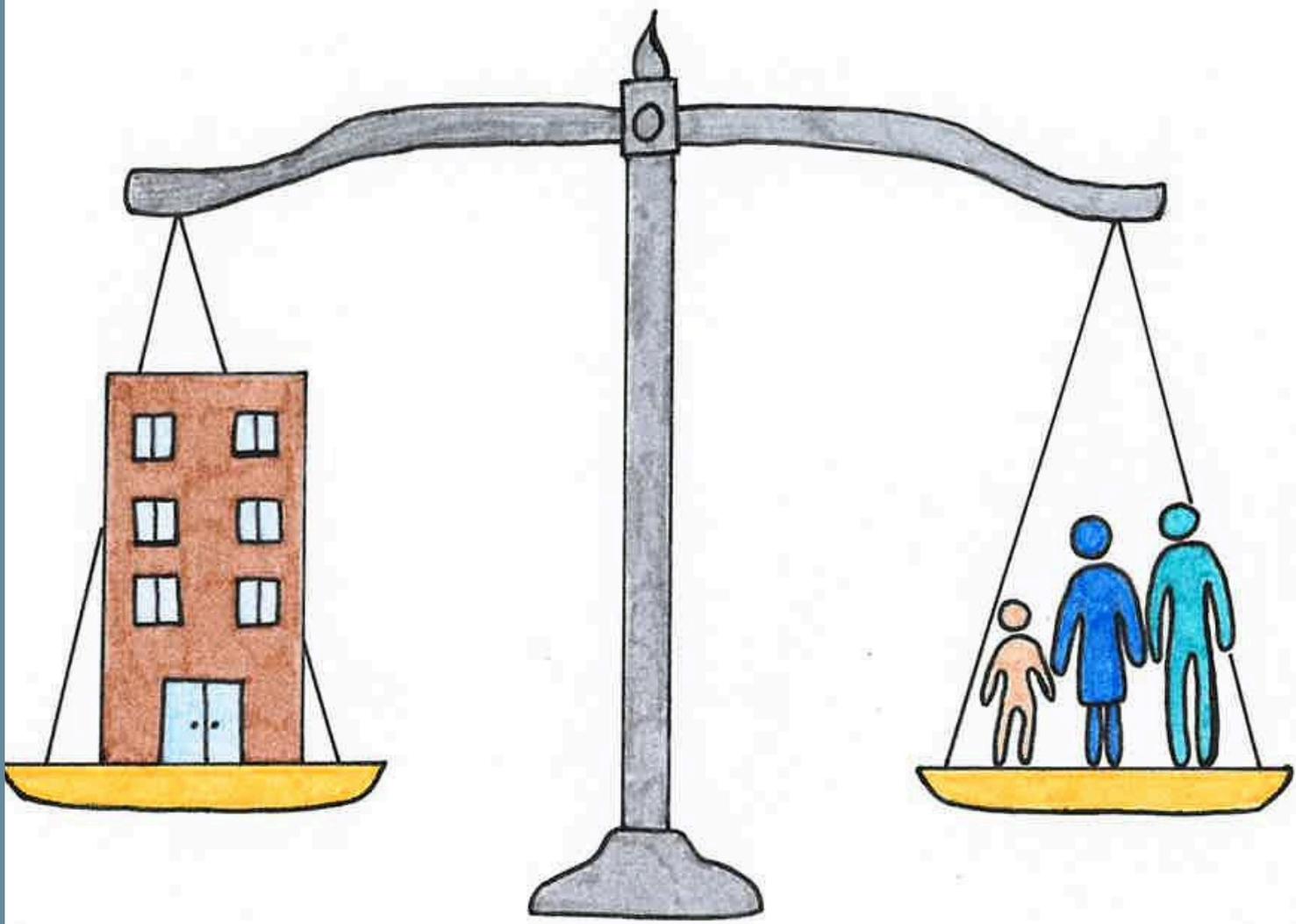


benvenuti in



Condominio



Benvenuti in Condominio

www.benvenutiincondominio.it

Viale Ticino 24, 21026 Gavirate

A questo numero hanno contribuito

Giulia Nicora Direttore Benvenuti in Condominio

Andrea Leta Direttore Generale
Camera Condominiale Varese

Gabrio Bacchini consulente assicurativo e
autore de *I dodici sinistri*, Bookabook Edizioni

Ilaria Giustini Amministrazione condominiale
Studio Giustini srl

Massimo Iaretti giornalista

Nora Macecchini avvocato

Alessandra Scerra avvocato

Isidoro Tricarico avvocato e presidente di
OGGICONDOMINIO

Il disegno in copertina è di Beatrice Bisanti

Il progetto Benvenuti in Condominio è realizzato
grazie al supporto di



Indice

Lettera del Direttore	4
-----------------------	---

Legale

La responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio	7
---	---

Tributi e paghe

Spese condominiali: il recupero del credito da parte dell'amministratore	10
Adempimenti, obblighi e responsabilità: la figura dell'amministratore di condominio	11

DAL MONDO DEL CONDOMINIO	13
---------------------------------	----

I RACCONTI DEL CONDOMINIO	16
----------------------------------	----

Lifestyle

L'importanza di un regolamento condominiale: vivere in armonia rispettando le regole	19
--	----



Lettera del Direttore

Come ogni comunità che si rispetti, anche il condominio necessita di regole ben definite e, soprattutto, di una persona *super partes* che ne sia il punto di riferimento, che presti attenzione alla corretta osservazione di tali regole e che, in generale, si prenda cura del benessere e della civile convivenza di tutti coloro che ogni giorno vivono questa comunità.

