

Codice Civile (1942)

- Articoli da 1117 a 1139 c.c.;
- Richiamo a norme sulla comunione 1101 ss;
- Disposizioni di attuazione c.c. Art. 61 ss;

Ripartizione delle spese condominiali

Regola: Millesimi

Casi particolari:

- Art. 1123 co 1: cose destinate a servire i condomini in misura diversa. Si ripartisce in base all'uso;
- Art. 1123 co 2: più opere o impianti che servono solo ad una parte del fabbricato. Paga solo chi usa;
- Art. 1124: Scale. Per metà in base ai millesimi e per metà in base al piano;
- Art. 1125: Solai. In parti uguali fra sopra e sotto.
- Art. 1126: Lastrico solare. $\frac{1}{3}$ chi ne ha l'uso esclusivo e $\frac{2}{3}$ fra tutti coloro che stanno sotto;

Amministratore condominiale

- Obbligatorio se più di 4 condomini;
- Dura in carica 1 anno ed è rinnovabile;
- Obblighi:
 - Eseguire le delibere dell'assemblea
 - Disciplina l'uso delle cose comuni;
 - Riscuote i contributi;
 - Compie atti conservativi della parti comuni;
 - Ha la rappresentanza del condominio;

L'Assemblea di condominio

•Poteri:

- Nomina e revoca l'amministratore;
- Approva il preventivo ed il bilancio condominiale;
- Delibera le opere di manutenzione;

•Maggioranze per deliberare:

-1° convocazione:

•Costituita validamente se presenti $\frac{2}{3}$ dei condomini e $\frac{2}{3}$ dei millesimi;

•Delibera a maggioranza dei condomini e dei millesimi;

-2° convocazione:

•delibera con voto di $\frac{1}{3}$ dei millesimi che rappresentino $\frac{1}{3}$ dei condomini.

Maggioranze particolari

•E' necessaria il voto favorevole della maggioranza dei millesimi di tutto il condominio quando si delibera su:

-Nomina e revoca amministratore;

-Liti attive o passive;

-Riparazioni straordinarie di notevole entità;

-Approvazione e modifica regolamento condominiale;

•E' necessaria il voto favorevole dei 2/3 dei condomini che rappresentino di 2/3 dei millesimi quando si delibera su:

• Innovazioni (miglioramento o uso più comodo o maggior rendimento delle parti comuni)

Disposizioni di attuazione c.c.

•Art. 63:

- Amministratore può procedere con D.I. Immediatamente esecutivo in caso di mancato pagamento;
- Il condomino che subentra ad altro risponde per gli oneri dell'anno in corso e di quello precedente;
- In caso di morosità l'amministratore su autorizzazione dell'assemblea può sospendere l'uso dei servizi comuni;

•Art 66: convocazione assemblea:

- Amministratore;
- Almeno 2 condomini che rappresentino 1/6 dei millesimi;
- Convocazione con almeno 5 gg di preavviso;

Regolamento di autogestione

- Costituzione dell'autogestione:
- Convocazione di tutti gli assegnatari con preavviso di 15 gg;
- Voto favorevole della maggioranza di tutti gli assegnatari;
- Commissione Autogestione c/o casa S.p.A. Con compiti di:
- Controllare la regolare costituzione dell'Autogestione;
- Controllare il regolare funzionamento dell'Autogestione;
- Decidere su eventuali reclami e richieste di pareri;

Finanziamenti Autogestione

- Accredito periodico Ente gestore;
- Versamento degli assegnatari;
- Contributi aggiuntivi (50% in più) qualora:
 - Vi siano particolare impianti tecnologici (solari, fotovoltaici ecc..);
 - Si tratti di edifici di particolare difficoltà gestionale (più di 30 assegnatari);

Organi dell'Autogestione

- Assemblea degli assegnatari;
- Comitato di Gestione (obbligatorio se più di 20 assegnatari);
- Responsabile dell'Autogestione

Compiti dell'Assemblea

- Approva i bilanci;
- Elegge il Comitato ed il Responsabile;
- Approva i regolamenti interni ed altri atti sottoposti dal Responsabile;

Formalità Assemblea

- Ammesse deleghe fino ad un max di 4 e comunque non più di 1/5;
- Convocazione assemblea ordinaria entro 45 dalla chiusura esercizio per approvazione bilancio;
- Convocazione straordinaria su iniziativa del Responsabile, del Comitato o di almeno 1/6 degli assegnatari;
- Convocazione da effettuarsi con racc. almeno 5 gg prima o con ricevuta a mani;
- Necessario indicare nella convocazione sia la prima che la seconda convocazione (dopo 1 gg e non oltre 10 gg);

Maggioranze per delibere

.1° Convocazione:

.Valida costituzione se presenti $2/3$ degli assegnatari che rappresentino $2/3$ dei millesimi;

.Valida delibera se presa con voto favorevole della maggioranza;

.2° Convocazione:

.Valida costituzione con presenza di un numero qualsiasi di intervenuti;

.Valida delibera se presa con voto favorevole di tanti assegnatari che rappresentino $1/3$ dei millesimi;

