



Abitare a 360°

glossario dell'abitare

ITALIANO العربية 中文 ROMÂNEȘTE



Am realizat această culegere de definiții „informale” pentru a aduce aproape locuitorii, străini și italieni, din zona Porta Palazzo – Borgo Dora în ceea ce privește tema „locuirii informate” și pentru oprirea pentru a reflecta asupra rolului pe care orice cetățean îl are chiar în zona sa condominială restrânsă.

Rubricile pe care le-am ales sunt cele ce apar mai des în cadrul locuirii în condominiu și sunt fructul unei experiențe de peste opt ani de contact cu administratorii blocului, proprietari și locatari. Este vorba de termeni adoptați de toți în gestionarea de condominiu cotidiană, chiar fără a cunoaște semnificatul adevărat. Gino, un locatar ca mulți alții care locuiesc în Porta Palazzo, este protagonistul acestei culegeri. Fiți atenți la sugestiile sale pentru că poate să ajute în tentativa de a înfrunta pas cu pas dubiile legate de locuirea în condominiu.



ORICE DUBIU, CURIOSITATE SAU DORINȚĂ DE APROFUNDARE PE CARE LECTURA ACESTUI GLOSAR LE POATE DETERMINA NU EZITAȚI SĂ CONTACTAȚI PROIECTUL THE GATE!

CE LUCRURI NU ȘTIM ȘI CÂT ESTE DE IMPORTANT SĂ LE ȘTIM...?!!



condominiu

- . ȘTII CE SUNT CHELTUIELILE DE CONDOMINIU?
- . CUNOȘTI VALOAREA TAXELOR LOCUINȚEI TALE? ȘTII LA CE FOLOSEȘTE?
- . ȘTII CĂ POȚI ÎMPUTERNICI PE CINEVA DACĂ NU POȚI PARTICIPA LA ȘEDINȚA DE CONDOMINIU?
- . ȘTII DE CE ESTE IMPORTANT SĂ PARTICIPI?

administratorul

- . ȘTII CARE SUNT SARCINILE ADMINISTRATORULUI? CINE ÎL ALEGE?
- . AI PERPLEXITĂȚI CU PRIVIRE LA CHELTUIELILE OBIȘNUITE ALE CONDOMINIULUI?



economisire energetică

- . ȘTII CUM SĂ ECONOMISEȘTI ENERGIE ȘI BANI LA FACTURI?
- . ȘTII CĂ POȚI FACE MICI INTERVENȚII PENTRU A ECONOMISI ENERGIA?



siguranța domiciliului

- . ȘTII CĂ TUBUL DE GAZ AL BUCĂTĂRIEI ARE O DATĂ DE VALABILITATE?
- . AI FĂCUT REVIZIA CENTRALEI TALE?
- . CENTRALA TA ARE UN SISTEM DE AERISIRE ADECVAT?



ACTIVEAZĂ-TE!
PĂRTICIPĂ, INFORMEAZĂ-TE, CERE CELORLALȚI LOCUITORI ȘI ADMINISTRATORULUI TĂU, DEOARECE ȘI TU POȚI SĂ CONTRIBUI LA ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR DE LOCUIT AL CONDOMINIULUI TĂU!

CALITATATEA DE A FI LOCUIBIL [ABITABILITATE]

Capacitatea unui imobil de a fi utilizat ca și locuință, în funcție de cerințele stabilite de legi. Este atestată prin certificatul calității de a fi locuibil în care se declară că imobilul și instalațiile instalate în acesta respectă normele de siguranță, igienă, salubritate și economisire energetică.

Când este necesară? Pentru toate locuințele.

Cine îl eliberează? Primăria în care se găsește imobilul sau locuința.



CÂND CUMPERI O CASĂ CERE O COPIE A CERTIFICATULUI CALITĂȚII DE A FI LOCUIBIL!

ADMINISTRATORUL [AMMINISTRATORE]

Este posibil un profesionist înscris la o asociație de categorie, însărcinat de adunarea condominiilor să se ocupe de gestiunea condominiului din punct de vedere administrativ și al întreținerii imobilului (ordinară sau extraordinară), și de asemenea mediator cu privire la numeroasele și complexe cereri pe care condominiile singulare le aduc.

Cum se numește? Administratorul este numit de adunarea condominiului și rămâne în funcție timp de un an. În orice moment al mandatului, dacă adunarea condominiului consideră insuficientă acțiunea profesionistului însărcinat, poate să numească un altul.

Cum se caută un nou administrator? Se poate contacta unul din registrele profesionale pentru a citi documentele, dar și cere

sugestii cunoscuților care consideră a fi de încredere acțiunea administratorului lor.

Cum poți să-l contactezi? În panoul de la intrarea condominiului tău sau la poartă trebuie să fie numerele sale de telefon, adresa și programul cu publicul.



ADMINISTRATORUL ESTE PRINCIPALUL PUNCT DE REFERINȚĂ PENTRU ORICE PROBLEMĂ CU PRIVIRE LA PĂRȚILE COMUNE ȘI PENTRU A-ȚI SUGERA SOLUȚII CHIAR ȘI CELE CU PRIVIRE LA APARTAMENTUL TĂU. AI O INFILTRAȚIE ÎN CASĂ CAUZATĂ DE O PERDERE DE PE ACOPERIȘ SAU CE PROVIENE DIN BAI A VECINILOR? AI NEVOIE DE O INTERVEȚIE URGENTĂ? AI VREA SĂ INSTALEZI NIȘTE SUPORTURI PENTRU BICICLETE ÎN CURTE? ADMINISTRATORUL ESTE ALEATUL TĂU! CERE-I AJUTOR!

ADUNAREA DE CONDOMINIU [ASSEMBLEA DI CONDOMINIO]

Este organul de deliberare care reunește toți proprietarii locuințelor condominiului.

