



Abitare a 360°

glossario dell'abitare

ITALIANO العربية 中文 ROMÂNEȘTE





PER QUALSIASI DUBBIO, CURIOSITÀ O DESIDERIO
DI APPROFONDIMENTO CHE LA LETTURA DI
QUESTO GLOSSARIO PUÒ SUSCITARTI NON
ESITARE A CONTATTARE IL PROGETTO THE GATE!

Abbiamo realizzato questa raccolta di definizioni "informali" per avvicinare gli abitanti, stranieri e italiani, dell'area di Porta Palazzo-Borgo Dora al tema dell' "abitare informato", e per soffermarsi a riflettere sul ruolo che ciascun cittadino ricopre anche nel suo piccolo ambito condominiale.

Le voci che abbiamo scelto sono quelle più ricorrenti nell'ambito dell'abitare in condominio e sono il frutto di un'esperienza di oltre otto anni a contatto con amministratori di condominio, proprietari e inquilini. Si tratta di termini adoperati da tutti nella gestione condominiale quotidiana anche quando non se ne conosce il vero significato. Gino, un inquilino come tanti che abita a Porta Palazzo, è il protagonista di questa raccolta. Prestare attenzione ai suoi suggerimenti può aiutare nel tentativo di affrontare passo dopo passo i dubbi connessi all'abitare in condominio.

QUANTE COSE NON SAPPIAMO E QUANTO È IMPORTANTE SAPERLE...?!?



il condominio

- . SAI COSA SONO LE SPESE CONDOMINIALI?
- . CONOSCI IL VALORE MILLESIMALE DEL TUO ALLOGGIO? SAI ANCHE A COSA SERVONO I MILLESIMI?
- . SAI CHE PUOI DELEGARE QUALCUNO SE NON PUOI PARTECIPARE ALL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO?
- . SAI PERCHÉ È IMPORTANTE PARTECIPARVI?

l'amministratore

- . SAI QUALI SONO I COMPITI DELL'AMMINISTRATORE? CHI LO SCEGLIE?
- . HAI DELLE PERPLESSITÀ RISPETTO ALLE SPESE ORDINARIE DEL CONDOMINIO?



il risparmio energetico

- . SAI COME RISPARMIARE ENERGIA E SOLDI SULLE BOLLETTE?
- . SAI CHE PUOI FARE DEI PICCOLI INTERVENTI PER RISPARMIARE ENERGIA?

la sicurezza domestica

- . SAI CHE IL TUBO DEL GAS DELLA CUCINA HA UNA SCADENZA?
- . HAI FATTO FARE LA REVISIONE DELLA TUA CALDAIA?
- . LA TUA CALDAIA HA UN SISTEMA DI AERAZIONE ADEGUATO?



ATTIVATI!!!PARTECIPA, INFORMATI, SOLLECITA GLI ALTRI ABITANTI E IL TUO AMMINISTRATORE, PERCHÉ ANCHE TU PUOI CONTRIBUIRE A MIGLIORARE LE CONDIZIONI ABITATIVE DEL TUO CONDOMINIO!

ABITABILITÀ

Idoneità di un immobile ad essere utilizzato come abitazione, secondo i requisiti stabiliti dalle leggi. Viene attestata attraverso il certificato di abitabilità in cui si dichiara che l'immobile e gli impianti in esso installati rispettano le norme di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Quando è necessaria? Per tutte le abitazioni.

Chi lo rilascia? Il comune in cui si trova l'immobile o l'alloggio.



QUANDO ACQUISTI UNA CASA RICHIEDI COPIA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ!

AMMINISTRATORE

È possibilmente un professionista iscritto ad un'associazione di categoria, incaricato dall'assemblea dei condòmini di occuparsi della gestione del condominio dal punto di vista amministrativo e della manutenzione dell'immobile (ordinaria o straordinaria), nonché mediatore rispetto alle molteplici, spesso complesse, richieste che i singoli condòmini pongono.

Come si nomina? L'amministratore viene nominato dall'assemblea di condominio e resta in carica per un anno. In qualsiasi momento del mandato, se l'assemblea di condominio ritiene insufficiente l'operato del professionista in carica, può nominarne un altro.

Come si cerca un nuovo amministratore? Si può contattare uno degli albi professionali per prendere visione degli iscritti, ma anche chiedere suggerimenti a conoscenti che reputano affidabile l'operato del loro amministratore.

Come puoi contattarlo? Nella bacheca dell'androne del tuo condominio

o in portineria ci devono essere i suoi recapiti telefonici, indirizzo e orari di ricevimento.



L'AMMINISTRATORE È IL PRINCIPALE PUNTO DI RIFERIMENTO PER OGNI PROBLEMA RIGUARDANTE LE PARTI COMUNI E PER SUGGERIRTI SOLUZIONI ANCHE PER CIÒ CHE RIGUARDA IL TUO APPARTAMENTO.

HAI UN'INFILTRAZIONE IN CASA DOVUTA AD UNA PERDITA DAL TETTO O PROVENIENTE DAL BAGNO DEI VICINI? NECESSITI DI UN INTERVENTO URGENTE? VORRESTI FARE INSTALLARE DEI PORTA-BICI IN CORTILE? L'AMMINISTRATORE È UN TUO ALLEATO! CHIEDIGLI AIUTO!

