

LE VOSTRE DOMANDE

La delega in assemblea se proprietario è un minore

D. La proprietà di un appartamento è intestata solamente a un minore. In assemblea di condominio si presenta solamente il padre senza delega: è regolare? Inoltre il padre (che non è proprietario) esibisce delega di rappresentanza in assemblea a suo nome rilasciata da altro condomino; è corretto?

R. A norma dell'articolo 320 Codice civile, la rappresentanza legale del figlio minore è esercitata congiuntamente dai genitori o da quello di essi che esercita in via esclusiva la potestà sul minore stesso. E, dunque, nel caso del lettore, il minore è legittimamente rappresentato dal padre nell'ipotesi in cui a costui sia affidata la rappresentanza esclusiva da parte dell'autorità giudiziaria. Fuori da questa ipotesi, la rappresentanza del minore è esercitata da entrambi i genitori e in questo caso può essere applicata analogicamente la disposizione dell'articolo 67, disposizioni di attuazione Codice civile, per il quale <<qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente>>.

E' in ogni caso perfettamente ammissibile che il genitore del minore intervenga in assemblea, non con la delega dell'altro coniuge, ma con la delega di un altro condomino, a norma del già richiamato articolo 67, disposizioni di attuazione, Codice civile – norma peraltro inderogabile dal regolamento di condominio – per ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

In banca senza <<scoperto>>: il contratto non va approvato

D. L'amministratore di condominio ha stipulato un contratto di conto corrente bancario che gli consente uno scoperto senza limite. Questo potere non risulta dal regolamento condominiale né da delibera assembleare. E' possibile chiedere all'amministratore il rimborso degli interessi passivi addebitati al condominio?

R. In termini generali, se l'amministratore di condominio è autorizzato dall'assemblea dei condomini a stipulare un contratto, senza riserva di approvazione delle relative clausole, il condomino è obbligato all'adempimento del debito derivante dalle clausole stipulate dall'amministratore. Si veda, in questo senso, Cassazione 22 febbraio 1997, n. 1640 che, pur se in materia di contratto d'appalto, ha così ritenuto: <<se l'amministratore di un condominio è autorizzato dall'assemblea dei condomini, senza riserva di approvazione di talune clausole, alla stipula di un contratto di appalto per provvedere alla manutenzione di parti comuni dell'edificio, validamente può pattuire, per il caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo all'appaltatore, interessi moratori superiori al tasso legale; conseguentemente il condominio è obbligato all'adempimento del debito derivante da tale clausola>>.

In quest'ottica, risulta difficile provare la responsabilità dell'amministratore per il rimborso degli interessi passivi addebitati al condominio, salvo che l'amministratore abbia violato l'obbligo a lui incombente – a norma dell'articolo 1130 Codice civile – di << riscuotere i contributi condominiali>>. Tanto più che il comportamento dell'amministratore può essere ratificato dall'assemblea a posteriori, per esempio in sede di approvazione del rendiconto, a norma dell'articolo 1711 Codice civile, dettato in tema di limiti del mandato.

La misura del compenso all'amministratore uscente

D. In un condominio di 21 unità non abbiamo confermato il mandato all'amministratore dopo due anni di gestione perchè non soddisfatti dell'operato e dei suoi conti. Dopo tre mesi ad interim dall'esonero, regolarmente retribuiti, nel passaggio delle consegne e verbali al nuovo amministratore, ci siamo accorti che l'amministratore uscente ha trattenuto, dal fondo costituito per le urgenze, senza alcuna autorizzazione o consenso dell'assemblea 77 euro per un'assemblea mai fatta e 306 euro per il passaggio delle consegne. Nel preventivo sottoscritto a suo tempo per la gestione del condominio non c'è riferimento a questa indennità.

E' giusto che l'amministratore esonerato dall'incarico per irregolarità di gestione, trattenga una somma di denaro per il passaggio delle consegne al nuovo?

R. L'amministrazione non può <<trattenere>> senza autorizzazione dei condomini alcuna somma; è poi necessario verificare se, nel procedere al passaggio delle consegne, abbia svolto particolari attività, ulteriori a quelle – dovute e ordinarie – di consegna della documentazione condominiale e di rendiconto ex articolo 1713, Codice civile, tali da dover essere retribuite con un compenso e/o rimborso "extra". La misura di questo eventuale compenso, se non concordata, va determinata in base alle tariffe professionali o agli usi (articolo 1709 del Codice civile).

L'iter della trasformazione del riscaldamento autonomo

D. Abito in un condominio composto da 9 condomini tutti proprietari; il riscaldamento è centralizzato e a colonne verticali, l'energia usata è il gas metano di città (dal 1990). Dovendo, entro un paio d'anni, sostituire la caldaia con relativo rifacimento della canna fumaria come prescritto dalle norme in vigore e, considerando la spesa elevata, stiamo

valutando la possibilità di trasformare il centralizzato in 9 impianti autonomi. Quale maggioranza è richiesta, l'unanimità o la maggioranza dei millesimi 500 + 1?

Alla proposta di utilizzare per il passaggio dei tubi, il sottotetto comune, le cantine e garage privati creando servitù, come potrebbe tutelarsi chi non è d'accordo? Quale eventuale maggioranza è necessaria?