Ce face? Adunarea are sarcina de a numi administratorul, de a decide dacă să înfrunte sau nu lucrările de restructurare a părților comune, de a adopta regulamentul de condominiu și aprobă bilanțurile și prevederile cu privire la departamentul corespunzător.

Când se adună? Administratorul convocă adunarea ordinară – pentru administrarea normală – o dată pe an. Adunarea poate fi convocată și de mai multe ori pe an în cazul în care administratorul îl consideră necesar sau la cererea unor condomini.

Cum este convocată? Adunarea este convocată în prima sau a doua

convocare. Este numită adesea în a doua convocare pentru a facilita deliberările relative dărilor de seamă ale condominiului (bilanț și prevedere). Reuniunea adunării în a doua convocare nu este valabilă pentru numirea administratorului și pentru cheltuielile extraordinare.



ESTE DE O IMPORTANȚĂ FUNDAMENTALĂ PARTICIPAREA LA ADUNĂRILE DE CONDOMINIU PENTRU A PUTEA EXPRIMA PROPRIUL PUNCT DE VEDERE CU PRIVIRE LA ALEGERILE CU PRIVIRE LA ADMINISTRAREA CONDOMINIALĂ. CITEȘTE MEREU BINE PROGRAMUL ȘI DATELE ADUNĂRILOR ȘI DACĂ AI DUBII SUNĂ-ȚI ADMINISTRATORUL!

ASIGURARE [ASSICURAZIONE]

Este un contract cu o societate care, în schimbul vărsării normale a unei prime, garantează despăgubirea eventualelor daune către lucruri sau persoane. În cazul unui condominiu, asigură părțile comune împotriva daunelor care ar putea fi provocate de condominiu terților sau chiar condominiilor.

Este obligatorie? Nu, dar vă sfătuim să o faceți. În absența unei asigurări sunt de plătit condominiile.

Când poate să servească? Spre exemplu, dacă se rupe un tub care provoacă inundarea unui apartament sau când o țiglă cade accidental în curte provocând daune, etc.



DACĂ CONDOMINIUL NU ARE DEJA O ASIGURARE ROAGĂ-ȚI ADMINISTRATORUL SĂ O ACTIVEZE! ÎN STIPULARE ADU-ȚI AMINTE SĂ CERI INTRODUCEREA RUBRICII CU PRIVIRE LA CĂUTAREA DEFECȚIUNII (ALTFEL VA FI SUPORTATĂ DE VOI).

NOTIFICARE DE CONVOCARE [AVVISO DI CONVOCAZIONE]

Este comunicarea care trebuie să ajungă la toate condominiile/proprietarii pentru a convoca adunarea de condominiu. Este vorba de o scrisoare trimisă de administrator cu cel puțin cinci zile lucrătoare înaintea adunării.

Ce conține? Notificarea de convocare conține data, locul și ora adunării și ordinea de zi cu toate punctele care vor fi discutate în sediul adunării.



DACĂ VREȚI SĂ PROPUNEȚI UN ARGUMENT DE DISCUȚIE, FACEȚI ÎN AȘA FEL ÎNCÂT SĂ FIE INTRODUS DIN TIMP ÎN ORDINEA DE ZI, CONTACTÂNDU-ȚI ADMINISTRATORUL.

CENTRALA [CALDAIA]

Este un aparat pentru producerea căldurii: poate fi de tip autonom (unul pentru orice apartament) sau de tip centralizat (unul pentru întreaga clădire).

Ce obligații atrage după sine? Orice centrală trebuie să aibă manualul centralei și certificatul instalației și trebuie să fie făcută revizia de un tehnician autorizat la perioade de timp diferite în funcție de putere.

Cum se pot evita accidentele? Centralele au nevoie de sisteme adecvate de aprovizionare cu aer pentru combustia și descărcarea în exterior a fumurilor produse. Absența, sau proasta funcționare, a acestor mecanisme crează un alt pericol de asfixiere. Sunt, deci, prevăzute, atât timp cât este cerut de lege, guri de aer deschise

mereu capabile să ventileze în mod continuu mediile.

Ce avantaj aş avea dacă aş înlocui vechea mea centrală? În ultimii ani a existat o mare îmbunătăţire a prestărilor energetice ale acestor aparate. Noile centrale pe bază de condens permit obţinerea unei economisiri majore şi de ordinul a 30 – 40 % cu privire la cele de acum 15 ani. Acesta permite să cheltuiţi mai puţin şi să aveţi mai multă căldură.



CÂT DE FRUMOS AR PUTEA PĂREA FAPTUL DE A AVEA O CENTRALĂ PENTRU ORICE APARTAMENT E MULT MAI CONVENABIL A AVEA O CENTRALĂ CENTRALIZATĂ. DACĂ TREBUIE SĂ SCHIMBAŢI SISTEMUL DE ÎNCĂLZIRE INFORMAŢI-VĂ ASUPRA BENEFICIILOR NOILOR CENTRALE DOTATE CU SISTEME DE CONTORIZARE A CĂLDURII INDIVIDUALE.

ACONT PENTRU CHIRIE [CAPARRA PER L'AFFITTO]

Este o sumă de bani care obligă proprietarul faţă de viitorul locatar în ceea ce priveşte stipularea succesivă a contractului de închiriere . De fapt, proprietarul, primită o astfel de sumă, nu va putea să se oblige faţă de alţi interesaţi.

Dacă locatarul decide să nu mai semneze contractul? Acontul nu este restituit.

Dacă proprietarul este cel care decide să nu semneze contractul? Locatarul trebuie să ceară rambursul dublului sumei plătite.



