



# Condominio: il ruolo dell'amministratore<sup>©</sup>

**Occuparsi della gestione di un edificio per risolvere tutti i piccoli problemi della convivenza con un occhio al bilancio e agli eventuali fuori programma richiede un'abilità non sempre garantita.**

Chi porta avanti la baracca? E' proprio il caso di dirlo quando si parla dell'amministratore di condominio cui spetta la gestione ordinaria e straordinaria dello stabile in cui vivono più persone. Piccoli e grossi problemi che rendono questo mestiere unico nel suo genere.

Spesso i condomini sono i primi a non conoscere quale siano ruolo, poteri e doveri di chi li amministra.

Di fatto, chiunque può svolgere l'attività di amministratore condominiale: non è richiesto alcun particolare titolo di studio, né l'iscrizione a qualche albo professionale.

L'amministratore può essere sia un estraneo sia un condomino che si assume l'incarico.

## Sotto controllo

L'amministratore risponde all'assemblea dei condomini per il suo operato. Le sue competenze sono definite dal regolamento condominiale, dal Codice Civile e dagli usi. Ma resta un potere esclusivo dell'assemblea quello di stabilire tutto ciò che riguarda l'uso comune delle cose: i casi particolari possono venire discussi e risolti dall'assemblea, che dà incarico all'amministratore di eseguire quanto deciso in quella sede. L'assemblea esercita il suo controllo essenzialmente attraverso due strumenti: il preventivo di spesa e il rendiconto di gestione. Entrambi debbono essere preparati dall'amministratore e messi a disposizione dei condomini prima dell'assemblea annuale di verifica della gestione.

### Il preventivo di spesa

L'assemblea all'inizio dell'anno deve approvare un preventivo delle spese che il condominio dovrà affrontare, compreso lo stipendio dell'amministratore.

Più il preventivo è dettagliato, meno l'amministratore potrà discostarsi dalle indicazioni dell'assemblea; conviene comunque inserire una voce per gli imprevisti o le varie ed eventuali necessità che nel corso dell'anno si possono presentare. In un preventivo ben dettagliato le spese dovrebbero essere suddivise nelle seguenti categorie:

- spese da ripartire per millesimi di proprietà (assicurazione dell'edificio, spese di manutenzione, compenso dell'amministratore ecc.);
- spese da ripartire secondo l'uso o le modalità indicate dal regolamento (ascensore, pulizia scale, riscaldamento, luce, acqua, portierato ecc.);
- spese per il pagamento delle tasse comunali da ripartire in base alla superficie e alla destinazione dei locali (ad esempio, la tassa sui rifiuti urbani), a meno che non si preveda il pagamento a carico dei singoli condomini.

### Il rendiconto di gestione

L'amministratore deve rendere conto all'assemblea della gestione del condominio, giustificando tutte le spese fatte. A tale proposito, ogni anno viene convocata un'assemblea per dare ai condomini la possibilità di intervenire sull'argomento: sarebbe opportuno, anche se non obbligatorio, che l'amministratore inviasse a ciascun condomino, insieme alla convocazione contenente l'ordine del giorno, una copia del rendiconto di gestione (detto anche bilancio consuntivo).

(continua a pag. 25) ►

## I COMPITI A CASA

L'attività dell'amministratore di condominio si suddivide in due grandi categorie: le prestazioni ordinarie e quelle straordinarie.

- Sono prestazioni ordinarie:
  - la rappresentanza legale del condominio;
  - l'esecuzione delle delibere assembleari in materia ordinaria;
  - la predisposizione e l'invio del rendiconto e del preventivo ordinario con i relativi riparti;
  - la convocazione e la tenuta dell'assemblea ordinaria nelle ore d'ufficio;
  - la disciplina dell'uso delle cose comuni;
  - la cura dei rapporti con la pubblica amministrazione inerenti la gestione ordinaria;
  - la cura dei rapporti con fornitori e dipendenti del condominio;
  - la conservazione dell'archivio dei documenti;
  - la consultazione di tecnici e legali, la richiesta di preventivi di spesa, la ricerca di fornitori, la stipula di polizze assicurative.
- Le prestazioni straordinarie sono:
  - la convocazione e la partecipazione ad assemblee straordinarie e al consiglio di condominio;
  - la richiesta di preventivi, la stipula di contratti, il disbrigo delle competenze amministrative per interventi straordinari;
  - la redazione dei consuntivi dei lavori straordinari, dei piani di riparto, di eventuali convenzioni per la regolamentazione dei rapporti con i vicini;
  - il passaggio di consegne all'amministratore che subentra;
  - la revisione della contabilità condominiale;
  - la predisposizione del regolamento per la disciplina interna del condominio.



