



Vademecum della buona convivenza in condominio

Elementi essenziali, regole e consuetudini
nelle relazioni di vicinato a Novellara

INTRODUZIONE

Gentili concittadini,

Le politiche abitative sono una priorità per l'amministrazione e diversi sono stati gli interventi in tal senso effettuati durante la legislatura, dal 2014 ad oggi. Porre attenzione sulle politiche abitative significa interessarsi alla qualità della vita nella comunità e assicurarsi che negli ambienti, pubblici e privati, vengano rispettate le regole base per una convivenza civile e pacifica.

I condomini rappresentano un contesto caratterizzato fortemente dal vivere comunitario ed è per questo che il rispetto delle regole al loro interno risulta essere un presupposto imprescindibile.

Partendo da questo principio abbiamo realizzato questo vademecum, con l'intento di agevolare il benessere tra i condomini mediante appunto il rispetto delle regole in esso contenute.

A Novellara abbiamo oltre 100 condomini, luoghi nei quali necessariamente si trovano a vivere diverse persone che si trovano quotidianamente a dover gestire relazioni positive o problematiche. Culture, convinzioni e diverse conoscenze o interpretazioni della legge portano a distorsione dei rapporti e a problematiche e criticità latenti.

Con un percorso guidato e con l'ascolto abbiamo svolto una prima sperimentazione di "mediazione dei conflitti" sul condominio "Stazione" sito in Via Provinciale Nord. I risultati sono stati incoraggianti e l'amministrazione ha preso coscienza della difficoltà che a volte gli amministratori condominiali incontrano nel gestire problematiche sia relazionali che economiche tra condomini.

Ho creduto fortemente in questo progetto, e nella redazione del vademecum a tutti coloro che prediligono un atteggiamento disponibile per una pacifica convivenza sul nostro territorio, sperando che possa costituire per tutti gli altri un elemento di riflessione e perché no lo stimolo a cambiare i propri comportamenti.

Alessandro Baracchi

Assessore ai servizi sociali, welfare locale, politiche abitative e riordino territoriale e associazionismo

All'interno della sperimentazione sul condominio "la stazione", sito nel Comune di Novellara, si sono rilevate diverse criticità relative alla convivenza condominiale che hanno richiesto un'analisi ed una trattazione specifica attraverso l'intervento della mediazione sociale.

L'esplorazione del contesto di riferimento ha, infatti, permesso di individuare tre temi di discussione principale: i legami sociali, la gestione di ciò che è comune, la qualità di vita/il livello di benessere percepito.

Nel corso degli incontri e degli ascolti avuti con i condomini è emerso principalmente il bisogno di un maggiore coordinamento a livello condominiale nella gestione dei problemi e l'esigenza di una maggiore accessibilità alle informazioni riguardanti la vita e l'utilizzo delle parti comuni del condominio. L'intervento della mediazione sociale ha consentito di raccogliere le istanze e le riflessioni delle parti coinvolte, facilitando l'individuazione di possibili strumenti di risoluzione capaci di costruire risposte condivise ai problemi percepiti.

Come esito di tale fase progettuale si è individuata la necessità di provvedere alla formulazione di un documento semplice, chiaro e sintetico che potesse fornire risposte immediate ai problemi di convivenza e di gestione degli spazi condominiali comuni. In tale ottica, gli operatori del servizio di mediazione sociale hanno collaborato con l'amministrazione comunale per la formulazione di un vademecum della buona convivenza in condominio, reperendo il modello di riferimento ed esaminando il contenuto del prodotto finale.

L'elaborato è stato attentamente valutato nelle sue diverse parti tenendo in considerazione, ai fini di una corretta e completa verifica del merito del medesimo, le recenti modifiche legislative intervenute con la riforma del condominio di cui alla L. n. 220/2012 e i principali orientamenti giurisprudenziali in materia.

L'impianto contenutistico, completo ed esaustivo, affronta le diverse tematiche di discussione emerse, offrendo risposte e strumenti di riflessione finalizzati alla riattivazione di processi di buon vicinato e al miglioramento della convivenza condominiale.

L'Ovile Cooperativa di solidarietà Sociale di Reggio Emilia

VADEMECUM DELLA BUONA CONVIVENZA IN CONDOMINIO:

ISTRUZIONI PER L'USO

Ognuno ha proprie convinzioni, usi e abitudini. Nella vita con le altre persone - famigliari, amici o vicini di casa - il nostro modo di agire può unirsi con piacere a quello degli altri e rendere migliore la nostra esistenza. Ma può anche essere fonte di fastidio, di disturbo, di incomprendimento e di conflitto.

Nella vita di condominio, dove molte persone e famiglie che vivono a stretto contatto non si sono scelte, la possibilità che si creino problemi e difficoltà di comunicazione è generalmente alta. I vicini di casa non si scelgono, ma ci si trova inevitabilmente sotto lo stesso tetto, ed è necessario mediare tra la libertà individuale che ognuno ha il diritto di esercitare in casa propria ed esigenze collettive determinate dall'insieme degli abitanti del condominio.

La compresenza della componente individuale/privata e della componente collettiva nella vita di condominio provoca spesso controversie e discussioni, perché ciascuno ha il proprio modo di vedere le cose e ciascuno ritiene di fare la cosa giusta. Questa difficoltà propria della vita condominiale è dimostrata dalla avvenuta regolamentazione da parte della giurisprudenza di molti degli aspetti della vita di condominio, e dalla nomina prevista di un amministratore condominiale che ne gestisca i principali aspetti e problemi.

Il presente VADEMECUM DELLA BUONA CONVIVENZA IN CONDOMINIO intende dare un contributo concreto alla conoscenza delle regole che influenzano la vita delle persone nei palazzi e nei condomini, portando informazione e conoscenza, aiutando così a ridurre le occasioni di lite e di conflitto, nel tentativo di rendere migliori le relazioni tra vicini. Rendere le cose chiare e le regole note, ed operare per il loro rispetto da parte di tutti può contribuire a migliorare la vita di ogni giorno.

Il VADEMECUM affronta i principali temi della vita di condominio: costi e loro suddivisione, decisioni dell'assemblea, amministrazione condominiale e regolamenti, ma anche questioni relative all'acquisto o all'affitto della casa. Vengono illustrati casi tipici di conflitto tra vicini (rumori, parcheggi, pulizia, antenne, spazi comuni, ecc.) indicando le possibili soluzioni. È stato inoltre realizzato un glossario (una raccolta di parole in ordine alfabetico) con i principali termini utilizzati per le attività di gestione del condominio e degli immobili, a cui è utile ricorrere per rendere più facile e completa la comprensione del testo. Il glossario è consultabile sul sito www.comunedinovellara.gov.it

RINGRAZIAMENTI

Il Vademecum è uno strumento operativo e informativo nell'ambito della progettualità del Comune di Novellara e dell'Assessore di riferimento Alessandro Baracchi.

Come realizzatori del Vademecum siamo particolarmente grati per la collaborazione fornita da tante persone, istituzioni, associazioni e uffici, anche interni all'Amministrazione del Comune di Novellara. Un ringraziamento particolare Carlo Veneroni per SUNIA.

