

CHE COSA VUOL DIRE?

Spese necessarie

Sono le spese destinate ad assicurare la stabilità e l'efficienza delle cose comuni, la loro naturale destinazione o il loro naturale servizio, al fine di evitare i danni e l'invecchiamento delle strutture murarie.

Spese straordinarie

Rientrano nel concetto di spese straordinarie quelle che non sono prevedibili come conseguenti al normale, a breve o a medio termine, uso o godimento delle parti comuni, e riguardano in genere la sostituzione o il ripristino di queste stesse.

Innovazioni

Per "innovazione" deve intendersi la modificazione materiale che altera l'entità sostanziale o muta la destinazione originaria della parte comune.

Conciliazione

È uno strumento, alternativo alla giustizia ordinaria, veloce ed economico, di risoluzione delle controversie, attraverso il quale due o più soggetti in lite cercano volontariamente di raggiungere un accordo. A questo scopo si rivolgono a un terzo imparziale (il conciliatore) che ha il compito di assistere le parti nella negoziazione, facilitando il raggiungimento di un'intesa. Segnaliamo l'importante attività di conciliazione svolta dalle Camere di Commercio: a riguardo puoi trovare tutte le informazioni all'indirizzo www.conciliazione.camcom.it.

LE ASSOCIAZIONI CHE ADEDISCONO AL PROGETTO

SPORTELLO DEL CONSUMATORE

● **ACU - ASSOCIAZIONE CONSUMATORI UTENTI**
via Ascarotti, 7
10122 TORINO
TEL. 011 4346964
FAX 011 4477555
info@acupiemonte.it

● **ADICONSUM**
via Palma 36
15100 ALESSANDRIA
TEL. 0131 253132
FAX 0131 253132
adiconsum@libero.it

● **ADOC**
via Cigna 45
10152 TORINO
TEL. 011 4344331
FAX 011 2475333
adoc.torino@fiscali.it

● **ADUSBEF**
via Supergli 10
10042 Nichelino (TO)
TEL. 011 6279720
adusbefpiemonte@libero.it

● **ASSOCIAZIONE CONSUMATORI PIEMONTE**
via S. Francesco d'Assisi 17
10122 TORINO
TEL. 011 4367413 - 011 4366566
FAX 011 5215961
torino@consumatoriapiemonte.it

● **CITTADINANZATTIVA**
via Della Rocca 20
10123 TORINO
TEL. 011 8122381 - 011 8177075
FAX 011 8124473
pi.torino@cittadinanzattiva.it

● **CODACONS**
corso Matteotti 57
10121 TORINO
TEL. 011 509219
FAX 011 509219
codacons@tin.it

● **COMITATO DIFESA CONSUMATORI**
via XX Settembre 42
12100 CUNEO
TEL. 0171 65699
comitodifesaconsum@libero.it

● **FEDERCONSUMATORI**
via Pedrotti 25
10152 TORINO
TEL. 011 285081
FAX 011 2485897
spottellofedersconsumatori@libero.it

● **LA CASA DEL CONSUMATORE**
via Montecuccoli 1
10121 TORINO
TEL. 011 542969
FAX 011 5615545
casaconsumatore@libero.it

● **MOVIMENTO CONSUMATORI**
via San Secondo 3
10128 TORINO
TEL. 011 5049546
FAX 011 5611414
torino@movimentocconsumatori.it

● **MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO**
via Pellico 10
12100 CUNEO
TEL. 0171 693373
FAX 0171 690229
mdc-cuneo@libero.it

Per informazioni sulle sedi Sportello del Consumatore
Call Center Regione Piemonte
numero verde 800 333 444

www.regione.piemonte.it/informaconsumatori/spottello/index.htm

V A D E M E C U M DEL CONSUMATORE 4



REGIONE
PIEMONTE

SUL PIANEROTTOLO

Consigli per una convivenza "civile" in condominio



Sportello del
Consumatore

Sesso la vita in condominio è frutto di liti e controversie, aumentate anche dalla disinformazione, che impedisce di affrontare correttamente le situazioni più "spinose". Si va dalla "divergenza di opinioni" sul luogo più opportuno dove scuotere la tovaglia, alle discussioni sulla temperatura del riscaldamento, fino alla cattiva amministrazione dello stabile che può creare situazioni di irregolarità.

Ciascun condomino ha però degli strumenti di tutela che possono favorire una serena e consapevole convivenza condominiale.

Per quanto riguarda la cattiva gestione della "cosa condominiale", il condomino ha sempre la possibilità di controllare il conto corrente condominiale, in modo da poter verificare con immediatezza le spese effettuate dall'amministratore di condominio; inoltre può richiedere, anche senza una motivazione specifica, copia delle fatture e dei vari documenti contabili; infine, per verificare le presunte irregolarità delle imprese edili, è possibile obbligare il Direttore lavori nominato dall'Assemblea condominiale ad essere responsabile per l'esecuzione dei lavori alla regola d'arte. È inoltre possibile stipulare delle polizze assicurative che coprono azioni a favore e contro il condominio stesso, compresa l'azione di recupero delle rate di spese eventualmente non pagate.

Per quanto riguarda la convivenza con i vicini, alcune regole e buone norme, come quelle presentate in queste pagine, possono essere di grande aiuto.

ASSESSORATO AL COMMERCIO DELLA REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE COMMERCIO E ARTIGIANATO
Ufficio Tutela del Consumatore
Piazza Nizza 44 - 10126 Torino
Tel. 011 4321489 - Fax 011 4324774
informaconsumatori@regione.piemonte.it

DEVI SAPERE CHE...



