

## Affitto/Proprietari

### Condominio e spese per l'ascensore

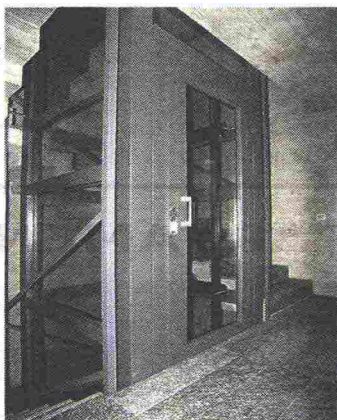
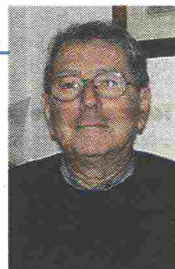
Pongo il seguente quesito. Due appartamenti situati in un condominio sono stati fusi in una unica unità immobiliare che non è servita dall'ascensore. E ciò perché il proprietario degli appartamenti accorpati ha chiuso l'accesso del vano scale dell'immobile con ascensore, utilizzando come unico accesso quello dell'immobile non servito da questo impianto. Ciò posto, si chiede se il condomino in questione sia responsabile nei confronti degli inquilini e tenuto ugualmente a pagare le spese dell'ascensore, o se invece la responsabilità debba essere attribuita al condomino che ha modificato l'accessibilità dell'edificio.

“ Il quesito non è particolarmente chiaro. Tuttavia se un condomino ha chiuso uno degli accessi all'edificio in conseguenza della installazione dell'ascensore, bisogna presumere che ciò sia avvenuto con il consenso degli altri condomini, i quali se hanno dato in locazione gli appartamenti di loro proprietà ora debbono assumersene la responsabilità nei confronti degli inquilini che si vedono privati dell'uso di un impianto comune, destinato alla utilità di tutti i partecipanti al condominio e del quale, i rispettivi locatori-condomini anche se non avessero inizialmente partecipato alle spese di installazione, potrebbero tuttavia, in qualunque momento successivo, acquistare la comproprietà e concederlo in uso ai rispettivi conduttori. Si tratta di una facoltà dei condomini, ma in questo caso di un vero e proprio obbligo confronti dei conduttori, pena la riduzione del canone ed il risarcimento dei danni nei confronti degli inquilini, i quali hanno stipulato il contratto di locazione quando l'ascensore era in funzione

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](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



ed hanno pattuito il canone anche in considerazione di questa utilità.

### Amministratore uscente: documenti e privacy

Chiedo se, nel caso di sostituzione dell'amministratore per qualunque motivo, l'amministratore uscente sia tenuto a consegnare al nuovo amministratore anche tutti i giustificativi di spesa (fatture e documenti d'archivio superati) riferiti alle gestioni passate, e se il vecchio amministratore possa trattenere copia di detti documenti. In particolare non si tratta soltanto di documenti contabili, ma anche della corrispondenza con un mio inquilino con il quale l'amministratore aveva avuto una controversia, che non vorrei che fosse conosciuta da altre persone.

“ Secondo l'articolo 1129 comma 8 del codice civile (nuovo testo dopo la riforma), in caso di cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a consegnare al nuovo amministratore tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini, indipendentemente dal momento nel quale tale documentazione si sia formata e quindi anche quella proveniente da precedenti amministrazioni. La documentazione amministrativa è infatti di proprietà condominio e deve essere conservata e trasmessa dai diversi amministratori che si succedono nel tempo.

L'amministratore ha invece facoltà di fare e trattenere copia dei documenti relativi alla propria amministrazione, sia per motivi di certezza di conservazione nell'interesse stesso condominio, sia a tutela dei propri diritti nel caso di controversie sullo svolgimento della sua attività amministrativa. Tra questi documenti vi sono anche quelli propriamente amministrativi e relativi alla gestione condominiale, ma anche la documentazione relativa ai rapporti ed ad eventuali controversie con residenti nell'edificio e con gli inquilini. Pertanto anche questa documentazione dovrà essere consegnata al nuovo amministratore, a meno che non si tratti di documentazione relativa a vicende personali, estranee alla gestione condominiale, e che è necessario rimangano riservate.

