

## Affitto/Proprietari

### Insufficienti i posti auto al servizio di due palazzine

**S**ono proprietario di un appartamento che affitto regolarmente e che fa parte di una palazzina priva di parcheggio, mentre dello stesso complesso edilizio fa parte un'altra palazzina che dispone di superficie adibita a parcheggio con 14 posti auto, identificati da subalterni differenti, alcuni di proprietà esclusiva di condòmini del primo condominio ed altri di proprietà di soggetti appartenenti alla palazzina ed a condominii vicini. Chiedo se sia possibile accorpate i due condominii in un unico condominio, aggiungendo una tabella millesimale per la superficie adibita a parcheggio, in modo da far utilizzare lo spazio comune del parcheggio anche ai condòmini del primo edificio. In questo caso vi sarebbe certamente un vantaggio perché la disponibilità del parcheggio mi consentirebbe un canone maggiore

“ Se non sbaglio e se ho capito bene la domanda, il parcheggio appartiene già ad una serie di soggetti che non coincidono con i condòmini della prima palazzina, ed inoltre esiste uno spazio comune non frazionato. La conseguenza è che un'eventuale accorpamento tra i due edifici, che è operazione non disciplinata dal codice civile ma che può essere realizzata con il consenso unanime di tutti condòmini degli edifici che si intendono accorpate in un unico condominio, non cambierebbe la proprietà del parcheggio o

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".*



*meglio dei singoli posti auto e dello spazio comune, che appartenendo ad un unico edificio condominiale, resterebbero di proprietà dei proprietari attuali, senza possibilità di trasferire alcun diritto di uso al conduttore del lettore.*

### L'amministratore dimissionario può riscuotere i crediti

**I**n un condominio del quale fa parte un appartamento di mia proprietà, stante la grave condizione di morosità dell'inquilino che avrebbe dovuto pagare gli oneri condominiali direttamente all'amministratore, questo, che è dimissionario, affer-

ma di trovarsi nell'urgenza di procedere alla richiesta del decreto ingiuntivo nei miei confronti per quote condominiali di rilevante importo. Vorrei sapere se essendo l'amministratore dimissionario, abbia o non abbia titolo per poter procedere.

“ La giurisprudenza ha recentemente stabilito che l'amministratore revocato dal Tribunale non può agire per il recupero degli oneri non pagati, mentre l'amministratore dimissionario ai sensi dell'art. 1129 cod. civ. deve compiere gli atti urgenti per evitare pregiudizi al condominio, tra i quali la riscossione dei crediti, in quanto la corrispondente disponibilità finanziaria è essenziale per il funzionamento dei servizi e per il mantenimento delle parti condominiali. Pertanto, considerato che è il proprietario che risponde nei confronti del condominio del pagamento degli oneri condominiali nonostante che di fatto, oppure per impegno formale o per prassi, l'inquilino abbia pagato all'amministratore fatta eccezione per la recente morosità, è consigliabile che il lettore provveda al pagamento prima di subire il decreto ingiuntivo.

