrare di avere qualche interesse a tale richiesta. A titolo esemplificativo, una richiesta in tal senso potrebbe essere motivata dal presunto pericolo che le opere comportano per la stabilità dell'edificio o, ancora, in quanto le modifiche effettuate hanno alterato la facciata del condominio in violazione di norme di salvaguardia architettonica.

Ad ogni buon conto, il mandato conferito all'amministratore del condominio non limita il potere dei singoli condomini di agire anche personalmente a difesa dei propri diritti, singoli e comuni. Peraltro, l'eventuale concessione amministrativa ottenuta per le opere in questione non pregiudica la possibilità di tutelare i propri diritti di fronte al giudice ordinario.

Quando convocare l'assemblea straordinaria

Ho una curiosità che lei senz'altro può risolvere. È possibile richiedere in qualunque momento la convocazione di un'assemblea straordinaria? Grazie per la risposta.

Francesca, Ravenna

La richiesta di convocazione di un'assemblea straordinaria è sempre possibile da parte dei condomini. L'art. 66 dis. att. del Codice civile impone che la richiesta sia scritta e inviata all'amministratore con il nominativo dei condomini richiedenti, ordine del giorno e firma degli stessi. Per essere valida, la richiesta deve essere fatta da almeno due condomini la cui somma sia 1/6 dei millesimi generali di proprietà. L'amministratore ha 10 giorni di tempo per convocare l'assemblea straordinaria, trascorsi i quali i condomini possono convocare autonomamente l'assemblea con le stesse tempistiche delle normali convocazioni.

