

SE NON VOGLIO L'ANTENNA?



Da qualche anno, nel corso dell'assemblea alcuni condomini chiedono di deliberare sulla installazione di un'antenna parabolica. Qual è la maggioranza necessaria? I condomini che non fossero interessati, devono anch'essi contribuire alla spesa?

Adriana, prov. di Napoli

Il vero problema consiste nell'individuazione della natura della spesa. A rigore, trattandosi di nuovo impianto, dovrebbe seguirsi la normativa relativa alle innovazioni (artt. 1121-1122) e

in particolare con la possibilità di sottrarsi alla spesa da parte di chi la consideri non necessaria e voluttuaria. Tale tesi si basa sulla considerazione che, in realtà, ogni condomino potrebbe da sé soddisfare la propria esigenza con un impianto autonomo. L'orientamento più recente, tuttavia, muove dalla considerazione che già un impianto di ricezione televisiva esiste e, quindi, si tratterebbe di un miglioramento. In questo caso per la delibera dovrebbe essere sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art.1136, 2° e 4° comma, del Codice Civile.



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

LITI TRA CONDOMINI

Non voglio entrarci!

L'amministratore ha convocato un'assemblea per decidere se intraprendere o meno un'azione giudiziaria contro un condomino che ha realizzato una veranda sul balcone della cucina. Siccome non vorrei trovarmi coinvolto in una causa che ritengo inutile e ingiusta, come posso fare per tenermene fuori e, soprattutto, per non dover sostenere i costi relativi?

Antonio, prov. di Torino

La legge prevede la possibilità per un condomino di essere "dissenziante" rispetto a una lite. Tale dissenso deve essere manifestato a mezzo di atto notificato tramite ufficiale giudiziario (da qualche tempo si è considerata valida anche una raccomandata a.r.) a condizione che ciò avvenga entro 30 giorni dall'assemblea (per il condomino presente) o dal ricevimento del relativo verbale (per il condomino non presente in assemblea). È tuttavia importante considerare che la possibilità di dissenso è prevista dalla legge (art. 1132 c.c.) solo per il "caso di soccombenza" e pertanto non avrà alcun valore nell'ipotesi in cui il condominio risulti vincitore in giudizio o la controversia sia definita transattivamente.



Ristrutturazione: come mi comporto?

Quali sono le norme da osservare nel caso si voglia ristrutturare un appartamento situato in un condominio?

Maurizio, prov. di Genova



Nel caso di ristrutturazione si devono rispettare anzitutto le norme urbanistiche inerenti alle tipologie di intervento (denuncia inizio attività, concessione edilizia, autorizzazione degli enti preposti ai vincoli urbanistici, ambientali e altro). Inoltre bisogna tener conto delle norme condominiali (sia di legge sia di regolamento), quali: eventuale divieto risultante dal regolamento, divieto di recare pregiudizio alla stabilità dell'edificio o al suo decoro architettonico, di porre in essere delle servitù o, comunque, dei limiti all'esercizio dei diritti di ogni altro singolo condomino. All'amministratore, tenuto a far rispettare il regolamento e i diritti sulla cosa comune, spetta il compito di verificare che non vi siano violazioni dei suddetti divieti.