

SPESE DI PULIZIA SCALE

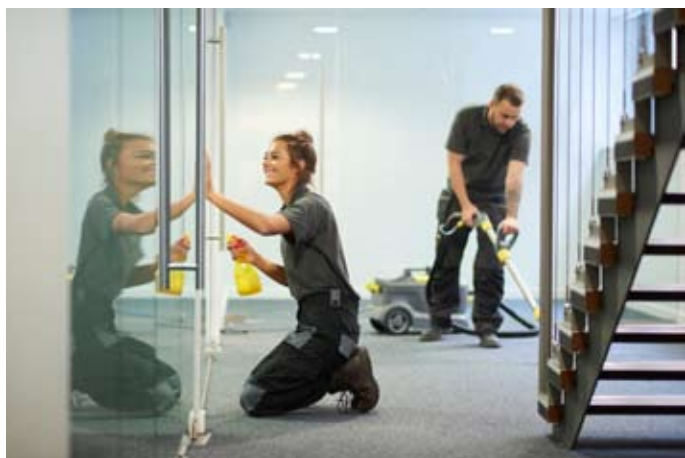
Nel mio condominio sono sorti problemi relativamente alla ripartizione delle spese per la pulizia delle scale condominiali. Come si potrebbe comporre la questione? Il regolamento non dice nulla in merito alla ripartizione di queste spese o sbaglia? Grazie.

Paolo prov. di Imperia

Secundo l'art. 1124 del Codice civile, le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. Ma le spese di pulizia delle scale non si ripartiscono ex art. 1124, bensì ex art. 1123 C.C.

Infatti, per consolidata Giurisprudenza in tema di ripartizione di oneri condominiali, le spese per l'illuminazione e la pulizia delle scale non rientrano nelle spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose, bensì in quelle utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie. Con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire non in base ai valori millesimali di comproprietà, ma secondo l'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma secondo.



confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie. Con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire non in base ai valori millesimali di comproprietà, ma secondo l'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma secondo.

Le date fanno la differenza

Quando ricevo la convocazione all'assemblea da parte dell'amministratore trovo sempre due date che sono la prima convocazione e la seconda. Di norma ci si presenta sempre e solo alla seconda convocazione, ma quello che vorrei sapere è la reale differenza tra "prima convocazione" e "seconda convocazione".

Annamaria prov. di Milano

La differenza sostanziale è nei quorum costituiti richiesti dalla normativa che cambiano nell'uno e nell'altro caso (più bassi in seconda convocazione). Per la validità di un'assemblea in prima convocazione occorre infatti che siano presenti di persona o attraverso delega i due terzi (2/3) dei condomini che rappresentino due terzi (2/3) del valore in millesimi dell'edificio. Se in prima convocazione questo quorum non è raggiunto, l'amministratore dovrà redigere un verbale di assemblea deserta. In seconda convocazione basterà la presenza di un terzo (1/3) dei condomini che rappresentino almeno un terzo (1/3) del valore in millesimi dell'edificio. Se nell'avviso di prima convocazione sono già contenute ora e giorno della seconda, l'amministratore non ha altri compiti. La seconda convocazione non può avvenire né nello stesso giorno, né oltre 10 giorni dalla prima convocazione.



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

TRAMITE RACCOMANDATA A/R

Carte da decifrare

Da quasi 2 mesi sto chiedendo all'amministratore condominiale di poter visionare presso il suo studio, oppure avere tramite mail, raccomandata, posta certificata, la documentazione per verificare cose non chiare e altro, ma continua a rifiutarsi dopo che inizialmente mi ha ignorata. Ho provato di tutto, che cosa devo fare?

Sabrina prov. di Udine

In primo luogo, verifici di aver ritualmente eseguito la richiesta, che va inviata tramite missiva inviata con lettera raccomandata a/r. Se la richiesta è stata rituale, provveda a formalizzare altra richiesta di diversa natura, ma specificando che si ricollega al rifiuto dell'amministratore. In altri termini, si tratta di inviare, sempre con raccomandata a/r, all'amministratore richiesta per la convocazione dell'assemblea ponendo all'ordine del giorno l'argomento inerente il rifiuto ad esibire documentazione contabile condominiale, e indicando un congruo termine di almeno 15 giorni entro cui l'amministratore dovrà provvedere alla convocazione dell'assemblea condominiale. Se anche questa richiesta cade nel vuoto, può intraprendere due diverse strade: o unitamente ad altri condomini rappresentanti almeno 1/6 del valore millesimale dell'intero stabile, può procedere all'auto convocazione dell'assemblea ponendo all'ordine del giorno la revoca per gravi violazioni dell'amministratore, oppure può decidere, in questo caso anche autonomamente, di ricorrere al Tribunale per chiedere la revoca giudiziale dell'amministratore per gravi violazioni di legge.