to e sottoscritto di mano del testatore. La sottoscrizione deve essere posta alla fine delle disposizioni. Se anche non è fatta indicando nome o cognome è tuttavia valida quando designa con certezza la persona del testatore.

La data deve contenere l'indicazione del giorno, mese e anno. La prova della non verità della data è ammessa solo quando si tratta di giudicare la capacità del testatore, della priorità di data tra più testamenti o di altra questione da decidersi in base al tempo del testamento". Con riferimento al caso in esame, si ricorda come, secondo l'art. 589, marito e moglie debbano redigere due testamenti distinti, dal momento che la norma vieta espressamente i testamenti congiunti o reciprochi.

NON È UN'INNOVAZIONE

▶ *Nel condominio dove abito l'ascensore era dotato di funzionamento a chiave. Adesso si è reso necessario eliminare tale meccanismo a causa del suo non corretto funzionamento.*

Si tratta di un'innovazione? Con che delibera deve essere approvata tale soluzione? All'interno del condominio c'è una scuola. Dal momento che si è in presenza di un notevole flusso di studenti, è possibile chiedere che tale proprietà si accolli un maggior costo nell'intervento in esame? Il condominio si suddivide su due scale. Alla votazione possono partecipare anche i condomini della scala non interessata? Debbono poi partecipare alla spesa tutti i condomini o solo quelli della scala interessata?

R. M.- Roma

■ È per lo meno dubbio che la riparazione dell'ascensore in questione possa essere considerata innovazione ai sensi dell'articolo 1120 del Codice civile. In effetti si rileva come il funzionamento dello stesso presenti dei problemi proprio a causa del dispositivo di azionamento a chiave.

Si ritiene che la modifica consistente nell'eliminazione di quel dispositivo superato non sia una innovazione e pertanto la sua approvazione debba rispettare i criteri dettati dall'art. 1136 terzo comma, che, in tema di delibera dell'assemblea in seconda convocazione dispone come "la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore del condominio".

Per quanto concerne la spesa imputabile alla scuola, essa deve essere calcolata esclusivamente in rapporto ai millesimi di proprietà, escludendo invece che un maggior uso dell'ascensore da parte degli studenti rispetto a quello degli altri condomini possa influire sull'ammontare dei costi che la scuola deve sopportare. Appare invece rilevante la circostanza che il condominio sia costituito da due scale. L'art. 1123, ultimo comma, dispone infatti come "qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità". La norma detta disposizioni sul criterio di ripartizione delle spese, ma non prevede alcunché in materia di votazione. Si ritiene pertanto che, nel silenzio della norma, tutti i condomini abbiano facoltà di voto anche relativamente a spese riguardanti alla scala dell'edificio diversa rispetto a quella che abitano. ★

CON MUTUI A TASSO FISSO E A LUNGO TERMINE

Aiutiamo i giovani a comprarsi la casa

Segue da pag 1

Bisogna anche prestare attenzione al mondo delle cooperative che, spesso riescono a realizzare un'offerta abitativa molto calmierata rispetto al mercato normale. Incominciano poi ad apparire agevolazioni per l'acquisto della prima casa (anche sotto forma di contributi a fondo perduto). La Finanziaria 2003 ha destinato 161 milioni di euro a questo fine, che verranno erogati tramite le regioni. Tra queste si distingue la regione Lazio che ha dato vita ad uno schema agevolativo razionale ed equo (www.sirio.regionelazio.it/urbanistica). Segno che le autorità di governo centrale e regionale ricominciano a rendersi conto che si tratta di un'emergenza nazionale.

Ed all'orizzonte si stanno profilando soluzioni molto più interessanti. Alcune grandi fondazioni bancarie hanno allo studio la costituzione di grandi fondi immobiliari per realizzare residenze compatibili con le capacità economiche di giovani coppie. Questi fondi immobiliari opererebbero secondo meccanismi fondamentalmente di mercato, raccogliendo risparmi a tassi ragionevoli, investendoli in nuove residenze costruite con una attenzione particolare per abbattere i costi, cercando di ottenere a prezzi calmierati i terreni che i comuni ed altri enti locali spesso possiedono senza alcuna utilità, affittando poi, a canoni ragionevoli, gli appartamenti alle giovani coppie, con un loro diritto-impegno ad acquistarli dopo 5 anni. In sostanza il fondo opererebbe come un ponte per le giovani coppie sino a quando il loro bilancio familiare non rendesse loro meno difficile l'acquisto.

Auguriamoci, anzi facciamo sentire la nostra voce in questo senso, affinché le fondazioni in parola concludano rapidamente i loro studi e passino all'azione. Battere il mercato con gli strumenti del mercato: questo è l'approccio più solido e promettente per affrontare, in modo sistematico, questo tipo di problemi. A Brescia negli anni del secondo dopoguerra un sacerdote ingegnere, padre Marcolini, riuscì ad attivare un sistema analogo grazie al quale riuscì a costruire una rete di nuovi "villaggi" (chiamati appunto villaggi Marcolini). Dopo 50 anni la città ancora ricorda con grande riconoscenza padre Marcolini e la sua capacità di "battere il mercato con il mercato".

Marco Vitale

In evidenza

CLUB3

AVVISO IMPORTANTE

■ Dato l'enorme numero di lettere che arrivano in redazione con quesiti di ogni genere, non ci é possibile rispondere a tutti nella rubrica "Domande e risposte". *Club3* pubblicherà solo quesiti di interesse generale. Per informazioni dirette telefonare, tutti il mercoledì, dalle 13 alle 14, allo 02.48.07.25.37.

■ Chi desidera avere una consulenza personale, con risposta scritta, può farlo, utilizzando l'apposito modulo pubblicato qui a fianco e versando un contributo spese di 25,82 euro. Sono esclusi dalla consulenza sia i consigli su come investire, sia i quesiti relativi alla dichiarazione dei redditi. Due campi delicati che è meglio lasciare ai professionisti veri e propri (consulenti finanziari e commercialisti).

■ **Il contributo, che serve a coprire (solo in parte) i costi di gestione del servizio di consulenza, può essere versato in uno dei seguenti modi:**

● versamento sul c/c postale n.13150206, intestato a Club3 srl via Giotto 36 - 20145 Milano;

● vaglia postale, con la medesima impostazione di cui sopra.

Allegare al modulo con il quesito la ricevuta del versamento fatto e spedire in busta chiusa a:

Club3
Domande e risposte,
via Giotto 36, 20145 Milano

TESTO DEL QUESITO

Nome e Cognome

Via (o piazza)

Cap Città

Provincia telefono