EVITĂ PLATA ÎN NUMERAR! SAU DACĂ O FACI ASIGURĂ-TE CĂ PRIMEŞTI O CHITANŢĂ. ESTE UN MOD UNIC PENTRU A ATESTA FAPTUL CĂ AI PLĂTIT!

MENŢIUNI [CAPITOLATO]

Este descrierea detaliată a operaţiunilor ce trebuie efectuate şi a materialelor ce trebuie utilizate pentru efectuarea lucrărilor de restructurare a unui condominiu.

Un astfel de document trebuie să fie anexat la contractul stipulat cu firma de construcţie aleasă în prealabil.

Cine îl redactează? este redactat de un profesionist autorizat – arhitect, inginer, geometru sau expert – ales de adunarea de condominiu.

La ce foloseşte? Capitolul este modalitatea cea mai bună pentru a cere preventivele firmelor cărora trebuie încredinţate lucrările şi pentru a avea posibilitatea de a le confrunta alegând modalitatea cea mai bună.



PARTICIPĂ ŞI TU LA REDACTAREA PUNCTELOR MENŢIUNILOR SUGERÂND LUCRURILE CE TREBUIE FĂCUTE, PRIORITĂŢILE ŞI ALEGERILE CELE MAI EFICIENTE PENTRU CA INTERVENŢIILE FĂCUTE LA CONDOMINIUL TĂU SĂ POATĂ FI MAI APROAPE DE EXIGENŢELE TALE.

CAUŢIUNE [CAUZIONE]

Este o sumă de bani – maxim echivalentă cu trei luni - plătită de locatar proprietarului drept garanţie a respectării termenelor contractului şi menţinerii locuinţei în stare bună. Este restituită la încheierea contractului de închiriere, în totalitate sau parţial.

Când este reţinută? În cazul în care contractul este întrerupt fără a fi

respectate termenele de preaviz necesare și în cazul în care locuința este deteriorată în mod particular.



VERIFICĂ CA CIFRA PE CARE AI PLĂTIT-O SĂ FIE SCRISĂ PE CONTRACT SAU CERE ELIBERAREA UNEI CHITANȚE DE PLATĂ.

CERTIFICARE INSTALAȚII [CERTIFICAZIONE IMPIANTI]

Toate instalațiile – hidraulică, electrică, pe gaz și de încălzire – trebuie să prezinte certificările normale care să ateste că instalația este eficientă și respectă norma în termenele de siguranță. (L46/90).

Cine se ocupă pentru condominiu? În ceea ce privește instalațiile condominiale, administratorul are sarcina de a verifica dacă condominiul are astfel de certificări și în cazul în care nu le are, să se implice în a le obține intervenind unde este necesar. De asemenea, este responsabil să numească „cel de-al treilea responsabil” cu exercitarea și întreținerea instalației termice, profesionist care își asumă răspunderea în contul Condominiului.

Cine se ocupă de apartamentul singur? Este de competența proprietarului instalarea și adaptarea instalațiilor și să aibă certificare corespunzătoare a unei funcționări obișnuite.



ADRESEAZĂ-TE UNUI TEHNICIAN AUTORIZAT PENTRU A CERTIFICA INSTALAȚIILE TALE EVITÂND ASTFEL PERICOLE ȘI ACCIDENTE.

CERTIFICARE ENERGETICĂ [CERTIFICAZIONE ENERGETICA]

Este un certificat care atestă câtă energie consumă locuința noastră, indicând „clasa energetică” de apartenență (A, B, C...), așa cum se face de ceva timp cu aparatele electrocasnice.

Sau unei clase mai bune îi va corespunde o valoare mai mare a clasei, deoarece va fi în măsură în anii următori să conțină cele mai scumpe cheltuieli energetice.

Este obligatorie? Va fi în scurt timp, devenind un document oficial ce trebuie anexat actelor de vânzare cumpărare sau închiriere.



PROFITĂ DE POSIBILITATEA ACTUALĂ DE A SCĂDEA DIN TAXE 55 % DIN COSTURILE SUSȚINUTE PENTRU ECONOMISIREA ENERGETICĂ ASTFEL ÎNCÂT SĂ AI O CASĂ CLASIFICAGĂ CU O BUNĂ CLASĂ ENERGETICĂ CÂND ACEASTA VA DEVENI OBLIGATORIE! EXISTĂ ȘI UNELE FINANȚĂRI CARE ACOPERĂ DOBÂNZILE DACĂ TREBUIE SĂ ÎMPRUMUȚI BANI PENTRU A FACE ACESTE INTERVENȚII!

CONLOCUIRE [COABITAZIONE]

Este un mod de a trăi care se răspândește între studenți și tinerii muncitori care prevede condividerea unui apartament și deci cheltuielile relative de chirie, utilizări etc.

Cum funcționează? Poate fi văzută ca o versiune în miniatură a condominiului. Există niște spații în comun – în acest caz bucătăria, sufrageria, sala de studiu, băile – utilizate drept locuri de relație și întâlnire și pentru desfășurarea activităților relative. Aici este o participare la diferitele cheltuieli pe care o locuință le presupune: doar sunt împărțite cheltuielile cu privire la utilizările apei, luminii, gazului

și încălzirii și în anumite cazuri se împart și cheltuielile cu privire la bunurile de primă necesitate cum ar fi cafeaua, uleiul, zahărul, pasta.

Există un contract de închiriere particulară? Nu, tipologia de contract nu contează, important este faptul de a fi pe numele tuturor colocatarilor și înregistrat.



CONLOCUIREA ESTE UN MOD OPTIM PENTRU A ATINGE CU UȘURINȚĂ AUTONOMIA DE LOCUINȚĂ. SPIRITUL INOVATIV AL ACESTEI MODALITĂȚI DE LOCUIRE TREBUIE SĂ SE CONFRUNTE ÎN MOD CONSTRUCTIV CU DINAMICILE CONSTRUCTIVE ALE CONDOMINIULUI.

