

Gentile Rag. Testa,

volevo farle una domanda relativamente agli orari dell'acqua calda in condominio.

Abito in un condominio di 6 unità (siamo tutti proprietari) e sta nascendo una disputa sugli orari dell'acqua calda, avendo il riscaldamento centralizzato. Sono l'unico dei 6 condomini che ancora lavora, essendo tutti gli altri in pensione. Ora con le ferie estive, c'è già chi è partito per la casa al mare o in montagna, e c'è chi già pretenderebbe una riduzione dell'orario di accensione della caldaia per il fabbisogno di acqua sanitaria. L'orario attuale, regolarmente votato in assemblea è il seguente: 06,30 - 08,30 / 12,00 - 14,00 / 19,00 - 22,00.

Esiste legalmente un limite minimo e massimo, e la votazione deve essere fatta sulla percentuale dei condomini (6), oppure sulla base dei millesimi di proprietà?

RingraziandoLa per l'attenzione, resto in attesa di una Sua gradita risposta.

Claudio Rostirolla

L'assemblea è sovrana, quindi l'orario che l'amministratore deve fare rispettare è quello del deliberato assembleare, in quanto in base all'art. 1130 comma uno che così recita:

“l'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio”; lui lo deve fare.

Non esiste un limite minimo ed un limite massimo trattandosi di caldaia per il fabbisogno di acqua sanitaria e la votazione prevede la doppia maggioranza a tutela dei piccoli proprietari ossia deve essere la maggioranza dei partecipanti al condominio e la maggioranza dei millesimi di proprietà come previsto nell'art. 1136 del codice civile.

Distinti saluti

Umberto Testa