## Nomina e revoca

La nomina di un amministratore è obbligatoria quando vi siano più di quattro condomini. L'incarico dell'amministratore si presume a pagamento, ma l'assemblea può, al momento della nomina, decidere che sia svolto gratuitamente: si tratta di un'ipotesi frequente nei piccoli condomini dove a turno ciascun condomino svolge questo incarico. Il compenso dev'essere pagato dai condomini in proporzione alle quote millesimali di proprietà di ciascuno e, a meno che non sia stato deciso diversamente dall'assemblea, comprende tutte le attività svolte dall'amministratore, incluse quelle eccezionali e imprevedibili.

### **La società venditrice dell'immobile di nuova costruzione ha già nominato l'amministratore. Dobbiamo tenercelo?**

No. Solo l'assemblea ha la prerogativa di nominare l'amministratore. Pertanto la nomina da parte della società venditrice non ha un vero e proprio valore e, in qualsiasi momento, si può provvedere alla sua sostituzione. E' sufficiente convocare un'assemblea condominiale per deciderlo.

### **Anche le attività relative alla predisposizione e manutenzione di un impianto di riscaldamento centralizzato a norma rientrano tra i compiti dell'amministratore?**

No. Si tratta di un'attività riservata al responsabile dell'impianto di riscaldamento centralizzato (in base al DPR 412/1993 attuativo della legge n. 10/91). Anche l'amministratore può però ricoprire questo ruolo, se possiede le caratteristiche richieste dalla legge (idonea capacità tecnica ed economica) e se l'assemblea lo incarica specificatamente. In tal caso, poiché la messa a norma dell'impianto di riscaldamento centralizzato costituisce un intervento di manutenzione straordinaria, l'amministratore ha diritto a un compenso; questo va calcolato in percentuale sull'importo globale dei lavori, così come fissato dalle associazioni di categoria.

### **L'amministratore può aumentarsi lo stipendio da solo?**

No. E' sempre necessaria l'approvazione dell'assemblea. E' invece legittimato ad inserire nel preventivo di spesa un suo aumento di stipendio, ma sarà sempre l'assemblea a doverlo accettare espressamente.

### **Il compenso dell'amministratore è fissato per legge?**

No. Il compenso dev'essere pattuito tra amministratore e assemblea e viene normalmente stabilito in funzione delle dimensioni del condominio: in media si va da un milione a venti milioni (per i supercondomini, composti da più caseggiati) annui.

### **L'amministratore può essere un dipendente pubblico?**

Sì. Non esiste nessun vincolo all'esercizio della professione di amministratore di condominio. Anche gli impiegati dello Stato o di qualsiasi ente pubblico possono svolgere questo mestiere.

### **Se l'assemblea ha stabilito che a turno ciascun condomino faccia l'amministratore, si è obbligati a ricoprire questo ruolo?**

No. Occorre la disponibilità del condomino, viste le responsabilità cui va incontro.

Il condomino cui tocca il turno può scegliere di delegare qualcun altro al suo posto.

### **L'amministratore dev'essere sempre reperibile in caso d'emergenza?**

No. La sua reperibilità dev'essere garantita solo durante gli orari d'ufficio. Per eventuali emergenze è però opportuno che l'amministratore affigga nella bacheca condominiale i numeri di telefono che possono tornare utili: elettricista, idraulico, tecnico della caldaia, dell'ascensore ecc.

### **Dopo quanto tempo si può cambiare amministratore?**

La sua carica dura un anno, ma può essere revocato dall'assemblea in

qualsiasi momento (art. 1129 cod. civ.). Non sono necessarie motivazioni particolari, ma è sufficiente che l'assemblea si riunisca e decida di cambiarlo; fino a quando non viene sostituito, l'amministratore resta comunque in carica, anche se è stato lui a dare le dimissioni.