CONDOMINIU [CONDOMINIO]

Este o clădire în care există două sau mai multe unități imobiliare cu diverși proprietari: aceștia sunt proprietari exclusivi ale unităților sigulare și coproprietarii părților comune.

Este obligatorie numirea unui administrator? Doar dacă condominiul are mai mult de 4 proprietăți imobiliare.

Cine este condominiul? Este proprietarul unic al unității imobiliare.



SĂ CUNOȘTI PROPRIILE DREPTURI ȘI OBLIGAȚII AL LOCUIȚORULUI UNUI CONDOMINIU ESTE PRIMUL PAS PENTRU A LOUI MULT MAI CONȘTIENT. ÎNVĂȚAREA CUNOAȘTERII VECINILOR TĂI, RESPECTAREA DECIZIILOR LUATE DE ADUNAREA DE CONDOMINIU, PARTICIPAREA LA ALEGERILE ÎN MOD ACTIV ȘI PROPOZITIV POATE SCHIMBA ÎN MAI BINE VIAȚA DE CONDOMINIU ȘI DECI ȘI A TA!

CONTUL CURENT [CONTO CORRENTE]

Depozit nominativ de bani activat la un institut bancar și pus pe

numele condominiului care permite să se facă diverse operațiuni bancare.

Este obligatoriu pentru condominiu? Nu, dar vă sfătuim să îl faceți.

Care sunt avantajele? Contul curent condominial permite o transparență majoră în contabilitatea condominiului și simplifică eventualele treceri de livrare între administratori.



AMINTEȘTE ADMINISTRATORULUI IMPORTANȚA DE A DESCHIDE UN CONT CURENT PENTRU CONDOMINIU! CONSULTÂND EXTRASUL DE CONT VEI FI ÎN MĂSURĂ SĂ CUNOȘTI TOATE CHELTUIELILE EFECTUATE.

PREVEDERE – BILANȚ [CONTO PREVENTIVO - RENDICONTO CONSUNTIVO]

Prevederea este programarea financiară pentru anul următor ce conține rubricile relative intrărilor și ieșirilor în previziune.

Bilanțul este justificarea cheltuielilor ce corespund anului precedent.

Când sunt prezentate? Sunt prezentate doar de administrator o dată pe an în adunarea ordinară. Uneori se poate întâmpla ca bilanțul să fie superior prevederii deoarece uneori există cheltuieli neprevăzute sau o creștere a costurilor (spre exemplu, încălzirea pe perioada de iarnă în care este deosebit de frig sau creșterea costului combustibilului...)

La ce servește? Permite codominiilor să înțeleagă și să verifice cheltuielile propriului condominiu.



ÎN RAPORT VERIFICĂ MEREU CA ADMINISTRATORUL SĂ PREZINTE JUSTIFICAREA CHELTUIELILOR ȘI SĂ DISTINGĂ BINE FACTURILE PLĂTITE DE CELE NEPLĂTITE.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE [CONTRATTO D'AFFITTO]

Document care conține un acord între două părți pentru închirierea unui imobil și le obligă să respecte condițiile corespunzătoare.

Care sunt contractele posibile? Contractele valabile sunt următoarele în mod unic: contracte de 4 ani ce pot fi reînnoite pentru alți 4 ani (4+4), contract convenționat (3+2, 4+2, 5+2, 6+2), contract tranzitoriu (6, 9, 18 luni), contracte pentru studenți universitari din afara sediului.

Este obligatorie înregistrarea? Toate contractele pentru a fi valabile trebuie să fie înregistrate la Biroul Registrului cu plata anuală a unei taxe.



FĂRĂ CONTRACT ÎNREGISTRAT NU EXISTĂ GARANȚII, NU AVEA ÎNCREDERE ÎN DOCUMENTELE PRIVATE! CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE PROTEJEAZĂ ATÂT PROPRIETARUL CÂT ȘI LOCATARUL. NOILE POLITICI ALE CASEI PRESUPUN DIN CE ÎN CE MAI MULTE SCĂDERI, DESCĂRCĂRI FISCALE ÎN COMPARAȚIE CU UN CONTRACT ÎNREGISTRAT!

CURTEA [CORTILE]

Curtea este în mod normal un spațiu în aer liber la dispoziția tuturor locuitorilor, a cărui utilizare este disciplinată de regulamentul de condominiu.

Ce trebuie făcut în caz de...mașini parcate în mod abuziv? gunoae abandonate,? comportamente și obișnuințe care nu respectă lucrul în comun...? În aceste cazuri semnalăți problema administratorului care o va duce în sediul adunării pentru a discuta rezolvarea. Administratorul este și persoana însărcinată cu chemarea

„contravenienților”.

Știi că ...? Compatibil cu regulamentul de condominiu, curtea este locul ideal pentru oprirea bicicletelor (bine ordonate în locurile de depozitare a bicicletelor corespunzătoare) și spațiul în care să se organizeze un punct pentru strângerea diferențiată. Și de asemenea locul adaptat pentru organizarea proiecțiilor în aer liber, o cină de condominiu, pentru a putea lăsa să se desfășoare jocurile copiilor după-amiaza, sau pasiunea creativă pentru grădinarit a unui condominiu grădinar bun!



CITEȘTE BINE REGULAMENTUL DE CONDOMINIU PENTRU A BENEFICIA DE CURTEA TA CÂT MAI MULT...NU DOAR PENTRU PARCARE!

DECRETUL DE IMPUNERE [DECRETO INGIUNTIVO]

Este instrumentul de care se poate folosi administratorul pentru a recupera debitele unui proprietar insolubil într-o perioadă de timp determinată. Neglijența proprietarilor care nu plătesc cheltuielile de condominiu crează un debit condominal care apasă asupra tuturor condominiile fără distincție.

