

IL CONDOMINO

Ovvero la persona “umana” che abita e vive in un palazzo condominiale :

RAPPORTI CON LA COMUNITA’

Il presente “memorandum” può essere utile a chi si appresta ad acquistare un appartamento o comunque un’unità immobiliare in condominio od anche a chi è già condomino; conoscere i doveri ed i diritti che la qualità di condomino comporta.

L’art. 832 del C.Civile recita che il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l’osservanza degli obblighi stabiliti dall’ordinamento giuridico.

La prima limitazione che il proprietario condomino soffre nel suo diritto di disposizione delle cose comuni , elencate a titolo esemplificativo dall’art. 1117 del C.C. , è quella della vietata rinuncia al suo diritto sulle stesse allo scopo di sottrarsi al contributo nelle spese della loro conservazione .

Essere morosi , ovverosia essere in ritardo nel pagamento delle rate condominiali comporta già il fatto di non adempiere ad uno dei diritti principali della figura del **CONDOMINO**.

Rammento a tutti che le rate di spese condominiali , deliberati nei relativi preventivi con adeguata assemblea , devono essere pagate regolarmente per dare la possibilità di gestire al meglio il rapporto di lavoro con rispettivi fornitori e continuità dei relativi servizi (acqua, enel, combustibile, ecc.) .

Il **CONDOMINO** moroso è soggetto ad applicazione interessi passivi e spese di recupero legali.

Tutti i Condomini sono pregati di comportarsi da persone educate , garbate e pazienti , ed osservare tutte le norme di buon vicinato e con reciproca tolleranza e reciproco rispetto evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri .

I genitori devono sorvegliare i proprii bambini , perché non abbiano a schiamazzare o recare guasti e disturbi vietando loro di trattenersi sulla scala e nell’atrio ingresso .
Tutti i luoghi comuni devono sempre essere lasciati liberi e sgombri evitando di depositare vasi o cose personali.

I Condomini devono mantenere la pulizia nelle parti comuni , evitando di gettare immondizia, cicche di sigarette , briciole ecc.

Nel caso capitasse distrattamente di sporcare l’atrio o le scale oppure qualche altra parte comune , si invita il singolo a pulire immediatamente e non aspettare il servizio di pulizia condominiale . Perché, se visto da qualche abitante del fabbricato , passerebbe da persona maleducata e menefreghista , suscitando naturalmente , disappunto e distacco da parte degli altri signori condomini.

Non possono in nessun caso essere provocati rumori che eccedano la normale soglia di tollerabilità . Ovvero bisogna cercare di mantenere un volume di voce accettabile all’interno dei singoli alloggi , evitare nel modo più assoluto grida , schiamazzi , rumori fastidiosi , utilizzare in modo assordante televisioni , radio , impianti musicali.

Ricordo a tutti i Sigg.ri CONDOMINI di non provocare rumori che a noi stessi possano dare fastidio .

Tutte le scale o le parti comuni devono essere utilizzate considerandole come se fossero proprie , senza recare danno ai muri , trasportando le cose con le dovute cautele.

Nel caso malauguratamente capitasse di provocare danni , righe ecc. , si invita ad intervenire immediatamente cercando di ripristinare quanto successo ed in caso contrario avvertire subito l'amministrazione.

I rapporti con l'amministratore devono essere socevoli ; ad entrambi interessa che le cose funzionino bene . L'amministratore è una persona come voi che si rivolge a persone qualificate ma a volte non perfette , per il funzionamento dei servizi comuni ; invito a dare la massima collaborazione ed aiuto durante gli interventi già in alcuni casi complicati , e non avere solo pretese personali .

Ricordo che l'attività ordinaria dell'amministratore , disciplinata dall'art. 1130 del C.C è la seguente :

- a) esegue le delibere dell'assemblea e cura il rispetto del regolamento condominiale ;
- b) disciplina l'uso delle cose comuni nell'interesse di tutti ;
- c) riscuote i contributi dei condomini ed effettua le spese necessarie per la manutenzione ordinaria ;
- d) compie tutti gli atti tesi a salvaguardare i diritti delle parti comuni dell'edificio ;
- e) alla fine di ogni anno deve dare conto della sua gestione .

Tutti gli interventi suppletivi sono considerati come interventi straordinari che eccedono la normale gestione amministrativa .

L'amministratore è una persona che può invitare i singoli CONDOMINI a come comportarsi all'interno del condominio ma non ha la pretesa di insegnare la buona educazione . Infine ricordo che il condominio rappresenta alle persone esterne il grado di civiltà delle persone che in esso vi abitano .