

INQUILINO MOROSO: CHE FARE?

Un condomino ritiene di aver subito dei danni da parte del condominio (a seguito di infiltrazioni dal tetto) e per tale motivo sono ormai due anni che non paga le contribuzioni deliberate dall'assemblea. L'amministratore non fa nulla per farsi pagare e così ci troviamo sempre dei costi per interessi passivi sul conto del condominio. Che cosa si può fare?

Antonio, prov. di Ragusa



La legge prevede l'obbligo per tutti i partecipanti di contribuire alle spese comuni, nella misura e alle scadenze deliberate dall'assemblea. L'amministratore ha, fra le sue attribuzioni, quella di riscuotere i contributi e, per fare ciò, ha la possibilità di richiedere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo. Il condomino che ritiene di aver subito dei danni a causa di cattiva manutenzione, ha il diritto di chiedere il risarcimento.

Sono due cose però estranee fra loro e che, quindi, non possono essere oggetto di unilaterale compensazione. Il condomino deve pagare e l'amministratore deve fare di tutto per costringerlo. Lo stesso condomino può agire in giudizio e ottenere, provando sia la responsabilità del condominio sia l'ammontare dei danni subiti, il risarcimento del danno. Nulla impedisce all'assemblea di individuare qualche formula transattiva per porre fine alla questione.



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

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Chi può votare?

Nel mio condominio, io sono proprietaria e mio padre è usufruttuario del nostro appartamento; lui non viene mai alle assemblee a cui partecipo io. Posso votare anche per lui sulle questioni ordinarie delle spese di gestione? L'amministratore mi dice di sì perché con la riforma sono diventato corresponsabile. Mi conferma che è vero? Grazie.

Emanuela, prov. di Lecce



Effettivamente la Riforma del condominio ha reso corresponsabili nel pagamento delle spese l'usufruttuario e il nudo proprietario (67 delle Disposizioni di attuazione al codice civile), tanto è vero che se uno dei due non paga, gli importi possono essere richiesti all'altro, indipendentemente dal fatto che si tratti di spese ordinarie o straordinarie. Invece, per quanto riguarda il diritto di voto in assemblea, in linea di principio, è rimasta invariata la competenza che resta dell'usufruttuario per le spese ordinarie e i servizi. Tuttavia, in virtù del principio della solidarietà di cui si è detto, può ritenersi che in mancanza dell'usufruttuario il diritto di voto possa essere esercitato in sua vece dal nudo proprietario.

Rumori molesti: come fermarli?

Nel seminterrato del mio condominio esercita, quattro volte la settimana, una sala da ballo con orchestre particolarmente rumorose. Tempo fa ho letto che le sale da ballo e le discoteche dovrebbero installare delle apparecchiature per la limitazione automatica dell'intensità sonora emessa. Poiché i disturbi che mi arrivano in casa sono particolarmente fastidiosi, che cosa si può fare per tutelare il riposo notturno? Quali sono i limiti di tollerabilità rispetto all'inquinamento acustico?



Francesco, prov. di Como

L'unica norma dell'ordinamento che disciplina espressamente il problema delle immissioni è l'art. 844 del codice civile. Si tratta invero di una norma che appare oggi del tutto inadeguata (risale infatti al 1942). Il fondamentale diritto alla salute - perché è questo che viene lesa dal continuo rumore proveniente dalla proprietà altrui - è tutelato dall'art. 32 della Costituzione e la sua lesione provocata da immissioni pericolose comporta il diritto di far cessare i rumori e quello di ottenere il risarcimento dei danni. L'impresa non è tuttavia agevole (soprattutto sul piano probatorio) stante la complessità delle normative che si occupano delle modalità di misurazione in ordine ai livelli di tollerabilità.