Care pot fi consecințele? Terminat termenul, decretul devine executiv și se poate trece la sechestrul bunurilor debitorului.

Când se aplică această procedură? Când administratorul, acționând împotriva condominiilor care întârzie plata, încearcă să recupereze creditele.

ATENȚIE, DEOARECE UN CREDITOR AL CONDOMINIULUI, SPRE



EXEMPLU O SOCIETATE, FAȚĂ DE UN DEBIT CARE PERSEVEREAZĂ SE POATE RĂSFÂRNGE PE UN PROPRIETAR LA ÎNTÂMLARE SECHESTRÂNDU-I APARTAMENTUL.

ADU-ȚI AMINTE CĂ DECRETUL DE IMPUNERE ESTE FĂCUT DE UN AVOCAT ȘI ARE UN COST PENTRU CONDOMINIU.

ÎMPUTERNICIRE [DELEGA]

Este o declarație prin care o persoană atribuie unei alte persoane puterea de a o reprezenta în adunare.

La ce servește? În cazul adunării de condominiu împuternicirea permite proprietarului să participe la decizii chiar dacă nu poate fi prezent fizic.

Cine poate fi împuternicit? Oricine: rudă, amic, și locatarul sau administratorul însuși, în afară de cazul în care nu este prevăzut altceva de regulament.



DACĂ NU POȚI MERGE LA ADUNARE GĂSEȘTE-ȚI UN REPREZENTANT: ASTFEL NU EȘTI EXCLUS DIN DECIZIILE LUATE!

ȘĂRBĂTOAREA VECINILOR [FESTA DEI VICINI DI CASA]

Sărbătoare celebrată primăvara în majoritatea orașelor europene care devine ocazia spontană pentru a împărți cu proprii vecini un moment de conviețuire.

Când se celebrează? În toți anii ultima marți a lunii mai!

Cum să o organizați? Implică vecinii tăi în organizare vorbind

pe balcon sau sunând la sonerie, fără a uita să cereți permisul administratorului. Pentru informații și orice fel de sugestii vizitați site-ul: www.Festadeivicini.com



FII PROMOTORUL INIȚIATIVEI ȘI DISTREAZĂ-TE PREGĂTIND SPECIALITATEA ȚĂRII TALE, ADU O STICLĂ DE VIN SAU CEAI DE MENTĂ, ÎMPREUNĂ CU UN SCAUN ȘI O MASĂ...ESTE UN ÎNCEPUT OPTIM!

LOCATAR [INQUILINO]

Este chiriașul unei locuințe, deci persoana care locuiește acolo, plătește o chirie și cheltuielile. Este necesar să respecte regulamentul de condominiu și poate participa la adunarea cu privire la gestiunea încălzirii centralizate.



CHIAR DACĂ NU EȘTI PROPRIETARUL LOCUINȚEI TALE, CONDOMINIUL ESTE CASA TA. AI GRIJĂ DE ACESTA ȘI CERE-O ȘI ALTORA!

LIBRETUL CENTRALEI [LIBRETTO della CALDAIA]

Este un document în care sunt menționate anul de instalare, randamentul centralei și principalele operațiuni de întreținere efectuate.

Cine îl eliberează? Este eliberat proprietarului unei instalații autonome de încălzire de către un tehnician autorizat pe perioada instalării centralei. Dar poate fi cerut și ulterior dacă proprietarul nu îl are. În cazul unei instalații centralizate manualul de utilizare și

întreținere va fi păstrat de administrator.

La ce folosește? Este instrumentul care certifică funcționarea normală a centralei.



AMINTEȘTE-ȚI SĂ FACI VERIFICAREA FUMURILOR ÎN FIECARE AN! O CENTRALĂ VECHĂ POATE FI FOARTE PERICULOASĂ: FII ATENT LA ÎNTREȚINEREA SA ȘI ÎNCREDINȚEAZ-O UNUI PROFESIONIST DE ÎNCREDERE PENTRU A VERIFICA CONDIȚIILE DE SIGURANȚĂ ȘI PRESTĂRILE ENERGETICE.

CHELTUIELILE DE ÎNTREȚINERE [MILLESIMI]

Este cota de participare care indică în ce măsură fiecare din condominiile trebuie să contribuie la cheltuielile pentru utilizarea și gestiunea părților comune.

La ce folosesc? La împărțirea cotelor de cheltuieli pentru fiecare unitate imobiliară și la validarea deliberărilor de adunare.



DACĂ SE FACE SUMA CHELTUIELILOR DE ÎNTREȚINERE A TUTUROR PROPRIETARILOR CONDOMINIULUI, REZULTATUL ESTE 1000.

ÎNTÂRZIAREA LA PLATĂ [MOROSITĂ]

Este lipsa plății sumelor necesare pentru gestionarea condominiului. Este vorba de un debit adevărat!

Ce se riscă atunci când sunteți datornici? Se riscă o somație de plată până la sechestrarea locuinței.

NOTEAZĂ MEREU TOATE DATELE DE SCADENȚĂ ȘI CONTACTEAZĂ



IMEDIAT ADMINISTRATORUL TĂU DACĂ AI PROBLEME CU PRIVIRE LA PLĂȚI!

ORDONANȚA COMUNALĂ [ORDINANZA COMUNALE]

Prevederea normativă împotriva unei proprietăți pentru situații de pericol evidente – de natură igienico – sanitară sau tehnică – structurală – care prevede împreună cu semnalizarea sancțiunea administrativă corespunzătoare.

Cine este responsabil? În cazul unui condominiu, o primește administratorul care poate decide să facă intervențiile necesare fără a trece în adunarea de condominiu.

