



ANACI  
ISCR. REG. NAZ. N.6956

# Studio Alfinito



## Amministrazioni immobiliari

Foglio informativo non periodico per utenti condominiali amministrati dallo studio Alfinito

Salerno, anno 2009

### Il conto corrente condominiale, necessità e trasparenza di gestione

Può accadere che chi amministra più di un Condominio utilizzi un unico conto corrente nel quale confluiscono indistintamente le quote di tutti i Condomini amministrati. Tale comportamento configura una grave irregolarità di gestione (Trib. Milano 8-9-1991, n. 6566).

Ugualmente illegittimo è fare affluire i versamenti delle quote condominiali su un suo conto personale e non su un conto del Condominio, generando una confusione del patrimonio personale con quello condominiale. (Trib. Milano, 29-9-93).

Perciò, al fine di una corretta gestione condominiale, l'amministratore deve aprire un conto corrente separato per ciascun Condominio.

Lo studio Alfinito utilizza un conto corrente individuale per ciascun Condominio amministrato per una corretta gestione

delle quote incassate, per il pagamento dei fornitori e per il versamento delle ritenute, nonostante ciò comporti un notevole sforzo organizzativo.



### La gestione della raccolta differenziata dei rifiuti è stata organizzata nel migliore dei modi?

La raccolta differenziata dei rifiuti nel comune di Salerno rappresenta un cambiamento significativo nelle abitudini dei cittadini.

Per questo motivo l'organizzazione del servizio doveva iniziare con largo anticipo, coinvolgendo maggiormente gli amministratori di Condominio nel processo deliberativo dell'Ordinanza Comunale.

Invece gli amministratori sono solo stati invitati, negli incontri organizzati dal comune di Salerno, a prendere atto delle decisioni in merito, scioccando solo report mensili relativi alla raccolta differenziata.

Certamente, gli amministratori condominiali, direttamente a contatto con i cittadini, conoscono meglio dell'amministra-

zione comunale le loro esigenze, sicuramente non contenti di avere visto quasi raddoppiare i costi dei tributi per la raccolta dei rifiuti, di dovere tenere all'interno degli androni i carrellati dei rifiuti, di doversi sobbarcare ulteriori oneri per l'esposizione ed il ritiro dei bidoni, di rischiare di essere multati per l'inosservanza dell'Ordinanza Comunale da parte di pochi, di dovere sopportare i disagi legati alla pulizia dei bidoni che, anche se lavati, creano e creeranno soprattutto d'estate problemi igienico-sanitari.

Ma in tutto questo l'ASL, così puntigliosa in altre circostanze, non riscontra possibilità di proble-



Principale problematica condominiale? I rifiuti

mi per l'igiene e la salute pubblica, soprattutto in quei Condomini dove sono presenti scuole o strutture sanitarie, oppure tutte le conseguenze debbono ricadere solo sui condomini e sugli amministratori? Oltre al danno anche la beffa?

### Vivere in condominio

Il Condominio è organizzato secondo la legge e norme particolari.

Questa organizzazione è simile ad una piccola repubblica ed ha il suo Parlamento, un governo ed un responsabile dell'esecutivo.

Il Condominio, non essendo un soggetto giuridico, non ha una volontà propria, ma i suoi atti sono la conseguenza dell'espressione di una volontà collettiva espressa dalla maggioranza. Questa volontà diventerà norma da rispettare anche da coloro che non la

condividono, e la legge protegge comunque i loro diritti.

La vita in un Condominio può creare dei problemi, ma è opportuno abituarsi a trascurare gli interessi personali per adeguarsi alla regola comune anche se ciò apparisse ingiusto.

