

Affitto/Proprietari

Ruolo di amministratore e incompatibilità

Vorrei sapere se un condomino abbia diritto di voto o se vi sia un conflitto di interessi, nel caso di nomina di un suo inquilino ad amministratore dello stabile.

“ Non c'è alcuna incompatibilità in quanto non sussiste un visibile contrasto tra le ragioni personali del condomino e del conduttore, e l'interesse generale del condominio, e pertanto si tratta di valutare la situazione man mano che il tempo passa allo scopo di verificare se l'amministratore si comporti in modo imparziale, indipendente e nell'interesse dell'intero condominio, ovvero assuma atteggiamenti di favore non giustificato nei confronti del locatore.

Questo sempre che l'inquilino in questione non si trovi ad essere il prestanome del locatore il quale sia, di fatto, l'effettivo amministratore, perché in questo caso si tratterebbe di situazione del tutto irregolare che dovrebbe prontamente cessare. Infatti nessuna norma vieta ad un condomino di amministrare il condominio del quale fa parte anche se privo dei titoli e dei requisiti previsti per gli amministratori professionali (e quindi salvo che il condomino non svolga la professione di amministratore), tuttavia in un caso del genere la situazione in concreto sarebbe quella di un soggetto che svolge le funzioni di amministratore pur non essendo stato nominato dall'assemblea, mentre l'amministratore regolarmente nominato non svolgerebbe le funzioni che gli sono state affidate. Quindi sarebbero presenti tutti i re-

a cura di NINO SCRIPPELLITI

Avvocato, consulente legale della Confedilizia

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



quisiti per chiedere al Tribunale la revoca dell'amministratore formalmente nominato ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile.

Passo carraio: Tosap a carico dei conduttori

Si domanda come vada ripartita la Stassa per l'occupazione suolo pubblico (Tosap) gravante sull'androne carraio e sulle griglie di areazione delle sottostanti cantine, e se a questa spesa debba partecipare il condominio ovvero anche gli inquilini ed in quale misura. Inoltre in un condominio si è deciso di incaricare una sola ditta per la verifica delle caldaie private. In ragione di ciò, l'amministratore dello stabile domanda come vada ripartita la relativa spesa tra conduttore e pro-

prietario per le unità immobiliari concesse in locazione.

“ Qualora il passo carraio sia posto a vantaggio di tutti i condomini, la Tosap deve essere da loro sostenuta in base ai millesimi di proprietà, salvo un diverso accordo tra tutti i comproprietari o una diversa previsione del regolamento contrattuale. Per il resto, l'opinione prevalente è che la tassa che rappresenta il corrispettivo di un maggiore uso di una parte condominiale, che di conseguenza debba andare a carico dei conduttori, salva diversa previsione contratto di locazione. In tal senso vi è stato anche un accordo tra le associazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, che ormai è entrato nell'uso generale e fa parte della prassi contrattuale diffusa. Peraltro l'amministratore, di regola, non ha rapporti con il conduttore, ma solo nei confronti dei condomini, ai quali deve imputare tutte le spese senza distinzione. La ripartizione tra inquilino e locatore riguarda i loro rapporti interni e non il condominio né l'amministratore. La spesa per la verifica delle caldaie ma certamente carico al conduttore in quanto tale verifica rappresenta un tipico onere legale, conseguente all'uso.