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

È l'organo deliberativo che riunisce tutti i proprietari degli alloggi del condominio.

Cosa fa? L'assemblea ha il compito di nominare l'amministratore, di decidere se affrontare o meno opere di ristrutturazione delle parti comuni, di adottare il regolamento di condominio e approva i rendiconti consuntivi e preventivi con il relativo riparto.

Quando si riunisce? L'amministratore convoca l'assemblea ordinaria – per la normale amministrazione – una volta all'anno. L'assemblea può essere convocata anche più volte l'anno qualora l'amministratore lo ritenga necessario oppure su richiesta di alcuni condòmini.

Come viene convocata? L'assemblea si convoca in prima o seconda convocazione. Viene nominata sovente in seconda convocazione per facilitare le delibere relative ai rendiconti del condominio (preventivo e consuntivo). La riunione dell'assemblea in seconda convocazione non è valida per la nomina dell'amministratore e per le spese straordinarie.

E' DI FONDAMENTALE IMPORTANZA PARTECIPARE ALLE ASSEMBLEE



DI CONDOMINIO PER POTER ESPRIMERE IL PROPRIO PUNTO DI VISTA RISPETTO ALLE SCELTE SULLA GESTIONE CONDOMINIALE. GUARDA SEMPRE BENE GLI ORARI E LE DATE DELLE ASSEMBLEE E SE HAI DEI DUBBI CHIAMA IL TUO AMMINISTRATORE!

ASSICURAZIONE

È un contratto con una società che, in cambio del regolare versamento di un premio, garantisce il risarcimento di eventuali danni a cose o persone. Nel caso di un condominio, assicura le parti comuni contro danni che potrebbero essere provocati dal condominio a terzi o ai condòmini stessi.

È obbligatoria? No, però è consigliabile farla. In assenza di assicurazione sono i condòmini a pagare.

Quando può servire? Per esempio se si rompe una tubatura che provoca l'allagamento di un appartamento o quando una tegola cade accidentalmente in cortile provocando danni, ecc.



SE IL CONDOMINIO NON POSSIEDE GIÀ UN'ASSICURAZIONE INVITA IL TUO AMMINISTRATORE AD ATTIVARLA! NELLA STIPULA RICORDATI DI CHIEDERE DI INSERIRE ANCHE LA VOCE RELATIVA ALLA RICERCA DEL GUASTO, ALTRIMENTI SARÀ A VOSTRO CARICO!

AVVISO DI CONVOCAZIONE

E' la comunicazione che deve pervenire a tutti i condòmini/proprietari per convocare l'assemblea di condominio. Si tratta di una lettera inviata dall'amministratore almeno cinque giorni lavorativi prima dell'assemblea. E' importante che l'amministratore si accerti che tutti l'abbiano ricevuta.

Cosa contiene? L'avviso di convocazione contiene la data, il luogo e l'ora dell'assemblea e l'ordine del giorno con tutti i punti che verranno discussi in

sede di assemblea.



SE VUOI PROPORRE UN ARGOMENTO DI DISCUSSIONE, FALLO INSERIRE PER TEMPO NELL'ORDINE DEL GIORNO, CONTATTANDO IL TUO AMMINISTRATORE.

CALDAIA

È un apparecchio per la produzione di calore: può essere di tipo autonomo (uno per ogni alloggio) o di tipo centralizzato (uno per tutto l'edificio).

Quali obblighi comporta? Ogni caldaia deve possedere un libretto della caldaia e la certificazione dell'impianto e deve essere revisionata da un tecnico abilitato con periodicità differenti a seconda della potenza.

Come evitare incidenti? Le caldaie necessitano di adeguati sistemi di approvvigionamento dell'aria per la combustione e di scarico all'esterno dei fumi prodotti. L'assenza, o il cattivo funzionamento, di questi meccanismi creano un alto pericolo di asfissia. Vanno quindi previste, quando richiesto dalla legge, prese d'aria perennemente aperte in grado di ventilare in maniera continua gli ambienti.

Che vantaggi avrei a sostituire la mia vecchia caldaia? Negli ultimi anni vi è stato un grande miglioramento delle prestazioni energetiche di questi apparecchi. Le nuove caldaie a condensazione permettono di ottenere grandi risparmi, anche dell'ordine del 30-40% rispetto a quelle di 15 anni fa. Questo permette di spendere meno e avere più caldo.



PER QUANTO POSSA SEMBRARE MEGLIO AVERE UNA CALDAIA PER OGNI ALLOGGIO È MOLTO PIÙ CONVENIENTE POSSEDERE UNA CALDAIA CENTRALIZZATA. SE DOVETE CAMBIARE SISTEMA DI RISCALDAMENTO INFORMATEVI SUI BENEFICI DELLE NUOVE CALDAIE

CENTRALIZZATE DOTATE DI SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE INDIVIDUALI.

