

ESSERE UN CONDOMINO

E' doveroso, dopo una serie di disquisizioni su alcune delle nuove norme entrate da poco in vigore con la Nuova Riforma del Condominio, e dopo alcuni spunti sugli obblighi o quantomeno i doveri dell'Amministratore, mettere nel calderone anche qualche nozione su cosa significhi essere un "condomino" cioè essere una parte di una più ampia comunità di individui che nonostante proprietà differenziate hanno un intento comune: quello di mantenere e garantire il benessere di quello che si dividono: cioè il Condominio.

Essere parte di un Condominio vuole dire prendersi carico di tutta una serie di "responsabilità" e comportamenti che hanno lo scopo di una civile convivenza. Sarebbe giusto asserire che chi ha intenzione o la presunzione di pensar di fare ogni cosa che gli passa per la mente soltanto perché ha comprato un appartamento sarebbe meglio che si trasferisse in una bella casa di campagna o isolata.

Essere un condomino vuole dire innanzitutto rispettare il Regolamento di Condominio (qualora presente) e laddove assente attenersi alle civili norme di comportamento. Gli uffici degli Amministratori sono pieni delle lamentele più disparate: dai rumori notturni con tacchi e spostamento di mobilia stile "ghost house" al volume assordante della televisione fino a notte fonda; dalle auto sistemate fuori dagli spazi a loro destinati (come se si facesse fatica a riporle ognuno nel proprio garage o posteggiarle in modo da non intralciare tutti) alle incurie all'interno degli stessi giardini privati con conseguente "inacidimento" del resto del Condominio che vorrebbe vedere quanto meno un minimo decoro.

Inoltre avere un portone o un cancello che possa minimamente riparare le proprietà di ciascuno dalle intrusioni indesiderate dovrebbe voler dire anche TENERLO CHIUSO o almeno sincerarsi che non ci sia un "via libera" a chiunque voglia farsi anche solo una passeggiata dentro il Condominio. Purtroppo da tutto ci si protegge ma non dalla mancanza di buonsenso ed educazione che molti manifestano attraverso comportamenti che mettono a rischio la sicurezza e la quiete all'interno dello stabile.

Bisogna adesso entrare ancora più nello specifico e toccare un tasto che può sembrare molto dolente e che rende l'Amministratore la persona "meno amata" e sono le quote condominiali. E' fin troppo facile accusarci di non essere presenti o di far poco per i condomini, ma rigiriamo la frittata: quante persone pagano regolarmente e con puntualità le quote di loro spettanza? E' vero che nella vita non ci si può ricordare di ogni cosa ma allo stesso modo di come teniamo a mente di pagare il mutuo della casa (laddove ci fosse) o le bollette o il tanto amato SKY, dobbiamo assolutamente non scordarci delle QUOTE CONDOMINIALI.

All'interno della nuova Riforma del Condominio nella parte riguardante gli obblighi dell'Amministratore c'è la voce "Recupero oneri condominiali" disp. Att. 63 cc che chiarisce senza lasciare spazio ad equivoci che *"l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione di pagamento a un condomino che non paga le spese di condominio senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio. Se il ritardo nel pagamento è superiore ai 6 mesi, l'amministratore dovrà sospendere il debitore dalla fruizione dei servizi comuni"*.

Inoltre l'art. 1104 cc cita testualmente: *"ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla"*

maggioranza a norma delle disposizioni seguenti [1105 cc], salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto. La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa”.

E' sempre da tenere presente che il restare eccessivamente arretrati con le suddette quote significa creare grossi problemi di gestione ad ogni singolo condomino. E' quantomeno ridicolo pensare che l'Amministratore debba ogni volta anticipare le spesa di tasca propria soltanto perché esistono condizioni di morosità mai sanata. E' anche vero che il periodo economico difficile ha colpito ognuno di noi in tutte le categorie professionali ma riteniamo (e lo diciamo anche a costo di non risultare simpatici) che le quote condominiali vengono prese fin troppo alla leggera, come ultimo tassello da incastrare nel puzzle di un'economia familiare in cui è sempre meglio essere debitori verso il condominio che rinunciare ad una cena fuori o ad un weekend.

Tutto questo va a concludere il discorso che abbiamo fatto prima sulla responsabilità e sul rispetto reciproco che non va mai dimenticato di avere e va a rammentare ad ognuno che un singolo condomino non può sostenere i debiti di molti e che i debiti di molti causano forti danni a tutti!