

Affitto/Proprietari

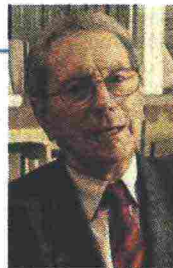
Quote condominiali, responsabilità solidale per gli ultimi due anni

Sono amministratore di un condominio di cui fa parte un proprietario di cinque unità immobiliari, da tempo moroso. Dato che, a breve, ne venderà due, chiedo se al nuovo proprietario si potranno richiedere, per le due unità acquistate, le spese dell'anno in corso e di quello precedente, e se comunque di queste spese potranno rispondere anche i conduttori dei due appartamenti.

“Tra venditore e compratore la responsabilità è (relativamente) solidale nel senso che il condominio si può rivolgere a uno qualunque dei due per ottenere l'intero pagamento, in quanto l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce che vi è responsabilità solidale ma limitatamente all'anno in corso ed a quello precedente. Il che vuol dire che per il periodo ancora precedente il responsabile è esclusivamente il venditore. Non è risolto il problema se per anno si debba intendere quello naturale e di calendario, o non piuttosto l'esercizio condominiale che, di regola, copre un periodo di 12 mesi ma che sovente non corrisponde all'anno solare. In effetti taluni casi, l'applicazione di questo criterio potrebbe essere più favorevole per il condominio, così venendosi ad estendere il periodo della responsabilità solidale. Propondo per questa ultima soluzione in quanto, è con riferimento a tali periodi annuali che è redatto il bilancio e si determinano gli oneri condominiali, mentre facendo riferimento all'anno solare in corso ed a quello precedente, potrebbe essere necessario un frazionamento degli

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 2Casa - Inquilini & Proprietari2.



oneri in relazione alle mensilità del periodo di responsabilità dell'acquirente, che potrebbe non essere semplice e che la legge non prevede ad opera del condominio. Infine per le spese non pagate i conduttori non potranno essere tenuti a rispondere, anche se sono stati i diretti beneficiari ed utenti dei servizi condominiali

Atti vandalici nella cabina ascensore

Poiché si sono verificati degli atti vandalici all'interno della cabina dell'ascensore, di nuova costruzione, di un edificio condominiale del quale sono amministratore, un inquilino di un piccolo appartamento posto al quinto piano e che usa come pied a terre e quindi non come residenza, si è opposto alla installazione di impianto di videosorveglianza affermando che questo violerebbe il suo diritto alla tutela dei dati personali quali sono, per esempio, il passaggio di persone che potrebbero accedere al suo appartamento.

“L'ascensore è, di norma un impianto comune, quindi una parte comune condominiale. In quanto tale, come per qualsiasi altra parte comune, ai fini dell'installazione di un impianto di videosorveglianza trova applicazione il nuovo art. 1122-ter del codice civile che richiede per

la validità della delibera la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza intervenuti e metà valore millesimale). Ciò detto, quanto la tutela della cosiddetta privacy (più propriamente, dei dati personali dello stesso inquilino, che in questo caso consistono nell'accesso all'appartamento di determinate persone) mi chiedo, in primo luogo, se la registrazione persone in ascensore consenta anche di individuare la loro destinazione; e se ciò avvenisse, anche in via approssimativa e con l'analisi e con l'incrocio di diverse registrazioni, se il solo scopo di evitare vandalismi all'ascensore sia da ritenere proporzionato alle inevitabili registrazioni dei dati che, magari, gli interessati potrebbero ritenere riservati.

Inoltre, proprio a tale scopo, occorre che la deliberazione che ha approvato l'installazione della videosorveglianza preveda non soltanto la installazione di determinati avvisi della registrazione in atto, ma anche l'adozione di idonee e preventive misure di sicurezza che garantiscano l'accesso alle immagini alle sole persone debitamente autorizzate nel rispetto delle istruzioni ricevute (cfr. v. provvedimenti, del Garante dell'8 aprile 2010 e Vademecum - Il condominio e la privacy del 10 ottobre 2013). Comunque, c'è sempre la possibilità di non prendere l'ascensore,