CAPARRA PER L'AFFITTO

È la somma di denaro che impegna il proprietario nei confronti del futuro inquilino rispetto alla successiva stipula di un contratto di locazione. Il proprietario infatti, ricevuta tale somma, non potrà impegnarsi con altri interessati.

Se l'inquilino decide di non firmare più il contratto? La caparra non viene restituita.

E se è il proprietario a decidere di non sottoscrivere il contratto?

L'inquilino deve richiedere il rimborso del doppio della somma versata.



EVITA IL PAGAMENTO IN CONTANTI! O SE LO FAI, ASSICURATI DI FARTI RILASCIARE UNA RICEVUTA. È L'UNICO MODO PER ATTESTARE CHE HAI PAGATO!

CAPITOLATO

È la descrizione dettagliata delle opere da eseguire e dei materiali da utilizzare per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un condominio. Tale documento deve essere allegato al contratto stipulato con la ditta edile prescelta.

Chi lo redige? Viene redatto da un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra o perito) scelto dall'assemblea di condominio.

A cosa serve? Il capitolato è la modalità migliore per richiedere i preventivi alle ditte a cui affidare i lavori e avere la possibilità di confrontarli scegliendo nella maniera migliore.



PARTECIPA ANCHE TU ALLA STESURA DEI PUNTI DEL CAPITOLATO SUGGERENDO LE COSE DA FARE, LE PRIORITÀ DA DARE E LE SCELTE PIÙ EFFICACI PERCHÉ GLI INTERVENTI SUL TUO CONDOMINIO POSSANO ESSERE PIÙ VICINI ALLE TUE ESIGENZE.

CAUZIONE

È una somma di denaro – al massimo pari a tre mensilità – versata dall'inquilino al proprietario a garanzia del rispetto dei termini del contratto e del mantenimento dell'alloggio in buono stato. Viene restituita alla conclusione del contratto di locazione, interamente o parzialmente.

Quando viene trattenuta? Nel caso in cui il contratto venga interrotto senza che siano rispettati i dovuti termini di preavviso e nel caso in cui l'alloggio risulti particolarmente deteriorato.



VERICA CHE LA CIFRA CHE HAI VERSATO SIA RIPORTATA SUL CONTRATTO O FATTI RILASCIARE UNA RICEVUTA DEL PAGAMENTO.

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Tutti gli impianti – idraulico, elettrico, a gas e di riscaldamento – devono presentare regolari certificazioni che attestino che l'impianto è efficiente e rispetta la normativa in termini di sicurezza (L 46/90).

Chi se ne occupa per il condominio? per quanto riguarda gli impianti condominiali, l'amministratore ha il compito di verificare che il condominio possieda tali certificazioni e qualora non le avesse, di impegnarsi per ottenerle intervenendo dove necessario. È inoltre sua facoltà nominare il "terzo responsabile" dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto

termico, professionista che si assume la responsabilità per conto del condominio.

Chi se ne occupa per il singolo appartamento? È di competenza del proprietario l'installazione e l'adeguamento degli impianti e possedere la relativa certificazione di un regolare funzionamento.



RIVOLGITI A UN TECNICO ABILITATO PER CERTIFICARE I TUOI IMPIANTI EVITANDO COSÌ PERICOLI E INCIDENTI.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

È un certificato che attesta quanta energia consuma la nostra abitazione, indicando la "classe energetica" di appartenenza (A, B, C...), così come da tempo si fa con gli elettrodomestici.

Ovviamente ad una classe migliore corrisponderà un maggior valore della casa, perché sarà in grado negli anni futuri di contenere le sempre più care spese energetiche.

È obbligatoria? Lo sarà a breve, diventando un documento ufficiale da allegare agli atti di compravendita o di affitto.



APPROFITTA DELL'ATTUALE POSSIBILITÀ DI DETRARRE DALLE TASSE IL 55% DEI COSTI SOSTENUTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN MODO DA AVERE UNA CASA CLASSIFICATA CON UNA BUONA CLASSE ENERGETICA QUANDO QUESTA DIVENTERÀ OBBLIGATORIA! CI SONO ANCHE DEI FINANZIAMENTI CHE TI COPRONO GLI INTERESSI SE TI OCCORRE FARTI PRESTARE DEI SOLDI PER FARE QUESTI INTERVENTI!

COABITAZIONE

È un modo di vivere che si sta diffondendo fra studenti e giovani lavoratori che prevede la condivisione di un appartamento e quindi le relative spese di affitto, utenze ecc.

Come funziona? Può essere visto come la versione in miniatura del condominio. Esistono degli spazi in comune – in questo caso la cucina, il salotto, la sala studio, i bagni – utilizzati quali luoghi di relazione e incontro e per lo svolgimento delle relative attività. E vi è una compartecipazione alle diverse spese che un'abitazione comporta: solitamente vengono ripartite le spese relative alle utenze di acqua, luce, gas e riscaldamento e in certi casi si dividono anche le spese relative ai beni di prima necessità come caffè, olio, zucchero, pasta.

Esiste un contratto d'affitto particolare? No, la tipologia di contratto non importa, l'importante è che sia intestato a tutti i coabitanti e registrato.



