

Condòmini, lo sapete di avere comprato un palazzo?

Pubblicato: Mercoledì 5 Febbraio 2014



La puntata di questo mese de "Lo sportello Virtuale" a cura dell'Associazione Aiac affronta la prima parte di una "miniguia essenziale" per il bravo condomino.

La prossima puntata si intitolerà «Dove finisce il "mio" ed inizia il "nostro"» e tratta la libertà di azione all'interno dell'appartamento, con particolare riguardo a ristrutturazioni, infissi, balconi e impianti privati. La terza si chiamerà "Vivere tutto il condominio" e parlerà dei diritti sulle parti comuni, gli impianti condominiali, le responsabilità con i fornitori, la sicurezza.

In ogni caso, se avete domande, fatele nei commenti: gli esperti vi risponderanno

x Il fondamento del condominio è la comunione di alcuni beni, e questo fatto è trattato spesso con troppa superficialità. Chi acquista un appartamento compra anche le parti comuni (materiali) e diventa co-proprietario dei documenti (archivi, verbali, bilanci) e "contitolare" dei rapporti esistenti tra il condominio e i relativi fornitori e dipendenti. Le agenzie immobiliari, quando vendono una unità abitativa, a volte si limitano a indicare le "spese condominiali" ma senza entrare nel merito di cosa riguardano.

Quando si intende acquisire un appartamento, tra le altre centinaia di cose da fare, si potrebbe fissare anche una chiacchierata con l'amministratore. E in effetti, anziché parlare di un appartamento, sarebbe più corretto dire di comprare (una parte di) un palazzo, o (una parte di) una villa con giardino, o (una parte di) un villaggio residenziale. Che effetto fa sapere di essere proprietario (con altri) di un immobile da svariati milioni di euro?

La prima frustrazione infatti nasce qui: nella confusione tra casa singola e unità in condominio. Per cui ho sentito farmi questa domanda: ma è o non è un diritto fare "quel che voglio" in casa mia (e disinteressarmi di quello che succede fuori dal mio appartamento)?

La domanda è malposta: se "casa propria" inizia già dal cancello o dal portone condominiale "disinteressarsi" di quello che succede fuori dall'appartamento è quasi come comprare le azioni di una SpA e infischarsi del suo andamento in borsa.

Siamo certo liberi di infischiarci di ascensori, conti, sicurezza... ma in generale restiamo obbligati a partecipare alle spese regolarmente giustificate, che ci piacciono o meno.

Se però desideriamo sentirci "padroni", ed esercitare il nostro diritto al 100%, allora abbiamo il dovere di partecipare con gli altri proprietari alle decisioni, in sede di assemblea.

A inizio anno si programma la vita ordinaria: rinnoviamo il contratto a questa impresa di servizi? L'amministratore si è comportato bene? E' il caso di far intervenire un tecnico per questo problema? Quella polizza offre ancora la migliore copertura per noi? L'ascensore è in regola?...

Le risposte a tutte le questioni trovano riscontro nel bilancio di previsione, con le spese totali divise per

quote tra i vari proprietari ed eventualmente rateizzate.

La persona accorta (il condomino diligente, il proprietario che cura il suo interesse) prima dell'assemblea si prepara con le idee chiare, poi si discute sperando che anche gli altri abbiano fatto lo stesso. E infine la maggioranza decide il da farsi.

Infine, dopo un anno, con l'approvazione del bilancio consuntivo c'è il momento di verifica. Anche qui è necessario analizzare i fatti e le carte in anticipo, di modo da essere consapevoli di quello di cui si parlerà insieme. Il bilancio deve essere chiuso: importante è che siano i condòmini ad approvarlo, senza farsi prendere per il naso da nessuno.

Sia chiaro: l'amministratore non può negare ad alcun condòmino l'accesso ai documenti condominiali (fatture, estratti conto, contratti, pagamenti. verbali..), perché non è lui il proprietario!

Infatti tanto quanto il condomino è "padrone" di (una parte del) palazzo, così **l'amministratore è un esecutore super partes della volontà assembleare**, ed un consulente circa la correttezza formale della vita della comunità. E' un vostro dipendente, e se non svolge bene il suo incarico, rischia di perdere anche una parte del compenso!

Gli altri articoli dello Sportello Virtuale

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it