

COMUNICAZIONE

Scopri il regolamento di condominio: dove trovarlo

LA GENTILEZZA
Il contributo
dell'Associazione Zona
Controllo del Vicinato

LEGALE

ii regolamento condominiale

ASSICURAZIONE

Assicurazione Auto obbligatoria anche per veicoli fermi

A questo numero hanno contribuito

Giulia Nicora Direttore Benvenuti in Condominio

Andrea Leta Direttore Generale

Camera Condominiale Varese

Gabriella Altamura intermediario assicurativo, si occupa di consulenza e di formazione nelle aziende dell'ambito dell'educazione finanziaria

Massimo Iaretti Ufficio Stampa ACdV

Elena Lamperti copywriter

Nora Macecchini avvocato

Gaia Martinenghi avvocato



Indice

Lettera del Direttore	4
Comunicazione Scopri il regolamento di condominio: dove trovarlo	5
Legale	
Il regolamento di condominio	9
DAL MONDO DEL CONDOMINIO	13
LA BIBLIOTECA DEL CONDOMINIO	17
A ssicurazione	
Assicurazione Auto obbligatoria anche per veicoli fermi	19
La posta del Condominio - a cura di Gaia Martinenghi	22





Lettera del Direttore

Come avrete intuito, in questo nuovo numero di Benvenuti in Condominio abbiamo scelto di affrontare un tema che ci sta molto a cuore: vivere insieme.

Abbiamo parlato più volte di un condominio come di una grande famiglia e, in fondo, è proprio così: ma come in ogni famiglia, anche in un condominio ci devono essere regole da rispettare per un vivere che non sia solo quieto, ma anche piacevole e conviviale.

Per questo esiste quello che si chiama "Regolamento Condominiale", di solito affisso in luoghi di passaggio, quindi visibile a tutti. Dagli animali in casa alla possibilità di posteggiare in spazi precisi, nel regolamento troverete le risposte alle vostre domande... e se non le trovate, fate affidamento sul vostro Amministratore di Condominio, come un bambino guarda ai genitori per sapere che quello che sta facendo è giusto - anche per evitare di incorrere in situazioni di disagio rispetto agli altri condòmini.

E se il regolamento non dovesse venire rispettato, non iniziate una vostra crociata personale contro quelli che dipingono gli infissi di blu elettrico o mettono sul balcone un barbeque che, quando è acceso, sembra che tutto vada a fuoco: provate a parlare in modo pacato con il condòmino in questione, facendogli presente che esistono alcuni standard di decoro.

Non vi ascolta e continua a grigliare allegramente? Vale il consiglio di prima: il vostro Amministratore è sempre pronto ad aiutarvi!

Buona lettura,

Giulia Nicora



Scopri il regolamento di condominio: dove trovarlo

Elena Lamperti

Il regolamento condominiale è un documento fondamentale che disciplina la convivenza all'interno di un condominio, stabilendo le regole e le norme che i residenti devono seguire per garantire un ambiente armonioso e funzionale. Accedere a questo regolamento è essenziale per comprendere i diritti e i doveri di ciascun condòmino.

Il regolamento condominiale costituisce un pilastro imprescindibile nella gestione di un condominio e fornisce un quadro normativo essenziale per regolare la convivenza tra i residenti. Attraverso la sua redazione, vengono delineate chiaramente le norme e le regole che i condòmini devono osservare al fine di mantenere un clima armonioso e un ambiente funzionale all'interno della comunità condominiale.

La consultazione del regolamento condominiale è di vitale importanza per ogni condòmino, in quanto offre una guida dettagliata sui diritti e doveri specifici che ciascun residente è tenuto a rispettare. Accedere a questo documento non solo fornisce una panoramica completa delle disposizioni vigenti, ma rappresenta anche un passo fondamentale per garantire una convivenza serena e rispettosa all'interno della struttura condominiale.

In questo articolo, ci concentreremo su come accedere al regolamento condominiale in modo pratico e concreto, al fine di garantire una convivenza condominiale consapevole e risolvere, in questo modo, eventuali questioni nel rispetto delle regole stabilite.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: LA STRUTTURA

Il regolamento condominiale assume un ruolo chiave nel regolare con precisione la convivenza all'interno della comunità. La sua importanza è sottolineata fin dall'introduzione del documento, dove viene delineato chiaramente lo scopo del regolamento per la coesione e il benessere del condominio. È importante ricordare che l'adozione di questo regolamento è obbligatoria negli edifici in cui il numero di condòmini supera i dieci.

