

23 febbraio 2002 0:00

Tipo_Form - CONSIGLI

RICHIESTA - Chiedo gentilmente aiuto per il problema che vi voglio illustrare.

Sono proprietaria di un appartamento in un residence con giardino condominiale. L'amministratore ha inserito nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale la realizzazione di un parco giochi bambini.

Ho mandato un fax all'amministratore dove in primis vietavo la realizzazione del parco giochi (ritenendo che ci voglia l'unanimità dei consensi dell'assemblea) e in subordine l'esenzione totale dalle spese di realizzazione/manutenzione e assicurazione.

Durante l'assemblea è emerso che solo UNA MINORANZA era favorevole al parco giochi.

L'amministratore ha comunque sostenuto che questa minoranza secondo giurisprudenza *"ha comunque diritto di realizzare il parco a proprie spese su terreno condominiale comune e di realizzarlo DOVE RITIENE PIU' OPPORTUNO*

- il luogo dovrà essere recintato e chiuso da un cancello

- le chiavi dovranno comunque essere date a tutti i condomini, poiché realizzato su terreno condominiale

- i condomini che non partecipano alle spese non possono però utilizzare le attrezzature." Cosa posso fare per evitare che il parco venga realizzato?

Tutto quello che l'amministratore ha affermato è veritiero?

Vi ringrazio in anticipo per la vostra disponibilità. Cordiali saluti

Risposta:

Dipende da cosa si intenda per parco giochi: se ad esempio i bambini già usufruiscono di tale spazio e la novità sarebbe solo l'aggiunta eventualmente di una altalena o altri piccoli giochi, la destinazione del giardino non sarebbe alterata, e dunque, essendo il diritto di ognuno di usufruire della cosa pubblica (purché non si alterino il decoro architettonico, o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), non sarebbe necessaria alcuna particolare maggioranza.

Ma, se nello spazio dove si intende mettere il parco ci fosse, ad esempio, una aiuola oppure un parcheggio, sarebbe una variazione della destinazione dello spazio e dunque occorrerebbe la maggioranza dell'assemblea.

In contrasto, potreste recarvi dal giudice di pace, inizialmente per una conciliazione.

Ad ogni modo se la variazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consiste in opere, impianti, o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Consigliamo anche di leggere il regolamento contrattuale.