

Le spese comuni nei condomini

Le sentenze emesse nel 2011 hanno modificato l'amministrazione dei condomini. Per Gabriele Calvetto, andrebbe innanzitutto rivisto il sistema di recupero delle spese condominiali

di *Adriana Zuccaro*

L'avvocato Gabriele Calvetto, civilista dello studio legale Calvetto di Milano www.studiocalvetto.it



Uno dei problemi più frequenti nella vita condominiale è quello delle spese comuni, non solo per la loro ripartizione fra i condomini ma soprattutto per la loro deliberazione. Infatti, spesso i contrasti si manifestano nella fase decisionale, quando ad esempio si tratta di approvare o meno una certa spesa o di scegliere un preventivo piuttosto che un altro.

«Sulla base delle tabelle millesimali in cui è espresso il valore predeterminato delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio, grazie a non poche sentenze della Cassazione emesse nel corso del 2011, oggi è possibile modificare le parti comuni, quali ad esempio l'androne o le scale, senza dover raggiungere l'unanimità dei condomini ma solo la maggioranza qualificata».

L'avvocato Gabriele Calvetto, civilista esperto soprattutto nella gestione e risoluzione di controversie legate al mondo immobiliare e condominiale, oltre a porre l'accento sull'importanza della nuova strada attuativa dei condomini, rivela alcuni casi meritevoli di attenzione, non solo dal punto di vista legislativo ma anche come cartina tornasole dei cambiamenti interni alla comproprietà condominiale degli ultimi anni.

«Sono sempre più numerosi i casi di mancato pagamento da parte degli inquilini delle spese condominiali – annuncia il civilista –. Così che quando gli amministratori si rivolgono all'avvocato per recuperare le quote mancanti, succede che dopo una serie di verifiche sulla base delle quali si stabilisce la morosità del condomino, si giunge al decreto ingiuntivo per i proprietari dell'immobile e di conseguenza, per i conduttori, all'attuazione dei procedimenti di sfratto che, a Milano sembrano essere stati velocizzati a favore di una più congrua richiesta delle case comunali legata, senza dubbio, anche alla critica condizione economica in cui versa oggi un gran numero di famiglie».

Se poi il moroso è proprietario dell'immobile ed ha in corso il pagamento dello stesso tramite mutuo, «il problema si amplifica perché inizia il pignoramento che nella maggior parte dei casi giunge al finale pignoramento e successiva vendita all'asta dell'immobile da parte della banca. A quali conseguenze conduce tale situazione? L'amministratore condominiale che ha sollecitato il pagamento della quota mancante delle spese comuni, così come l'avvocato incaricato del recupero di tali somme, finiranno col ritrovarsi "con un pugno di mosche in mano", a causa dell'ipoteca legale che sempre la banca iscrive per prima».

Viene allora da chiedersi cosa occorrerebbe fare per ovviare a tali problematiche? Secondo l'avvocato Calvetto, «una strada da perseguire per ottimizzare gli accordi condominiali e prevederne le eventuali controversie, potrebbe basarsi sulla disponibilità di un fondo assicurativo o di una fideiussione da cui l'amministratore potrebbe attingere per tutelare il condominio e i suoi abitanti dalla mancanza di pagamento di una o più quote per le spese comuni».