

IL CONDOMINIO NUOVO

Rivista del Condominio, dell'Ambiente e del Territorio



Vetere (CE) n. 820 del 2013 - www.ilcondominionuovo.it 12,00 Euro (valido per l'Italia)

Edizioni LetMeDo Srl - Il Condominio Nuovo - Iscrizione al Tribunale di Santa Maria Capua

BUSINESS & NEWS

**Affitto casa: Quale conviene?
Il Canone Libero, il Concordato
o la Cedolare Secca?**

**Bonus ristrutturazioni
alberghi.**

STORIE

IN CONDOMINIO

Il Tribunale di Castel Capuano.

UTILITÀ

**I principi di riparto
delle spese**

**L'esecuzione dei crediti
vantati dai terzi
in condominio.**

DOTTRINA

Il Condominio Parziario.

**La multiproprietà:
origini, aspetti definitivi
e modelli.**

FOCUS

**Il contenzioso in condominio
e gli strumenti deflattivi**

- ★ La copertina che abbiamo scelto per questo numero è un ritratto fotografico di quello che per noi è, e sarà sempre, uno dei condomini più belli d'Italia. La Galleria Umberto Primo di Napoli. Il Condominio Nuovo (come capirari voltando la pagina) assumerà, nelle prossime uscite, un carattere sempre più "smart" e "digital". Ecco perchè abbiamo preferito presentarvi questo numero con pixel, colori e contrasti, piuttosto che con tratti di matita e sfumature su carta.



IL CONDOMINIO È SEMPRE PIÙ NUOVO.

La rivista che stai leggendo, presto, diventerà digitale e sarà disponibile solo sugli schermi e gli e-book reader.



SCARICA L'APP GRATUITA
IL CONDOMINIO NUOVO



Abbiamo deciso di trasformare la rivista "Il Condominio Nuovo" in un contenitore di informazioni certificate e fruibili da professionisti, amministratori e proprietari **ovunque** e in **qualsiasi momento**.

La nostra mission è quella di divulgare tutto il nostro sapere e la nostra esperienza in maniera sempre più comoda e al passo con l'evoluzione tecnologica.

Scaricando la nostra App potrai ricevere gli aggiornamenti del nostro webmagazine e potrai acquistare i nostri prodotti. Sarà possibile usufruire dei contenuti già acquistati su tablet, smartphone e computer risparmiando notevolmente rispetto al prezzo degli abbonamenti cartacei.



Troverai maggiori informazioni sul nostro sito www.ilcondominionuovo.it
o telefonando al numero 0823.28.11.91



Raccontaci, dopo averla scaricata, la tua esperienza e le tue impressioni sull'App "Il Condominio Nuovo", ci aiuterai a migliorarla nei prossimi aggiornamenti.



SOMMARIO

n. 5 - 2015



EDITORIALE

Rodolfo Cusano

pag. 6



DOTTRINA

Il Condominio parziario
Rodolfo Cusano

pag. 7

La multiproprietà
A. Auletta

pag. 11

Il riparto spese nel supercondominio
Enzo Rocco

pag. 21

L'obbligo delle trattative precontrattuali in condominio
Lucia Gangale

pag. 24



GIURISPRUDENZA

Recenti sentenze in materia di condominio
Pietro D'Antò

pag. 39



BUSINESS & NEWS

Affitto Casa: Quale conviene? Il Canone libero, il Concordato o la Cedolare secca?
Antonio Crescenzo

pag. 45

Bonus Ristrutturazione Alberghi
Antonio Crescenzo

pag. 46



FOCUS

IL CONTENZIOSO IN CONDOMINIO E GLI STRUMENTI DEFLATTIVI

pag. 47

Il dissenso dalla lite
La mediazione in condominio
L'impugnativa della delibera solo con citazione
La capacità dell'amministratore di stare in giudizio
La sostituzione dell'amministratore
La legittimazione ad agire del singolo condomino
Il ricorso all'assemblea
La revoca della delibera viziata
La nullità e l'annullabilità delle delibere assembleari
La negoziazione assistita
L'accertamento tecnico preventivo



UTILITA'

I principi di riparto delle spese
Rodolfo Cusano

pag. 65

L'esecuzione dei crediti vantati dai terzi in condominio
Rodolfo Cusano

pag. 69



BENESSERE IN CONDOMINIO

Permalosità e succettibilità
Giovanni del Mastro

pag. 73



STORIE IN CONDOMINIO
Il Tribunale di Castel Capuano
Rodolfo Cusano

pag. 77

L'UFFICIO INTELLIGENTE da **350** Euro al mese

Gli uffici al Tamarin sono già arredati, dotati di tutti i servizi e pronti all'uso

Nella foto:
Open Office
al Tamarin Center



Tamarin Center
SS Sannitica 87 Km 19,800
(Area Commerciale - Caserta Sud)
Marcianise (CE)



MEETING



EVENTS

EDITORIALE

**Rodolfo Cusano**

AVVOCATO

Abbiamo doppiato il capo dei due anni dall'entrata in vigore della riforma del condominio. Tutti noi, operatori del settore, ci aspettavamo chissà quali novità. Nulla è accaduto, anzi sembra che i nodi sono ancora aumentati.