LA COABITAZIONE È UN OTTIMO MODO PER RAGGIUNGERE CON FACILITÀ L'AUTONOMIA ABITATIVA. LO SPIRITO INNOVATIVO DI QUESTA MODALITÀ DI ABITARE DEVE CONFRONTARSI IN MODO COSTRUTTIVO CON LE CONSUETE DINAMICHE DEL CONDOMINIO.

CONDOMINIO

È un edificio in cui ci sono due o più unità immobiliari con proprietari diversi: questi sono proprietari esclusivi delle singole unità e comproprietari delle parti comuni.

È obbligatoria la nomina di un amministratore? Solo se il condominio ha più di 4 proprietà immobiliari.

Chi è il condòmino? È il singolo proprietario dell'unità immobiliare.

AVERE COSCIENZA DEI PROPRI DIRITTI E DOVERI DI ABITANTE DI



CONDOMINIO È IL PRIMO PASSO PER UN ABITARE PIÙ CONSAPEVOLE. IMPARARE A CONOSCERE I TUOI VICINI, RISPETTARE LE DECISIONI PRESE DALL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO, PARTECIPARE ALLE SCELTE IN MODO ATTIVO E PROPOSITIVO PUÒ CAMBIARE IN MEGLIO LA VITA CONDOMINIALE E PERCIÒ ANCHE LA TUA!

CONTO CORRENTE

Deposito nominativo di denaro attivato presso un istituto bancario e intestato al condominio che permette di fare varie operazioni bancarie.

È obbligatorio per il condominio? No, ma è fortemente consigliato.

Quali sono i vantaggi? Il conto corrente condominiale permette una maggiore trasparenza nella contabilità del condominio e semplifica gli eventuali passaggi di consegna fra amministratori.



RICORDA ALL'AMMINISTRATORE L'IMPORTANZA DI APRIRE UN CONTO CORRENTE PER IL CONDOMINIO! CONSULTANDO L'ESTRATTO CONTO SARAI IN GRADO DI CONOSCERE TUTTE LE SPESE AFFRONTATE.

CONTO PREVENTIVO - RENDICONTO CONSUNTIVO

Il conto preventivo è la programmazione finanziaria per l'anno successivo contenente le voci relative alle entrate e uscite in previsione.

Il rendiconto consuntivo è la giustificazione delle spese relative all'anno precedente.

Quando vengono presentati? Solitamente vengono presentati dall'amministratore una volta l'anno in assemblea ordinaria. Talvolta capita che il rendiconto consuntivo sia superiore al conto preventivo perché ci sono state delle spese impreviste o un aumento dei costi (per esempio, il

riscaldamento durante inverni particolarmente rigidi o l'aumento del costo del combustibile...)

A cosa servono? Permettono ai condòmini di capire e controllare le spese del proprio condominio.



NEL RENDICONTO VERIFICA SEMPRE CHE L'AMMINISTRATORE PRESENTI LA GIUSTIFICAZIONE DELLE SPESE E DISTINGUA BENE LE FATTURE PAGATE DA QUELLE NON PAGATE.

CONTRATTO D'AFFITTO

Documento che contiene un accordo tra due parti per la locazione di un immobile e le impegna a rispettare le relative condizioni.

Quali sono i contratti possibili? I contratti validi sono unicamente i seguenti: contratto di 4 anni rinnovabile per altri 4 anni (4+4), contratto convenzionato (3+2, 4+2, 5+2, 6+2), contratto transitorio (6,9,18 mesi), contratti per studenti universitari fuori sede.

È obbligatoria la registrazione? Tutti i contratti per essere validi devono essere registrati presso l'Ufficio del Registro con il pagamento annuale di una tassa.



SENZA CONTRATTO REGISTRATO NON CI SONO GARANZIE, NON TI FIDARE DELLE SCRITTURE PRIVATE! IL CONTRATTO D'AFFITTO TUTELA SIA IL PROPRIETARIO CHE L'INQUILINO. LE NUOVE POLITICHE DELLA CASA SEMPRE PIÙ RICONOSCONO DETRAZIONI, SGRAVI FISCALI A FRONTE DI UN CONTRATTO REGISTRATO!

CORTILE

Il cortile è normalmente uno spazio all'aperto a disposizione di tutti gli

abitanti, il cui utilizzo è disciplinato dal regolamento di condominio.

Cosa fare in caso di... macchine parcheggiate abusivamente? rifiuti abbandonati? comportamenti e abitudini non rispettosi della cosa comune? In questi casi segnalare il problema all'amministratore che lo porterà in sede di assemblea per discuterne la risoluzione.

L'amministratore è anche la persona deputata al richiamo nei confronti dei "trasgressori".

Lo sapevi che...?? Compatibilmente con il regolamento di condominio il cortile è il luogo ideale per la sosta delle biciclette (ben ordinate negli appositi porta-bici) e lo spazio in cui organizzare un punto per la raccolta differenziata. E' inoltre il luogo adatto per organizzare delle proiezioni all'aperto, una cena di condominio, per dare sfogo al gioco dei bambini durante le ore pomeridiane, o alla passione creativa per il giardinaggio di un condominio dal pollice verde!



