

## INFORMAZIONI PER VIVERE AL MEGLIO IL CONDOMINIO

### Contatti studio:

Cellulare **3296630103** sempre reperibile.

Mail: [r.cantisani@unicasaitalia.it](mailto:r.cantisani@unicasaitalia.it):

indirizzo: Marcallo con Casone Via Varese,61 20010 (MI)

Si ricorda ai sig. condomini che, per richieste invio copia di fatture e bollette, verifiche pagamento rate condominiali pagate e dovute, è necessario inviare la vostra richiesta via e-mail.

Tali dati possono anche essere visionati h/24 anche sul sito del condominio area riservata.

### Deleghe riunioni:

L'amministratore non può essere delegato, per delegare utilizzare modulistica allegata alla convocazione dell'assemblea.

In rif. all'art. 67 delle disp. quando i condomini sono più di venti il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore.

**Condomini Morosi:** In caso di condomini morosi durante l'esercizio in essere, l'amministratore si riserva di recuperare le somme non versate attraverso la mediazione con ente certificato, o in alternativa e in un secondo momento con affidamento incarico a studio legale. In caso di ritardo di pagamento recidivo da parte di uno o più condomini con inoltro continuato di solleciti da parte dell'amministrazione, lo studio si riserva di applicare un compenso extra una tantum per le spese di continua verifica e inoltro ripetuto di comunicazioni.

### Interventi di manutenzione straordinaria presso proprietà privata:

i sig. condomini prima di iniziare i lavori dovranno compilare ed esporre **almeno 7 giorni prima** dell'inizio lavori, il modulo in allegato, reperibile anche sul sito [www.amministriamo.it](http://www.amministriamo.it), sulla bacheca o presso le parti comuni del condominio, mentre una copia dovrà essere inoltrata via e-mail all'amministratore per conoscenza.

Sul modello da compilare alla seconda pagina si riportano alcune norme comportamentali inerenti l'esecuzione dei lavori in particolar modo:

in caso i lavori dovessero sporcare le parti comuni, il proprietario o suo delegato è obbligato a pulire.

I lavori rumorosi dovranno essere svolti **dal lunedì al venerdì non prima delle ore 8.30**, e dovranno essere organizzati in modo da ridurre al minimo il disturbo ai sig. residenti. In caso fosse necessaria la chiusura parziale o totale dell'acqua comune o fermare l'impianto di riscaldamento centralizzato o altro servizio comune, va comunicato all'amministratore e condomini con **almeno 10 giorni di preavviso**.

L'ascensore non dovrà essere utilizzato per il trasporto del materiale o oggetti da lavoro al fine di non sporcarlo e non sovra caricarlo onde evitare rotture di questo, in caso di guasto causa uso improprio dell'ascensore il costo della riparazione verrà addebitata al titolare dell'immobile.

**Fornitori:** Tutti i fornitori del condominio devono essere in possesso di tutta la documentazione dell'impresa in particolar modo Durc, oltre a inviare alla scadenza di questo copia aggiornata, prova contraria verrà sospeso o revocato il contratto.

**Locazione:** Si ricorda i sig. proprietari, in caso di locazione, di voler consegnare copia del regolamento condominiale al proprio conduttore, se privi accedere al sito del condominio e scaricare copia, precisando ai subentranti di voler rispettarlo.

Si ricorda che per norma il referente dell'amministratore è sempre il proprietario e non il conduttore e che questo ne risponde in ogni, in particolar modo in caso di mancato o tardivo pagamento delle spese condominiali. Si ricorda inoltre che l'eventuale azione verrà svolta nei confronti del proprietario che avrà a sua volta la facoltà di rivalersi.

### **Liberatoria spese condominiali dovuto a vendita o cessazione contratto di locazione:**

La liberatoria della regolarità contributiva va richiesta all'amministratore per iscritto tramite mail, riportando la data dell'atto notarile o chiusura contratto di locazione, il nominativo e recapito telefonico dei nuovi proprietari/subentranti o unità sfitta in caso di locazione.

La liberatoria verrà conteggiata in base al giorno esatto del passaggio e in base agli effettivi giorni di possesso o godimento.

Si ricorda che la liberatoria è a pagamento e va richiesta con almeno 10 giorni di preavviso rispetto la data di chiusura rapporto.