### **Cosa può fare il singolo condomino se l'assemblea non riesce a raggiungere una decisione sulla revoca?**

Per revocare l'amministratore occorre convocare l'assemblea e mettere la questione all'ordine del giorno. L'amministratore è obbligato a convocare l'assemblea straordinaria quando ne facciano richiesta almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 dell'edificio in millesimi. Se l'amministratore non vi provvede, i condomini che hanno fatto la richiesta possono provvedere direttamente alla convocazione.

Se neanche così si raggiunge il numero richiesto dalla legge per ritenere l'assemblea o la decisione presa valide, il singolo condomino ha ancora la possibilità di rivolgersi al giudice (art. 1105 cod. civ. comma 4).

La revoca dell'amministratore può inoltre essere disposta dal giudice (tribunale del luogo in cui ha sede il condominio) anche senza delibera assembleare e su richiesta di un solo condomino quando:

- non siano stati resi i conti dopo due anni di gestione;
- esistano fondati sospetti di gravi irregolarità;
- non sia stata convocata tempestivamente l'assemblea per informare i condomini dell'inizio di una causa legale che coinvolge il condominio.



## Come Governo e Parlamento

Abbiamo parlato della revoca dell'amministratore: è evidente che tra amministratore e assemblea deve esistere un rapporto di fiducia, simile a quello che permette al Governo di gestire gli affari statali sotto il controllo del Parlamento. Se la fiducia viene a mancare, il Governo cade, l'amministratore invece deve essere revocato: il potere forte è quindi sempre quello dell'assemblea, che può decidere sulla sorte dell'amministratore e ha diritto a controllare l'attività di gestione del condominio. Ciò avviene in particolare attraverso il preventivo di spesa e il rendiconto.

### **Quando l'amministratore deve chiedere l'autorizzazione dell'assemblea per fare dei lavori?**

Quando si tratta di lavori di straordinaria manutenzione. La distinzione con quelli di ordinaria manutenzione non sempre è facile. Diciamo che sono straordinari quei lavori che abbiano carattere di eccezionalità, perché meno frequenti e più costosi (rifacimento della facciata o del tetto, sostituzione della caldaia del riscaldamento, sostituzione della fognatura ecc.).

Quando esiste una reale urgenza (per esempio, la rimozione di cornicioni pericolanti), l'amministratore può eseguire i lavori senza preventiva convocazione dell'assemblea, salvo poi riferirne alla prima convocazione.

### **Quando dev'essere convocata l'assemblea per l'approvazione del rendiconto di gestione?**

Dopo la chiusura della gestione annuale, ma può capitare che lo sia immediatamente prima, quando non sono previste ulteriori spese. Invece, la delibera assembleare può essere annullata, se il rendiconto è incompleto o se l'assemblea viene convocata molto tempo prima della chiusura della gestione.

### **Cos'è il consiglio di condominio e quali sono i suoi poteri?**

L'assemblea può decidere (se non è già previsto dal regolamento) di eleggere tra i condomini alcuni consiglieri con lo scopo di assistere e controllare l'amministratore.

I compiti dei consiglieri devono risultare per iscritto e limitarsi a casi specifici: non si possono mai delegare ai consiglieri i poteri propri dell'amministratore.

### **L'amministratore può accettare la delega alla rappresentanza in assemblea di un condomino fatta oralmente?**

No. Le deleghe devono necessariamente essere scritte; normalmente l'avviso di convocazione contiene un modulo prestampato utilizzabile per delegare qualcun altro al proprio posto.

### **C'è un limite di legge al numero delle deleghe date all'amministratore o ad altro condomino per la partecipazione all'assemblea?**

No. La legge non pone limiti al numero di deleghe, ma possono essere fissati dal regolamento condominiale.

### **L'assemblea ha deliberato un preventivo di spesa per l'adeguamento dell'impianto elettrico di 4.700.000 lire, ma alla fine dei lavori, la ditta incaricata ha presentato una fattura per 9.936.000 lire. L'amministratore ne è responsabile?**

Se l'assemblea approva il bilancio di gestione, non esiste una responsabilità dell'amministratore. Una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 4831/1994) ha stabilito che un certo margine di oscillazione è accettabile, ma non certo un raddoppio della spesa; l'amministratore è tenuto in questi casi a convocare l'assemblea o i consiglieri per far deliberare in corso di lavori il nuovo importo, altrimenti ne risponde.