LEGGI BENE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER FRUIRE AL MEGLIO IL TUO CORTILE... NON SOLO PER IL PARCHEGGIO!!

DECRETO INGIUNTIVO

È lo strumento di cui si può avvalere l'amministratore per recuperare i debiti di un proprietario insolvente entro un determinato periodo di tempo. La negligenza dei proprietari che non pagano le spese condominiali crea un debito condominiale che grava su tutti i condòmini indistintamente.

Quali possono essere le conseguenze? Trascorso il termine, il decreto diventa esecutivo e si può procedere al pignoramento dei beni del debitore.

Quando si applica questa procedura? Quando l'amministratore,

procedendo contro i condòmini morosi, cerca di recuperare i crediti.



ATTENZIONE, PERCHÉ UN CREDITORE DEL CONDOMINIO, PER ESEMPIO UN'IMPRESA, A FRONTE DI UN DEBITO CHE PERSEVERA PUÒ RIVALERSI SU UN PROPRIETARIO A CASO PIGNORANDOGLI L'APPARTAMENTO. RICORDATI CHE IL DECRETO INGIUNTIVO È FATTO DA UN AVVOCATO E HA UN COSTO PER IL CONDOMINIO.

DELEGA

È una dichiarazione con la quale una persona attribuisce ad un'altra il potere di rappresentarla in assemblea.

A cosa serve? Nel caso dell'assemblea di condominio la delega permette al proprietario di partecipare alle decisioni anche se non può essere presente fisicamente.

A chi si può delegare? A chiunque: parente, amico, anche all'inquilino o all'amministratore stesso, salvo che diversamente non sia previsto dal regolamento.



MI RACCOMANDO SE NON PUOI ANDARE ALL'ASSEMBLEA FATTI RAPPRESENTARE DA QUALCUNO: COSÌ NON SEI ESCLUSO DELLE DECISIONI PRESE!

FESTA DEI VICINI DI CASA

Festa celebrata in primavera nelle maggiori città europee che diviene occasione spontanea per condividere con i propri vicini un momento conviviale.

Quando si celebra? Tutti gli anni l'ultimo martedì di maggio!

Come organizzarla? Coinvolgi i tuoi vicini di casa nell'organizzazione

facendo quattro chiacchiere sul ballatoio o suonando qualche campanello, senza dimenticare di chiedere il permesso all'amministratore. Per informazioni e qualche suggerimento visita il sito: [www. Festadeivicini.com](http://www.Festadeivicini.com).



FATTI PROMOTORE DELL'INIZIATIVA E DIVERTITI A PREPARARE LA SPECIALITÀ DEL TUO PAESE, PORTA UNA BOTTIGLIA DI VINO O DEL TÈ ALLA MENTA, ACCOMPAGNATO DA QUALCHE SEDIA E UN TAVOLO DI FORTUNA.. È UN OTTIMO INIZIO!

INQUILINO

È l'affittuario di un alloggio, quindi la persona che ci vive, paga un canone di locazione e le spese. È tenuto a rispettare il regolamento di condominio e può partecipare all'assemblea di quando si decide in merito alla gestione del riscaldamento centralizzato.



ANCHE SE NON SEI PROPRIETARIO DEL TUO ALLOGGIO, IL CONDOMINIO È CASA TUA. PRENDITENE CURA E CHIEDILO ANCHE AGLI ALTRI!

LIBRETTO della CALDAIA

È un documento in cui vengono annotati l'anno di installazione, il rendimento della caldaia e le principali operazioni di manutenzione effettuate.

Chi lo rilascia? Viene rilasciato al proprietario di un impianto autonomo di riscaldamento da parte di un tecnico abilitato durante l'installazione della caldaia. Ma può essere richiesto anche successivamente se il proprietario non lo possiede. In caso di impianto centralizzato il libretto della caldaia sarà custodito dall'amministratore.

A cosa serve? È lo strumento che certifica il regolare funzionamento della caldaia.



RICORDATI DI EFFETTUARE LA VERIFICA DEI FUMI OGNI ANNO! UNA CALDAIA VECCHIA PUÒ ESSERE MOLTO PERICOLOSA: STAI ATTENTO ALLA SUA MANUTENZIONE E AFFIDALA A UN PROFESSIONISTA DI FIDUCIA PER VERIFICARNE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA E LE PRESTAZIONI ENERGETICHE.

MILLESIMI

È la quota di partecipazione che indica in che misura ciascuno dei condòmini deve contribuire alle spese per l'uso e la gestione delle parti comuni.

A cosa servono? A ripartire le quote di spesa per ogni unità immobiliare e a validare le delibere di assemblea.



SE SI FA LA SOMMA DEI MILLESIMI DI TUTTI I PROPRIETARI DEL CONDOMINIO, IL RISULTATO È 1000.

MOROSITÀ

È il mancato pagamento di somme dovute per la gestione del condominio. Si tratta di un vero e proprio debito!

Cosa si rischia quando si è morosi? Si rischia un'ingiunzione di pagamento fino al pignoramento dell'alloggio.