All'interno di questo documento, **le norme generali abbracciano vari aspetti fondamentali**, come l'utilizzo delle parti comuni, le modalità di convivenza e le disposizioni relative all'igiene e alla pulizia degli spazi condivisi. Un focus particolare viene dedicato ai diritti e doveri di ciascun condòmino, dettagliando in modo esplicito le responsabilità per la manutenzione delle abitazioni e delle aree comuni.

La **sezione sull'amministrazione del condominio** regolamenta poi il funzionamento amministrativo e stabilisce modalità chiare per la convocazione e lo svolgimento delle assemblee condominiali, oltre a delineare le competenze dell'amministratore. Qui la gestione delle spese condominiali è affrontata nel dettaglio e include la ripartizione delle spese comuni e le procedure per la gestione dei fondi condominiali.

All'interno del regolamento sono altresì incluse disposizioni riguardanti sanzioni e violazioni, che delineano le conseguenze in caso di mancato rispetto delle norme stabilite, al fine di promuovere un comportamento rispettoso e conforme alle regole. Il regolamento di condominio costituisce così uno strumento insostituibile per una gestione ordinata della vita condominiale.

Ma sorge spontanea la domanda: dove è possibile reperirlo? Ti aspetto nel prossimo paragrafo.

DOVE TROVARE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

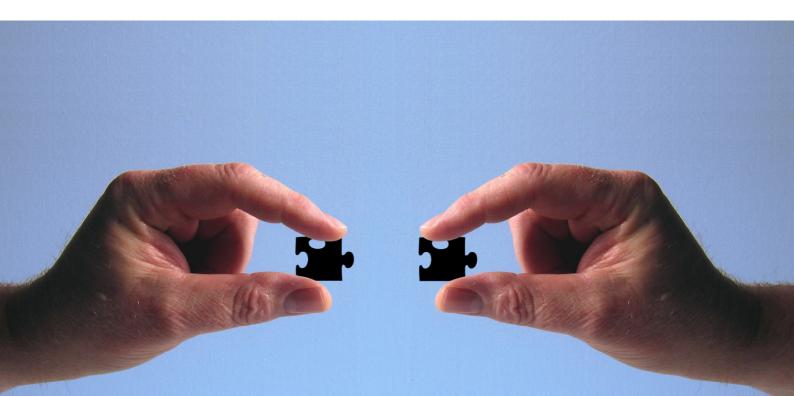
Ogni condòmino ha il diritto di consultare il regolamento, ma la prima sfida consiste nell'individuare la sua ubicazione all'interno del condominio. La risposta a questa domanda non è univoca ma dipende dal tipo di regolamento. Sapevi che ne esistono di tre tipologie? Ecco un breve riassunto:

- Forma contrattuale: il regolamento può essere redatto dal costruttore o deve essere approvato all'unanimità dai condòmini;
- Forma assembleare: la maggioranza decide e stabilisce il regolamento all'interno di un'assemblea, con l'obbligo che rappresenti oltre i 500 millesimi delle quote millesimali;
- ·Forma giudiziale: questa tipologia si attua quando il regolamento viene adottato coattivamente e approvato da un giudice, in base alla richiesta di un condomino.

Le **modalità di accesso al regolamento** variano in base alla sua natura. Se il condominio ha adottato un regolamento contrattuale, potrebbe essere incluso nell'atto di compravendita o nell'atto costitutivo del condominio. Nel caso in cui questi documenti non siano reperibili, è possibile recuperarli tramite richiesta al notaio di riferimento, che può consultarli nell'archivio notarile o presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dove dovrebbero essere trascritti.

Quanto al **regolamento assembleare**, questo è custodito dall'amministratore di condominio. Pertanto, è sufficiente richiederne una copia. In alcuni casi, potrebbe essere accessibile presso la portineria oppure, per i più tecnologici, online tramite il sito web del condominio o una sezione dedicata sul portale dell'amministratore.