Ce presupune? Până când condominiul nu efectuează intervenția cerută va continua să primească amenzile a căror plată va fi împărțită între toate condominiile.



ESTE IMPORTANTĂ RESTAURAREA ÎN TIMP A PĂRȚILOR OBIECT A ORDONANȚELOR DAR LA FEL DE IMPORTANTĂ INTERVENIREA NU DOAR PENTRU A TAMPONA URGENȚA DAR A FACE UN PREVENTIV CU PRIVIRE LA INTERVENȚIILE PERIODICE DE ÎNTREȚINERE.

PĂRȚILE COMUNE [PARTI COMUNI]

Sunt toate acele părți ale clădirii de proprietate comună.

Care sunt? Solul pe care se află clădirea, zidurile mari, fundațiile, scările, porțile intrării, acoperișurile, acoperișurile solare, vestibulele, balcoanele, șoproanele, curțile, camera de portar, locurile pentru încălzirea centrală, lifturile, puțurile, rezervoarele, apeducte, rețele de

canalizare, canale de scurgere, instalații pentru apă, gaz, încălzire, energie electrică și asemănătoare până la punctul de ramificare a instalațiilor în apartamentele de proprietate exclusivă a condominiilor singulare.

Se poate renunța la întreținerea lor? Nu, condominiul nu poate renunța sau ceda dreptul asupra părților comune pentru a evita să contribuie la cheltuielile necesare pentru întreținerea lor.



RECALIFICAREA PĂRȚILOR COMUNE ESTE UN SACRIFICIU DAR ESTE O INVESTIȚIE BUNĂ: CREȘTE VALOAREA IMOBILIARĂ CHIAR A APARTAMENTULUI TĂU ȘI MAI ALES TRĂIEȘTI MAI BINE!

SECHESTRUL [PIGNORAMENTO]

Reprezintă confiscarea bunurilor din cauza lipsei respectării obligațiilor financiare (plăți, rambursuri) care pot să privească un împrumut, cheltuielile de condominiu, utilizări etc, care au loc succesiv unei proceduri de ordin a plății.

PREVENTIV [PREVENTIVO]

Oferta economică pe care profesioniștii sau furnizorii o fac condominiului pentru a se candida să facă un lucru sau să ofere un serviciu.

La ce folosește? Permite prevederea cheltuielii de efectuare și verificarea prețurilor pieții.



VERIFICAȚI TOT MAI MULT PREVENTIVELE ȘI FIȚI ATENȚI, PE LÂNGĂ CIFRE, LA CONDIȚIILE PROPUSE.

PROPRIETAR [PROPRIETARIO]

Este persoana căreia îi aparține casa. Pentru condominiu este un condominiu, sau un membru al adunării cu putere decizională cu privire la părțile comune.



NU SUNTEȚI PROPRIETarii DOAR A UNEI LOCUINȚE CI ȘI A PĂRȚILOR ÎN COMUN: TRATEAZĂ PĂRȚILE COMUNE AȘA CUM AI TRATA PROPRIETATEA TA!

STRÂNGEREA DIFERENȚIATĂ A GUNOAIELOR

[RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI]

Se înțelege un sistem de strângere a gunoaielor solide urbane diferențiată prin tipologia de gunoi; în mod obișnuit împărțită între hârtie, plastic, organic, sticlă și cutii.

Cum se face în mod normal? În cea mai mare parte a condominiilor se poate găsi la intrare o cutie mare galbenă pusă pentru hârtie, afară, pe stradă sunt niște cutii de culori diferite: albastru închis pentru sticlă și cutii, maron pentru deșeurile organice, albastru deschis pentru plastic. Pentru medicamente există locuri de depozitare la toate farmaciile.

Și pentru celelalte deșeuri? Există un serviciu gratuit pentru topirea deșeurilor care ocupă mult spațiu și pentru strângerea deșeurilor periculoase (radio, baterii, dizolvanți, lipici, mortar, mercur, produse fotografice etc): este de ajuns să sunați la numărul verde 800-017277 pentru a cere intervenția și a cere informații.

DATORITĂ CONTRIBUTULUI TĂU SE POATE REDUCE POLUAREA



MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR ȘI RĂSPÂNDI O CULTURĂ ATENTĂ LA SUSȚINEREA MEDIULUI.
DIFERENȚIEREA DEȘEURILOR ESTE O SARCINĂ A NOASTRĂ CHIAȘ ȘI FAȚĂ DE GENERAȚIILE VIITOARE.

ÎNREGISTRAREA CONTRACTULUI [REGISTRAZIONE CONTRATTO]

Constă în depozitarea contractului de închiriere la Biroul Înregistrare, folosește în special în scopurile fiscale. Este o procedură destul de simplă care permite proprietarilor și locatarilor să fie tutelați de lege cu privire la termenele contractului de închiriere și să se poată bucura de relativele descărcări fiscale și înlesniri.

Cât costă? Plata înregistrării este normal împărțită între proprietar și locatar și ajunge în jur de 50 – 100 euro pe an, în general depinde de chiria anuală.



VERIFICĂ CA CONTRACTUL TĂU DE ÎNCHIRIERE SĂ FIE ÎN MOD OBÎȘNUIT ÎNREGISTRAT, CERE CHITANȚA PROPRIETARULUI TĂU.

REGULAMENTUL DE CONDOMINIU [REGOLAMENTO DI CONDOMINIO]

Este un instrument care stabilește regulile cu privire la utilizarea părților comune, la împărțirea cheltuielilor, îngrijire și prestigiul clădirii, gestiunea administrativă. Conține în anexă tabela cu cheltuielile de condominiu.

Când este obligatorie? Este obligatoriu în clădirile cu mai mult de zece condominii.