R. La convenienza a passare dall'impianto centralizzato agli impianti autonomi deve essere valutata caso per caso, non essendo automatico il risparmio nel passaggio. In ogni caso, a norma dell'articolo 26, comma 2, della legge 10/91 – ora articolo 123, comma 2, Dpr 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico edilizia - <<per gli interventi in parti comuni di edifici... compresi quelli dell'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali>>. Si legge nell'articolo 8, lettera g): <<trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione dei consumi per singole unità immobiliari, escluse quelle situate nelle aree individuate dalle Regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano, ai sensi dell'articolo 6 ove siano presenti reti di teleriscaldamento>>.

La trasformazione in impianti autonomi a gas deve peraltro possedere le caratteristiche indicate dalla legge e, in particolare, deve comportare risparmio energetico e compatibilità ambientale, secondo una relazione tecnica – che non deve necessariamente precedere o accompagnare la delibera assembleare – per legittimare la diminuzione del quorum deliberativo assembleare (Cassazione, 26 maggio 1999, n. 5117). Il passaggio dei tubi è consentito nell'ambito delle parti comuni, ma non della proprietà dei terzi e dei condomini, senza il loro preventivo consenso scritto, non potendo imporre servitù coattive fuori dei casi previsti dalla legge.

La giusta ripartizione dell'ascensore per i box

D. Nei box interrati come sono ripartite le spese degli ascensori nei diversi piani? L'ascensore si ferma a livello terra e ha come unico scopo quello di servire i piani box.

R. Si ritiene che – salva diversa disposizione del regolamento contrattuale – agli effetti della ripartizione delle spese a norma dell'articolo 1124 Codice civile, debba considerarsi come piano di partenza il piano terreno o rialzato, per accedere al quale dalla via pubblica è escluso l'uso dell'ascensore. Nel caso in cui si sia in presenza di sotterranei di proprietà e di uso comune a tutti, la quota delle spese di ascensore relativa al piano sotterraneo deve essere sommata alle spese generali, che sono ripartite in base ai millesimi di proprietà, posto che la presunzione di uso comune del piano sotterraneo è estesa a tutti indistintamente i condomini.

RIPARTO DELLE SPESE PER RIFACIMENTO SOLAIO

D. Sulla base di quali norme avviene la ripartizione della spesa per il rifacimento parziale del solaio?

Nel caso in cui l'assemblea approvi la realizzazione di opera edile, ripartendo la spesa in base ad un criterio diverso da quello vigente in materia, la relativa delibera è nulla o annullabile?

R. Pur nel silenzio del legislatore, è pacifico che, al fine dell'applicazione del criterio di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1126 cod. civ., ai lastrici solari sono equiparate le terrazze a livello di proprietà o in uso esclusivo del singolo condomino, che fungono da copertura, in tutto o in parte, ad unità immobiliari sottostanti.

L'art. 1126 cod. civ. dispone che le spese per la manutenzione e la ricostruzione di tali lastrici e terrazze devono essere corrisposte per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi da tutti i condomini proprietari di unità immobiliari comprese nella colonna d'aria sottostante il lastrico o la terrazza oggetto di riparazione. Tale articolo individua la misura del contributo per le spese di riparazione e di ricostruzione, rispettivamente dovuto dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini, sulla base del rapporto – appunto un terzo e due terzi – tra l'utilità connessa all'uso o alla proprietà del terrazzo o del lastrico e quella invece prevalente connessa alla funzione di copertura totale o parziale dell'edificio.

Restano così a carico esclusivo dell'utente o del proprietario del terrazzo (o del lastrico) le spese attinenti a quelle parti di esso del tutto estranee alla funzione di copertura, mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, riguardanti le parti di terrazzo svolgenti una funzione di copertura, vanno sempre suddivise, nella misura predetta, anche tra i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti. Con il termine <<riparazione>>, di cui all'art. 1126 cod. civ., il legislatore ha inteso riferirsi a quegli interventi sulle parti di lastrico (o di terrazzo) determinati dall'uso esclusivo, ma comunque collegati alla funzione di copertura dei piani sottostanti. Con il termine <<ricostruzione>>, invece, ha inteso operare una netta distinzione con i primi e quindi riferirsi a quei diversi interventi che incidono sugli elementi strutturali del lastrico (o del terrazzo), quali il solaio o la guaina di impermeabilizzazione. A ciò consegue che, anche nel caso di specie, non v'è dubbio che debba trovare applicazione il criterio dettato dal citato art. 1126 cod. civ. e non già quello dettato dall'art. 1125 cod. civ. che, prevedendo la ripartizione della spesa in parti uguali tra i proprietari dei due piani, andrebbe ingiustificatamente a penalizzare il proprietario dell'appartamento sottostante il terrazzo, a vantaggio degli altri condomini che comunque godono del terrazzo come copertura. Tra tutti i condomini sottostanti il terrazzo va poi operata una ulteriore diversificazione fra coloro la cui proprietà gode interamente del terrazzo come copertura oppure solo parzialmente: è la stessa legge che prospetta la possibilità che il lastrico o la terrazza siano utili solo ad una parte dell'edificio o a parti differenti di ogni singolo appartamento.

Nel caso di copertura parziale, i proprietari di tali unità immobiliari dovranno partecipare alla spesa in ragione e proporzionalmente alla parte di immobile coperto dal terrazzo.

Quanto infine ai criteri di riparto dettati dalla legge, essi possono essere derogati dal regolamento di condominio o da altra convenzione intervenuta tra tutti i condomini.

Deve in ogni caso ritenersi colpita da nullità – in quanto lesiva dei diritti individuali del condomino – la delibera con cui la maggioranza dei condomini decida di modificare i criteri di riparto stabiliti dal regolamento o comunque sempre applicati.