In conclusione, per ottenere agevolmente una copia del regolamento, la soluzione più immediata è rivolgersi all'amministratore di condominio. Quest'ultimo è tenuto a conservare il regolamento tra la documentazione in suo possesso, poiché la sua mancanza potrebbe compromettere lo svolgimento regolare delle assemblee condominiali, e non solo.



Due proposte per te

Ti piacerebbe collaborare con noi?

18

La nostra redazione è in continua crescita, per questo siamo sempre alla ricerca di nuovi collaboratori!

Sei un autore di libri, un professionista di tematiche legate al condominio, dal legale alla comunicazione, alla tecnologia, il titolare di un'attività commerciale all'interno di un condominio, un condòmino o, ancora, una persona che si interessa a questo mondo e alle sue dinamiche?

Invia un'email a redazione@benvenutiincondominio.it, con:

- un contributo di max 1 cartella Word, compreso il titolo o un vocale di non oltre 10 minuti, se preferisci il "formato podcast"
 una tua breve biografia e i tuoi recapiti
- una tua foto

Ti risponderemo quanto prima, con le indicazioni per entrare ufficialmente a far parte del nostro progetto... anzi, del nostro Condominio!

Vorresti ricevere il magazine a casa?

Hai letto il nostro magazine in formato digitale e ti piacerebbe riceverlo cartaceo, comodamente a casa tua?

Da oggi, è possibile!

A fronte di un abbonamento di 25 Euro valido per 12 mesi, infatti, ti invieremo il magazine a casa, per leggerlo nella tranquillità domestica e condividerlo, perché no, con i tuoi vicini.

Scrivi un'email a info@benvenutiincondominio.it e ti forniremo tutti i dettagli dell'abbonamento!



Il regolamento di condominio

Nora Macecchini

La giurisprudenza ha definito il regolamento di condominio "lo statuto della collettività condominiale". Ogni condomino si trova a doversi confrontare con le disposizioni in esso contenute ed è bene conoscerne, la natura, la genesi, il valore e lo scopo.

Il regolamento di condominio contiene infatti tutte le norme relative all'uso dei beni comuni, alla ripartizione delle spese, ai diritti e agli obblighi dei condomini, al decoro dell'edificio e all'amministrazione. In buona sostanza, come dice il nome, regola la vita del condominio. Deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità e si trova allegato al registro dei verbali tenuto dall'amministratore.

Ai sensi dell'art. 1138 c.c., la tenuta del regolamento è obbligatoria quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio. L'approvazione avviene con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., ovvero con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Oltre che assembleare (o maggioritario), come previsto dall'art. 1138 c.c., il regolamento può essere di tipo contrattuale (o convenzionale), ed anche giudiziale, ovvero adottato coattivamente, ma si tratta di un'ipotesi residuale.

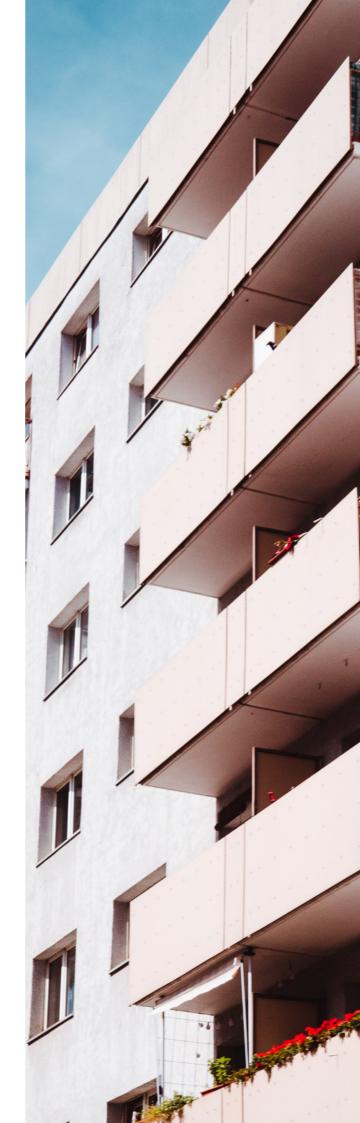
Il regolamento contrattuale solitamente è predisposto dal proprietario originario dell'intero stabile, nella maggior parte dei casi si tratta del costruttore e viene espressamente richiamato all'interno degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari. Ciascun condomino vi aderisce al momento dell'acquisto. Nella prassi il regolamento contrattuale di condominio viene allegato all'atto di compravendita o richiamato in esso e accettato dall'acquirente in sede di compravendita. Si parla di regolamento convenzionale anche con riferimento a quello adottato da tutti i condomini all'unanimità in assemblea. Con il regolamento contrattuale possono essere poste limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto sulle parti di esclusiva proprietà.