A TRĂI ÎN CONDOMINIU ATRAGE DUPĂ SINE, DESIGUR, NIȘTE REGULI! UNEORI ÎNSĂ, ANUMITE REGULI NU SUNT SCRISE: FIECARE AR TREBUI SĂ SE POARTE ASTFEL ÎNCÂT SĂ PERMITĂ O CONVIEȚUIRE MAI BUNĂ, AMINTEȘTE-ȚI CĂ MULTE PROBLEME SE REZOLVĂ DOAR ÎNFRUNTÂNDU-LE!

ECONOMISIREA ENERGETICĂ [RISPARMIO ENERGETICO]

Reducerea risipelor de energie, prin aparate care consumă mai puțin și comportamente mai atente, cu rezultatul de a obține o economisire de bani, mai puțină poluare și mai puțină dependență de petrol și gaz.

Ce intervenții de economisire energetică se pot realiza? Izolarea zidurilor, acoperișurilor, ferestrelor, înlocuirea generatoarelor de căldură, instalații solare, becuri cu consum mic, reductoare de flux pentru robinete etc.

Sunt prevăzute stimulente economice? Pentru multe dintre aceste intervenții sunt prevăzute descărcări fiscale și alte înlesniri.



EXISTĂ NUMEROASE INTERVENȚII „FĂ SINGUR” PENTRU A ECONOMISI ENERGIA, PE CARE ORICARE DINTRE NOI LE POATE FACE PENTRU A REDUCE CONSUMURILE DE APĂ, ELECTRICITATE ȘI ÎNCĂLZIRE ȘI PENTRU A ÎMBUNĂȚĂȚI IZOLAREA TERMICĂ A LOCUINȚEI CU IMPORTANTE AVANTAJE ECONOMICE PE PORTOFELUL TĂU.

EVACUAREA [SFATTO]

Este acea prevedere a judecătorului care ordonă locatarului să părăsească apartamentul și să înmâneze din nou locuința

proprietarului.

Când are loc? Când la scadența termenelor prevăzute de contract locatarul refuză să părăsească locuința sau în cazuri de întârziere a plății sau de nerespectare gravă a termenelor contractului stipulat.



ÎN CAZ DE EVACUARE PENTRU CAUZĂ NEDREAPTĂ ESTE POSIBIL SĂ SE FACĂ RECURS. ÎN CELELALTE CAZURI NU UITA CĂ EXISTĂ DIFERITE FORME DE AJUTOR PENTRU CĂUTAREA UNEI NOI LOCUINȚE!

SIGURANȚĂ DOMESTICĂ [SICUREZZA DOMESTICA]

Împreună cu comportamentele și reviziile ce trebuie efectuate în case pentru a evita accidente, care în unele cazuri pot fi chiar foarte grave.

Ce pericole întâlnim? Mobilier – obstacol, substanțe toxice, instalații care nu respectă norma pot fi cauza unor arsuri, căderi, intoxicații etc.



PROCENTUL ACCIDENTELOR CASNICE ESTE DIN NEFERICIRE FOARTE RIDICAT DAR DIN FERICIRE ESTE NEVOIE DE PUȚINE VERIFICĂRI PENTRU A EVITA PERICOLELE ȘI A TRĂI ÎN SIGURANȚĂ.

SPAȚII ÎN COMUN [SPAZI COMUNI]

Sunt acele spații ale condominiului care aparțin tuturor proprietarilor – cum ar fi curtea, coridoarele, intrarea, câteodată balcoanele, spațiile de condiniu – ale căror folosire este disciplinată de regulamentul de condiniu.

De ce devin o problemă? Deoarece solicită costuri de gestiune și întreținere care implică în primul rând toate condominiile și deoarece

sunt, în toate efectele, spații colective de a căror prestigiu sunt responsabili toți.

Cum pot fi gestionate? În acord cu alte condonii se poate decide, prin unanimitatea adunării, cum să se utilizeze spațiile comune, spre exemplu, utilizarea curții.



PARTICIPĂ ȘI TU PENTRU A LE FACE LOCURI MAI PLĂCUTE! CURTEA TA ESTE UN „DEZASTRU”? POȚI FACE CEVA PENTRU A ÎMBUNĂȚI SITUAȚIA! VORBEȘTE DESPRE ACEST LUCRU CU VECINII TĂI ȘI PROPUNEȚI NIȘTE SOLUȚII, O CURTE BINE UTILIZATĂ ESTE FOARTE FRUMOASĂ!

CHELTUIELI DE CONDOMINIU [SPESE CONDOMINIALI]

Sunt toate acele cheltuieli – care privesc condominiile – cu privire la gestiunea condinială, la întreținerea și conservarea părților comune.

De ce se plătește? Pentru a susține cheltuielile de gestiune administrativă ordinară (administratorul, asigurarea, lumina, curățenia, apa, liftul, curtea) și cheltuielile extraordinare care privesc intervențiile de restructurare (fațade, acoperișuri, renovare casa scării, instalații, etc)



CONDOMINIUL ÎN CARE TRĂIEȘTI ȘI DE ASEMENEA LOCUINȚA TA ARE NIȘTE COSTURI DE ÎNTREȚINERE PENTRU A-ȚI FURNIZA ACEL CONFORT ȘI ACELE SERVICII DE CARE AI NEVOIE: CHELTUIELILE DE CONDOMINIU SERVESC PENTRU A ȚI LE GARANTA. ADU-ȚI AMINTE SĂ LE PLĂTEȘTI!

TABELUL CHELTUIELILOR DE ÎNTREȚINERE [TABELLA MILLESIMALE]

Este lista cheltuielilor de întreținere a unităților singulare de locuință și exprimă valoarea relativă a oricărei locuințe.