Rielaborazione del Vademecum edito da ***Comune di Reggio Emilia, 2008.***

VADEMECUM DELLA BUONA CONVIVENZA IN CONDOMINIO

Indice dei contenuti

1 - IL CONDOMINIO E LA SUA ORGANIZZAZIONE.....	1
1.1 IL CONDOMINIO	1
1.2 PARTI COMUNI	1
1.3 L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO	2
1.4 ASSEMBLEA DI CONDOMINIO	2
1.5 SPESE CONDOMINIALI, BILANCIO E LORO RIPARTIZIONE.....	2
2 - PROBLEMI CONDOMINIALI E ORIENTAMENTI RISOLUTIVI.....	2
2.1 IMPIANTI, OGGETTI ESTERNI E DECORO DELLO STABILE	3
DECORO ARCHITETTONICO	3
ANTENNA TV PARABOLICA.....	4
ASSEMBRAMENTO DI MATERIALI, OGGETTI E COPERTURE SUL BALCONE	4
2.2 OSPITALITÀ E SOVRAFFOLLAMENTO DEGLI APPARTAMENTI.....	5
SOVRAFFOLLAMENTO DEGLI APPARTAMENTI E RIPARTO DEI COSTI	5
SUB-AFFITTO.....	5
DENUNCIA DI PERSONE OSPITATE E CESSIONE DI FABBRICATO.....	6
2.3 SPESE E PAGAMENTI.....	7
MANCATO PAGAMENTO DI SPESE COMUNI E DI UTENZE CONDOMINIALI	7
DIVISIONE DEI COSTI DI ACQUA POTABILE "PER TESTE"	7
2.4 RISPETTO DELLA QUIETE.....	9
RUMORI, CONFUSIONE E VOCIO.....	9
2.5 PULIZIA E MANUTENZIONI.....	9
OLIO USATO E RIFIUTI ALIMENTARI NEGLI SCARICHI	9
PATTUME CHE COLA.....	10
OGGETTI, ROTTAMI E RIFIUTI ABBANDONATI IN AREA PRIVATA	10
UTILIZZO DEGLI ASCENSORI, USURA E COSTI	10
2.6 SPAZI COMUNI.....	11
OCCUPAZIONE DI SPAZI COMUNI	11
UTILIZZO DELLE SALE CONDOMINIALI	12
2.7 DESTINAZIONE D'USO	12
ATTIVITA' ECONOMICHE E DESTINAZIONE D'USO	12
UTILIZZO DI SOLAI CONDOMINIALI E DI PARTI COMUNI PER DORMIRE.....	13
2.8 ANIMALI IN CONDOMINIO.....	13
2.9 ABITUDINI E RITUALI SUL CIBO.....	14
IMPROPRIA CONSERVAZIONE O TRATTAMENTO DEI CIBI	14
MACELLAZIONE DOMESTICA E RITUALE CON FINALITA' DI ALIMENTAZIONE.....	15
2.10 PARCHEGGIO CONDOMINIALE.....	15
PARCHEGGI CONDOMINIALI PRIVATI AD USO PUBBLICO.....	15
PARCHEGGI CONDOMINIALI PRIVATI - OCCUPAZIONE POSTI AUTO	15
2.11 RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA INQUILINO E PROPRIETARIO	16
2.12 GLOSSARIO.....	19

ATTENZIONE: nella vita e nella gestione dei condomini e delle abitazioni si utilizzano molti termini tecnici o anche del settore immobiliare, o termini legali, che normalmente non si utilizzano nel linguaggio corrente. Per rendere più facile la comprensione e chiaro il significato del testo è molto utile consultare l'elenco di oltre 120 parole messe in ordine alfabetico (glossario) sul sito del Comune www.comunedinovellara.gov.it

1 - IL CONDOMINIO E LA SUA ORGANIZZAZIONE

1.1 IL CONDOMINIO

Il condominio esiste quando in uno stesso edificio vi sono spazi e locali ad uso comune e ad uso individuale, di proprietà di più persone fisiche o giuridiche (società, enti, associazioni, ecc.). L'edificio condominiale è infatti costituito da:

- **single unità immobiliari:** appartamenti, negozi, uffici, garages di proprietà del singolo condòmino, che le utilizza in modo autonomo nel rispetto della legge, e delle normative vigenti;
- **parti e servizi comuni:** spazi, locali, parti e impianti comuni a tutti i condòmini. Tali parti o servizi non si possono separare, e necessitano di una **gestione comune**.

1.2 PARTI COMUNI

Sono parti comuni del condominio (art.1117 del Codice Civile):

- le **parti fondamentali:** il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili;
- i **locali comuni destinati a servizi condominiali:** portineria e alloggio del portiere, lavanderia, stenditoio, sala riunioni, locali che ospitano la centrale termica, deposito biciclette e motorini, e altri simili spazi;
- **gli impianti ed installazioni comuni,** opere e installazioni di qualunque genere che servono all'uso comune: ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature e canali di scarico, ed inoltre impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e simili, ma fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini.

Le parti comuni dell'edificio non possono essere divise tra i condòmini, ma solo utilizzate in accordo con gli altri abitanti. Nessuno può impossessarsi delle parti comuni ed impedirne l'utilizzo anche ad altri. Ciascun condòmino può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione prevista: ad esempio, se una parte dell'edificio è destinata al passaggio di persone, non potrà essere usata come deposito di oggetti o come parcheggio.

1.3 L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

Quando i condomini sono più di 8, è necessario per legge (Codice Civile, art.1129) nominare un **Amministratore**. Viene nominato dall'Assemblea condominiale ed è un punto di riferimento fondamentale per la soluzione di ogni problema che insorga nel condominio e tra i condomini, soprattutto in materia di spese e di rispetto del regolamento. L'Amministratore è la persona che esegue la volontà del condominio. I provvedimenti e le decisioni presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini (C.C. art.1133).

La carica dell'Amministratore dura un anno e può essere rinnovata senza limite di mandati; la carica può essere revocata in ogni tempo dall'assemblea stessa.

1.4 ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

L'assemblea di condominio rappresenta l'insieme dei **proprietari** dell'edificio. Anche un **affittuario** di un appartamento o di altro immobile del condominio ha diritto a partecipare all'assemblea, ma ha diritto di voto solo per alcuni temi specifici (come previsto dall'articolo 10 dalla legge 392 del 1978).

L'assemblea decide soprattutto su: preventivo delle spese, rendiconto e bilancio consuntivo annuale, manutenzioni e opere straordinarie, ricorsi e azioni legali, nomina e revoca dell'Amministratore. Nessuna decisione dell'Assemblea può andare contro le leggi e le norme vigenti.

1.5 SPESE CONDOMINIALI, BILANCIO E LORO RIPARTIZIONE

Le spese condominiali sono quelle necessarie per la conservazione e l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione di servizi nell'interesse comune. I condomini sono obbligati a sostenere tutte le spese relative alla gestione delle parti comuni.

2 - PROBLEMI CONDOMINIALI E ORIENTAMENTI RISOLUTIVI

Abitudini e preferenze di ciascuno, diversità culturali o generazionali, specifici usi e costumi delle zone di provenienza, condizioni di vita personali, differente o assente conoscenza di leggi e regolamenti, lingue diverse ed altro ancora contribuiscono a generare modi di vivere differenti e incomprensioni che possono generare conflitti con le persone che vivono vicino a noi. Sotto questi aspetti, nella vita di condominio la situazione può presentarsi decisamente complicata poiché gli spazi sono spesso compressi, gli appartamenti degli altri abitanti sono a noi prossimi e ci circondano da ogni lato, gli spazi comuni non sono ad uso esclusivo ma vanno gestiti in modo condiviso, e molti dei nostri atti quotidiani possono avere influenza diretta sulle vite altrui.

Il modo più semplice per risolvere i problemi che inevitabilmente si presentano è porre la propria attenzione anche verso gli altri, ed esercitare il proprio rispetto verso le persone che vivono vicino a noi, accanto a noi. Occorre in primo luogo rispettare la quiete generale, ed essere il meno possibile invasivi con i propri comportamenti. Occorre inoltre essere informati sulle leggi e normative (inclusi i regolamenti condominiali) che delimitano la libertà individuale nel luogo dove abitiamo, a vantaggio di un ordinato svolgimento della vita sociale.

Numerosi sono i problemi e le situazioni conflittuali che vengono segnalati dai cittadini pur nelle differenti situazioni condominiali.