Mi riferisco a diversi aspetti della vita in condominio: in primo luogo la conflittualità.

Essa non è diminuita anzi, si è incrementata. Così non doveva essere, il legislatore ha predisposto tutta una serie di misure definite strumenti deflattivi quali: la mediazione, la negoziazione, il ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, la revoca della delibera viziata, l'accertamento tecnico preventivo. A tutti questi istituti abbiamo dedicato il Focus di questo numero, con il palese scopo di diffonderne la conoscenza.

Ma per quanto essi hanno potuto e potranno fare, il condominio rimane il luogo dove i comuni cittadini manifestano il loro aspetto peggiore. E' delle recenti cronache la notizia che addirittura alcune liti hanno comportato la perdita di vite umane.

Occorre che tutti, in primis il legislatore, ma anche le associazioni di categoria, gli Enti intermedi, i singoli condomini si facciano portatori di una sola, necessaria esigenza: quella della chiarezza delle norme.

Fino a poco tempo fa si poteva ancora sostenere che le liti erano il frutto di una scarsa conoscenza delle regole. Oggi tutti i condomini hanno la piena conoscenza delle regole, il problema è che sono le stesse regole a non essere chiare. Talvolta addirittura portano a risultati contrastanti con gli interessi che si vogliono tutelare.

Sto pensando al distacco dal riscaldamento centralizzato. Tale diritto, previsto dalla riforma sia pure condizionato alla presentazione di apposita perizia, risponde alla vecchia esigenza di tutela ambientale. Dico vecchia perché oggi è stato accertato che è meno inquinante la caldaia centralizzata che tante caldaie singole. Non solo, ma qui il problema non è quello del sovradimensionamento dell'impianto, ma quello dei consumi. Il distacco del singolo condomino, comporterà pur sempre una diversa ripartizione degli oneri per il consumo e questi, a prescindere da tutte le perizie tecniche, comporteranno pur sempre per gli altri condomini un aggravio di spesa. E poi, essendo un diritto è sufficiente scrivere all'amministratore di volersi distaccare allegando la perizia perché questo sia costretto a rivedere i riparti delle spese.

E se poi l'assemblea non accetta. Cosa deve fare l'amministratore?

A sommo avviso dello scrivente, se salgo su una barca ad un certo costo per il viaggio. Le ipotesi sono due o lo continuo e pago il pattuito oppure scendo. Non posso certo continuare il viaggio e pagare di meno. Meglio avrebbe fatto il legislatore a non consentire affatto il distacco avendo così cura prima dell'ambiente e poi anche dei conflitti in condominio.

E cosa dire della personalità giuridica del condominio, che più volte si è affacciata nelle diverse norme della riforma, vedi quando parla del patrimonio del condominio che deve rimanere separato da quello dell'amministratore. Ma quale patrimonio ha il condominio se non ha personalità giuridica? E quanti problemi questa mancata definizione provoca ad esempio nelle esecuzioni operate dai creditori sui conti correnti condominiali? Laddove abbiamo assistito negli ultimi tempi a provvedimenti giudiziali che pur di ammetterle hanno fatto ricorso a definizioni del condominio quale ente di fatto pur sempre dotato di un'autonomia patrimoniale?

Non sono d'accordo. Il creditore non può rivalersi sul c/c condominiale, perché esso si compone dei versamenti effettuati anche dai condomini che morosi non sono o che non lo sono per il credito azionato. Il Giudice permettendo un tale agire, sconvolge i principi della contabilità condominiale sostituendosi alla stessa assemblea. Laddove, solo alla stessa è consentito in sede di approvazione del rendiconto giustificare eventuali utilizzi impropri di somme versate per uno scopo e distratte dall'amministratore per esigenze di cassa. Sconvolgimento dei principi contabili, di tutela dei diritti dei condomini ed anche del principio base affermato prima dalla giurisprudenza ed ora anche in sede di riforma che l'amministratore deve comunicare i nominativi dei condomini morosi. E che solo questi potranno essere soggetti ad esecuzione.

Altro non è dato.

Come avrei voluto che, invece, la riforma avesse dato la stura ad iniziative diverse di raggruppamento di condomini e di amministratori per innescare un circolo di benessere attuando iniziative unitarie al fine di meglio soddisfare le esigenze di abitabilità: (un parco giochi gestito in forma comune, un impianto di produzione di energia verde, un consorzio di acquisto per realizzare anche un risparmio diretto delle famiglie.

Sogni, aspettative vane. La speranza è l'ultima a morire ed allora:

1- una nuova riforma;

2- un nuovo modo di vivere in condominio.

Lancio il fazzoletto a chi lo vorrà prendere, da questo momento in poi invito tutti i lettori a comunicare ciò che di buono si può fare in condominio. Tutte le idee saranno raccolte ed andranno a formare un decalogo delle iniziative possibili.

A presto.

Il Direttore editoriale
Avv. Rodolfo Cusano