Assemblea: per l'approvazione delle spese non basta la sola maggioranza milliesimale, ma occorre anche quella delle feste (il numero dei proprietari), al fine di evitare che prenda le decisioni solo chi ha moltissimi millesimi.

Millesimi: la tabella millesimale è una tabella creata da un tecnico per quantificare le quote di partecipazione alle spese condominiali di ciascun condomino.

I millesimi possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, se risulta che sono conseguenza di un errore oppure, per mutate condizioni dell'edificio, è notevolmente cambiato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano (ad esempio in seguito al cambiamento di destinazione d'uso di un sottotetto).

Condominio: si forma quando più persone sono comproprietarie di parti comuni dello stesso edificio. Quando il numero dei condomini è superiore a dieci è obbligatoria la stesura di un Regolamento di condominio, che disciplina i comportamenti dei condomini e i loro rapporti.

I contenuti del Regolamento di condominio, relativo all'uso delle cose comuni, obbligano non solo i proprietari ma anche gli inquilini.

LA LEGGE DICE CHE...

Riferimento normativo Codice Civile - Articoli dal 1117 al 1139, in particolare 1117, 1129, 1130, 1136, 1138.

Verificare che vengano rispettati gli specifici quorum millesimali relativi all'approvazione delle diverse categorie di spesa è importante soprattutto per le "innovazioni", per le quali i condomini sono liberi di valutare di aderire o non aderire secondo il loro interesse.

Impianti di riscaldamento centralizzato: gli impianti condominiali cosiddetti "di vecchio tipo" vanno accesi dopo le 5 di mattina e spenti entro le 23. Non ci sono limiti di orario per quelli di nuova generazione.

Contenziosi sul riscaldamento possono essere evitati applicando a ogni radiatore una valvola termostatica e un contatore elettronico collegati a un computer centrale che ripartisce la spesa a seconda dell'uso. Questo sistema, se ben gestito, comporta anche una riduzione delle spese.

Installazione dell'antenna parabolica: il proliferare delle antenne ha creato l'esigenza di regolamentarne l'utilizzo. Il Comune di Torino, con un'ordinanza, si è posto l'obiettivo di tutelare il paesaggio cittadino e migliorare la qualità ambientale anche attraverso la centralizzazione degli impianti.

Non è sempre facile distinguere una lite condominiale da una privata. In linea di massima, se si tratta di opere che possono danneggiare le proprietà dei condomini o le parti comuni concesse in uso a uno di essi, la disciplina condominiale resta estranea.

In qualità di proprietario o inquilino si ha diritto di prendere visione di tutte le spese del condominio, senza dover specificare la ragione della richiesta.

COMPORRTATI COSÌ



Leggi sempre con attenzione il Regolamento di condominio prima di acquistare o prendere in affitto un alloggio: potrebbero esserci delle sorprese!

Impugnati a rispettare il Regolamento di condominio e il Regolamento di polizia urbana, evitando di arrecare disturbo ai tuoi vicini: ad esempio, non camminare in casa con gli zoccoli o i tacchi e tieni basso il volume dello stereo e del televisore.

Tieni al guinzaglio il tuo cane e fai in modo che non spaventi i condomini. Se sporca nelle parti comuni, provvedi a pulire e a disinfettare.

In caso tu abbia preventivato dei lavori di ristrutturazione nel tuo appartamento, fai in modo di comunicare a tutti i condomini per prepararli a sopportare i rumori, la polvere e i vari disagi che questi interventi comportano. Alla fine fai o fai fare, a tue spese, la pulizia delle parti comuni interessate dai lavori.

Generalmente i posti auto nel cortile sono regolamentati. Evita di mettere la vettura fuori dal tuo spazio, in modo da non danneggiare il diritto degli altri di parcheggiare e la possibilità di fare manovra.

Indumenti e biancheria stesi non devono togliere la luce agli appartamenti sottostanti: disponili ripiegati, assicurati che non gocciolino sul bucato altrui e ritirali appena sono asciutti.

L'uso di strumenti musicali comporta il rispetto per gli altri: insonorizza l'ambiente dove suoni oppure utilizza le cuffie. I rumori non possono superare di 5 decibel di giorno e di 3 dB di notte i limiti previsti dalla legge (35 dB per il giorno, 25 dB per la notte).

Onde evitare inconvenienti, paga le spese di condominio utilizzando bonifico bancario/postale o assegno e intestandoli al conto corrente del condominio.

Nell'ottica di poter convivere piacevolmente, cerca di instaurare con il vicinato un rapporto improntato al rispetto, all'onestà e alla correttezza.

Talvolta nascono delle incomprensioni tra vicini. Prima di agire, informati bene sull'argomento presso le associazioni di categoria o le associazioni dei consumatori.

Approfondisci le tematiche che ti interessano consultando i forum di discussione su argomenti condominiali presenti in Internet.

Non appena hai appurato l'irregolarità, cerca di parlare con i tuoi vicini per risolvere la questione. Se non è sufficiente, rivolgiti all'amministratore: qualora anche ciò non servisse, puoi avviare una procedura di conciliazione.

In caso di situazioni che toccano il piano penale e il piano civile o che implicano la ripartizione di ingenti danni (morali ed economici), rivolgiti direttamente all'Autorità Competente (Giudice di pace o Tribunale).

REGOLAMENTI COMUNALI

Riferimento normativo Comune di Torino - Regolamento di Polizia Urbana - Art. 13 (tende condominiali); Art. 13 bis (antenne paraboliche); Art. 42, commi 5 e 6 (diritto di gioco ai bambini); Art. 46 (rumori in abitazioni private).
Vedi anche: www.comune.torino.it/regolamenti/