

Affitto/Proprietari

Quote condominiali e amministratore dimesso

L'inquilino di un appartamento di mia proprietà che fa parte di un condominio, ha pagato i contributi condominiali di sua spettanza, all'amministratore dopo che questo aveva dato le dimissioni. Ora il nuovo amministratore gli ha chiesto (e mi ha chiesto in quanto responsabile anch'io) il pagamento degli stessi oneri che, a quanto sembra, non sarebbero finiti nella cassa, cioè nel conto corrente, del condominio. Il nuovo amministratore sostiene che il pagamento fatto all'amministratore dimissionario non è valido e che quindi deve essere fatto nuovamente.

“ Si tratta di accertare, in primo luogo, se i denari versati dall'inquilino siano o meno confluiti nel conto corrente condominiale nel quale deve trovare riscontro ogni movimento di cassa condominiale, a poco rilevando che l'amministratore sia o meno dimissionario in quanto anche in questo caso l'amministratore ai sensi dell'art. 1129 cod. civ. deve compiere gli atti urgenti per evitare pregiudizi al condominio, e certamente ricevere il pagamento di quanto dovuto al condominio, rappresenta un atto urgente poiché il denaro della cassa condominiale, di regola, è destinato al funzionamento dei servizi comuni, anche indispensabili e non sospensibili. Diversa sarebbe la situazione se il denaro non fosse pervenuto nella disponibilità del condominio perché sottratto illegittimamente. In questo caso, se l'autore della appropriazione fosse l'amministratore, questo ne respon-

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@ilbero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



derebbe, a poco rilevando la sua condizione di dimissionario, poiché sotto questo aspetto, la sua responsabilità non varia.

Servoscala installato e non più utilizzato

In un condominio senza ascensore, un condomino con un inquilino con problemi di deambulazione ha installato a sue spese un servoscala, che consiste in un binario che sale per più piani e in una sedia che si muove sul binario, con ingombro della parte bassa della scala comune sul lato del corrimano per circa una ventina di centimetri. Ora l'inquilino del condomino si è trasferito ed il nuovo inquilino, anche se non handicappato, intende lasciare installato detto impianto. Gli altri condomini, invece, chiedono che – verificato che il nuovo condomino non abbia alcun problema di deambulazione – il servoscala venga rimosso, visto il venir meno della necessità del suo utilizzo.

“ Sarebbe, prima di tutto, opportuno sapere se il servoscala sia stato installato a seguito di autorizzazione assembleare e se questa sia stata condizionata al rispetto di determinate condizioni. Tuttavia ritengo che la legge che di-

sponde in ordine al superamento delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989 n. 13), che le opere e di impianti destinati a tale funzione prescindano dalla permanenza di un soggetto disabile nell'edificio condominiale, cosicché, una volta installato per iniziativa di un singolo condomino, il servoscala, anche gli altri condomini hanno diritto di utilizzarlo o possono avere in futuro necessità di farlo, partecipando alle spese di installazione e di esercizio, come se si trattasse di un ascensore. Inoltre è evidente che lo strumento di superamento della barriera architettonica può essere utilizzato non soltanto dai condomini, ma da tutti i loro familiari e da tutte le persone che i più diversi motivi, possano avere motivo di accedere al condominio. Resta da vedere, caso per caso, a mezzo di indagine tecnica, se l'installazione, per le modalità con la quale è stata realizzata, non sia lesiva delle parti comuni o di diritti soggettivi di singoli condomini ma, sulla base della comune esperienza, non credo che l'occupazione di uno spazio della scala per circa 20 cm possa considerarsi limitativo dell'uso di questa parte comune dell'edificio (anche se una valutazione va fatta con riferimento al caso concreto).