Di seguito verranno illustrati i problemi più ricorrenti e verranno fornite indicazioni di massima sul come orientarsi per una loro possibile soluzione. Si tenga presente che la normativa riguardante le liti condominiali è molto complessa ed anche contraddittoria, e dunque si potranno solamente indicare le tendenze prevalenti nella soluzione di tali controversie. La soluzione auspicabile è cercare un civile accordo, basato sul rispetto di leggi e normative in vigore, che soddisfi entrambe le parti. Il ricorso ad azioni legali è comunque pur sempre possibile, ma occorre tenere presente che necessita di tempi lunghi e di costi, anche elevati, da sostenere. Tali costi ricadranno soprattutto su chi risulterà avere torto.

2.1 IMPIANTI, OGGETTI ESTERNI E DECORO DELLO STABILE

DECORO ARCHITETTONICO

Domande: cosa si deve intendere per decoro e per estetica quando ci si riferisce alla situazione dell'edificio condominiale? Si tratta di criteri personali oppure esistono dei punti di riferimento da considerare?

Orientamento risolutivo: per “decoro architettonico” deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata armonica fisionomia ed una specifica identità. Tale decoro è tutelato dall'art. 1120 del Codice Civile. Non è sufficiente che gli oggetti siano visibili dall'esterno perchè si possa parlare di danno al decoro architettonico.

Sono vietate le innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio: si ha alterazione quando la nuova opera crea una evidente turbativa all'insieme delle linee caratteristiche dell'edificio. Una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori, ovvero che sia di mediocre livello architettonico (Cass. n. 3549/1989). La valutazione delle innovazioni, al fine della salvaguardia del decoro architettonico, è meno rigorosa per un edificio di architettura moderna, rispetto a quella necessaria per un immobile antico o d'epoca (Trib. Milano 08.05.1989).

Sono comunque vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

L'azione di tutela del decoro può essere esercitata dall'Amministratore del condominio, preferibilmente con l'autorizzazione dell'assemblea; ma legittimato ad agire è anche ogni singolo condomino, autonomamente.

ANTENNA TV PARABOLICA

Identificazione del problema: Le antenne paraboliche televisive vengono a volte installate singolarmente sui balconi, al lato di finestre oppure direttamente sul tetto senza chiedere il consenso del condominio. Questo suscita spesso controversie tra i cittadini perché il diritto ad una libera informazione o l'esercizio della libertà individuale possono scontarsi oltre che con il regolamentato utilizzo delle parti comuni di uno stabile (tetto), anche con l'idea non sempre simile di decoro ed estetica degli edifici.

Domande: è permesso installare l'antenna parabolica sul proprio balcone? A chi occorre chiedere l'autorizzazione per installare l'antenna parabolica? Se la parabolica viene messa sul tetto, la spesa è a carico del condominio?

Orientamento risolutivo: la nuova installazione delle antenne e parabole satellitari è vietata sulle facciate degli edifici, sui balconi, sui terrazzi e sulle falde dei tetti che prospettano su spazi pubblici a meno che tutte le dette falde non prospettino su spazi pubblici nel qual caso andrà concordata con l'Ufficio Tecnico la soluzione più idonea. Per tutte le installazioni relative agli elementi di cui al presente articolo, ove non provveda direttamente il Comune, è richiesta specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE).

ASSEMBRAMENTO DI MATERIALI, OGGETTI E COPERTURE SUL BALCONE

Identificazione del problema: a volte su terrazzi e balconi si verifica un accumulo eccessivo di oggetti (materiali di vario genere, reti, materassi, tappeti, grossi contenitori in legno o plastica) o la copertura con teli protettivi che, essendo visibili dalla strada, possono compromettere il decoro e l'estetica dell'edificio. Inoltre, un peso eccessivo potrebbe causare anche problemi di stabilità per il balcone.

Domande: esistono limitazioni all'uso del balcone per il deposito di oggetti? È possibile accumulare oggetti sul balcone, anche se visibili dalla strada o da altri palazzi? Come è possibile sapere se un gruppo di oggetti è eccessivamente pesante per il balcone?

Orientamento risolutivo: leggere attentamente il proprio regolamento condominiale, in ogni caso posizionare gli oggetti al di sotto della ringhiera in

modo che siano poco visibili dalla strada, per l'installazione di tende, verande ed armadietti esterne cercare di utilizzare prodotti simili a quelli già installati. Il peso sopportabile per ogni m² di balcone dipende dalle caratteristiche costruttive dell'edificio possono essere fornite da tecnici specializzati.

2.2 OSPITALITÀ E SOVRAFFOLLAMENTO DEGLI APPARTAMENTI

SOVRAFFOLLAMENTO DEGLI APPARTAMENTI E RIPARTO DEI COSTI

Identificazione del problema: molte persone negli appartamenti del palazzo, per lungo tempo o in transito continuo, possono generare eccessivo affollamento. Questo può creare problemi nella suddivisione di alcune spese comuni, basate sul numero di utilizzatori dichiarati all'Amministratore. Si genera inoltre un transito di persone sconosciute agli altri abitanti del condominio.

Domande: quante persone possono abitare in un appartamento? Esiste un minimo di m² per persona? Quando si ha un ospite di lungo periodo, dopo quanto tempo occorre considerarlo come un domiciliato vero e proprio, e quindi deve essere preso in considerazione per la divisione delle spese condominiali?

Orientamento risolutivo: per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima dell'alloggio non inferiore a m² 14 per i primi 4 abitanti e m² 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di m² 9 se per una persona e di m² 14 se per due persone. Deve essere assicurata una superficie minima ulteriore di m² 7 oltre i 14 per ogni persona eccedente le due. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m². Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a m² 28, se per una persona, e m² 38 se per due persone. Deve essere assicurata una superficie minima ulteriore di m² 14 oltre i 38 per ogni persona eccedente le due.

Per quanto riguarda la durata di soggiorno dell'ospite occorre fare riferimento al regolamento condominiale. Buona prassi vuole che si informi l'amministratore di condominio.

SUB-AFFITTO

Domande: è possibile il sub-affitto? Com'è regolato? Ci sono limiti numerici al sub-affitto? Si possono fare più contratti di sub-affitto in uno stesso appartamento? È possibile il sub-affitto giornaliero?

Orientamento risolutivo: Il sub-affitto è possibile solo se il contratto principale di locazione lo prevede; lo stesso vale per il sub-affitto parziale di stanze. Difficilmente i contratti che prevedono il sub-affitto hanno delle particolari limitazioni. Non esiste un limite minimo o massimo per la durata della permanenza nei locali o nei posti letto affittati all'interno di una stanza. Diversa cosa è se un affittuario cede in tutto o in parte l'appartamento ad altri, senza il consenso scritto del proprietario: questo è un abuso e ci possono essere conseguenze legali che conducono fino allo sfratto e al pagamento di spese; nei casi più gravi si può incorrere in reati legati all'ospitalità e permanenza abusiva di persone o favoreggiamento della immigrazione clandestina.

Ancora diverso è il caso in cui l'attività di ospitalità e di cessione di locali e di posti letto sia fatta senza alcun contratto di sub-affitto: qui si può configurare il reato di esercizio abusivo di attività economica, ed anche l'infrazione di numerose norme relative sia alle tasse che alle autorizzazioni e alle licenze di esercizio. Le conseguenze in termini di oneri da pagare possono essere molto gravi, ed arrivare al pignoramento dell'immobile e dei beni in esso presenti per far fronte a tali spese.

DENUNCIA DI PERSONE OSPITATE E CESSIONE DI FABBRICATO

Domande: occorre dichiarare alle Autorità le persone ospitate? Dopo quanto tempo gli ospiti devono essere dichiarati all'Autorità? La eventuale denuncia riguarda sia italiani che stranieri ospitati?