Stiamo parlando dell'amministratore di condominio, degli oneri e onori che gli competono e dello strumento principale che guida la vita condominiale: il regolamento condominiale - o assembleare - ovvero quell'elenco di disposizioni stabilite, appunto, dall'assemblea dei condòmini stessi.

Insieme ai nostri esperti, analizzeremo la figura dell'amministratore e delle sue responsabilità, in particolare quella civile e penale, e l'importanza del regolamento per una buona convivenza in una comunità in cui ci si impegna reciprocamente nel nome del rispetto delle regole - a partire dalla corretta ripartizione delle spese.

Ci auguriamo che questo numero possa essere utile a tutti voi.

Buona lettura e ..Benvenuti nel nostro condominio!

Giulia Nicora



Legale

La responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio

Nora Macecchini

L'amministratore di condominio, nell'esercizio del suo mandato ovvero in un momento successivo, può rendersi responsabile civilmente o penalmente. Ciò accade se **viola gli obblighi assunti contrattualmente con il condominio** oppure quando tiene un comportamento che costituisce reato e che è dunque sanzionabile dalla legge penale.

La responsabilità dell'amministratore di condominio infatti può essere civile o penale.

Da alcuni fatti possono scaturire contemporaneamente entrambe le responsabilità.

QUANDO L'AMMINISTRATORE È RESPONSABILE CIVILMENTE?

Preliminarmente, per delineare la responsabilità civile, è opportuno ricordare quali sono gli obblighi e i doveri dell'amministratore nell'esecuzione del suo incarico ovvero al termine dello stesso, indicati agli articoli 1130 e seguenti del codice civile. Ricordando i più importanti l'amministratore deve:

_con riguardo all'**assemblea condominiale** eseguire le delibere, provvedere alla convocazione almeno una volta l'anno per l'approvazione del rendiconto annuale e tenere il registro dei verbali di assemblea, curare l'osservanza del regolamento condominiale, verificare la regolarità della contabilità condominiale, tenere i relativi registri e provvedere agli adempimenti fiscali, tenere e curare i registri di anagrafe condominiale e quelli della nomina e della revoca degli amministratori

_con riguardo alle **parti comuni**, regolarne l'uso e il godimento ovvero la fruizione dei servizi comuni, riscuotere i contributi e provvedere alle spese di manutenzione e a quelle per l'esercizio dei servizi comuni nonché compiere eventuali atti conservativi necessari, conservare la documentazione inerente al suo rapporto con il condominio ovvero alla gestione tecnico amministrativa dello stesso, redigere il rendiconto annuale della gestione e farlo approvare convocando l'assemblea, fornire ai condomini eventuali documenti richiesti, aprire ed utilizzare un conto corrente intestato al condominio nonché evitare la confusione dei patrimoni del condominio e dei singoli condomini, attenersi a quanto previsto dall'articolo 1129 del codice civile anche per evitare la revoca del mandato.

L'inosservanza di tali doveri attribuitigli dalla legge comporta la responsabilità dell'amministratore sul piano civile.

Poiché **il rapporto tra l'amministratore e il condominio si configura come un contratto di mandato**, l'amministratore ha il dovere di eseguire l'incarico conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia, di cui all'articolo 1710 del codice civile.

Emerge dunque una responsabilità contrattuale dell'amministratore in caso di violazione degli obblighi assunti nei confronti del condominio nell'esercizio del suo mandato, con la conseguenza di dover risarcire il danno al danneggiato. Può ad esempio sussistere una responsabilità civile contrattuale dell'amministratore che non ha convocato un condomino all'assemblea condominiale.

QUALI SONO I RIMEDI CONTRO LA RESPONSABILITÀ CIVILE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?

Il condominio che ha subito un danno da parte dell'amministratore può agire contro lo stesso mediante l'azione di responsabilità contro l'amministratore. Tale azione può essere esperita **nell'interesse del condominio o del singolo condomino**, il quale può attivarsi, qualora abbia subito un pregiudizio diretto, per la richiesta di risarcimento del danno. In tal caso sarà lo stesso condomino o i singoli condomini a far valere la propria pretesa in un giudizio, in quanto il condominio non è legittimato processuale attivo per i danni subiti dai singoli condomini.

In ipotesi di *mala gestio*, ovvero di cattiva amministrazione del condominio, si determina una responsabilità contrattuale dell'amministratore alla quale possono conseguire danni di natura patrimoniale e non patrimoniale al condominio e ai condomini. In entrambi i casi il condominio o i singoli condomini possono agire in giudizio per domandare il risarcimento del danno.