ANNOTATI SEMPRE TUTTE LE SCADENZE E CONTATTA SUBITO IL TUO AMMINISTRATORE SE HAI PROBLEMI NEI PAGAMENTI!

ORDINANZA COMUNALE

Provvedimento normativo contro una proprietà per evidenti situazioni di pericolo – di natura igienico-sanitaria o tecnico-strutturale – che prevede insieme alla segnalazione la relativa sanzione amministrativa.

Chi è responsabile? Nel caso di un condominio la riceve l'amministratore che può decidere di fare gli interventi necessari senza passare in assemblea.

Cosa comporta? Fin quando il condominio non effettua l'intervento richiesto continuerà a ricevere le multe il cui pagamento sarà suddiviso fra tutti i condòmini.



È IMPORTANTE RIPRISTINARE PER TEMPO LE PARTI OGGETTO DELL'ORDINANZE MA ALTRETTANTO IMPORTANTE INTERVENIRE NON SOLO A TAMPONARE L'EMERGENZA MA PREVENIRE INTERVENTI PERIODICI DI MANUTENZIONE.

PARTI COMUNI

Sono tutte quelle parti dell'edificio di proprietà comune.

Quali sono? Il suolo in cui sorge l'edificio, i muri maestri, le fondazioni, le scale e i portoni d'ingresso, i tetti, i lastrici solari, i vestiboli, i ballatoi, i portici, i cortili, la portineria, i locali per il riscaldamento centrale, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, il riscaldamento, energia elettrica e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Si può rinunciare al loro mantenimento? No, il condòmino non può rinunciare o cedere il diritto sulle parti comuni per evitare di contribuire alle spese necessarie per la loro conservazione.

RIVALIFICARE LE PARTI COMUNI È UN SACRIFICIO MA È UN BUON



INVESTIMENTO: AUMENTA IL VALORE IMMOBILIARE ANCHE DEL TUO APPARTAMENTO E SOPRATTUTTO VIVI MEGLIO!

PIGNORAMENTO

È la confisca di beni per il mancato rispetto degli impegni finanziari (pagamenti, rimborsi) che posso riguardare un mutuo, le spese condominiali, le utenze ecc., che avviene successivamente a una procedura di ingiunzione di pagamento.

PREVENTIVO

È l'offerta economica che i professionisti o fornitori fanno al condominio per candidarsi a fare un lavoro o ad offrire un servizio.

A cosa serve? Permette di prevedere la spesa da affrontare e verificare i prezzi sul mercato.



VERIFICATE SEMPRE PIÙ PREVENTIVI E FATE ATTENZIONE, OLTRE ALLE CIFRE, ALLE CONDIZIONI PROPOSTE.

PROPRIETARIO

È la persona a cui appartiene la casa. Per il condominio è un condòmino, ossia un membro dell'assemblea con potere decisionale sulle parti comuni.



NON SI È SOLO PROPRIETARI DI UN ALLOGGIO MA ANCHE DELLE PARTI COMUNI: TRATTA LE PARTI COMUNI COME TRATTERESTI LA TUA PROPRIETÀ!

RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI

Si intende un sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani differenziata per tipologia di rifiuto; comunemente divisa fra carta, plastica, organico, vetro e lattine.

Come si fa normalmente? Nella maggior parte dei condòmini trovi nell'androne uno scatolone giallo apposito per la carta, fuori per strada ci sono dei cassonetti di colori diversi: blu per vetro e lattine, marrone per l'organico, azzurro per la plastica. Per i farmaci ci sono dei raccoglitori presso tutte le farmacie.

E per gli altri rifiuti? Esiste un servizio gratuito per lo smaltimento dei rifiuti ingombranti e per la raccolta dei rifiuti pericolosi (radio, batterie, solventi, colle, stucchi, mercurio, prodotti fotografici, ecc.): basta chiamare il numero verde 800-017277 per richiedere l'intervento e chiedere informazioni.



GRAZIE AL TUO CONTRIBUTO SI PUÒ RIDURRE L'INQUINAMENTO DELL'AMBIENTE E DIFFONDERE UNA CULTURA ATTENTA ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.

DIFFERENZIARE I RIFIUTI È UN DOVERE NOSTRO NEI CONFRONTI ANCHE DELLE GENERAZIONI FUTURE!

REGISTRAZIONE CONTRATTO

Consiste nel deposito del contratto d'affitto presso l'Ufficio del Registro, serve prevalentemente a scopi fiscali. E' un procedura piuttosto semplice che permette a proprietari e inquilini di essere tutelati dalla legge nel rispetto dei termini del contratto d'affitto e di poter usufruire dei relativi sgravi fiscali e agevolazioni.

Quanto costa? Il pagamento della registrazione è normalmente ripartito tra proprietario e inquilino e si aggira intorno ai 50-100 euro all'anno, in generale

dipende dal canone annuo di locazione.



VERIFICA CHE IL TUO CONTRATTO DI LOCAZIONE SIA REGOLARMENTE REGISTRATO, CHIEDI LA RICEVUTA AL TUO PROPRIETARIO.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

E' uno strumento che stabilisce le regole relative all'uso delle parti comuni, alla ripartizione delle spese, alla tutela e al decoro dell'edificio, alla gestione amministrativa. Contiene in allegato la tabella millesimale.