Orientamento risolutivo per cessione di fabbricato è un obbligo per chiunque ceda la proprietà o il godimento dell'immobile o parte di esso. Prevista dall'art. 12 del Decreto legge 59/78, convertito in legge 191 dello stesso anno (Legge 18 maggio 1978, n. 191), è **stata sostanzialmente assorbita dalla registrazione dei contratti** riferiti all'immobile (vendita, locazione ecc.). Per tutto quanto non soggetto a registrazione la denuncia va presentata in Questura o all'URP del Comune di Novellara entro 48 ore dalla cessione. La modulistica è disponibile sul sito istituzionale. Questa denuncia vale allo stesso modo per ospiti di nazionalità italiana o straniera.

Orientamento risolutivo per ospitalità: l'ospitalità di Cittadini stranieri (ovvero extracomunitari) deve sempre essere presentata. L'obbligo di comunicazione è stabilito dall'articolo 7 del T.U. 286/98, concernente la disciplina dell'immigrazione e della condizione dello straniero. La comunicazione è dovuta anche in caso di avvenuta registrazione del contratto di affitto. Chi avesse bisogno di assistenza alla compilazione può rivolgersi ai patronati (vedi scheda). L'URP registra la comunicazione e la invia alla Questura di Reggio Emilia. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro.

2.3 SPESE E PAGAMENTI

MANCATO PAGAMENTO DI SPESE COMUNI E DI UTENZE CONDOMINIALI

Domande: quali sono gli strumenti per ottenere il pagamento delle spese condominiali? Se l'inquilino non paga, deve pagare il proprietario? E se nemmeno il proprietario paga?

Orientamento risolutivo: l'Amministratore condominiale, se previsto dal Regolamento Contrattuale, può sospendere all'occupante in debito l'utilizzazione di quei servizi comuni che possono essere separati nel loro godimento. Se è l'affittuario a non pagare le spese di condominio, queste devono essere saldate dal proprietario: lui ne è il responsabile ultimo. Se il debito dell'inquilino verso il condominio supera il valore di 2 mesi di affitto, è possibile richiedere lo sfratto per ragioni di morosità.

Se invece è il proprietario a non pagare le spese, l'Amministratore condominiale ha la possibilità di effettuare un Decreto Ingiuntivo, immediatamente esecutivo; ottenuto questo, se il debito non viene saldato l'Amministratore può procedere con il pignoramento mobiliare o immobiliare; questo tuttavia comporta spese ingenti (inizialmente a carico del condominio) e tempi lunghi. Il credito del condominio verso un proprietario è chirografario (cioè non assistito da garanzia e non prioritario) ed avranno la precedenza altri creditori (es. banche): vi è dunque il rischio che il condominio non percepisca nulla. Tuttavia, la minaccia di perdere l'immobile e la richiesta di rientro del mutuo da parte della banca quasi sempre "spingono" il condomino a saldare il debito, per cui tale azione spesso è efficace.

DIVISIONE DEI COSTI DI ACQUA POTABILE "PER TESTE"

Domande: se ci sono degli ospiti fissi o di lungo periodo, dopo quanto tempo occorre inserirli per il conteggio del consumo dell'acqua? C'è la possibilità di inserire contatori singoli per il consumo dell'acqua? Che problemi possono sorgere?

Orientamento risolutivo: se il criterio utilizzato per la ripartizione delle spese di acqua potabile è quello del numero di persone, certamente la presenza di ospiti di lungo periodo (oltre i 15-20 giorni) va dichiarata all'Amministratore condominiale.

In ogni caso l'Amministratore potrà ottenere informazioni al riguardo anche dagli altri abitanti del condominio, e procedere alla corretta divisione delle spese. Se il condominio nasce con un impianto a contatore centralizzato, per poter modificare il criterio di spese (persone-consumi) o per modificare l'impianto nel senso di autorizzare il singolo condomino a staccarsi, occorre la totalità dei consensi. È invece sufficiente il consenso della maggioranza dei

condomini, od anche solo dell'Amministratore, per installare contatori di lettura individuali.

Ottenuta tale autorizzazione, occorrerà affrontare da parte dei proprietari il costo dell'installazione di contatori individuali; dovranno poi essere fatte le letture periodiche dei singoli contatori, per verificare il consumo effettivo di acqua, indipendentemente dal numero di occupanti. Quando non si permette ai rilevatori di entrare in casa, e quando gli occupanti non comunicano la lettura del contatore all'Amministratore, verrà calcolato e addebitato un consumo presunto che potrà tenere conto del numero di effettivi abitanti nell'appartamento.

2.4 RISPETTO DELLA QUIETE

RUMORI, CONFUSIONE E VOCIO

Domande: cosa si può fare quando i rumori provocati da alcuni condomini disturbano la quiete di altri abitanti? Come si può stabilire se il volume della musica o della televisione, o delle voci è troppo alto? Ci sono limiti alle feste domestiche?

Orientamento risolutivo: i regolamenti di condominio prevedono in genere orari da rispettare negli appartamenti per tenere sotto controllo le rumorosità di qualunque genere. Non vi sono particolari limitazioni alle feste domestiche, fatto però salvo il rispetto della quiete altrui, e lo svolgimento di attività che non siano vietate da leggi nazionali e altre normative locali. I condomini disturbati possono chiamare direttamente le forze dell'ordine, per fare cessare immediatamente la confusione. In caso di disturbo continuato nel tempo, oltre a richiami scritti dell'Amministratore di condominio, è possibile citare in giudizio i trasgressori dopo aver verificato con ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale) per la misura dei decibel raggiunti dai rumori.

2.5 PULIZIA E MANUTENZIONI

OLIO USATO E RIFIUTI ALIMENTARI NEGLI SCARICHI

Domande: è possibile che lo scarico frequente di olio caldo nel lavello intasi le tubature di un intero condominio? Nel caso, è possibile accertare la responsabilità, e assegnare i relativi costi di ripristino? Come è possibile eliminare l'olio usato in cucina senza causare danni?

Orientamento risolutivo: L'olio va smaltito senza versarlo nel lavandino: intasa infatti le tubature e causa problemi anche ai depuratori più sofisticati. Inoltre l'olio di frittura è inquinante per l'ambiente. Il miglior modo per smaltire l'olio usato di cucina è utilizzare gli appositi contenitori messi a disposizione gratuitamente da Sabar, in distribuzione anche presso l'URP. Il Contenitore va poi portato nelle Isole Ecologiche del comprensorio Sabar, e nei Centri del Riuso di Novellara e Reggiolo per lo svuotamento. In caso di danneggiamento o intasamento delle tubature (per versamento oli negli scarichi) con necessità di intervento del tecnico, la spesa è imputabile all'inquilino che ha causato il danno; l'accertamento della responsabilità è possibile tramite la supervisione e dichiarazione del tecnico chiamato a risolvere il guasto. Se invece il danno non è chiaramente riconducibile ad un singolo occupante, l'Amministratore ha l'obbligo di addebitare le spese di ripristino all'intero condominio.

PATTUME CHE COLA

Domande: gli occupanti sono tenuti a rispettare gli ambienti comuni e a mantenerli puliti ed in ordine? Questo vale anche quando le pulizie del condominio sono affidate a un incaricato o a una ditta esterna? A chi vanno i costi delle eventuali pulizie straordinarie?

Orientamento risolutivo: gli abitanti di un edificio debbono sempre tenere in ordine gli spazi comuni, anche quando tale manutenzione periodica è affidata ad imprese esterne di pulizie. È opportuno utilizzare gli appositi cestini per gettare i rifiuti (cartacce, sigarette) e in mancanza di cestini tali rifiuti non vanno comunque gettati a terra. È poi consigliabile verificare la tenuta dei sacchi di immondizia prima di uscire dall'appartamento, in modo da evitare gocciolamenti spesso maleodoranti o scivolosi sui pianerottoli, nell'ascensore, nelle scale del palazzo; in caso di perdita di liquidi, occorre provvedere immediatamente alla pulizia di quanto sporcato. Se la sporcizia è riconducibile ad un singolo occupante, l'Amministratore condominiale potrà addebitare direttamente a lui la spesa per la pulizia straordinaria, ogni volta che il fatto si ripete.