L'azione di responsabilità contro l'amministratore può essere attivata sia in caso di responsabilità contrattuale che extracontrattuale. Tale azione soggiace a dei termini di prescrizione.

Nel primo caso il termine di prescrizione dell'azione è quello ordinario di dieci anni, ai sensi dell'articolo 2946 del codice civile. Quando la responsabilità è extracontrattuale, l'azione invece si prescrive nel termine più breve di cinque anni, che decorre dal giorno in cui si è verificato il fatto illecito.

QUANDO L'AMMINISTRATORE È RESPONSABILE PENALMENTE?

In ambito penale, invece, l'amministratore è responsabile se:

_non adotta le misure necessarie alla sicurezza nell'edificio condominiale, omette di intervenire per evitare che si creino situazioni di pericolo

_omette di eseguire lavori in parti dell'edificio in fase di rovina (si può avere in tal caso la fattispecie di cui all'articolo 677 del codice penale, ovvero l'omissione di lavori in edifici e costruzioni)

_non osserva le norme di pubblica sicurezza o norme di legge (tale ipotesi può integrare ad esempio il reato di inosservanza di un provvedimento di pubblica autorità di cui all'articolo 650 del codice penale).

Si possono infine individuare alcune **norme nel codice penale** che se violate dall'amministratore di condominio possono integrare una sua responsabilità penale. La casistica è ampia ed è stata estesa dalla giurisprudenza. Si tratta ad esempio del reato di diffamazione in cui l'amministratore può incorrere durante un'assemblea dai toni accesi, del reato di appropriazione indebita allorché l'amministratore uscente non riconsegna i documenti condominiali, di truffa aggravata nel caso in cui venga redatto un rendiconto non veritiero.

Qualora si abbia il sospetto che un comportamento tenuto dall'amministratore di condominio integri un'ipotesi di reato, si può procedere con la denuncia o la querela del reato alla pubblica autorità.





Tributi e paghe

Spese condominiali: il recupero del credito da parte dell'amministratore

Alessandra Scerra

Il Condominio è definito come una “**comunione forzosa**” perché le parti di proprietà privata coesistono, con un legame funzionale e strutturale, alle parti di proprietà comune di cui il legislatore fornisce un elenco, non tassativo, all'articolo 1117 del codice civile. Stabilito questo, è indubbio che dette parti devono essere gestite e conservate nel corso del tempo e, a seconda del tipo di intervento, ecco che si distinguono le spese cosiddette di natura ordinaria e quelle di natura straordinaria.

Sappiamo però che **nella gestione della quotidianità, l'amministratore si trova spesso ad affrontare situazioni di condomini morosi**: in tali circostanze come deve comportarsi se non vengono pagate le spese condominiali?

Per l'articolo 1129, comma 9, c.c. **l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa degli oneri dovuti** dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. Per procedere in tal senso l'amministratore non necessita di una delibera ad hoc da parte dell'assemblea dal momento che la procedura di riscossione degli oneri rientra tra le normali attribuzioni che gli sono attribuite.

Prima di procedere per vie legali, anche se non vi è alcun obbligo, **l'amministratore invia al condomino moroso una lettera di sollecito di pagamento**. Successivamente se, nonostante l'intimazione, il debito sussiste l'amministratore deve avviare, come si è visto, le azioni legali per il recupero delle somme dovute.

Lo strumento cui, generalmente, si fa riferimento è il **ricorso monitorio** ossia uno strumento attraverso il quale il condominio, allegando la delibera dell'assemblea che approva il bilancio consuntivo, il preventivo e i relativi riparti, si rivolge al Tribunale o al Giudice di Pace (a seconda dell'ammontare del debito) perché pronunci un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo in forza del quale ingiunge al debitore il pagamento immediato di quanto dovuto. Si ricorda che, in tal caso, l'autorità giudiziaria emette il provvedimento senza sentire la controparte (ossia il condomino moroso) ma su semplice esibizione dei documenti che certificano il credito.

Una volta ottenuto il **decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo**, il Condominio lo notifica al condomino moroso unitamente all'atto di precetto. Qui il debitore può pagare immediatamente l'importo indicato nel provvedimento di condanna del giudice, presentare opposizione all'ingiunzione notificata o, non fare nulla. In caso di persistenza della morosità il Condominio può procedere mettendo in esecuzione il titolo esecutivo notificandogli un atto di pignoramento.

Il condomino in forza del titolo esecutivo ottenuto può chiedere **l'iscrizione di una ipoteca sull'immobile di proprietà del condomino moroso**. In tal modo avviata l'azione esecutiva immobiliare può venir liquidato, in caso di vendita all'asta e in assenza di creditori ipotecari di grado precedente o di altre cause di prelazioni, con preferenza rispetto agli altri creditori definiti chirografari.

