



Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

7 ago
2015

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | 🐦

STAMPA | 🖨

IL CONDOMINIO

Estate con il Sole/5: contro la lite continua si tenta la mediazione o ci si chiama fuori

di Enrico Morello

Su cosa si litiga in condominio? Tra i tanti esempi, si pensi alla gestione delle parti comuni, quali il cortile condominiale adibito a parcheggio, con possibili contestazioni dei condòmini sulle assegnazioni dei posti auto, o le spiacevoli immissioni sonore (e non solo) che soprattutto nei periodi estivi possono creare malumori in coloro che a torto o a ragione siano chiamati a subirle.



A complicare le cose, si osservi poi come durata e costi dei processi in Italia non siano tali da condurre a una rapida e indolore composizione della lite, spesso portata avanti per futili motivi da condòmini esasperati. Non pare, inoltre, che l'istituto della mediazione (obbligatorio nell'ambito del diritto condominiale) recentemente introdotto dal legislatore abbia sortito il risultato sperato di ridurre le

liti, sia perché a sua volta piuttosto costoso, e sia per i suoi tempi brevi che mal si adattano alla presenza fra le parti del condominio, dato che ogni decisione deve essere presa dall'assemblea e poi espressa nel corso degli incontri avanti al mediatore dell'amministratore.

Ci si dovrebbe anzitutto dotare di un regolamento condominiale che, come un buon contratto sia espresso nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, onde evitare o perlomeno circoscrivere le liti (si pensi ad esempio ad una clausola che non chiarisca esattamente quali attività siano lecite o meno in condominio, rifacendosi a formule arcaiche come «comportamenti contrari al buon costume») dovute in parte alla sua difficile interpretazione.

Inoltre, serve un amministratore che sia, come del resto il suo ruolo di custode delle parti comuni esattamente prevede, il più possibile professionalmente preparato e adatto a comporre le liti fra i condomini stroncandole (per quanto possibile) in partenza.

Il recente (legge 220/2012) intervento del legislatore in materia di diritto condominiale ha avuto il grave torto di non porre chiarezza su una delle questioni che più di altre agitano il mondo condominiale: e cioè «il recupero crediti» portato avanti dai terzi nei confronti del condominio. Tale questione non è stata risolta, perché il creditore, che dovrebbe rivolgersi esclusivamente ai morosi, di fatto ha trovato la via del pignoramento del conto corrente bancario condominiale, che però coinvolge tutti, anche chi è in regola con i pagamenti.

Fortunatamente, comunque, esiste la possibilità, espressamente prevista dal legislatore, del singolo condòmino di “tirarsi fuori” dalle liti giudiziarie che interessino il condominio come parte attiva o come parte resistente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-
- ▶ In giudizio vanno l'amministratore o i condòmini
di *Enrico Morello*
 - ▶ Chi «dissente» può evitare le spese di giudizio
di *Enrico Morello*
 - ▶ Il creditore trova altre strade per il recupero

di *Enrico Morello*

- ▶ **Conciliazione obbligatoria anche sulle delibere**

CORRELATI

IL CONDOMINIO

26 Maggio 2015

Il nuovo ingresso può diventare condominio parziale

RISPARMIO ENERGETICO E TECNOLOGIE

28 Aprile 2015


Schermature solari, l'applicazione degli sgravi fiscali (Ecobonus) è a largo raggio

RISPARMIO ENERGETICO E TECNOLOGIE

27 Novembre 2013

Ecobonus, i controlli sulle maxi-detrazioni potrebbero ritardare i rimborsi

APPROFONDIMENTI OPERATIVI

Condominio 24 

Le parti comuni

Vecchio testo Nuovo testo Art. 1117 cod. civ. - Parti comuni dell'edificio. Art. 1117 cod. civ. - Parti comuni dell'edificio. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico se non risulta

Condominio 24 

Parti comuni - Plateatico

Quesito: In un condominio un negozio (mq. 75) ha occupato per esercitare attività di vendita il plateatico (bene comune nei contratti d'acquisto delle