

Dove finisce il “mio” ed inizia il “nostro”

Pubblicato: Lunedì 4 Agosto 2014



La nuova puntata de "lo sportello virtuale" a cura dell'Associazione Aiac affronta, per la seconda volta, diritti e doveri dei condomini: domandandosi stavolta, se conosciamo davvero i "confini" di casa nostra. Se avete dubbi e domande sull'argomento, chiedetelo agli esperti nei commenti

TUTTI GLI ARTICOLI DELLO SPORTELLLO VIRTUALE

Le situazioni a rischio spesso sono sul confine difficile da individuare tra la proprietà esclusiva e quella comune: sul fronte “fisico”, infatti, la porta d’ingresso dell’appartamento pone un evidente segno tra il “nostro” e il “mio”, ma ci sono tanti altri confini, sia fisici che immateriali, che sono delle trappole interpretative. Eccone una carrellata:

Dati personali

forse è l’aspetto a cui si pensa meno, ma i dati dei condòmini devono essere conosciuti dall’amministratore. Bisogna quindi comunicare non solo quante persone risiedono (per il calcolo di alcune spese) ma anche i rapporti giuridici tra chi abita e la proprietà, se ci sono vincoli ipotecari e così via: qui non è in ballo la privacy (sono obblighi di legge), a meno che, certo, l’amministratore non divulghi questi dati scriteriatamente!

Analogo discorso per lo stato dei pagamenti delle rate: possono sapere chi è in regola con le rate e chi no solo i condòmini: affissioni sulla bacheca comune di tutti questi dati sono quindi vietate (l’accesso sarebbe libero anche ad altri oltre ai condòmini, ledendo quindi la privacy), ma l’amministratore è tenuto a informare i condòmini (e solo i condòmini: non suoceri, cugini, amici...) se qualcuno è in ritardo.

Comportamento

sulla proprietà esclusiva spesso gravano delle limitazioni che frustrano il desiderio di libertà (selvaggia?) di alcune persone.

Oltre al buon senso, il regolamento di condominio spesso vieta attività rumorose nelle ore notturne e durante la “siesta” (e può diventar fastidioso anche il miglior CD, a volume esagerato!). Regolamento alla mano, chi vorrebbe ascoltare Schoenberg al massimo dei decibel, frustrato da questo limite, troverà giovamento nel constatare che il vicino non può passare l’aspirapolvere industriale alle 6 del mattino! Insomma: là dove la legge non pone già dei limiti, il regolamento di condominio vincola le abitudini di chi abita in comunità.

L’augurio è sempre che prevalga il buon senso, e un ottimo esempio lo offrono due famiglie, una sopra l’altra: il tifoso sfegatato informa i vicini con urla ed esultanze dell’andamento delle partite della propria squadra, ma sopporta a sua volta le festicciole che questi organizzano di tanto in tanto. Tutti contenti!

Facciate, finestre, balconi e terrazzi

in generale ciò che si vede da fuori è comune (facciate, esterno dei balconi in muratura...), mentre dove si calpesta è privato. Eccezione sono gli infissi e le tende esterne, di proprietà esclusiva, ma soggette al decoro (se non anche al sempre citato regolamento). Infatti l'ordine geometrico della facciata non può essere alterato da infissi e parasole ora bianchi, ora verdi, ora a pois... In questo caso la sostituzione di qualcosa di esclusivamente "mio" è comunque soggetta al "gusto" del condominio (con buona pace di chi tanto desiderava il tendone rosa shocking!).

Per quanto riguarda le attività, i limiti che ci sono all'interno dell'appartamento valgono anche su questi confini, con l'aggiunta eventuale dei divieti di grigliare, stendere dalla finestra se non in determinati orari, sbattere tappeti, ingombrare il balcone con piante, armadi o altro (mai visto decine di antenne paraboliche su una unica facciata?)... Ma se il regolamento non è particolarmente stringente, la via assembleare o il semplice consulto con l'amministratore risolve ogni dubbio e può dare grandi soddisfazioni.

La legge infine dice che un condòmino, se non preclude l'uso agli altri, salvo il decoro architettonico e l'indicazione più restrittiva del regolamento, può modificare la parte comune per il miglior godimento proprio: quindi, per esempio, aprire una presa d'aria è generalmente lecito. Ma comunicarlo all'amministratore è sempre ottima cosa.

Pareti interne, strutture portanti e impianti

ciò che tiene in piedi lo stabile (pilastri e muri portanti) magari ci passa in casa, ed allora non solo è vietato apportarci modifiche di propria iniziativa, ma dobbiamo anche dare accesso ai tecnici nominati dall'amministratore per le verifiche e la manutenzione. Questo principio vale anche per gli impianti comuni, le canne fumarie, i pozzi luce ed gli accessi a tetti e sottotetti: la stabilità dell'edificio e delle parti comuni è una ragione più che sufficiente per aprire la porta a chi ne verifica la solidità e ne garantisce la qualità. Quindi, per esempio, l'idraulico del condominio può venire a controllare le valvole dei miei caloriferi? Questo no: infatti il condominio ha la responsabilità degli impianti comuni, anche se passano nelle unità abitative di proprietà esclusiva, ma gli impianti privati restano di competenza esclusiva del singolo proprietario, e con l'intervento legislativo dello scorso dicembre l'amministratore non è più obbligato a verificare che questi manufatti "privati" siano a norma. Lascio ai lettori il giudizio su questo ultimo aggiornamento.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it