Emerge quindi che il tema del **recupero delle spese condominiali è un argomento che presenta molte criticità** e che è necessario affrontare con precisione in modo tale da poter individuare ancor prima quale sia lo strumento più idoneo per tutelare il diritto di credito del Condominio. Purtroppo, il debitore che si trova in stato di difficoltà economica difficilmente potrà provvedere al pagamento nelle tempistiche concesse dal Creditore.

Se ti trovi nelle condizioni si non riuscire più a pagare le rate del Condominio o di altri creditori, puoi contattarci o scrivere una mail per ricevere un primo consulto gratuito ed un parere legale in merito alla tua situazione al seguente indirizzo mail ccva@syho.it o contattare il numero 0250063941.

Adempimenti, obblighi e responsabilità: la figura dell'amministratore di condominio

Ilaria Giustini

È pacifico affermare che l'Amministratore di condominio agisce per nome e per conto dello stesso, in quanto risulta legato ai condòmini da un rapporto di rappresentanza anche definito "**mandato con rappresentanza**". Tra i due soggetti citati, che possono essere nominati "**mandatario**" (l'amministratore) e "**mandante**" (il condominio), sussiste una fattispecie contrattuale prevista dall'articolo 1703 e seguenti del Codice civile, ovvero il "Mandato", in cui il mandatario si impegna, assoggettato alle regole dettate dal Codice civile in questo contesto, a compiere uno o più atti giuridici per nome e per conto del mandante. In forza della sussistenza di tale rapporto, possiamo affermare che l'amministratore condominiale, ricopre una responsabilità civile e penale, rispondendo in forza del rapporto di mandato, davanti agli inadempimenti degli obblighi e doveri a lui assoggettati.

Può quindi rendersi **responsabile civilmente e/o penalmente in differenti casi**: se non osserva le obbligazioni specifiche previste contrattualmente (responsabilità contrattuale), se non prova che l'inadempimento o un eventuale ritardo, è determinato dall'impossibilità della prestazione, (derivante da una causa a lui non imputabile), o se assume un comportamento doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto e che obbliga colui che ha commesso il fatto, a risarcire il danno (responsabilità extracontrattuale).

Sussistendoci nello specifico una **responsabilità contrattuale in capo all'amministratore** (mandatario del condominio), nell'esercizio del suo mandato, al fine di non incorrere in tale istituto giuridico, lo stesso deve impegnarsi ad osservare gli adempimenti annoverati dagli articoli 1130 e seguenti del Codice Civile, tra cui dare esecuzione a quanto deliberato in assemblea e convocare l'assemblea di condominio, redigere il rendiconto condominiale annuale da sottoporre all'approvazione (tramite delibera assembleare), fornire ai condòmini che ne fanno richiesta, apposita attestazione dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali e comunicare eventuali liti in corso, curare l'osservanza del regolamento di condominio, disciplinare la fruizione delle cose e dei servizi comuni; stabilendone l'utilizzo corretto nell'interesse del bene comune, in modo tale che ne sia garantito il miglior godimento possibile.

Sempre secondo l'articolo 1130 del Codice civile, vi sussiste anche il **compito di curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee** (in cui sono annoverate le mancate costituzioni di assemblee, le delibere e le dichiarazioni dei condòmini, qualora lo richiedessero), curare la tenuta del registro di anagrafica condominiale (il quale contiene i dati dei singoli proprietari o i titolari dei diritti reali e personali di godimento), curare il registro di contabilità, eseguire le attività c.d. "urgenti" (art. 1135 c.c.); in corso di mandato infatti, l'amministratore deve provvedere a svolgere tutte le attività ritenute necessarie e urgenti.

Naturalmente, vi sussistono degli **adempimenti anche in caso di cessazione del mandato**, l'amministratore è infatti tenuto al passaggio di consegne di tutta la documentazione afferente al condominio, oltre al fatto che vi sussiste l'obbligo di conservazione di tutta la documentazione inerente alla propria gestione contabile e amministrativa per il periodo di un decennio (che varia dai documenti relativi ai rapporti con i condòmini e con i fornitori, alle condizioni tecniche dell'edificio), consentendo ai condòmini che ne fanno richiesta, di prenderne visione (vedi sempre art. 1130 c.c.).

In caso di **citazione in giudizio o provvedimento giudiziario**, nell'ambito delle proprie attribuzioni, l'amministratore deve inoltre rappresentare i partecipanti del condominio (art 1133 comma 1 c.c.), sia che si tratti di giudizio contro condòmini o contro terzi (si parla di rappresentanza attiva) sia se è convenuto in giudizio, per qualsiasi azione che riguarda le parti comuni dell'edificio (rappresentanza passiva).

Ai sensi dell'articolo 1129 c.c. (comma 7) inoltre, è previsto l'**obbligo di apertura del conto corrente condominiale** e di far transitare le somme in entrata a qualunque titolo e quelle in uscita, sul conto corrente bancario o postale intestato al condominio. In particolare, proprio quest'ultima attività citata, ovvero l'apertura del conto corrente condominiale, è un onere fondamentale dell'Amministratore, in quanto in sua mancanza, si può incorrere a possibili reati, si osservi l'Art. 646 del Codice penale, in materia di "appropriazione indebita" o "truffa".