OGGETTI, ROTTAMI E RIFIUTI ABBANDONATI IN AREA PRIVATA

Domande: come fare per rimuovere i materiali? Chi occorre avvisare? Chi paga gli eventuali costi?

Orientamento risolutivo: in caso di rifiuti abbandonati in area condominiale occorre attivare l'Amministratore, che provvederà a richiedere un intervento di rimozione a imprese specializzate o a Sabar, per il successivo trasferimento in discarica. Una soluzione meno costosa è ingaggiare e pagare una ditta privata perchè porti il materiale sulla pubblica via, previo accordo con Sabar che poi passerà a raccogliere il materiale. Sabar, società incaricata della raccolta e smaltimento dei rifiuti, non effettua i propri servizi dentro le aree di proprietà privata.

Questo tipo di attività ha un costo, che va ripartito tra tutti i condomini. Se tuttavia viene individuato il responsabile dello scarico abusivo di materiale, il costo dell'intervento di rimozione potrà essere imputato a lui soltanto.

UTILIZZO DEGLI ASCENSORI, USURA E COSTI

Domande: le spese per la riparazione dell'ascensore sono sempre a carico dell'intero condominio? Anche quando la rottura è dovuta ad un uso non corretto o eccessivo del mezzo da parte di alcuni? Come è possibile stabilire la responsabilità nel cattivo utilizzo? Come è possibile ripartire le spese in base all'uso effettivo? È possibile riservare l'uso dell'ascensore ai soli residenti?

Orientamento risolutivo: spesso la suddivisione delle spese di ascensore è data combinando il piano a cui si trova un appartamento e il numero dei suoi occupanti effettivi. L'Amministratore potrà raccogliere informazioni per accertare l'esatto numero di persone che abitano realmente nei diversi appartamenti, ed utilizzare tali informazioni per ripartire le spese. In genere, le spese di manutenzione ordinaria dell'ascensore (canone manutenzione, piccoli interventi, blocco impianto, verifiche periodiche, forza motrice-elettricità) sono a carico di chi vive nell'immobile, sia esso proprietario o inquilino. Solo se vi è evidenza che un danno all'ascensore è stato causato da una particolare persona, sarà possibile imputare la spesa di riparazione ad un solo appartamento. Se il danno è causato da un ospite, il costo verrà imputato all'appartamento ospitante. È inoltre possibile limitare l'uso dell'ascensore ai soli abitanti del condominio installando, ad esempio, un dispositivo con chiave (serratura esterna, oppure blocco dell'avvio) e fornendo la chiave ai soli abitanti ufficiali dell'edificio.

Per ridurre i costi di manutenzione dell'ascensore, è opportuno rispettare il numero massimo di persone e di peso ammessi, nonché in presenza di più ascensori è utile chiamarne uno solo, risparmiando in questo caso energia elettrica.

Si ricorda inoltre che l'uso dell'ascensore è permesso ai minori di 14 anni solo se accompagnati da un adulto.

2.6 SPAZI COMUNI

OCCUPAZIONE DI SPAZI COMUNI

Domande: cosa fare se alcuni condomini occupano con propri oggetti gli spazi comuni? È possibile rimuovere tali oggetti? Chi ne paga i costi?

Orientamento risolutivo: i regolamenti condominiali disciplinano l'uso degli spazi comuni. In caso di occupazione impropria di tali spazi comuni, l'Amministratore invia inizialmente lettere di sollecito mirate, se si è a conoscenza di chi ha infranto il regolamento. Le lettere sono invece generalizzate e rivolte "a tutti gli abitanti" se non si sono individuati con precisione i responsabili. Viene quindi concesso un tempo e indicata una data limite per rimuovere "gli oggetti in causa". In seguito l'Amministratore potrà provvedere, a seguito di azione in Tribunale, alla rimozione tramite Ufficiale Giudiziario dei vari oggetti addebitando la spesa complessiva (rimozione, trasporto, smaltimento) ai proprietari di tali beni, se essi sono stati individuati. In mancanza di specifica individuazione dei responsabili, la spesa è invece ripartita su tutto il condominio.

UTILIZZO DELLE SALE CONDOMINIALI

Domande: com'è regolato l'utilizzo della sala condominiale? Tutti i condomini hanno diritto ad avere le chiavi? Per quali scopi può essere utilizzata? Chi si occupa di gestire la saletta?

Orientamento risolutivo: le sale condominiali nascono spesso come sale giochi per i bambini, o sale di riunione, ma nella realtà ne è quasi sempre vietato l'accesso e l'utilizzo. In pratica servono solamente per le rare riunioni condominiali.

Essendo locali comuni, potrebbero essere usate dai condomini anche ad uso privato, per feste di bambini o ritrovo degli adulti. Tuttavia, a causa di frequenti mancanze di rispetto delle regole di base di gestione (rottura, degrado o sporcizia lasciata) ne viene limitata la libera attività individuale o familiare, e l'uso della saletta viene fortemente regolato. Non è tuttavia possibile il divieto assoluto di utilizzo. È normalmente l'Amministratore, sentito il parere dei condomini, che può autorizzare o meno l'uso del locale. In caso di utilizzo individuale, le eventuali spese straordinarie di pulizia, di ripristino e di consumi specifici sono tutti a carico dell'utilizzatore.

2.7 DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITA' ECONOMICHE E DESTINAZIONE D'USO

Domande: quali tipi di attività sono permesse all'interno degli appartamenti in condominio? Occorre sempre rispettare la destinazione d'uso dei locali? Cosa succede se viene svolta una attività economica non regolare?

Orientamento risolutivo: i locali del condominio non sono solo appartamenti, e dunque si possono avere più destinazioni: ad uso abitativo (ospitare un nucleo familiare), uffici, laboratori, magazzini, negozi, pizzerie, ecc. I diversi tipi di locale hanno tutti una loro classificazione ufficiale e una loro specifica destinazione d'uso (ed. uso commerciale, uso ufficio, ecc.).

Chi occupa i locali deve rispettare la loro destinazione d'uso originale, che in genere non è modificabile. Per svolgere qualunque attività economica occorrono Partita IVA, Dichiarazione di Inizio Attività, autorizzazioni AUSL, talvolta la iscrizioni alla Camera di Commercio, oppure licenze specifiche (es. vendita di alcolici); occorre poi tenere una regolare contabilità, pagare tasse e contributi ed utilizzare collaboratori con regolari contratti di lavoro.

Se non si hanno tali permessi, autorizzazioni e documentazioni non è possibile svolgere alcuna attività economica. In nessun caso è possibile svolgere una attività economica anche regolare in locali non adatti e senza la corrispondente destinazione d'uso. Negli appartamenti dunque non è possibile svolgere attività quali ad esempio la vendita di alcolici, la ristorazione, l'ospitalità alberghiera, il servizio di diurno, il laboratorio artigiano o tessile, il phone center o

l'internet point, la vendita di indumenti. È invece consentito dedicare una parte dell'appartamento ad uso ufficio per la propria attività professionale, senza tuttavia che questa attività possa avere carattere prevalente, e con divieto di apertura al pubblico. Se queste norme non vengono rispettate, si infrangono molte leggi sia rispetto all'abitare che rispetto alle attività economiche, e le conseguenze possono essere gravi sia in termini di multe da pagare che in termini di possibile detenzione in carcere (per i casi più gravi). Quando una persona ritiene che in un locale si svolgono attività illecite e irregolari, può fare denuncia direttamente o incaricare l'Amministratore di condominio.

