

**ASSOCIAZIONE BIELLESE  
DELLA PROPRIETÀ  
EDILIZIA** aderente a**SERVIZIO QUESITI A CURA DI CONFEDILIZIA**

**Quesito:** Si vuol sapere, nel caso in cui un inquilino non paghi le spese condominiali, se debba essere l'amministratore ad intervenire (e quindi rivolgersi all'avvocato per un eventuale decreto ingiuntivo) oppure se sia il proprietario che debba farlo.

Parere: L'amministrazione non ha azione nei confronti del conduttore, ma deve chiedere il pagamento dei contributi condominiali al locatore. La prassi di far intrattenere rapporti diretti con l'amministratore al proprio conduttore anche se molto diffusa è errata e pericolosa giacché se il conduttore non paga le spese l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti del locatore.

**Quesito:** In un condominio esiste una serranda sezionale di accesso alla corsia garage con motore apribile telecomandato. Dato che il motore di tale serranda si è rotto e non si può riparare per mancanza di ricambi, è stato presentato un preventivo per l'acquisto di un nuovo motore. In assemblea, però, i condòmini hanno deliberato, a maggioranza, di non sostituire alcunché e di lasciare quindi aperta la serranda in questione. Un condòmino, assente all'assemblea, sostiene che ciò che è stato deciso non è legittimo perché viola i criteri di sicurezza comune e minaccia, pertanto, azioni legali se l'amministratore non si attiverà per la riparazione. Si chiede un parere al riguardo.

Parere: Di fronte ad una delibera di non provvedere alla sostituzione, l'amministratore non può attivarsi di sua iniziativa ma può solo adottare misure urgenti per evitare situazioni di pericolo a cose e persone. Solo se il condòmino interessato si rivolgesse alle autorità competenti e queste ingiungessero l'esecuzione di interventi manutentivi al condominio, l'amministratore avrebbe l'obbligo di eseguire tali interventi.

**Quesito:** Si vuol sapere quali siano i compiti dei consiglieri condominiali, se nominati dall'assemblea.

Parere: Secondo quanto previsto dall'art. 1130-bis del codice civile il consiglio di condominio, la cui nomina è meramente facoltativa, ha funzioni consultive e di controllo.

Il "Servizio quesiti" è a disposizione di tutti gli iscritti al Registro Nazionale Amministratori Confedilizia. Per informazioni contattare la nostra Associazione

Via Seminari 6 13900 BIELLA; tel. 015.2470741 - 26245; fax 015.26245 [ass.propedilizia.bi@alice.it](mailto:ass.propedilizia.bi@alice.it)  
Orari dell'Associazione: lunedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30