La mancata apertura del conto corrente del condominio, può comportare inoltre la revoca dell'amministratore per "giusta causa", costituendo una grave irregolarità ai sensi dell'articolo 1129 comma 11 e 12 del Codice civile. Si sottolinea infine che la revoca da parte dell'Assemblea può essere istituita con "giusta causa" ai sensi dell'Articolo 1129 (comma 11 e 12), qualora l'amministratore non avesse eseguito gli adempimenti che per legge sono di sua spettanza.

Qualora si instaurassero tali casistiche (elenco esemplificativo e non tassativo), il Tribunale, ai sensi dell'Art. 64 delle Disposizioni di Attuazione al Codice civile, in seguito alle analisi del caso, emette un **decreto motivato con cui accoglie o rigetta tale revoca** (che può essere in ogni caso impugnato entro dieci giorni). Vi è infine da considerare che l'amministratore di condominio, può essere ritenuto anche penalmente responsabile, nei casi in cui per esempio, violasse una norma del Codice penale o si assistesse ad un'azione od un'omissione (dolosa o colposa) che costituisce un reato, ai sensi del succitato.

Anche in tale caso, è importante far riferimento sia agli adempimenti annoverati dall'articolo 1130 del Codice civile ma anche all'osservanza dell'articolo 1135 dello stesso, proprio in materia di lavori di manutenzione straordinaria.

Da tale articolo, si evince come l'amministratore, debba compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni, da cui deriva l'obbligo di provvedere alla vigilanza, manutenzione e conservazione di tali parti, sempre nel rispetto delle norme sulla sicurezza dei condòmini, dei residenti e dei terzi.

Infatti, si ricorda che, come affermato dalla Cassazione nella Pronuncia 25252/2008, **l'amministratore di condominio ha l'obbligo di vigilanza e custodia**, affinché non si arrechino danni a terzi o ai condòmini, nella gestione delle cose comuni.

In tal senso dunque, al fine di non incorrere in alcuna responsabilità penale, risulta fondamentale adottare alcune accortezze e svolgere determinate attività, quali fra le altre: adottare le misure necessarie per porre in sicurezza gli edifici e gli impianti, osservando le norme e i provvedimenti di pubblica sicurezza, eseguire lavori in parti del condominio in fase di rovina (art. 677 del Codice penale, in tema di omissione di lavori in edifici e costruzioni) ed adempiere agli obblighi previdenziali e assicurativi del personale impiegato nel condominio.

La **responsabilità penale**, infine, può istaurarsi anche sui reati di ingiuria e diffamazione (art 594 e 595 del cc), violazione di domicilio (art 614 c.p.), appropriazione indebita (art 646 c.p.), truffa aggravata (art 640 c.p.) e reati in materia di violazione della privacy in condominio (art 615 c.p.).

Ad ogni modo, risulta opportuno che l'amministratore stipuli una **polizza assicurativa per la sua attività professionale**, a garanzia del condominio, al fine che sia coperto da eventuali responsabilità per danni causati durante l'esecuzione della sua attività. Infatti, occorre specificare che talvolta, l'assemblea può subordinare alla nomina dell'amministrazione, la presentazione e la sottoscrizione di una polizza assicurativa individuale per responsabilità civile, proprio per gli atti compiuti nell'esercizio del suo mandato.



Dal mondo del condominio



Continuano le truffe ai più deboli



Massimo Iaretti

Il disagio psicologico degli anziani vittime di truffe è un fenomeno particolarmente complesso e doloroso. Le truffe verso gli anziani si stanno purtroppo diffondendo sempre di più, poiché spesso vengono considerati bersagli facili a causa della loro vulnerabilità emotiva, fisica o cognitiva.

LA PERDITA DI FIDUCIA.

Una delle conseguenze più gravi delle truffe è la perdita di fiducia negli altri. Spesso, gli anziani si fidano delle persone con cui entrano in contatto, sia attraverso il telefono, Internet o di persona, e quando vengono ingannati, questa fiducia può essere profondamente compromessa.

Molti anziani, dopo essere stati truffati, provano un senso di colpa o vergogna, sentendosi ingenui o incapaci di proteggersi. Questo può minare la loro autostima e rendere più difficile per loro chiedere aiuto. Li può portare ad isolarsi o a non denunciare l'accaduto, aumentando il loro disagio.

Molti di essi possono sperimentare gravi stress psicologici, tra cui ansia, depressione e perfino trauma. Sentirsi vulnerabili e incapaci di difendersi può aumentare il senso di insicurezza e paura del futuro.

In alcuni casi, l'evento può portare anche a sintomi da stress post-traumatico, specialmente se la truffa ha avuto un impatto economico rilevante o è stata accompagnata da minacce o intimidazioni.

Da considerare le conseguenze economiche in quanto molti anziani vivono con redditi fissi e limitati, come pensioni o risparmi accumulati nel corso della vita. Una truffa può avere un impatto devastante sulla loro sicurezza finanziaria, privandoli di risorse essenziali per il loro benessere quotidiano. Questa perdita può portare non solo a preoccupazioni finanziarie immediate, ma anche a un senso di impotenza e disperazione riguardo al futuro.

