I conduttori e il condominio

Data: 11 febbraio 2010 | Autore: Redazione



DOMANDA LETTORE

Gentilissimo Avvocato, sono un inquilino di una palazzina con 5 conduttori, senza regolamento di condominio. Abbiamo un impianto di riscaldamento centralizzato. La proprietà, ha un suo amministratore che gestisce la loro proprietà, Guasti nella casa; lavori di manutenzione ecc.ecc. Vengo al dunque: [MORE]
Chi ha l'obbligo della gestione amministrativa del riscaldamento? materialmente chi deve gestire il pagamento delle bollette del gas? Noi inquilini, possiamo gestirci autonomamente l'amministrazione delle bollette del gas? Due anni fà l'amministratore della proprietà ha fatto un assemblea sul riscaldamento, informandoci che la gestione deve essere fatta da lui, noi inquilini non possiamo amministrare i soldi del riscaldamento. Non avendo nessun elemento utile per contrastare la sua opinione, abbiamo momentaneamente la sua gestione, in attesa di informarci sulla questione. Cordialmente.... Gaetano Gargiullo

RISPOSTA AVVOCATO

Gentile Sig. Gaetano,
mi limito a rispondere brevemente sulla questione prospettata, premettendoLe che il regolamento di condominio è obbligatorio nel caso in cui il numero di condomini sia superiore a dieci, e facoltativo in ogni altro caso.
L'art. 10 della legge n. 392/78 (Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini), non modificato dalla L. 431/98, prevede che *“il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario*

dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni".

Se poi l'edificio appartiene ad un unico proprietario, i conduttori si possono riunire in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o dal almeno 3 conduttori, nella quale deliberare l'assunzione dell'autogestione del servizio di riscaldamento centralizzato, costituendosi il c.d. *"condominio di gestione"*, al quale si applicano comunque le norme (quorum costitutivi, deliberativi, ordini del giorno, convocazioni, avvisi ecc….) del condominio in senso proprio.

Nella stessa assemblea, i conduttori potranno nominare un rappresentante che provveda alla gestione dell'impianto per conto dei soli conduttori.

Nel caso in specie, la proprietà ha già nominato un amministratore cui sono stati affidati i compiti di ordinaria gestione; quest'ultimo provvede in prima persona alla verifica del consumo ed al riparto delle spese in ragione dei millesimi appartenenti alle singole unità abitative, secondo e nei limiti delle decisioni assembleari regolarmente adottate con il voto dei conduttori.

Per quanto sopra, all'attuale amministratore potrà essere affiancato un nuovo rappresentante dei conduttori, al quale spetterà in prima persona la sola gestione ordinaria degli impianti comuni.

Rimane sempre fermo, ovviamente, il controllo sulla gestione da parte dei singoli ed, eventualmente, la possibilità di agire nei confronti del nuovo amministratore (così come nei confronti dell'attuale) per *mala gestio* della cosa comune.

Distinti saluti.
avvocato Gianluca Greco

N.B.
Laddove l'utente fosse interessato ad approfondire l'esame di questioni e problematiche personali o necessitasse di vera e propria assistenza legale/giudiziale, potrà inoltrare apposita richiesta alla mail di redazione: consulenzalegale@infooggi.it

Si provvederà a mettere in contatto il richiedente con uno dei consulenti.

In tali casi, il servizio legale, nel rispetto del codice deontologico forense e della normativa privacy, sarà soggetto all'applicazione delle competenze ed onorari professionali di cui al D.M. 127/04 (tariffario professionale vigente).

Con questa nuova sezione, InfoOggi si propone di dar vita ad una nuova rubrica interattiva con i nostri utenti. Potrete infatti scriverci, utilizzando l'apposita mail (consulenzalegale@infooggi.it), al fine di ottenere brevi pareri legali in riscontro alle vostre domande che potranno vertere su i più svariati argomenti giuridici.
Un valido e qualificato team di avvocati, sarà disponibile a fornire risposte tecniche o anche semplici delucidazioni, utili a districarvi meglio tra la moltitudine di leggi e normative spesso poco chiare e di difficile interpretazione anche per gli addetti ai lavori.

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/i-conduttori-e-il-condominio/7350