Quando è obbligatorio? È obbligatorio in edifici con più di dieci condòmini.



VIVERE IN CONDOMINIO COMPORTA DELLE REGOLE! A VOLTE PERÒ ALCUNE DI QUESTE REGOLE NON SONO SCRITTE: OGNUNO SI DOVREBBE COMPORTARE IN MODO DA PERMETTERE UNA MIGLIORE CONVIVENZA. RICORDATI INOLTRE CHE MOLTI DEI PROBLEMI SPESSO SI RISOLVONO SEMPLICEMENTE CONFRONTANDOSI!

RISPARMIO ENERGETICO

Riduzione degli sprechi di energia, attraverso apparecchi che consumano di meno e comportamenti più attenti, con il risultato di ottenere un risparmio di soldi, minor inquinamento e minor dipendenza dal petrolio e dal gas.

Quali interventi di risparmio energetico si possono realizzare?

Isolamento dei muri, delle coperture e delle finestre, sostituzione dei generatori di calore, impianti solari, lampadine a basso consumo, riduttori di flusso per rubinetti, ecc.

Sono previsti incentivi economici? Per molti di questi interventi sono

previsti sgravi fiscali ed altre agevolazioni.



ESISTONO NUMEROSI INTERVENTI “FAI DA TE” PER RISPARMIARE ENERGIA, CHE CIASCUNO DI NOI PUÒ FARE PER RIDURRE I CONSUMI DI ACQUA, ELETTRICITÀ E RISCALDAMENTO E PER MIGLIORARE L'ISOLAMENTO TERMICO DELL'ALLOGGIO CON IMPORTANTI VANTAGGI ECONOMICI SUL TUO PORTAFOGLIO.

SFRATTO

È quel provvedimento del giudice che ordina all'inquilino di lasciare l'appartamento e di riconsegnare l'alloggio al proprietario.

Quando avviene? Quando allo scadere dei termini previsti dal contratto l'inquilino si rifiuta di lasciare l'alloggio oppure in casi di morosità o inadempienza grave rispetto ai termini del contratto stipulato.



IN CASO DI SFRATTO PER INGIUSTA CAUSA È POSSIBILE FAR RICORSO. NEGLI ALTRI CASI NON DIMENTICARE CHE ESISTONO DIVERSE FORME DI AIUTO PER LA RICERCA DI UN NUOVO ALLOGGIO!

SICUREZZA DOMESTICA

Insieme di comportamenti e accorgimenti da attuare nelle case per evitare incidenti, che in alcuni casi possono essere anche molto gravi.

Quali pericoli incontriamo? Arredi-ostacolo, sostanze tossiche, impianti non a norma possono essere la causa di ustioni, cadute, intossicazioni, ecc.



LA PERCENTUALE DEGLI INCIDENTI DOMESTICI È SFORTUNATAMENTE MOLTO ALTA MA FORTUNATAMENTE BASTANO POCHI ACCORGIMENTI PER EVITARE PERICOLI E VIVERE IN SICUREZZA.

SPAZI COMUNI

Sono quegli spazi del condominio che appartengono a tutti i proprietari – quali il cortile, i corridoi, l'androne, a volte i ballatoi, i locali condominiali – il cui utilizzo e godimento è disciplinato dal regolamento di condominio.

Perché diventano un problema? Perché richiedono dei costi di gestione e manutenzione che coinvolgono in prima persona tutti i condòmini e perché sono a tutti gli effetti degli spazi collettivi del cui decoro sono responsabili tutti.

Come gestirli? In accordo con gli altri condòmini si può decidere, con l'unanimità dell'assemblea, come utilizzare gli spazi comuni, per esempio l'utilizzo del cortile.



PARTECIPA ANCHE TU PER RENDERLI DEI LUOGHI PIÙ PIACEVOLI! IL TUO CORTILE È UN “DISASTRO”? PUOI FARE QUALCOSA PER MIGLIORARE LA SITUAZIONE! PARLANE CON I TUOI VICINI E PROPONETE DELLE SOLUZIONI, UN CORTILE BEN UTILIZZATO È BELLISSIMO!

SPESE CONDOMINIALI

Sono tutte quelle spese – che competono ai singoli condòmini – relative alla gestione condominiale, alla manutenzione e conservazione delle parti comuni.

Perché si pagano? Per sostenere le spese di ordinaria gestione amministrativa (amministratore, assicurazione, luce, pulizia, acqua, ascensore, cortile) e le spese straordinarie che riguardano interventi di ristrutturazione (facciate, coperture, ripristino vano scala, impianti, ecc.).



IL CONDOMINIO IN CUI VIVI COSÌ COME IL TUO ALLOGGIO HA DEI COSTI DI MANUTENZIONE PER FORNIRTI QUEI COMFORT E QUEI

SERVIZI DI CUI NECESSITI: LE SPESE CONDOMINIALI SERVONO A GARANTIRTELI. RICORDATI DI PAGARLE!

TABELLA MILLESIMALE

È l'elenco dei millesimi delle singole unità abitative ed esprime il valore relativo di ogni alloggio.