ISOLAMENTO SOCIALE.

Dopo essere stati truffati, alcuni anziani possono scegliere di isolarsi, temendo che la loro famiglia o i loro amici li criticino o li considerino deboli. L'isolamento, già una condizione comune per molti anziani, può peggiorare ulteriormente la loro salute mentale e fisica.

A volte, la stessa truffa avviene attraverso una falsa promessa di compagnia o sostegno emotivo (come le truffe romantiche), aggravando il senso di abbandono e solitudine.

DIFFICOLTÀ NEL RICEVERE SUPPORTO.

Gli anziani possono avere difficoltà a riconoscere di essere stati truffati o, anche quando lo capiscono, possono essere riluttanti a chiedere aiuto. La paura di non essere presi sul serio o di essere giudicati può ostacolare la loro capacità di cercare sostegno legale, finanziario o emotivo.

PERDITA DI INDIPENDENZA.

Dopo essere stati truffati, alcuni anziani possono sentirsi meno capaci di gestire in autonomia le proprie finanze o la propria vita quotidiana. Questo può portare alla perdita di autonomia, che è un valore fondamentale per molte persone anziane. Essere costretti a dipendere da altri può creare ulteriori tensioni emotive e sentimenti di inferiorità.

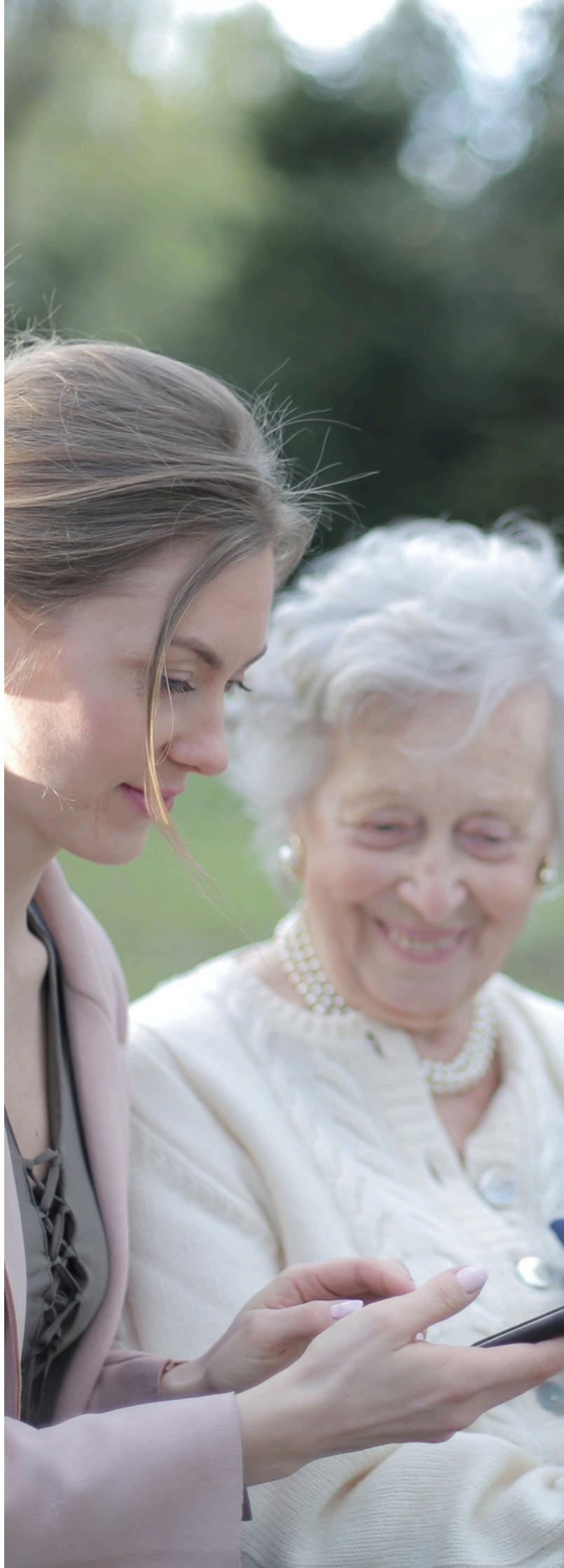
IMPATTO SULLE RELAZIONI FAMILIARI.

La truffa può avere anche un impatto sulle relazioni familiari. Alcuni familiari potrebbero diventare eccessivamente protettivi, assumendosi la responsabilità della gestione finanziaria o imponendo maggiori controlli, mentre altri potrebbero reagire con rabbia o frustrazione. Ciò può creare conflitti o ulteriore disagio nell'anziano.

COME ACDV PUÒ DARE SUPPORTO AGLI ANZIANI TRUFFATI.

