

**EDILIZIA** L'avvocato: «Qui si usa fare il contrario: ma la pratica è anomala e pericolosa»

# Le spese degli inquilini le "pagano" i proprietari

Andrea Ciprian

BELLUNO

Le spese degli inquilini? Al condominio le devono pagare sempre e soltanto i proprietari. Quello che potrebbe sembrare un paradosso, soprattutto tra i bellunesi, è invece quanto prescrive la legge. Non solo: è la prassi corretta da seguire per evitare di dover rispondere del "buco" creato da chi ha preso in affitto la propria abitazione e non ha pagato quanto dovuto per i servizi condominiali. Lo ha sottolineato l'avvocato Vincenzo Nasini - responsabile nazionale del centro studi e formazione di Confedilizia - in città per tenere il corso di aggiornamento per amministratori organizzato da Confedilizia Belluno: «È pericolosa, anomala e sbagliata dal punto di vista giuridico la prassi qui abituale di far pagare le rate condominiali direttamente agli inquilini - evidenzia l'esperto -. Gli amministratori non dovrebbero proprio richiedere quote agli inquilini: sono infatti i proprietari tenuti a pagare per poi ovviamente farsi rimborsare. Lo prevede la legge 392 del 1978, sempre in vigore, che norma la materia». Gli amministratori bellunesi e Confedilizia Belluno confermano che quello della morosi-



**AGGIORNAMENTO** L'avvocato Vincenzo Nasini fra Michele Vigne e Diego Triches

tà degli inquilini è un problema che negli ultimi anni si è fatto sempre più grave. Per correre ai ripari e per tutelarsi il più possibile Nasini suggerisce le modalità corrette che i proprietari e gli amministratori dovrebbero seguire. «La prima cosa da fare - dice il legale di Confedilizia - è integrare i canoni di locazione con un acconto mensile destinato al pagamento degli oneri accessori. Alla chiusura dell'anno contabile il proprietario chiederà all'inquilino l'eventuale conguaglio o gli restituirà l'avanzo a seconda delle circostanze. Nel frattempo però sarà lui stesso

proprietario ad aver pagato le rate al condominio. Così facendo la situazione verrà tenuta sotto controllo e non capiterà più che si cada dalle nuvole perché l'amministratore comunica che il proprio inquilino non ha pagato una o più rate». Quanto accade abitualmente nei condomini bellunesi, invece, è l'esatto opposto: è come se esistesse una sorta di delega tacita dei proprietari agli amministratori che li incarica di riscuotere le spese dagli inquilini. Solo quando questi cominciano a non pagare l'amministratore avvisa il proprietario. Ma ormai spesso è troppo tardi.

## FORMAZIONE

Riforma del condominio: amministratori a scuola

**BELLUNO** - Amministratori bellunesi tra i banchi per tenersi aggiornati sulla riforma del condominio. La prima lezione del corso organizzato da Confedilizia Belluno è stata tenuta dall'avvocato Vincenzo Nasini, il più autorevole esperto in materia condominiale dell'associazione nazionale dei proprietari di casa. Gremio la sala del collegio dei geometri sede dell'evento informativo. Il legale ha illustrato le principali novità che riguardano la figura degli amministratori e i loro nuovi compiti. Ha quindi risposto a vari quesiti posti dai professionisti. Le tematiche che più hanno scaldato la platea, oltre alla questione della morosità degli inquilini, hanno riguardato la nomina e la riconferma dell'amministratore e i casi di



grave irregolarità causata di revoca. Nasini ha chiarito che la durata dell'incarico rimane da 1 anno e non di 2 come potrebbe sembrare da un'interpretazione errata del testo normativo, e che l'amministratore deve aprire un conto corrente intestato al condominio e non può più, come accadeva in passato, far versare ai condomini le rate sul proprio. Da chiarire anche l'obbligo di apporre una targa con i dati dell'amministratore sul luogo di maggior accesso anche ai terzi, quindi non nel vano scale ma all'esterno. Sulla formazione obbligatoria Nasini ha così commentato: «Migliorare il livello di preparazione degli amministratori è un obiettivo primario della riforma. Bisognerebbe però che anche i proprietari fossero più informati sui loro diritti e sui loro obblighi».