A cosa serve? È lo strumento utilizzato in assemblea di condominio per definire la ripartizione delle spese che interessano le parti comuni (conservazione, manutenzione e ristrutturazione).



SPESSE VENGONO FORMATE PIÙ TABELLE PER LA RIPARTIZIONE DELLE VARIE SPESE, CHIAMATE TABELLE DI SERVIZIO (TABELLE PER L'ASCENSORE, PER L'ACQUA POTABILE, PER LE SPESE CONDOMINIALI).

VALVOLE TERMOSTATICHE

Permettono ai termosifoni di regolarsi in maniera automatica, spegnendosi se nella stanza dove sono state installate si è già raggiunta la temperatura desiderata.

Quali sono i vantaggi? Permettono di gestire il riscaldamento di ogni singolo alloggio come se fosse un impianto autonomo (gestire accensione e spegnimento a proprio piacimento, regolare la temperatura nelle varie stanze del tuo alloggio) con tutti i vantaggi di un impianto centralizzato (minori costi, divisione delle spese di manutenzione).

Chi le installa? Il termo-idraulico, facendo attenzione che preveda anche una serie di necessari interventi complementari (eliminazione del calcare dal circuito, sistemi di protezione delle pompe).

Sono obbligatorie? Per adesso no, ma presto lo saranno.



RISPARMI FINO AL 20% RISPETTO AL CONSUMO ATTUALE!

VICINATO, "il buon vicinato"

Per chi abita in un condominio è fondamentale rispettare le regole di buon vicinato per evitare di invadere la libertà degli altri o vedere limitata la propria. Se tuttavia subisci danni o disturbo e i tuoi richiami non vengono ascoltati dagli altri abitanti, è opportuno rivolgersi all'amministratore di condominio.

Il vicino di casa è una risorsa! Il vicino di casa può diventare la persona a cui rivolgersi per improvvise necessità come chiedere in prestito una sedia per una cena con amici, un po' di zucchero o di caffè, di guardare per qualche ora il bambino mentre si va a fare la spesa, di bagnare le piante quando si parte per le vacanze, la persona con cui organizzare una cena giù in cortile, la persona da delegare per una riunione di condominio a cui non puoi partecipare.



SII UN BUON VICINO DI CASA!

VISURA CATASTALE

La visura catastale relativa ad un immobile è il documento che contiene le informazioni relative a: luogo, proprietari e rendita catastale di un immobile, e può essere richiesta per singola unità immobiliare, o per nominativo del proprietario.



PRIMA DI COMPRARE UN ALLOGGIO, RICHIEDI AL CATASTO LA VISURA CATASTALE E VERIFICA CHE SIA AGGIORNATA.

VISURA IPOTECARIA

Si tratta di un'indagine, svolta presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, mirata all'acquisizione di tutti gli atti in cui è coinvolto "lo sconosciuto" proprietario di un'unità immobiliare a partire da una certa data o dall'origine (indagine completa).

In quali casi bisogna richiederla? Quando un proprietario che vende non comunica all'amministratore il nominativo dell'acquirente.

Chi la richiede? L'assemblea dà mandato all'amministratore di svolgere l'indagine e lo autorizza a sostenere le spese in merito.



PROPONI ALL'ASSEMBLEA DI DARE MANDATO ALL'AMMINISTRATORE DI FARE UNA RICERCA IPOTECARIA PER CONOSCERE CHI SONO "I PROPRIETARI FANTASMA!". E' UN TUO DIRITTO!

INDICE

ABITABILITÀ [6] – AMMINISTRATORE [6] – ASSEMBLEA DI CONDOMINIO [7] – ASSICURAZIONE [8] – AVVISO DI CONVOCAZIONE [8] – CALDAIA [9] – CAPARRA PER L'AFFITTO [10] – CAPITOLATO [10] – CAUZIONE [11] – CERTIFICAZIONE IMPIANTI [11] – CERTIFICAZIONE ENERGETICA [12] – COABITAZIONE [13] – CONDOMINIO [13] – CONTO CORRENTE [14] – CONTO PREVENTIVO – RENDICONTO CONSUNTIVO [14] – CONTRATTO D'AFFITTO [15] – CORTILE [15] – DECRETO INGIUNTIVO [16] – DELEGA [17] – FESTA DEI VICINI DI CASA [17] – INQUILINO [18] – LIBRETTO della CALDAIA [18] – MILLESIMI [19] – MOROSITÀ [19] – ORDINANZA COMUNALE [20] – PARTI COMUNI [20] – PIGNORAMENTO [21] – PREVENTIVO [21] – PROPRIETARIO [21] – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI [22] – REGISTRAZIONE CONTRATTO [22] – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO [23] – RISPARMIO ENERGETICO [23] – SFRATTO [24] – SICUREZZA DOMESTICA [24] – SPAZI COMUNI [25] – SPESE CONDOMINIALI [25] – TABELLA MILLESIMALE [26] – VALVOLE TERMOSTATICHE [26] – VICINATO, "il buon vicinato" [27] – VISURA CATASTALE [27] – VISURA IPOTECARIA [28].