UTILIZZO DI SOLAI CONDOMINIALI E DI PARTI COMUNI PER DORMIRE

Domande: com'è regolato l'utilizzo dei solai condominiali? Tutti i condomini hanno diritto ad avere le chiavi? Per quali attività può essere utilizzato un solaio comune? Cosa è possibile fare quando delle persone estranee al condominio dormono negli spazi comuni? Che succede se un condomino dorme nel proprio solaio?

Orientamento risolutivo: i solai possono essere privati, dove ognuno ha una propria stanza (tipico dei condomini di 20/30 anni fa), oppure può esistere un unico locale che a volte viene usato da stenditoio comune. Se il solaio è una parte comune del condominio, ogni condomino ha diritto di avere le chiavi. In nessun caso è possibile trasformare un solaio - privato o comune - in dormitorio. Non è possibile dare un solaio in uso a persone estranee al condominio. Se un abitante del fabbricato vuole dormire nel proprio solaio, non vi è invece nessuna legge che lo impedisca, purché ciò non rechi fastidio effettivo o danno agli altri condomini. Non è in ogni caso possibile cambiare la destinazione d'uso verso l'abitativo a locali come solai, garage, cantine. Se i locali comuni fossero occupati da "estranei", l'Amministratore dovrebbe fare immediata denuncia alla Polizia. Anche il singolo condomino può richiedere l'intervento delle forze di polizia, che provvederanno a fare sgomberare gli abusivi, oltre a verificarne l'identità. Se poi le persone nei solai o negli spazi comuni hanno pagato una somma per l'ospitalità, si prospetta una denuncia al locatore per appropriazione indebita di spazi comuni con finalità di lucro, oltre che per la mancata dichiarazione di cessione di fabbricato all'autorità passate le 48 ore di presenza degli abusivi. Se gli ospitati sono immigrati extra-UE irregolari, è ipotizzabile il reato di favoreggiamento di immigrazione clandestina, con forti sanzioni in denaro e possibile azione penale a carico dell'ospitante.

2.8 ANIMALI IN CONDOMINIO

Domande: Posso tenere un animale? In caso di decesso posso seppellirlo nelle aree comuni?

Orientamento risolutivo: A seguito della riforma dei condomini prevista dalla Legge 220/2012, è possibile detenere un animale domestico. Tuttavia, la legge non è retroattiva e non può andare a modificare un accordo contrattuale precedente. È importante a riguardo tenere ben presente le norme del regolamento condominiale con particolare riferimento ai locali ed alle aree comuni.

La legge vieta l'abbandono del corpo nei cassonetti dei rifiuti, la sanzione per chi non dovesse rispettare questa legge arriva fino a 28.000,00€ (D.Lgs. n. 36/2005). Il proprietario può decidere se seppellire il proprio cane (o gatto) nel terreno privato (all'interno di contenitori biodegradabili), ma solamente dopo aver ricevuto il certificato del veterinario che ne attesti la morte e l'assenza di malattie infettive e l'assenso dell'amministratore del condominio. Il proprietario dovrà obbligatoriamente (pena sanzione) fare denuncia di morte presso l'anagrafe canina regionale. La comunicazione dovrà essere effettuata, entro 15 giorni dal decesso all'URP DEL Comune di Novellara.

2.9 ABITUDINI E RITUALI SUL CIBO

IMPROPRIA CONSERVAZIONE O TRATTAMENTO DEI CIBI

Identificazione del problema: alcuni occupanti nel condominio conservano i cibi in contenitori non sigillati, in spazi aperti o sui terrazzi (pesce essiccato, carni appese, ecc) con fuoriuscita di odori forti e sgradevoli. In altri casi si cucina sul terrazzo o con le finestre aperte, facendo uscire odori forti e a volte sgradevoli per gli altri abitanti. Talvolta, per la presenza di odori cattivi, taluni abitanti temono che vi possano essere prodotti avariati e il rischio di diffusione di parassiti e malattie.

Domande: quali sono le norme che regolano la conservazione a domicilio del cibo? Come si fa ad individuare un possibile rischio sanitario per l'intero condominio? Chi occorre avvisare in caso di timore della diffusione di malattie? È possibile impedire il consumo di determinati alimenti o prodotti "non usuali" e particolarmente odorosi?

Orientamento risolutivo: le emissioni di odori e di esalazioni maleodoranti possono essere considerate reato ed equiparate al getto pericoloso di sostanze o al disturbo da rumore. I cattivi odori, per essere considerati reato, debbono avere un carattere non momentaneo e debbono risultare davvero intollerabili o comunque debbono provocare un evidente fastidio fisico (es. nausea, disgusto, inappetenza).

Se verrà riconosciuto il fatto del cattivo odore persistente e molesto, e dunque il danno subito, il responsabile si troverà a pagare delle sanzioni in denaro, tutte le spese legali e forse anche a compensare con denaro il danno morale e materiale subito dal vicino. Non è possibile invece vietare l'uso di particolari prodotti alimentari, se questo non causa disturbo in termini di odori molesti o di rischio per la salute pubblica.

MACELLAZIONE DOMESTICA E RITUALE CON FINALITA' DI ALIMENTAZIONE

Domande: è possibile tenere animali vivi in casa, per la propria alimentazione? è possibile l'uccisione di tali animali, e la successiva macellazione in appartamento? è possibile la macellazione domestica, a scopo di alimentazione, dovuta a rituale religioso?

Orientamento risolutivo: normalmente i regolamenti condominiali vietano la tenuta di animali, ad esclusione di cani, gatti o pesci, e a patto che non arrechino disturbo. Dunque la tenuta di altri animali vivi è in genere vietata. Per quanto riguarda la uccisione e macellazione di animali esistono soprattutto regolamenti sanitari che limitano l'attività al di fuori dei macelli autorizzati: pertanto la macellazione domestica non è consentita. Lo scopo rituale e religioso non è sufficiente per consentire tale attività in appartamento, e nemmeno in cantina o garage o in locali non idonei allo scopo

2.10 PARCHEGGIO CONDOMINIALE

PARCHEGGI CONDOMINIALI PRIVATI AD USO PUBBLICO

Identificazione del problema: in alcuni stabili sono presenti parcheggi condominiali aperti (non delimitati da sbarre o cancelli) che vengono occupati anche dai non residenti.

Domande: quando e con quali criteri si possono rimuovere le auto in un parcheggio privato ad uso pubblico? È possibile cambiare la classificazione del parcheggio? Chi deve occuparsi della manutenzione delle aree private a uso pubblico?

Orientamento risolutivo: su segnalazione dell'Amministratore di condominio, per le automobili abbandonate nei parcheggi privati ad uso pubblico (classificazione urbanistica P1) può intervenire la Polizia Municipale, che a seconda dei casi potrà decidere anche per la rimozione del mezzo.

PARCHEGGI CONDOMINIALI PRIVATI - OCCUPAZIONE POSTI AUTO

Domande: quando e con quali criteri si possono rimuovere le auto in un parcheggio privato condominiale? Chi ha diritto ad usufruire del parcheggio? E chi può possedere le chiavi?

Orientamento risolutivo: salvo disposizioni diverse previste dal rogito, dal regolamento di condominio o da delibere assembleari, l'utilizzo dei posti macchina è riservato solamente ai condomini e ai residenti. Chi utilizza in modo non autorizzato un posto auto può essere prima richiamato dall'Amministratore, poi portato in giudizio per abuso di utilizzo della cosa comune, con altresì richiesta risarcitoria di danni.