Il regolamento assembleare, come anticipato, è quello disciplinato dall'art. 1138 c.c., approvato nell'ambito dell'assemblea dei condomini con le modalità indicate dall'art. 1136, Il comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), vincolante per tutti i condomini, anche se assenti o dissenzienti, e per i loro futuri aventi causa. Il regolamento, una volta adottato, vincola alla sua osservanza tutti i condomini al pari di una delibera assembleare. Il contenuto di tale forma di regolamento, tuttavia, è più limitato in quanto, a differenza di quello contrattuale, non può incidere: sui diritti dei singoli condomini, sulle parti comuni, sulle parti di proprietà esclusiva. A titolo esemplificativo, quindi, il regolamento assembleare non può contenere: divieti di destinazione (ad esempio, non può vietare di adibire l'immobile ad uso commerciale), vantaggi a favore di alcuni condomini e a scapito di altri. Il regolamento assembleare si limita a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese e la tutela del decoro architettonico. Il regolamento adottato a maggioranza può occuparsi dell'uso delle cose comuni, purché ne sia assicurato il pari uso a tutti i condomini. Tale regolamento, come già detto, non è soggetto a trascrizione, ma deve essere allegato al registro dei verbali.

In via residuale, si segnala che se il numero dei condomini è superiore a dieci (e, quindi, l'adozione del regolamento sia obbligatoria) e l'assemblea non provvede o non si trova un accordo o rigetta la richiesta di formazione del regolamento, ciascun condomino, nel silenzio o nel rifiuto dell'adunanza assembleare, può adire l'autorità giudiziaria. In tale circostanza, il giudice può approvare il regolamento formato su iniziativa di un condominio, come prevede l'art. 1138 c. 2 c.c., nondimeno, il magistrato non può predisporlo autonomamente. Il regolamento viene così adottato coattivamente e ha efficacia vincolante per tutti i condomini dopo il passaggio in giudicato della sentenza.

Il regolamento deve in ogni caso contenere i dati identificativi dello stabile (i riferimenti catastali), l'indicazione delle parti comuni dell'edificio, delle pertinenze, delle parti coperte e scoperte, le regole per l'uso delle parti comuni, le norme sulla ripartizione delle spese sulle parti comuni, le regole sul decoro dell'edificio, le regole sull'amministrazione dello stabile.





L'amministratore di condominio è tenuto a curare l'osservanza del regolamento, pertanto, può sollecitare i condomini al rispetto del regolamento e ha titolo per promuovere una lite al fine di ottenere il rispetto del regolamento. Il regolamento condominiale è obbligatorio anche per il conduttore. Nell'ipotesi in cui l'inquilino sia inadempiente alle norme in esso contenute, il condominio infatti può agire direttamente nei suoi confronti.

Per quanto attiene la modifica, il regolamento condominiale contrattuale può essere modificato con una delibera assembleare adottata all'unanimità relativamente alle clausole che incidono sui diritti soggettivi e sugli obblighi dei condomini, viceversa, nell'ipotesi in cui la clausola abbia natura regolamentare, ossia riguardi le modalità d'uso delle cose comuni, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, è modificabile a maggioranza, benché sia inserita in un regolamento contrattuale.

Il regolamento condominiale assembleare può essere modificato con una delibera assembleare adottata dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio. L'art. 70 disp. att. c.c. dispone che per le infrazioni al regolamento di condominio possa essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a € 200,00 e, in caso di recidiva, fino a € 800,00. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. della è deliberata L'irrogazione sanzione dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 c.c.. sanzione deve essere prevista dal regolamento e non può superare gli importi indicati, a pena di nullità.