La ce folosește? Este instrumentul utilizat în adunarea de condominiu pentru a defini împărțirea cheltuielilor care interesează părțile în comun (conservare, întreținere și restructurare)



DES SUNT FORMATE MAI MULTE TABELE PENTRU REPARTIȚIA CHELTUIELILOR VARIATE, NUMITE TABELE DE SERVICIU (TABELE PENTRU LIFT, PENTRU APĂ POTABILĂ, PENTRU CHELTUIELILE DE CONDOMINIU).

VALVULE TERMOSTATICE [VALVOLE TERMOSTATICHE]

Permit caloriferelor să se regleze în mod automat, stângându-se dacă în camera unde au fost instalate s-a ajuns la temperatura dorită.

Care sunt avantajele? Permit gestionarea încălzirii oricărei locuințe ca și cum ar fi o instalație autonomă (gestionarea aprinderii și stingerii după propriul plac, reglarea temperaturii în diferitele camere ale locuinței tale) cu toate avantajele unei instalații centralizate (costuri mai mici, împărțirea cheltuielilor de întreținere).

Cine le instalează? Termo – instalatorul, fiind atent să facă și o serie de intervenții complementare necesare (eliminarea calcarului din circuit, sisteme de protecție ale pompelor).

Sunt obligatorii? Pentru moment nu, dar vor fi în curând.



ECONOMISEȘTI PÂNĂ LA 20 % CU PRIVIRE LA CONSUMUL ACTUAL!

VECINĂTATEA, „VECINII BUNI” [VICINATO, “il buon vicinato”]

Pentru cine locuiește într-un condominiu este fundamentală respectarea regulilor de bună vecinitate pentru a evita invadarea libertății altora sau vederea limitată a propriei libertăți. Dacă tot suferi daune sau deranjări și plângerile tale nu sunt ascultate de către alți locuitori, este necesar să vă adresați administratorului de condominiu. Vecinul de casă este o resursă! Vecinul de casă poate deveni persoana căreia să te adresezi pentru necesități neprevăzute cum ar fi cererea cu împrumut a unui scaun pentru o cină cu prietenii, un pic de zahăr sau cafea, cererea de a avea grijă de copil pentru câteva ore în timp ce mergeți la cumpărături, de a uda plantele când sunteți plecat în vacanță, persoana cu care organizezi o cină jos în curte, persoana ce trebuie delegată pentru o reuniune de condominiu la care nu poate să participe.



FII UN VECIN BUN!

INSPECȚIA CADASTRALĂ [VISURA CATASTALE]

Inspecția cadastrală ce privește un imobil este documentul care conține informații cu privire la: locul, proprietarii și raportul cadastral a unui imobil, și poate fi cerută pe o singură unitate imobiliară, sau pe numele proprietarului.

ÎNAINTE DE A CUMPĂRA O LOCUINȚĂ, CERE CADASTRULUI



INSPECȚIA CADASTRALĂ ȘI VERIFICĂ CA SĂ FIE ADUSĂ LA ZI.

INSPECȚIA IPOTECARĂ [VISURA IPOTECARIA]

Este vorba de o anchetă, desfășurată la Arhiva Registrelor Imobiliare, cu scopul dobândirii tuturor actelor în care este implicat „necunoscutul” proprietar al unei unități imobiliare cu plecare de la o dată certă sau de la origine. (anchetă completă)

În ce cazuri trebuie să o solicitați? Când un proprietar care vinde nu comunică administratorului numele cumpărătorului.

Cine o cere? Adunarea dă mandat administratorului să desfășoare ancheta și îl autorizează să susțină cheltuielile cu privire la acest lucru.



PROPUNE ADUNĂRII SĂ DEA MANDAT ADMINSTRATORULUI SĂ FACĂ O CERCETARE IPOTECARĂ PENTRU A CUNOAȘTE CINE SUNT „PROPRIETARII FANTASMĂ”. ESTE UN DREPT AL TĂU!

traduzione [Carmen Nicoleta Miron]

SUMAR

CALITATATEA DE A FI LOCUIBIL [90] – ADMINISTRATORUL [90] – ADUNAREA DE CONDOMINIU [91] – ASIGURARE [92] – NOTIFICARE DE CONVOCARE [93] – CENTRALA [93] – ACONT PENTRU CHIRIE [94] – MENȚIUNI [95] – CAUȚIUNE [95] – CERTIFICARE INSTALAȚII [96] – CERTIFICARE ENERGETICĂ [97] – CONLOCUIRE [97] – CONDOMINIU [98] – CONTUL CURENT [98] – PREVEDERE-BILANȚ [99] – CONTRACT DE ÎNCHIRIERE [100] – CURTEA [100] – DECRETUL DE IMPUNERE [101] – ÎMPUTERNICIRE [102] – SĂRBĂTOAREA VECINILOR [102] – LOCATAR [103] – LIBRETUL CENTRALEI [103] – CHELTUIELILE DE ÎNTREȚINERE [104] – ÎNTÂRZIAREA LA PLATĂ [104] – ORDONANȚA COMUNALĂ [105] – PĂRȚILE COMUNE [105] – SECHESTRUL [106] – PREVENTIV [106] – PROPRIETAR [107] – STRÂNGEREA DIFERENȚIATĂ A GUNOAIELOR [107] – ÎNREGISTRAREA CONTRACTULUI [108] – REGULAMENTUL DE CONDOMINIU [108] – ECONOMISIREA ENERGETICĂ [109] – EVACUAREA [109] – SIGURANȚĂ DOMESTICĂ [110] – SPAȚII ÎN COMUN [110] – CHELTUIELI DE CONDOMINIU [111] – TABELUL CHELTUIELILOR DE ÎNTREȚINERE [112] – VALVULE TERMOSTATICE [112] – ECINĂTATEA, „VECINII BUNI” [113] – INSPECȚIA CADASTRALĂ [113] – INSPECȚIA IPOTECARĂ [114].