2.11 RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA INQUILINO E PROPRIETARIO

Ripartizione indicativa delle spese tra inquilino e proprietario (salvo diverso accordo tra le parti interessate)	Affittuario	Proprietario
Acqua - utilizzata	X	
Acqua - funzionamento autoclave	X	
Acqua - piccole manutenzioni impianto	X	
Acqua centralizzata - spese per filtri, manutenzione depuratori, decalcificazione, pulizia rete	X	
Amministrazione - compenso Amministratore		X
Amministrazione - spese correnti, affitto sale, spese bancarie, cancelleria	X	X
Amministrazione - comunicazioni a inquilino	X	
Antenne - sostituzione o nuova installazione		X
Antenne - manutenzione ordinaria	X	
Ascensore - funzionamento e manutenzione ordinaria	X	
Ascensore - riparazioni straordinarie, sostituzione cabina, cambio funi		X
Assicurazione - globale fabbricato		X
Avvolgibili - sostituzione parti interne deteriorabili con l'uso	X	
Avvolgibili - sostituzione dell'avvolgibile per vetustà (perché vecchio)		X
Campi e zone gioco - ordinaria manutenzione	X	
Campi e zone gioco - preparazione, ristrutturazione, infrastrutture		X
Canne fumarie - pulizia	X	
Canne fumarie - ricostruzione e adeguamento		X
Cassette delle lettere - manutenzione e riparazione	X	
Cassetta delle lettere - sostituzione per vetustà (perché vecchia)		X
Citofoni e apriporta - piccole manutenzioni	X	
Citofoni e apriporta - sostituzione impianto		X
Condizionatori - manutenzione ordinaria	X	
Condizionatori - riparazioni straordinarie o sostituzione impianti		X
Cortile - pulizie e manutenzione ordinaria	X	
Cortile - lavori straordinari (nuova pavimentazione, installazione cancelli)		X
Energia elettrica - parti comuni e impianti	X	
Estintori - ricarica	X	
Fognatura - pulizia, video ispezioni di pozzi neri, fognature e colonne di scarico	X	
Giardino in uso - irrigazione, taglio erba, potatura annuale	X	

Ripartizione indicativa delle spese tra inquilino e proprietario (salvo diverso accordo tra le parti interessate)	Affittuario	Proprietario
Giardino - acquisto piante, attrezzi, rifacimento aiuole		X
Grondaie - piccola manutenzione, pulizia	X	
Grondaie - riparazioni e sostituzioni		X
Impianto antincendio - funzionamento e manutenzione ordinaria	X	
Impianto antincendio - installazione, ristrutturazione, adeguamento		X
Impianto igienico-sanitario - manutenzione ordinaria	X	
Impianto igienico-sanitario - rottura delle tubazioni		X
Impianto elettrico - manutenzione e danni causati dall'inquilino	X	
Impianto elettrico - rifacimento per vetustà e adeguamenti normativi		X
Impianto TV - installazione e sostituzione di impianto centralizzato		X
Impianto TV - sostituzione cavi, prese ed altri accessori		X
Impianto TV - manutenzione ordinaria, apparecchi di ricezione	X	
Impianto videosorveglianza - manutenzione ordinaria	X	
Impianto videosorveglianza - installazione, sostituzione, riparazioni straordinarie		X
Imposta di bollo su ricevute per inquilino	X	
Imposta comunale sugli immobili - ICI (abolita per la prima casa di proprietà)		X
Imposta registrazione contratto locazione	X	X
Lampadine - spese per sostituzione	X	
Porte condominiali - piccola manutenzione	X	
Porte condominiali - sostituzione		X
Portineria - servizio di portineria	90%	10%
Pulizia - servizio di pulizia del condominio	X	
Rifiuti - tassa comunale	X	
Riscaldamento - spese funzionamento e gestione impianto, combustibili, elettricità	X	
Riscaldamento - piccole manutenzioni ordinarie	X	
Riscaldamento - sostituzione di parti, adeguamento impianto, rifacimento		X
Scaldabagno - manutenzione e spese di funzionamento	X	
Scaldabagno - sostituzione apparecchio	X	X
Scaldabagno - riparazione danni provocati dall'inquilino	X	

Ripartizione indicativa delle spese tra inquilino e proprietario (salvo diverso accordo tra le parti interessate)	Affittuario	Proprietario
Scale - pulizia, piccole riparazioni, sostituzione lampadine	X	
Scale - imbiancatura		X
Scale -rifacimento		X
Sicurezza impianti - adeguamento alle normative di legge		X
Tassa passo carraio - in uso all'inquilino	X	
Tetto - riparazioni e rifacimento		X
Tinteggiatura - pareti e infissi interni	X	
Tinteggiatura - scale e parti comuni		X
Tinteggiatura - pareti esterne edificio		X
Verniciatura ringhiere scale e porte condominiali		X
Vetri - sostituzione in seguito ad eventi esterni (maltempo, scoppi, vandalismi)	X	X
Vetri - manutenzione, riparazione o sostituzione per rottura con colpa inquilino	X	
Vigilanza notturna o festiva per la sicurezza o l'interesse degli abitanti	X	

2.12 GLOSSARIO

TERMINI	PRINCIPALE SIGNIFICATO DEL TERMINE IN AMBITO CONDOMINIALE E IMMOBILIARE
Abitabilità	Atto dell'amministrazione comunale che certifica che un dato appartamento è vivibile secondo criteri stabiliti, e che dunque consente alle persone di poter abitare in modo regolare in tale appartamento.
Affittuario	Chi prende in affitto una proprietà di altri.
Allacciamento	Collegamento di un impianto al sistema generale, ad esempio del gas, del telefono, dell'elettricità.
Amministratore	Chi è responsabile dell'amministrazione di un bene, di un'istituzione di un patrimonio, o di un condominio.
Assemblea condominiale	Riunione dei proprietari e dei conduttori di un condominio per prendere decisioni che riguardano la vita economica e sociale del condominio in cui si hanno delle proprietà e/o in cui si abita.
Bilancio condominiale	Documento che sintetizza i costi comuni condominiali e le entrate monetarie.
Comodato	Contratto in base al quale il proprietario (comodante) concede ad un'altra persona (comodatario) in uso e gratuitamente un bene anche immobile, con obbligo di restituzione a richiesta.
Compravendita	Atto con cui si trasferisce la proprietà di un bene in cambio di denaro.
Compromesso	Accordo formale con cui le parti si obbligano a stipulare un futuro contratto, relativo a una compravendita.
Comproprietà	Comunione tra più soggetti del diritto di proprietà di un bene.
Condominio	Edificio costituito da più appartamenti i cui singoli proprietari hanno insieme agli altri la proprietà di parti e servizi comuni, ed in cui possono vivere anche persone in affitto (affittuari) che utilizzano le proprietà
Condomino	Persona che vive in un condomino. Al plurale - condomini - indica l'insieme degli abitanti di tale edificio.
Conduttore	Chi prende in affitto un immobile e stipula col

TERMINI	PRINCIPALE SIGNIFICATO DEL TERMINE IN AMBITO CONDOMINIALE E IMMOBILIARE
	proprietario il relativo contratto.
Conto corrente	Strumento monetario per effettuare operazioni di pagamento condominiale o ricevimento di denaro, e per tenere la registrazione di tali movimenti in relazione a un dato condominio.
Contraente	Chi stipula o conclude un contratto.
Contratto di locazione	Contratto con cui una parte si impegna a concedere a un'altra il godimento di un bene (mobile o immobile) per un certo tempo, dietro il pagamento di un determinato compenso.
Deposito cauzionale	Somma versata a garanzia di un contratto, contro eventuali inadempienze (danni causati, ecc).
Disdetta	Dichiarazione resa da un contraente alla controparte per porre fine a un contratto prima del tempo stabilito, o per impedirne il tacito rinnovo. Deve essere in forma scritta e inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.
Edificio	Fabbricato, costruzione.
Godimento	Facoltà di usufruire di un bene, di esercitare un diritto su tale bene.
ICI	Imposta Comunale sugli Immobili, corrispondente ad una tassa sul valore della proprietà.
Immobile	Edificio, palazzo, e comunemente anche un appartamento o un locale siti in uno stabile.
Impianti comuni	Impianti che servono a fornire servizi (es. riscaldamento, acqua potabile, fognature) a più persone di un immobile, o a più immobili.
Imposta di registro	Essa è dovuta al momento della registrazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prima dell'unificazione degli uffici fiscali, la registrazione era effettuata presso l'Ufficio del Registro).
Ipoteca	Garanzia che dà facoltà a un creditore, in caso di mancato pagamento, di recuperare il denaro vendendo l'immobile che è stato dato in pegno.
Lastrico solare	Copertura a terrazzo di un edificio.
Locazione	Atto o contratto con il quale un soggetto (detto locatore) cede un mobile in affitto ad un altro soggetto (detto locatario).