Infine è importante segnalare che il regolamento, sia esso contrattuale o assembleare, non può vietare di possedere o detenere animali domestici. Lo prevede espressamente l'art. 1138 c. 5 c.c., pertanto, sono nulle le clausole contenute nel regolamento che vietino la detenzione degli animali domestici. La norma ha introdotto il diritto di coabitazione con il proprio animale di affezione. La disposizione parla espressamente di animali domestici, ossia di animali posseduti per compagnia o ragioni affettive, come cani, gatti, uccellini, criceti, tartarughe, conigli et cetera.

Dal mondo del condominio



Gentilezza e Controllo del Vicinato



Massimo laretti

Gentilezza e Controllo del Vicinato sono due termini antitetici o strettamente connessi tra loro?

La risposta, se si considera la **natura sociale** del Controllo del Vicinato il suo voler creare rapporti positivi tra i cittadini in modo da agire ANCHE con una funzione di deterrenza per la commissione di atti criminosi, è sicuramente SI.

Il messaggio informativo, la linea guida che ACdV porta avanti da anni è che il controllo del vicinato non deve trasformare coloro che lo attuano in altrettanti Rambo ma semplicemente in attenti osservatori di quanto accade intorno a loro.

Così se uno sconosciuto si aggira per la via o nei pressi di un'abitazione con un fare che potrebbe apparire sospetto l'azione si deve semplicemente nell'avanzare nei suoi confronti una domanda gentile del tipo 'Le serve qualcosa ?", "Sta cercando qualcuno ?", "Posso aiutarla ?". Sono domande assolutamente semplici ed altrettanto educate, garbate e gentili. E dalla risposta o dall'atteggiamento che avrà la persona in questione si potrà capire se era in zona con buone o cattive intenzioni.

E tutto questo senza mettere a repentaglio l'incolumità di nessuno. Domandare (naturalmente dipende anche dal tono in cui la domanda è rivolta) cosa ha bisogno è un segno di aiuto non un j'accuse gratuito. Ovviamente se abbiamo rivolto la domanda al potenziale ladro o, più probabilmente, al palo durante la visita di sopralluogo a dove compiere l'azione criminosa l'effetto sarà quello di averlo bruciato.





Ma la gentilezza non è soltanto un deterrente nel Controllo del Vicinato.

Il vivere in armonia con i vicini, lo scambiarsi dei favori reciproci, il prendersi cura gli uni degli altri o delle cose degli uni e degli altri, sempre nel limite del rispetto della riservatezza di ognuno (utilizzo volutamente questo termine e non quello di privacy correntemente utilizzato perché sino a prova contraria la lingua ufficiale è l'italiano) sono conseguenze della gentilezza, comportamento che alcuni comuni hanno previsto, da parte del sindaco la delega – per assessori o consiglieri specificamente alla gentilezza.

Questi diventano un riferimento per bambini e ragazzi ma anche si occupano di buona educazione, rispetto verso il prossimo e la cosa pubblica, prendersi cura di chi soffre o è in difficoltà e sono dei propulsori dell'accrescimento dello spirito di comunità. Queste sono esattamente le caratteristiche sociali del Controllo del Vicinato che, da sempre, ACdV auspica ed ha alla base della propria azione.

Che l'aiuto di ciascuno è una goccia di tante gocce, indispensabile ma mai esauribile in se stessa.

RIVOLUZIONE ENERGETICA: IL POTENZIALE DEL FOTOVOLTAICO UNITO ALLE COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI

Negli ultimi anni, il discorso sui consumi energetici legati all'uso di impianti fotovoltaici si è spesso limitato alla loro capacità di distribuire energia verde alle strutture – case, edifici, aziende - a cui sono collegati i pannelli solari. Tuttavia, l'innovativa tecnologia fotovoltaica che sfrutta la luce solare per generare energia pulita e rinnovabile, offre prospettive più ampie se si va oltre il concetto di singola struttura e si adotta una visione comunitaria.

In un'epoca in cui la transizione verso fonti energetiche sostenibili è imperativa, infatti, le Comunità Energetiche Rinnovabili rappresentano un tassello fondamentale nella costruzione di un futuro energetico più equo, sostenibile ed economicamente vantaggioso per le comunità.

