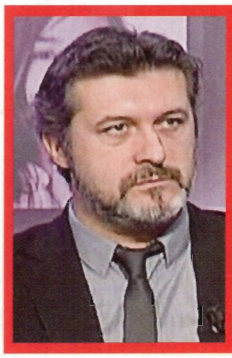

Problemi di vicinato e liti condominiali irrisolte? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, dello Studio Visca. Le domande vanno inviate a studiovisca@email.it

CALDAIA AUTONOMA

Abito in un condominio in cui l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Nell'ultima assemblea un condomino ha esposto l'intenzione di passare a una caldaia autonoma e quindi di non usufruire più del servizio centralizzato. Chiedo perciò se un singolo condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento e attivare un impianto autonomo, anche se gli altri non sono consenzienti?

Francesca da Bari

In passato non sarebbe stato possibile, in quanto il codice civile all'art. 1118 stabilisce che alcuno possa rinunciare unilateralmente ai servizi condominiali. Successivamente la corte di cassazione, con parere ormai consolidato, ha ritenuto possibile il distacco. Con la riforma del condominio in vigore dal 2013 sempre all'articolo 1118 comma 4 è riconosciuta la facoltà di distacco dall'impianto centralizzato senza autorizzazione assembleare qualora venga oggettivamente constatato che il proprio immobile non goda della normale erogazione di calore e che dal distacco non derivino degli squilibri termici notevoli agli altri condomini o un aggravio di spese a loro carico. Resta salvo il dovere per il rinunziante di sostenere le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'impianto comune e per la sua conservazione e messa a norma.

Inquilini morosi: come rivalersi?

Ho un problema condominiale insieme ad altre persone del mio fabbricato. Un condomino è in arretrato sui pagamenti condominiali e l'amministratore non agisce per ottenere il pagamento. Più volte sono andato con altri proprietari a casa sua per dirgli di fare qualcosa, ma senza ottenere nulla. Come dobbiamo fare per costringerlo a fare il suo dovere?

Luca da Pisa

L'amministratore in qualità di rappresentate legale del condominio stesso può e deve agire per la riscossione delle somme anche senza autorizzazione assembleare in quanto è la legge stessa all'articolo 1130 punto 3 che pone in capo al rappresentante tale compito. Per ottenere quanto dovuto il metodo utilizzato è il ricorso al Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo, tramite legale con il quale si procede coattivamente al recupero del credito vantato qualora il condomino moroso, nonostante diversi e ripetuti solleciti, non abbia versato alcunché. L'ultimo atto del Decreto Ingiuntivo è il pignoramento, mobiliare o immobiliare, che si può avere nei casi estremi qualora il condomino continui a non pagare.

SENZA AUTORIZZAZIONE

Niente rimborsi

Nel mio condominio uno dei proprietari dichiara di avere anticipato di tasca propria alcune spese sostenute nell'interesse del condominio stesso, di cui ora chiede la restituzione. Egli, in particolare, avrebbe pagato l'intervento di una ditta specializzata su un impianto comune, avvertendo di ciò gli altri condomini solo oralmente. È giusto che venga rimborsato?

Barbara da Torino

Una simile fattispecie è espressamente regolata nel nostro ordinamento dall'art. 1134 c.c., secondo cui il singolo condomino, il quale abbia sostenuto spese in relazione alle parti comuni dell'edificio in mancanza di un'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, non ha diritto ad alcun rimborso, salvo che dimostri che la spesa da lui affrontata avesse carattere urgente. La legge, dunque, detta un principio generale in base al quale nulla deve essere rimborsato al condomino quando sostiene una spesa senza l'autorizzazione da parte dell'amministratore o dell'assemblea. Solitamente, dunque, quand'anche ritenga necessario effettuare una spesa per lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, il singolo non può provvedervi senza aver prima ottenuto il benestare dell'amministratore, a sua volta legittimato a concederglielo solo dopo che l'assemblea ha approvato i lavori e deliberato la relativa spesa.