TERMINI	PRINCIPALE SIGNIFICATO DEL TERMINE IN AMBITO CONDOMINIALE E IMMOBILIARE
Manufatto	Opera edile.
Manutenzione ordinaria	Attività tecnica che si esegue periodicamente a scopo preventivo sugli impianti e sulle strutture esistenti.
Manutenzione straordinaria	Attività tecnica che si esegue in seguito a guasti imprevisti o per rinnovare parti anche strutturali.
Millesimi	Misura del valore tecnico di un immobile di un condominio, che tiene anche conto di altri aspetti tecnici (esposizione, piano, destinazione d'uso). È utilizzata per il conteggio delle spese individuali e comuni dei condomini, e per il computo (conteggio) dei voti in assemblea.
Morosità	Ritardo ingiustificato nell'adempiere ad un proprio obbligo (es. un pagamento).
Mq	Sigla che indica "metro quadrato". Si utilizza per la misura delle superfici.
Mutuo	Prestito a lungo termine, assistito da garanzie per lo più immobiliari, rimborsabile per quote a scadenze determinate.
Ordine del giorno - ODG	Documento che specifica quali saranno gli argomenti di discussione e possibile decisione e la loro sequenza. Ultimo punto di un OdG è in genere "varie ed eventuali", indicando temi che non potevano essere previsti e sui quali non si potrà deliberare.
Pagamento in nero	Somme di denaro date e ricevute al di fuori della legalità (ad esempio, il pagamento in contanti di un affitto senza un documento di ricevuta).
Parti comuni	Spazi, locali e impianti comuni a tutti i condomini.
Penale	Pagamento di denaro, stabilito dalle parti per chi manca ad un patto contrattuale.
Pertinenze	Sono pertinenza dell'appartamento la soffitta, la cantina e talvolta il posto auto, situati nello stesso edificio nel quale si trova l'abitazione principale.
Piano di riparto	Ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra i condomini. In genere sono indicate le scadenze delle rate da pagare sul conto

TERMINI	PRINCIPALE SIGNIFICATO DEL TERMINE IN AMBITO CONDOMINIALE E IMMOBILIARE
	corrente condominiale.
Proprietario	Colui che ha diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e secondo gli obblighi fissati dalla legge.
Provvigione	Retribuzione ricevuta da agente immobiliare o mediatore o da altro intermediario per aver procacciato o concluso una compravendita.
Quorum	Numero di voti e di millesimi necessari per prendere una decisione valida, ad esempio in assemblea di condominio.
Raccomandata	Lettera raccomandata, dove è documentato l'avvenuto invio.
Raccomandata A.R.	Lettera raccomandata e con ricevuta di ritorno (AR = Avviso di Ricevimento), firmata dal ricevente, che comprova ufficialmente l'avvenuta consegna di un documento al destinatario.
Rateizzazione	Dividere una somma da pagare in parti (dette rate), con scadenze prefissate nel tempo.
Recesso	Atto con cui un soggetto può sciogliere un rapporto contrattuale.
Regolamento assembleare	Insieme di norme stabilite all'interno del condominio, e approvato dalla assemblea. In genere non può imporre limiti alla proprietà individuale e al suo uso.
Regolamento contrattuale	Insieme di norme predisposte dal costruttore-venditore dell'edificio. Viene accettato all'atto della compravendita.
Rendiconto	Equivale al bilancio consuntivo condominiale. Documento riepilogativo dei costi comuni condominiali e delle entrate.
Ritenuta alla fonte	Prelievo fiscale operato da chi deve pagare un compenso a qualcuno, come acconto dell'imposta che il beneficiario del pagamento dovrà versare all'erario.
Rogito	Atto del notaio, che attesta ad esempio l'avvenuto acquisto di un immobile.
Sanatoria	Atto con cui si pone rimedio a una situazioni irregolari o mancanze condivise da più persone e, fino a quel momento, sanzionabili per legge.
Scadenza	Impegno da adempiere entro un termine di

TERMINI	PRINCIPALE SIGNIFICATO DEL TERMINE IN AMBITO CONDOMINIALE E IMMOBILIARE
	tempo stabilito. Pagamento da rispettare entro una data stabilita.
Servizi comuni	Si tratta di servizi che vanno a beneficio dell'insieme dei condomini, e i cui costi vanno dunque ripartiti tra di essi: ad esempio il costo di ascensore o del riscaldamento centralizzato.
Sfratto	Ingiunzione, ordine di lasciare libero l'immobile che si ha in affitto.
Sostituto di imposta	Soggetto tenuto, in forza di disposizioni di legge, al pagamento di imposte in nome di altro contribuente che ha prestato attività a pagamento. La ritenuta avviene su parte di quanto dovuto, ed è versata all'erario pubblico.
Spese ordinarie	Spese che ricorrono in ogni esercizio finanziario condominiale per il normale funzionamento dell'edificio, dei servizi e degli impianti (es. pulizia scale, giardinaggio).
Spese straordinarie	Spese determinate da esigenze di carattere eccezionale nella vita del condominio, come il rifacimento del tetto o la sostituzione di una caldaia, e che non è possibile programmare.
Stipula	Redigere formalmente un accordo, firmare, concludere un contratto. Principale tabella dei millesimi di proprietà: suddivide tutte le dei millesimi proprietà, sia private che comuni del condominio, in millesimi.
Tabelle millesimali	Costituiscono la base per qualsiasi ripartizione di spesa, all'interno del condominio. Servono inoltre per determinare la validità delle assemblee e per calcolare le maggioranze.
Tabelle d'uso	Esistono tabelle millesimali specifiche, come ad esempio quella millesimali per la ripartizione delle spese dell'ascensore, che vengono compilate perché diversi servizi vengono sfruttati in maniera diversa dai condomini.
Titolarità	Condizione giuridica di colui al quale l'ordinamento riconosce un diritto soggettivo o la difesa di un diritto.
Unità abitativa	Singolo alloggio all'interno di un edificio residenziale.
Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, fabbricato o area che nello stato in cui si trova presenta potenzialità di

TERMINI	PRINCIPALE SIGNIFICATO DEL TERMINE IN AMBITO CONDOMINIALE E IMMOBILIARE
	autonomia funzionale e reddituale. È una unità immobiliare un appartamento con le sue pertinenze, ma anche una autorimessa o un locale commerciale.
Usufrutto	Diritto di godere di un bene altrui, in genere senza pagamento di affitto o di corrispettivo. Sono normalmente a carico dell'usufruttuario i costi di gestione e di funzionamento.
Vano	Indica un ambiente o un locale. È abitabile se possiede i requisiti necessari per essere utilizzato come abitazione (cubatura, aerazione, illuminazione, ecc.).
Verbale	Documento che attesta e registra quanto è accaduto o è stato dichiarato oralmente in una data circostanza, come nel corso di una riunione o di una assemblea condominiale.
Visura catastale	Accertamento dello stato giuridico di un immobile, rilasciato liberamente dagli uffici del Catasto.