### **All'assemblea di approvazione del rendiconto di gestione e di nomina del nuovo amministratore non è stato convocato il proprietario di un box condominiale. Cosa succede?**

Il comportamento dell'amministratore che non convoca un condomino in assemblea è scorretto e può comportare

l'annullamento delle decisioni prese, qualora la sua presenza o il suo voto sarebbero stati decisivi per raggiungere la maggioranza richiesta per legge. L'avviso dev'essere inviato anche al condomino che non ha interesse per gli argomenti inseriti nell'ordine del giorno: ad esempio, dovrà essere spedito al proprietario di un box, anche se l'assemblea è chiamata a decidere sulle spese di riparazione dell'ascensore (che egli non è tenuto a pagare).

### **La nostra assemblea ha deciso di aprire un apposito conto corrente bancario intestato al condominio. Quali possono essere gli inconvenienti?**

Anche se la legge non lo richiede, l'apertura di un conto corrente intestato al condominio è una prassi consigliabile e sempre più diffusa, perché permette al singolo condomino di effettuare controlli sulla gestione del patrimonio comune, rispetto al sistema dei contributi versati direttamente al domicilio dell'amministratore. Il singolo condomino avrebbe, secondo una sentenza del Tribunale di Milano (9/9/1991) diritto a veder versate le quote da lui pagate su un conto corrente intestato al condominio (piuttosto che personalmente all'amministratore) e di conoscere l'entità degli interessi che maturano su quelle somme.

Il rischio che il conto vada in rosso è relativo (per esempio, in caso di mancata puntualità nei pagamenti), poiché l'amministratore ha il potere di recuperare i crediti del condominio nei confronti del condomino che tarda a pagare.



## Faccia a faccia con l'amministratore

### **L'amministratore, sollecitato da un condomino, può rifiutarsi di far rispettare il regolamento?**

No. E' tenuto a intervenire ogni volta che il regolamento non viene rispettato, inviando un richiamo scritto.

### **Ho richiesto l'intervento dell'amministratore per far rispettare il regolamento nei confronti di un inquilino che tiene animali in casa, ma lui ha detto che non può farci nulla. Forse perché si tratta di un inquilino e non di un proprietario?**

No. Sotto questo aspetto non esiste alcuna differenza tra inquilini e condomini-proprietari dell'immobile. La competenza dell'amministratore però è limitata alla disciplina dell'uso delle parti comuni così come prevista nel regolamento (per esempio, il divieto di far circolare il cane nel cortile condominiale).

Se il divieto di tenere animali in casa (quindi in una proprietà esclusiva) è previsto, ma non sanzionato dal regolamento, spetta al singolo condomino interessato attivarsi per farlo rispettare, intraprendendo le vie legali.

### **Cosa posso fare io e cosa spetta all'amministratore, quando viene infranta una norma regolamentare che disciplina l'uso delle parti comuni?**

Il condomino può chiedere il rispetto del regolamento solo quando è personalmente interessato, agendo in giudizio o chiedendo che la questione sia inserita nell'ordine del giorno dell'assemblea, in modo da ribadire quanto previsto dal regolamento e tentare di coinvolgere gli altri condomini eventualmente anche in sede giudiziaria. L'amministratore dal canto suo, se riceve una delega dell'assemblea ad agire in giudizio contro il condomino irrispettoso del regolamento, deve attenersi al mandato. Se la richiesta giunge da un solo

condomino e l'infrazione al regolamento è evidente, può intervenire, inviando una raccomandata di diffida al condomino "colpevole", ma, se agisce in giudizio senza aver ricevuto un preventivo incarico dall'assemblea, rischia di dover giustificare delle spese (quelle processuali) su cui non tutti possono concordare.

### **Mi sono trovato un bollettino di pagamento nella casella postale e copia della fattura dei lavori di riparazione dell'ascensore, ma mai deliberati in assemblea. Posso rifiutare di pagare?**

Sì. Ma solo se si tratta di lavori che potevano essere fatti senza particolare urgenza.