- **Ascolto e comprensione** - Attraverso l'intervento dei Coordinatori/Coordinatrici dei gruppi di Controllo del Vicinato che hanno ricevuto una adeguata formazione con le varie presentazioni pubbliche e vademecum ad hoc. È essenziale il loro ascolto con empatia e senza giudizio offrendo supporto emotivo che è il primo passo per aiutare gli anziani a riprendersi dal trauma.
- **Educazione** - Aiutare gli anziani a riconoscere i segni delle truffe e a prendere misure di prevenzione può restituire loro un senso di controllo.
- **Rafforzare la rete sociale** - Incoraggiare il contatto con amici, familiari o gruppi di sostegno può aiutare a ridurre l'isolamento e aumentare la fiducia.

Il disagio causato dalle truffe è profondo e può avere conseguenze a lungo termine. Tuttavia, con il giusto supporto, gli anziani possono superare questo trauma e ritrovare fiducia in sé stessi e negli altri.



I racconti del condominio



GABRIO BACCHINI

**I DODICI
SINISTRI**

EVENTO ATMOSFERICO

«Invochiamo te, Oscuro Signore delle Tenebre, affinché il sacrificio che stiamo per dedicarti plachi la tua ira di fuoco e ci...». La funzione dell'incappucciato con indosso una tunica nera con i bordi dorati venne improvvisamente interrotta.

Un altro incappucciato, ma con indosso una tunica nera dai bordi rossi, in mezzo a un gruppo di altri incappucciati con indosso tuniche nere dai bordi rossi, ad alta voce esclamò: «Acqua!».

Quel giorno pioveva sulla città. E il geometra Emanuele Rimedio non era tranquillo.

Guardava fuori dalle finestre del suo studio e il ticchettio delle gocce che cadevano nelle pozzanghere che tanto lo rilassava da bambino, adesso, per deformazione professionale, aveva l'effetto contrario. Pensava a instabili tegole spostate dal vento, a pompe d'acqua autoadescenti che non adescevano: a varie cause per cui ettolitri d'acqua piovano, sempre più spesso in quantità subtropicale, potevano bagnare parti di fabbricato e/o rivelare ammaloramenti di guaine bituminose (un tempo impermeabili).

Sapeva che l'acqua piovana avrebbe potuto allagare seminterrati, un tempo laboratori polverosi di umili artigiani e oggi trasformati in sotterranei appartamenti di lusso, con parquet spazzolati in rovere da mille euro al metro quadro, oppure trasformati in palestre, dove la yogica calma conquistata con la pratica rischiava di essere sciacquata via in un istante dallo spargimento d'acqua.

Insomma, il geometra Emanuele Rimedio, da amante dei numeri, aveva notato una matematica relazione legata ai seminterrati: la forza dell'arrabbiatura per l'allagamento provata dai ristrutturatori di lusso era proporzionale al risparmio che costoro avevano ottenuto sul costo al metro quadro prima del cambio di destinazione d'uso. Il geometra aveva scoperto che più il risparmio era stato alto, più grande era l'incazzatura. Tanto che azzardava la tesi che esistesse un legame statistico tra il basso prezzo di mercato dei seminterrati e la possibilità che gli stessi si allagassero in caso di abbondanti piogge. E aveva fatto tutte queste riflessioni perché spesso i seminterrati ristrutturati e allagati diventavano cazzi suoi.

E infatti... «Ma "acqua" cosa? Stiamo per compiere il sacrificio supremo!» disse l'incappucciato, interrotto mentre teneva un coltello sollevato sopra alla testa, illuminato dalla luce di molte candele. «C'è acqua che entra da sotto la porta, Sommo Sacerdote.» «C'è tanta acqua che entra da sotto la porta» puntualizzò l'altro incappucciato.

Gli altri incappucciati iniziarono a borbottare e ad alzare i lembi delle tuniche nere che sfioravano il pavimento per evitare che si bagnassero. Insieme sollevarono da terra tappetoni con disegni di creature cornute e demoniache, già zuppi d'acqua. «Vabbè! Giovanni, chiama l'amministratore, alla svelta.

Digli che si sta allagando il seminterrato di proprietà del ragioniere Pietro Bornasa del condominio degli Artieri 47 e che è richiesto il suo intervento immediato!» concluse il Sommo Sacerdote, sollevandosi il cappuccio e rimettendo un criceto nella gabbietta da cui poco prima lo aveva tolto per sacrificarlo. E ti saluto anonimato. «Ok, Pietro. Subito!» eseguì Giovanni.

Il racconto continua su www.benvenutiincondominio.it!



Lifestyle

L'importanza di un regolamento condominiale: vivere in armonia rispettando le regole

Isidoro Tricarico

In un condominio, dove convivono molte persone con esigenze e abitudini diverse, è fondamentale avere un **regolamento di condominio per garantire una convivenza pacifica e organizzata**. Un buon regolamento non solo stabilisce diritti e doveri per ciascun condomino, ma è anche un vero e proprio strumento di gestione per evitare conflitti e problemi.