Prima di parlare di Comunità Energetiche Rinnovabili, però, occorre fare chiarezza su cosa sia l'energia fotovoltaica e sui vantaggi che ne derivano dal suo utilizzo.

In cosa consiste l'energia fotovoltaica?

La tecnologia fotovoltaica sfrutta la luce solare per generare elettricità pulita e inesauribile. Questa tecnologia si basa sull'effetto fotovoltaico, in cui i pannelli solari, composti da celle in silicio, convertono i fotoni della luce solare in corrente continua; questa viene poi convertita in corrente alternata tramite un inverter per l'uso domestico o aziendale. L'energia fotovoltaica non emette gas serra o inquinanti atmosferici, contribuendo alla lotta contro il cambiamento climatico e migliorando di gran lunga la qualità dell'aria urbana.

Cosa sono le Comunità Energetiche Rinnovabili?

Le Comunità Energetiche Rinnovabili sono soggetti giuridici a tutti gli effetti, organizzati anche sotto il concetto di gruppi di autoconsumo collettivi, dai quali i membri possono trarre diversi vantaggi, non solo di tipo ambientale e sociale, ma anche economico.

Le CER fungono da catalizzatori per una nuova era di ripartizione energetica ed economica permettendo ai diversi partecipanti di condividere e usufruire dell'energia prodotta da impianti fotovoltaici in un'ottica di consumo condiviso e sostenibile. Come? Adottando la via dell'indipendenza energetica delle comunità locali, le quali possono autoprodurre e auto consumare energia, non solo riducendo i costi come permette di fare un impianto fotovoltaico standard, ma generando, altresì, un ritorno economico tangibile attraverso la vendita dell'eccesso di energia alla rete, riconosciuto dal GSE.

Il GSE – Gestore dei Servizi Energetici – \dot{e} , difatti, l'unico soggetto attuatore che qualifica gli impianti fotovoltaici e che può erogare incentivi a chi decide di fare di questa forma di energia rinnovabile un vero e proprio investimento e non sono una modalità di risparmio.

In sintesi, possiamo affermare che le potenzialità del fotovoltaico non si fermano alla sostenibilità ambientale e alla riduzione dei costi in bolletta. Implementando le Comunità Energetiche Rinnovabili nel concetto di fotovoltaico, possiamo ampliare l'orizzonte dei benefici, traendo come vantaggio non solo la ripartizione energetica ma anche la ripartizione economica di incentivi tra i vari membri di un gruppo di autoconsumo.

Per informazioni contattare Esse Solar – Viale Danimarca 1, Gallarate (VA) – info@s-solar.it Almer Italia – Via San Carlo Borromeo 53D, Cassano M. (VA) – info@almer-italia.com





del condominio

Le luci nelle case degli altri

La porta è un romanzo scritto da Magda Szabò, pubblicato nel 2014 per la casa editrice Einaudi.

La vicenda è ambientata fra le mura domestiche, in cui vivono due donne: la padrona di casa, una scrittrice inadatta ad affrontare i problemi della vita quotidiana, la quale fatica a capire il rigido moralismo di Emerenc Szeredàs, la donna che la aiuta nelle faccende domestiche.

La narratrice subisce le spesso indecifrabili decisioni di Emerenc, non sa cosa pensare dell'alone di mistero che ne circonda l'esistenza e soprattutto la casa, con quella porta che nessuno può varcare. In un crescendo di rivelazioni scopre che le scelte spesso bizzarre e crudeli, ma sempre assolutamente coerenti dell'anziana donna, affondano in un destino segnato dagli avvenimenti più drammatici del Novecento.





Assicurazione Auto obbligatoria anche per veicoli fermi

Gabriella Altamura

"L'articolo 193 del Codice della Strada recita testualmente:

"I veicoli a motore senza guida di rotaie, compresi i filoveicoli e i rimorchi, non possono essere posti in circolazione sulla strada senza la copertura assicurativa a norma delle vigenti disposizioni di legge sulla responsabilità civile verso terzi".

La novità è contenuta nel decreto legislativo di recepimento di una direttiva europea 2021/2018 emanata due anni fa in materia di RC Auto entrata in vigore il 23 dicembre 2023.