Invece, se si tratta di lavori urgenti, l'amministratore non è tenuto a convocare l'assemblea, come pure quando la spesa è esigua. Il sistema dei bollettini e comunicazioni in casella non è dei migliori, perché, senza una raccomandata con avviso di ricevimento è difficile stabilire se la comunicazione è effettivamente giunta al destinatario (stesso discorso vale per le convocazioni di assemblea).

### **Nel rendiconto di gestione, tra le spese sono stati indicati i lavori di ristrutturazione della facciata, mai avvenuti, ma interamente pagati dall'amministratore alla ditta incaricata. Devo pagare la mia parte?**

No. Ci si può rifiutare di pagare i lavori non eseguiti. La colpa ricade sull'amministratore che avrebbe dovuto saldare solo alla fine dei lavori. La cosa migliore in questi casi è rifiutare l'approvazione del rendiconto.

### **Uno dei condomini parcheggia la sua auto in cortile, ma il regolamento non dice nulla in proposito. Cosa si può fare?**

Se il regolamento non c'è o non prevede il caso in questione,

l'amministratore ha il potere di intervenire con i provvedimenti necessari al corretto uso delle parti e delle cose comuni. In particolare sull'uso degli spazi da parcheggio, sul divieto di ingombro dei pianerottoli, sull'orario per bagnare i fiori in balcone ecc. L'amministratore può anche farsi autorizzare dall'assemblea perché gli sia conferito il potere di applicare delle sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento.

### **L'amministratore mi ha richiesto dei contributi che ritengo eccessivi rispetto all'uso dei servizi comuni che faccio, poiché l'appartamento è perlopiù inutilizzato. Posso chiedere un esonero parziale?**

I criteri per la ripartizione delle spese sono contenuti nel regolamento e in mancanza sono stabiliti dalla legge. Vi possono essere regolamenti che escludono espressamente l'esonero da qualsiasi spesa condominiale per le unità inutilizzate; altri regolamenti non dicono nulla e spetta all'assemblea decidere in merito.

In linea di massima, si ritiene che la contribuzione alle spese sia legata al diritto di proprietà e si riferisca all'uso potenziale dei servizi e non a quello effettivo.

### **Uno dei condomini continua a non pagare i suoi contributi. Cosa può fare l'amministratore?**

A parte i soliti solleciti, verbali e scritti, l'amministratore, una volta approvata la ripartizione delle spese in assemblea, può ottenere dal giudice un decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo nei confronti del condomino che non paga (art. 63 Disp. att. cod. civ.). Se il ritardo nei pagamenti si protrae oltre i sei mesi, l'amministratore, se il regolamento lo consente, può sospendere l'erogazione dei servizi comuni, utilizzabili separatamente

A parte l'organo assembleare, quali sono i diritti che il singolo condomino può vantare nei confronti dell'amministratore? In che modo può tutelare i suoi diritti, indipendentemente dall'adesione degli altri condomini? Cercheremo di chiarirli attraverso le domande e le risposte che seguono. Il ruolo dell'amministratore assume particolare importanza per ciò che riguarda le relazioni tra condomini. Può capitare che tra loro si verifichino degli screzi, delle questioni o delle semplici incomprensioni sulle quali un amministratore può intervenire, risolvendole: un po' vigile urbano, un po' psicologo...

(acqua, riscaldamento, luce ecc.). Si tratta di una pratica poco diffusa, anche perché è raro trovare un regolamento condominiale che la preveda.

### **Il mio vicino ha costruito un muro con il quale ha chiuso il ballatoio comune. Chi interviene?**

L'amministratore deve intervenire a scopo conservativo, facendo causa al condomino che abbia realizzato un'opera in muratura che muti la destinazione o la consistenza di una parte comune e procuri danno agli altri condomini. Allo stesso modo sarebbe dovuto intervenire nel caso in cui il condomino avesse sostituito la chiave d'accesso al terrazzo comune.

### **Quale condomino posso chiedere all'amministratore di mostrarmi le ricevute dei pagamenti effettuati per i lavori condominiali?**

Non devono esistere segreti nella gestione condominiale; per questo, previo accordo con l'amministratore per ragioni organizzative, in qualsiasi momento è possibile prendere visione delle pezze giustificative di spesa, ancor prima della convocazione dell'assemblea fissata per il rendiconto di gestione.