Ma cerchiamo di spiegare perché è così importante avere un regolamento di condominio. Innanzitutto è doveroso spiegare che il regolamento è principio di chiarezza e trasparenza. Il regolamento infatti permette di stabilire regole chiare su aspetti come l'uso degli spazi comuni (giardini, scale, ascensori, lastrici, androni), il decoro dell'edificio, le norme sui rumori e le ore di silenzio. Questo aiuta a **prevenire fraintendimenti tra i condòmini e amministratori** e a chiarire da subito quali sono i limiti da rispettare.

In molti condomini **il regolamento di condominio viene rilasciato dal costruttore dell'edificio condominiale** in allegato ai rogiti notarili che ne costituiscono parte integrante insieme alle tabelle millesimali. In tali casi si definisce di natura contrattuale e può essere modificato solo dall'unanimità dell'assemblea del condominio mentre in altri casi, cioè quando il condominio ne è sprovvisto, è possibile introdurre un nuovo regolamento attraverso una approvazione di delibera condominiale con la maggioranza dell'assemblea del condominio.



In questi ultimi casi si definisce **regolamento di natura assembleare** e può essere modificato solo dalla maggioranza dei componenti dell'assemblea.

Il regolamento definisce i limiti della gestione delle spese comuni. Uno degli aspetti più delicati della vita condominiale riguarda la suddivisione delle spese. Il regolamento fissa criteri precisi su come devono essere ripartite le spese comuni tra i condomini, evitando discussioni e malintesi.

Un **regolamento condominiale deve essere in linea con il codice civile italiano**, in particolare con l'articolo 1138 c.c. comma 1 che stabilisce la necessità di adottare un regolamento per i condomini con più di 10 unità abitative. Inoltre, può contenere regole specifiche che riguardano la sicurezza e il rispetto delle normative edilizie e ambientali.

Sicuramente è **strumento di risoluzione dei conflitti o almeno di prevenzione**. Grazie al regolamento, si possono prevenire liti tra i condomini su temi come l'uso delle aree comuni, il rispetto del silenzio o l'esposizione di oggetti sulle facciate. In caso di controversie, il regolamento diventa una guida per risolvere i conflitti senza dover ricorrere immediatamente a vie legali.

A tal proposito occorre precisare che è possibile anche rivolgersi al giudice competente per chiedere l'adozione del regolamento di condominio in caso di inerzia dell'amministratore o della assemblea per i condomini sprovvisti. In questi casi si parla di regolamento giudiziale.

La **legge 220 del 2012** inoltre stabilisce che il **regolamento di condominio non può vietare la detenzione o il possesso di animali domestici** per gli abitanti del condominio consentendo anche l'occupazione degli spazi comuni. Chiaramente discorso diverso è per gli animali cd. Pericolosi come previsto dalla n. 150 del 1992.

Non è possibile che i regolamenti di condominio possano disporre di norme che limitino la proprietà sia comune che privata, limitando gli spazi a taluni, impedendo il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari, differenziando l'occupazione degli spazi comuni a svantaggio di alcuni ed a vantaggio di altri. Negli ultimi anni sono stati contestati regolamenti che impediscono ad esempio il cambio di destinazione d'uso di abitazioni civili a studi professionali o Bed and breakfast.

È valida la norma del regolamento che divide le spese di manutenzione per i beni comuni in parti uguali e non in base alle tabelle millesimali in quanto tale criterio è derogabile per convenzione. In caso di mancato rispetto di norme del regolamento sarà l'amministratore ad azionare le misure legali per tutelare gli interessi dell'intero condominio, agendo direttamente senza il consenso dell'assemblea.

Sarà possibile **inserire sanzioni nei regolamenti per i condòmini più indisciplinati** fino a un massimo di euro 800,00 con oltre 200,00 per i più recidivi.

Il regolamento di condominio serve a **tutelare il decoro e della qualità della vita**. Regole ben definite aiutano a mantenere il decoro dell'edificio e a preservare il valore degli immobili. Un regolamento che limita comportamenti inadeguati, come il deposito di rifiuti negli spazi comuni o la gestione degli animali domestici, contribuisce a rendere il condominio un luogo più piacevole in cui vivere.

Avere un regolamento di condominio non è solo un obbligo legale, ma **rappresenta anche uno strumento fondamentale per garantire una convivenza civile e armoniosa tra i condomini**. La sua applicazione puntuale permette di evitare molti problemi e di risolvere rapidamente quelli che potrebbero sorgere, migliorando la qualità della vita di tutti gli abitanti del condominio.

RITORNA PAUSA CONDOMINIO!

In onda **da lunedì a venerdì** su Delta TV canale 83 del digitale terrestre alle 14.10 e in replica alle 19.10 e 22.00 - e on demand su Facebook e Youtube.

Conduce l'Avv. **Isidoro Tricarico**, presidente di OGGICONDOMINIO centro studi e OGGICONDOMINIO redazione.

Per informazioni scrivere a redazione@oggicondominio.blog oppure al numero WhatsApp 333 413 3289... e buon condominio a tutti!





LE COSE NEL TUO CONDOMINIO NON FUNZIONANO? TI SERVE UN NUOVO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.

Tutti gli amministratori di CCVA
sono certificati, formati ed assicurati.

