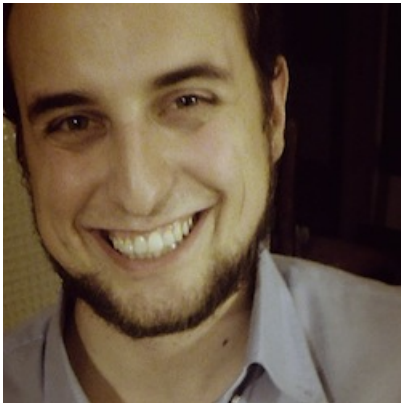


Il condominio come una macchina: cosa fare per “tenere oliato” le parti comuni

Pubblicato: Martedì 18 Novembre 2014



Lo sportello virtuale di [Aiac](#) affronta la terza parte dei "diritti e doveri di un condominio", cioè le parti comuni e la loro manutenzione.

La prima parte: "Condòmini, lo sapete di avere comprato un palazzo?"

La seconda parte: "Dove finisce il "mio" e comincia il "nostro"

Se avete dubbi e domande sull'argomento, chiedetelo all'esperto nei commenti: quest'oggi è **Alessandro Zanardo** (nella foto, che da oggi in poi identificherà gli articoli scritti da lui)

GLI ALTRI ARTICOLI DELLO SPORTELLLO VIRTUALE

La struttura condominiale influisce sulla vita di ogni singolo appartamento, ma il buon proprietario non si sente assediato dalle responsabilità, e sa che alcune decisioni e molte buone abitudini portano più utilità rispetto al costo ed al tempo che queste richiedono.

Paragoniamo il condominio ad un veicolo: è fondamentale che ci sia il carburante, ma occorre anche che sia in regola con bolli, assicurazione e revisione, e che soprattutto non si fermi a metà strada! Quando si approva il bilancio di previsione, o preventivo, quindi, teniamo a mente questi semplici punti:

Nel “carburante” rientrano tutte le utenze: luce, acqua e gas (là dove sono centralizzati) possono essere calcolati su base “storica” con una prudente maggiorazione per far fronte agli incrementi di tasse e del costo delle materie prime (ahinoi!). Si può anche valutare un nuovo “distributore di benzina”: **chiedete all'amministratore di controllare tra gli innumerevoli fornitori** di gas e luce se ci sono delle offerte ideali per la vostra struttura.

L'assicurazione non è obbligatoria di legge, ma può esserlo per regolamento, ed è comunque fortemente consigliata. Molte clausole accessorie tutelano dai piccoli imprevisti, e questi fastidi possono comportare spese di modesto importo; ma pensiamo ai costi che può portare un incendio: è minore il rischio o è maggiore il danno che comporta un pericolo come questo?

La verifica obbligatoria periodica (la "revisione" per i veicoli) **esiste anche nel condominio**: alcuni impianti (ascensori, riscaldamento, impianto elettrico, antincendio...) per essere a norma richiedono controlli scadenziati a seconda del tipo. Se un impianto è in funzione ma non siete certi che i controlli siano in regola, contattate l'amministratore. Come un'automobile con le gomme lisce, o le pastiglie dei freni esauste: se aspettiamo di fare l'incidente, il costo di riparazione sarà superiore a quello del controllo, ma soprattutto qualcuno potrebbe essersi già fatto male. Come la revisione viene registrata sul libretto di circolazione, così per ogni impianto che lo richiede ci deve essere la relativa documentazione.

Per l'auto i "tagliandi" presso una officina non sono obbligatori di legge, ma suggeriti da ogni casa automobilistica. Allo stesso modo ci sono degli **interventi in condominio che aiutano a prevenire che un piccolo danno nascosto diventi col tempo un grosso problema**: ci sono le manutenzioni più immediate, come il controllo di tombini e pluviali, o ispezionare l'integrità delle tegole, e quelle più specifiche, come verificare che i tubi dell'acqua non facciano filtrare sostanze proibite. E' quindi fondamentale conoscere il proprio condominio per valutare quali interventi deliberare e con quale frequenza.

Infine un po' di **"pulizia", per scale, giardino e parti comuni in genere**: se siete in un condominio piccolo, regalatevi un calendario per tenere i turni e segnare gli interventi fatti; un grande complesso invece avrà bisogno di fornitori "all'altezza". Prendete in considerazione anche un **intervento straordinario tramite impresa per ridare splendore a marmi e piastrelle**, per la potatura, fino alle imbiancature e risanamento delle parti "ammalorate" dal tempo. **Tutti questi interventi hanno un costo, ma servono a mantenere nel tempo il valore dell'intero immobile.**

Ci sono poi i rapporti con le persone esterne al condominio: siamo **in regola con i fornitori** (pagamenti ed eventuali ritenute d'acconto)? I contratti stipulati rispettano le normative vigenti e le imprese interpellate hanno le carte in regola per eseguire determinati interventi (anche per salire sul tetto c'è la certificazione)? Insomma, alla guida del nostro condominio "veicolo" abbiamo messo qualcuno ...con la patente? Ecco tutto quel che va controllato per le parti comuni.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it