### **Se ci sono lavori da fare, può il singolo condomino presentare il preventivo di una ditta interessata all'incarico?**

Oltre che un diritto, sarebbe preferibile che si occupassero dei preventivi gli stessi condomini, magari dando l'incarico ai consiglieri, piuttosto che lasciare all'amministratore un'eccessiva libertà di scelta.

Quando il lavoro da fare è particolarmente costoso e complicato, è suggeribile commissionare a un tecnico la redazione di un capitolato dei lavori in modo da avere un parametro di confronto per valutare i preventivi delle ditte che si propongono.

### **Dal tetto entra dell'acqua nel mio appartamento. Trattandosi di una parte comune ho chiesto l'intervento urgente dell'amministratore, che però non provvede alle necessarie riparazioni.**

#### **Posso rifiutarmi di pagare la mia quota di spese condominiali?**

No. L'obbligo di pagare i contributi alle spese condominiali è imposto dalla legge (art. 1123 cod. civ.) e non può essere subordinato all'intervento dell'amministratore in altre questioni. Il condomino, però, ha la possibilità di far effettuare le riparazioni urgenti a proprie spese della parte comune da cui gli deriva un danno e di chiederne il rimborso al condominio.

### **Il condomino può richiedere all'amministratore una copia del contratto di assicurazione sul fabbricato?**

Sì. È utile sapere quali eventi sono coperti dalla polizza condominiale, in modo da controllare se una determinata spesa (ad esempio, la riparazione delle tubature scoppiate) debba ricadere interamente sulle spalle dei condomini o possa essere rimborsata dall'assicurazione.

### **Nel caso in cui l'amministratore adotti provvedimenti contrari con il regolamento di condominio o con la legge, posso rivolgermi direttamente al giudice senza prima dover chiedere l'autorizzazione all'assemblea?**

Sì. Infatti, l'articolo 1133 del codice civile, se da un lato prevede la facoltà del singolo condomino di ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore presi in violazione della legge o del regolamento, d'altro canto fa espressamente salvo il diritto del singolo condomino di rivolgersi immediatamente all'autorità giudiziaria, senza preventivo ricorso all'assemblea stessa.

► (segue da pag. 21)

Prima e durante l'assemblea i condomini possono richiedere di visionare le pezze (ricevute, fatture ecc.) giustificative di spesa senza dover dare spiegazioni; dopo l'approvazione del rendiconto, è invece necessario dimostrare l'esistenza di un interesse o di una necessità specifici.

## **Le responsabilità di chi amministra**

L'amministratore è sempre nel mirino dell'assemblea, che può decidere di revocarlo anche senza un giustificato motivo. Comportamenti poco professionali, come la mancata comunicazione a tutti i condomini del proprio cambio di indirizzo o un'irreperibilità costante, possono accrescere nei condomini il desiderio di revocare l'amministratore.

A parte queste violazioni del rapporto fiduciario tra amministratore e condomini, esistono però casi specifici di responsabilità vere e proprie.

- L'amministratore è responsabile se non provvede alle opere di conservazione delle parti comuni del condominio. La mancata riparazione di cornicioni, ringhiere, scale ecc., qualora causi dei danni a qualcuno, può far sorgere una responsabilità anche molto grave: ad esempio, il vetro rotto non sostituito che ferisce una persona, può portare all'incriminazione per delitto colposo. L'amministratore deve provvedere immediatamente alle riparazioni, quando la spesa non è eccessiva, salvo l'obbligo di riferirlo quanto prima all'assemblea. Se il lavoro può essere effettuato in modo diverso e non esiste un'urgenza tale da giustificare interventi immediati, l'amministratore dovrà sentire preventivamente il parere dell'assemblea.
- Altre responsabilità incombono sull'amministratore per il mancato pagamento dei contributi previdenziali obbligatori previsti per il portiere e gli altri dipendenti del condominio; per l'uso di combustibili per il riscaldamento proibiti; per il mancato rispetto degli orari di erogazione del riscaldamento centrale.
- L'amministratore può essere chiamato in causa dal condominio per risarcire gli eventuali danni derivanti dal mancato esercizio dell'azione legale contro i

## DALLE PAROLE ALLE LETTERE

Mittente:  
**nome, cognome ed indirizzo dei richiedenti**

Spedire a:  
**nome e indirizzo dell'amministratore**

Raccomandata A. R.