Il decreto modifica il Codice delle assicurazioni private, stabilendo che "l'obbligo di assicurazione per la responsabilità civile si applica ai veicoli a motore indipendentemente dalle caratteristiche del veicolo, dal terreno su cui è utilizzato e dal fatto che sia fermo o in movimento". Leggendo attentamente la norma si comprende quindi come ogni veicolo debba essere munito di contratto assicurativo, ma cosa avviene in caso di auto senza assicurazione parcheggiata?

Un veicolo parcheggiato in pubblico, lungo la carreggiata o in un'area adibita a parcheggio, deve essere munito di copertura assicurativa poiché è potenzialmente in grado di danneggiare altri veicoli ed in questo caso si è soggetti a sanzioni. Il classico esempio è quello di un veicolo posteggiato a cui all'improvviso si disinserisce il freno a mano e muovendosi causa danni a cose o persone. In questo caso l'assenza di copertura assicurativa lascia privi di tutele i danneggiati e pone a carico del proprietario della vettura i risarcimenti.



LE ECCEZIONI

Le eccezioni che permettono di evitare l'assicurazione e quindi la sanzione sono le seguenti:

- i veicoli demoliti o ritirati,
- i veicoli fermati o seguestrati dalle autorità
- i mezzi non funzionanti perché privi di parti essenziali, come il motore.
- i veicoli fermi a seguito di formale richiesta di sospensione alla compagnia assicurativa fino ad un massimo di dieci mesi
- i veicoli parcheggiati in un'area privata che può essere il giardino della propria casa, il garage o una piazzola a pagamento.

Chi non intendesse rinnovare la polizza RC auto perché prevede di non utilizzare l'auto per lunghi periodi, dovrà giustamente valutare i costi alternativi al rinnovo dell'assicurazione, dal momento che in alcuni casi potrebbe rivelarsi l'opzione più economica.

LE SANZIONI

Per **i veicoli fermi senza polizza**, le sanzioni sono identiche a quelle previste per chi circola senza assicurazione ovvero:

- sequestro del mezzo sino a quando non verrà sottoscritto un nuovo contratto di assicurazione e, in ultima ipotesi, la confisca dell'auto qualora si decidesse di non pagare la multa e i relativi oneri di trasporto e custodia.
- decurtazione dei punti sulla patente di 5 punti sulla patente del conducente
- sanzione amministrativa che parte da un minimo di 866 €, sino ad un massimo di 3.464 €

Ci sono casi in cui la multa può essere addirittura maggiorata fino a raddoppiare ovvero quando il guidatore viene sorpreso per due volte nell'arco di due anni senza polizza assicurativa.

Per informazioni contatta:
Gabriella Altamura
Cell 348.3416286
Mail gabriella.altamura@gmail.com

La posta del Condominio

Nel caso in condominio ci fossero dei morosi, quando compri precisione l'amministratore condominiale può pretendere la copertura morosità?

L'amministratore di condominio ha un vero e proprio obbligo di legge di riscuotere forzosamente gli oneri condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio a cui queste spese si riferiscono (art. 1129 c.c.), salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. A seconda della situazione economica del condominio quindi, entro questo limite temporale, è a sua discrezione valutare tempi e modalità di sollecito.

Ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. c.c. inoltre, per la riscossione dei contributi approvati dall'assemblea, l'amministratore può, tramite avvocato, rivolgersi all'ufficio giudiziario competente per ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo senza prima chiedere autorizzazione all'assemblea per procedere. (Queste norme sono poste a tutela del regolare svolgimento della vita del condominio, per prevenire che rimanga senza i fondi necessari al pagamento dei fornitori).

Durante il passaggio di proprietà le spese che a consuntivo faranno parte del periodo precedente alla compravendita a chi vengono richieste?

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese dell'anno in corso - quello in cui acquista - e di quello precedente.

Questo significa che, anche se le spese precedenti alla compravendita spettano al venditore, l'amministratore può chiedere il pagamento di queste al nuovo proprietario. Sarà poi quest'ultimo a doverle a recuperare dal venditore (la norma è posta a particolare tutela del condominio, affinché non sia coinvolto e danneggiato a seguito delle vicende inerenti i passaggi di proprietà dei singoli).