Comitato di Autogestione

- Eletto dall'Assemblea con voto favorevole della maggioranza degli assegnatori e dei millesimi;
- I componenti devono essere assegnatari;
- Composta da un minimo di 3 persone;
- Dura in carica un anno e può essere confermato;
- E' componente del Comitato di diritto il Responsabile dell'Autogestione;

Compiti del Comitato di Autogestione

- Organizzare il lavoro necessario per il miglior funzionamento dei servizi;
- Eseguire le delibere dell'Assemblea;
- Far rispettare i Regolamenti interni;
- Prendere in consegna i servizi da Casa S.p.A;
- Assumere decisioni su casi di morosità;
- Definire le modalità di erogazione dei servizi;
- Affidare lavori;
- Gestione contabile e di redazione bilanci;

Responsabile dell'Autogestione

- Viene eletto dall'Assemblea fra gli assegnatari con maggioranza del 50% dei millesimi;
- Dura in carica 1 anno;
- Collabora con il Comitato di Autogestione nella redazione del bilancio;

Morosità degli Assegnatari

- Gli oneri si ripartono sulla base del c.c.;
- In caso di mancato pagamento:
 - Azione di recupero e possibile risoluzione del rapporto di locazione mediante:
 - Diffide;
 - Azione Legale di Casa S.p.A.
 - Possibile subentro Casa S.P.A. se:
 - No irregolarità nell'Autogestione;
 - Importi ingenti;
 - Svolte regolarmente le iniziative di recuperare senza esito (o se famiglie indigenti);

Scioglimento Autogestione

- Se vi sono gravi irregolarità, Casa S.p.A. può – sentita la Commissione per l'Autogestione – nominare un Commissario Straordinario che ha il compito di ricostituzione degli Organi dell'Autogestione;
- Casa S.p.A. riduce del 25% i versamenti;
- A fine mandato del Commissario Straordinario (1 anno rinnovabile fino a 2):
 - L'Autogestione viene ricostituita;
 - Viene disposto lo scioglimento e Casa S.p.A. Riassume in proprio la gestione dei servizi;

Regolamento di Utenza

Casi di annullamento o decadenza dall'assegnazione:

- Assegnazione contro la legge o sulla base di dichiarazioni mendaci;
- Cessione alloggio a terzi;
- Non si abiti stabilmente l'alloggio;
- Sia stato adibito l'alloggio ad attività illecite;
- Venir meno dei requisiti di cui alla Tabella A L.R.T. 96/96;
- .No cittadinanza italiana o UE;
- .No residenza comune o attività di lavoro;
- .Diritti di proprietà o usufrutto su altri immobili sia nel comune che altrove;
- .Superamento limite di reddito;

Divieti

- Divieto di appesantire pavimenti e balconi;
- Divieto di destinare ad uso proprio le parti comuni;
- Divieto di fare lavori senza preventivo consenso Ente Gestore;
- Divieto di produrre rumori o disturbi;
- Divieto di esporre su balconi vasi o altro senza adeguato riparo;
- Divieto di stendere biancheria fuori dai locali adibiti;
- Divieto di parcheggiare fuori dai luoghi consentiti;
-

Manutenzione immobile

Sono a carico dell'assegnatario:

- Riparazione o sostituzione rubinetteria;
- Riparazione o sostituzione sanitari;
- Riparazione e disotturazione scarichi o pozzetti;
- Riparazione e sostituzione scaldabagni e scaldacqua;
- Pulizia e manutenzione caldaia e canne fumarie;
- Manutenzione radiatori e cappe;
- Riparazione impianti elettrici;
- Riparazione e sostituzione impianti TV e citofonico;
- Verniciatura e sostituzione parti infissi e porte;
- Riparazione e sostituzione parti di pavimento ed intonaco;

Manutenzione parti comuni

Sono a carico dell'assegnatario:

–Manutenzione ordinaria impianto riscaldamento:

•Pulizia;

•Manutenzione;

•Revisione;

–Manutenzione impianto idrico:

•Manutenzione autoclave;

•Pulizia depositi;

•Disotturazione scarichi;

–Ascensore:

•Riparazioni parti meccaniche;

•Abbonamento e manutenzione;

Manutenzione parti comuni

Sono a carico dell'assegnatario:

–Impianto di illuminazione:

•Riparazioni ordinarie;

•Manutenzione e sostituzione citofono e apriporta;

•Manutenzione e sostituzione campanelli;

–Altri interventi:

•Riparazioni infissi;

•Riparazioni arredi interni;

•Verniciature interne, infissi e ringhiere;

•Manutenzione integrale del giardino;

Autorizzazione per lavori interni (art. 15)

Necessaria autorizzazione preventiva da parte dell'Ente Gestore per effettuare lavori diversi a quelli già a carico dell'assegnatario:

- Richiesta all'Ente Gestore;
- Attendere autorizzazione o, altrimenti, trascorsi 90 gg si può iniziare i lavori;
- Oneri a carico dell'assegnatario;
- Non viene riconosciuta alcuna indennità per migliorie;