Luogo e data

Oggetto: **Richiesta di convocazione di assemblea straordinaria**

I sottoscritti condomini sigg. Y e Z le cui proprietà espresse in millesimi raggiungono il valore di 1/6 richiesto dall'articolo 66 DD.AA. del codice civile chiedono che venga convocata un'assemblea straordinaria per discutere le seguenti questioni trattandosi di problemi particolarmente urgenti:  
-formazione e approvazione del regolamento di condominio seppure non obbligatorio per il numero dei condomini che abitano lo stabile

oppure

-revisione del regolamento condominiale

oppure

-riparazione straordinaria del tetto ovvero del lastrico solare ovvero dell'ascensore.  
In mancanza di risposta entro dieci giorni dal ricevimento della presente i suddetti condomini provvederanno alla convocazione diretta dell'assemblea.

Distinti saluti

Firme

*In alcuni casi conviene scrivere all'amministratore una lettera per sottolineare specifiche richieste e per evitare che possa negare di aver ricevuto una vostra comunicazione: per questo motivo utilizzate sempre il sistema della raccomandata con avviso di ricevimento.*

Mittente:  
**nome, cognome ed indirizzo dei richiedenti**

Spedire a:  
**nome e indirizzo dell'amministratore**

Raccomandata A. R.

Luogo e data

Oggetto: **Violazione dell'articolo x del regolamento condominiale**

Io sottoscritto sig...abitante nel condominio di via... segnalo la ripetuta violazione da parte del condomino sig... dell'art. x del regolamento di condominio che vieta di occupare in qualsiasi modo e per qualsiasi scopo che non sia di interesse comune i locali, gli spazi, le aree che debbono essere riservate al passaggio ed all'uso per il quale sono state create.  
Rientrando la disciplina dell'uso delle cose comuni tra i compiti spettanti all'amministratore chiedo il suo intervento a garanzia del rispetto della norma violata.

Distinti saluti

Firma

Mittente:  
**nome, cognome ed indirizzo dei richiedenti**

Spedire a:  
**nome e indirizzo dell'amministratore**

Raccomandata A. R.

Luogo e data

Oggetto: **Richiesta di effettuazione lavori**

Io sottoscritto sig...abitante nel condominio di via...nella scala...al piano... con la presente intendo sollecitare la riparazione o la sostituzione delle grondaie per lo scolo dell'acqua piovana che hanno causato delle infiltrazioni nella mia abitazione, nonché la visita del perito dell'assicurazione del condominio per la stima del danno affinché possa essermi corrisposto il relativo indennizzo.

Distinti saluti

Firma

## Qualche buon consiglio

► condomini che non pagano quanto dovuto per le spese comuni.

- Con la legge n. 46/1990 sulla sicurezza degli impianti di riscaldamento, a gas ed elettrici, è stata prevista (anche se non in maniera esplicita) una responsabilità dell'amministratore nella scelta di ditte qualificate in possesso dei requisiti tecnico-professionali per l'installazione, la trasformazione e la manutenzione degli impianti. Se non lo fa può incorrere in una sanzione dalle 500.000 ai 5 milioni di lire (salvo responsabilità più gravi, in caso d'incidente), ma non libera i condomini dal dovervi provvedere comunque.

- Tenete sotto controllo l'operato dell'amministratore attraverso il preventivo di spesa e il rendiconto di gestione.
- I consiglieri, nominati tra i condomini, possono risultare utili a verificare che le spese non superino gli importi prestabiliti.
- La legge non lo prevede espressamente, ma l'apertura di un conto corrente bancario intestato al condominio è un modo pratico per

controllare la gestione del patrimonio comune.

- Sia che paghiate le spese in banca, sia che vi rechiarete direttamente dall'amministratore, fatevi rilasciare sempre una ricevuta.
- I condomini dovrebbero sollecitare l'amministratore ad ottemperare con tempestività alle leggi su: adeguamento impianti elettrici, sicurezza antincendio, ascensore.
- E' consigliabile che il condominio possieda un'assicurazione (contro incendio, fulmine, scoppio, esplosione e responsabilità civile) che copra il valore di costruzione dell'immobile. ■