Quando si vuole acquistare un immobile è quindi importante chiedere al venditore qual è la sua posizione nei confronti del condominio, chiedendogli di fornire una dichiarazione dell'amministratore che attesti che è in regola o meno con il pagamento delle spese.

Se dalla dichiarazione emergono debiti verso il condominio, è possibile chiedere al venditore che li paghi prima del rogito, come è possibile esplicitare altri accordi inerenti ad esempio la spettanza del conguaglio non ancora approvato (diversamente, sarà necessario procedere analiticamente alla ripartizione delle spese fra venditore e acquirente ex post, ad approvazione del conguaglio avvenuta).

Ma attenzione: i patti che stipuliamo con il venditore nel contratto di acquisto dell'appartamento non "valgono" nei confronti del condominio, estraneo al contratto.

A cura dell'Avv. Gaia Martinenghi



Sono affittuario in un condominio di proprietà di una società Spa, nel corso dei 5 anni di locazione mi capita di pagare intorno al 20/23 del mese la fattura mensile di locazione. Ho sempre saputo ci fossero 20 giorni oltre la scadenza per saldare la fattura, non è corretto? Ora la società mi chiede interessi moratori per tutti i 5 anni, avendo citato nel contratto d'affitto il decreto leg. 192 del 15 novembre 2012. È lecita la richiesta oppure il decreto, come letto, non si applica alle locazioni private? Nel caso purtroppo fosse lecito devo farmi mandare tutti i conteggi eseguiti e la percentuale di mora applicata per verificarne la correttezza degli importi?

per quanto riguarda modi e tempi del pagamento di canoni e spese bisogna fare riferimento a quanto pattuito nel contratto di locazione. E' quindi necessario andare a verificare nel contratto cosa è previsto nello specifico e se gli interessi moratori sono previsti, eventualmente anche per il caso del ritardato pagamento.

Si faccia certamente inviare il conteggio dettagliato delle somme richieste, così da poter verificare la debenza degli importi e la correttezza dei calcoli, eventualmente con il supporto di un consulente. La legge sulle locazioni degli immobili urbani prevede un termine di venti giorni, in relazione, tuttavia, alla possibilità di risolvere il contratto. L'art. 5 l. 392/1978 stabilisce infatti che il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, o degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

Dato il burrascoso rapporto con i vicini vorrei applicare un telo verde oscurante sulla rete di confine tra il mio giardino ed il loro.
Attualmente c'è lo stesso telo sul lato del loro giardino, ma è molto basso (circa 1,20m) e non garantisce privacy oltre ad essere in pessime condizioni. Posso metterlo anch'io dal mio lato ma più alto? Se si, fino a che altezza è consentita tale copertura senza arrecare loro danno?

un caso simile è arrivato in Corte di Cassazione nel 2012. In quel caso, i vicini chiedevano la rimozione del telo dalla rete posta fra le due proprietà confinanti, ritenendo che la sua apposizione costituisse un c.d. "atto emulativo" (una condotta tenuta a mero scopo di disturbo, senza alcuna utilità per chi l'ha posta in essere). La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 7805/12, ha ritenuto invece legittima l'esigenza di riservatezza della proprietà che aveva installato il telo, non ritenendo dunque priva di utilità l'apposizione dello stesso.

Per rispondere al suo quesito nel merito, sarebbe necessario approfondire le circostanze del caso: di chi è la proprietà della rete di confine? Apponendo il telo oscurante, impedirebbe al vicino di godere del panorama? Vi è nei pressi una strada comunale o un incrocio? Potrebbe in primo luogo contattare l'ufficio tecnico del Comune di residenza per verificare l'esistenza di una normativa locale in tema di distanze, volta a garantire la visibilità e sicurezza di strade, marciapiedi o incroci.





Benvenuti in Condominio www.benvenutiincondominio.it Viale Ticino 24, 21026 Gavirate



Aderente all'Unione Nazionale Camere Condominiali



Associazione premiata da Condominio in Fiera IIIº edizione 2022 Formazione - Rivoluzione - Innovazione



CERCHI UN **AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?** SCEGLILO COMPETENTE E QUALIFICATO!

visita il sito cameracondominialevarese.it

