ADUC - Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori
via Cavour 68 - 50129 Firenze
www.aduc.it

15 aprile 2008 0:00

Poche semplici regole per il buon condomino

di Alessandro Gallucci

Un vicino rompiscatole, un amministratore indifferente, un condomino insolvente. Queste alcune delle situazioni piu' comuni che prima o poi si trova ad affrontare chiunque abita in condominio. Non a caso, nelle statistiche riguardanti le liti davanti all'Autorita' Giudiziaria, le "beghe" condominiali occupano un posto di rilievo.
Per questo nasce 'Il Condominio', rubrica quindicinale dell'Aduc sui diritti di proprietari e inquilini, a cura dall'avv. **Alessandro Gallucci**. Un luogo di approfondimento sulle norme e sulla giurisprudenza, ma anche di consigli pratici per evitare che il condominio si trasformi in un terreno di battaglia fra cittadini.
Ed e' proprio con alcuni consigli che vogliamo dare inizio a questa nuova rubrica.

***

Spesso (ma non sempre) il rispetto di normali regole del vivere civile porterebbe ad evitare un numero non indifferente di cause, con il vantaggio di rasserenare quei rapporti di vicinato alle volte un po' troppo tesi.
Appare utile, allora, provare a stilare un elenco di regole che possa aiutare tutti i condomini ad affrontare con maggiore serenita' la vita condominiale.

1. Comunicare all'amministratore il nome del proprietario dell'immobile. Il Condominio potrebbe trovarsi dopo anni, ed in modo accidentale, costretto a scoprire che il proprietario e' diverso dal cosiddetto condomino apparente. Spesso con spiacevoli sorprese.

2. Pagare con regolarita' alle scadenze stabilite le quote condominiali di propria spettanza. Il fatto, di per se' banale, produce notevoli riflessi su tutto il Condominio che in mancanza di una o piu' quote, magari sostanziose, potrebbe trovarsi in difficolta' nel pagamento dei propri fornitori per i servizi da questi forniti. Basta guardare la mole di decreti ingiuntivi per crediti condominiali presenti in tutti gli uffici giudiziari italiani per rendersi conto della gravita' e diffusione del problema.

3. Rispettare il regolamento di Condominio. Sopra una certa soglia di condomini, questo e' obbligatorio per legge. Spesso e' lo stesso regolamento a contenere tutte quelle regole di buon vicinato che da sole eviterebbero lunghe ed inutili controversie giudiziarie su rumori, animali domestici e via dicendo. Se da soli stentate a farlo comprendere ai vostri vicini, fatelo presente all'amministratore del palazzo che, per legge, e' tenuto a curarne l'osservanza.

4. Partecipare alle assemblee condominiali. E' questo il momento in cui i problemi vanno "messi sul piatto" ed e' questa la sede dove vengono prese le decisioni piu' importanti, anche economicamente (es. lavori di ristrutturazione, ecc.). Parteciparvi puo' essere utile per far migliorare la qualita' di vita nel condominio e per appianare e risolvere tutte le questioni ancora irrisolte.

5. Chiedere all'amministratore l'apertura di un conto corrente del Condominio. Il fatto, che seppur diffusissimo non e' ancora obbligatorio per legge, puo' essere di grande aiuto per una gestione piu' trasparente del Condominio.

6. Conservare tutta la documentazione relativa alla gestione del Condominio, chiedendone anno per anno copia all'amministratore. Cio', anche se in prima istanza puo' sembrare strano, facilita il passaggio di consegne della documentazione nel caso di cambiamento dell'amministratore, nella circostanza, non infrequente, di lentezza -se non addirittura reticenza- del vecchio amministratore a passare i documenti. Seppur recuperabili, rivolgendosi al giudice ex art. 700 del codice di procedura penale, e' preferibile aiutare il nuovo amministratore a lavorare fin da subito con il quadro della situazione ben chiaro gia' dall'inizio. Cio' per evitare sgradevoli sorprese che possono abbattersi sul condominio (richieste di pagamenti da parte di fornitori, taglio di forniture per insolvenze varie o peggio ancora sanzioni da parte del fisco, ecc.).

Le regole sopra elencate, per quanto a prima vista elementari, sono alla base delle piu' diffuse controversie in materia condominiale. Meglio prevenire …