In caso questa venisse richiesta con un preavviso minore di 10 giorni, subirà un aumento dal 40% al 60% del suo costo iniziale in base ai giorni di preavviso.

In rif. all'art. 63 del c.c. comma 4, chi subentra è obbligato solidalmente con questo al pagamento dell'anno in corso e quello precedente, mentre chi cede i diritti resta obbligato in solido con l'avente causa per i contributi fino al momento cui trasmesso copia autentica del titolo.

Si ricorda l'obbligo di compilazione del registro RAS (Registro Anagrafe e Sicurezza).

### **Richiesta apertura sinistro per danni subiti presso le proprietà private:**

Qualora si dovessero riscontrare danni all'interno delle singole abitazioni, i sig. condomini devono segnalare tempestivamente all'amministratore il danno subito al fine di ricevere modulistica da compilare e rendere per l'eventuale apertura del sinistro presso la compagnia assicurativa, quindi la gestione corretta da eseguire per il sinistro assicurativo. Si ricorda che l'apertura e gestione del sinistro è a pagamento, in merito i costi vedi il formulario.

Si riportano brevemente alcune info generali:

Infiltrazioni acqua dal tetto:

**Tetto**, tegole, canali di gronda e annessi, sono condominiali.

**Velux**, scossaline adiacenti, guarnizioni e tutto quanto annesso o riconducibile ai velux, comignoli di canne fumarie cappe cucine ecc. che servono il singolo restano di proprietà privata.

Infiltrazione acqua fra due unità una sopra l'altra:

**Parti Private** si ricorda che tubi, scarichi orizzontali, cassette bagni, piatto e piletta doccia/vasca ecc., posizionate all'interno delle singole proprietà sono da considerare private e non condominiali. Generalmente rientrano nella polizza condominiale anche se private in quanto prevista estensione di polizza essendo murati e considerati ai fini assicurativi parte dell'edificio.

**Parti condominiali** sono quelle in verticale come le colonne di scarico i tubi e gli scarichi fino al punto d'ingresso delle singole unità private.

Impianto di riscaldamento centralizzato: si ricorda che valvole, testine, contabilizzatori posizionati all'interno delle singole unità sono da considerarsi private e non comuni.

**Regolamento condominiale:** I sig. condomini e loro eventuali affittuari sono pregati di rispettare il regolamento condominiale in ogni sua parte.

Si ricorda che eventuali interventi di modifica dello stato di fatto devono essere approvati in assemblea, in particolar modo tende da sole e le grate di sicurezza, con i modelli deliberati in riunione.

**Registri contabili:** L'amministratore ricorda ai condomini che riceve presso il suo ufficio sito in:

Marcallo C/C (MI), Via Varese, 61 , **dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 18.00,**

Con riferimento all'art. 1129 Il comma del c.c., l'amministratore ricorda altresì che i registri del condominio sono visionabili presso l'ufficio dell'amministratore nei giorni e orari di apertura, dando un **preavviso di almeno cinque giorni lavorativi.**

Il rilascio di eventuali copie cartacee o scansioni comporta un costo di € 0,25 x singola copia.

**Scadenze rate e posizione personale o ricevute di pagamento:** potranno essere richieste via e-mail.

**Trasloco:** Si ricorda che in caso di trasloco è vietato utilizzare l'ascensore per carico e scarico dei mobili al fine di non sovraccaricare o danneggiare l'impianto.

Inoltre va esposto presso le parti comuni preventivamente la comunicazione della data del trasloco al fine di avvisare i sig. condomini in merito il possibile disagio o di persone esterne all'interno del condominio o di occupazione temporanea di parti comuni condominiali.

### **Riferimenti normativi**

In rif. alla nuova normativa Europea GDPR ex privacy, tutti i titolari di diritto reale devono, pena sanzioni amministrative, non divulgare i contenuti deliberati o solo discussi in sede assembleare; si ricorda inoltre che è vietato duplicare, consegnare, far visionare il presente senza consenso del responsabile e titolare dei trattamenti dati, in quanto si riportano dati personali, dati particolari ed eventuali dati sensibili. I trasgressori risponderanno in proprio su eventuali abusi.

Organo di riferimento: Garante della Privacy.

Art. 1130-bis. estratto (Rendiconto condominiale) - Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Art. 1129: Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate.