
Il manuale per i proprietari di unità immobiliari nel condominio

Mer 15/01/2020 - 09:20

La nuova versione dell'apprezzato "Vademecum condominiale" del CTCU

"Nemmeno l'uomo più buono può stare in pace, se ciò non garba al vicino cattivo", così citava Friedrich Schiller. Secondo i dati diffusi dal Ministero della Giustizia, soltanto da gennaio a settembre 2019, nel settore "condomini", sono state registrate un 14% (più di 15.000 procedimenti) di nuove mediazioni civili. Ricordiamo che anche nel settore delle liti condominiali, la procedura di mediazione è obbligatoria prima che possa essere avviata un'azione legale: 3 su 20 delle nuove azioni civili che presuppongono una mediazione ricadono quindi in questo ambito. Oggetto di lamentele sono, ad esempio, il mancato rispetto del regolamento condominiale, il disaccordo sull'utilizzo delle parti comuni dello stabile, la contestazione circa i criteri o le modalità di suddivisione delle spese condominiali. Molte delle controversie nascono però, come accade spesso, per scarsa chiarezza riguardo quelli che sono i propri diritti e doveri all'interno di un condominio.

Poiché le informazioni giuridiche in questo ambito non sono facilissime da reperire, già nel 2008 il Centro Tutela Consumatori Utenti (CTCU) aveva deciso di redigere e pubblicare una prima versione del "Vademecum condominiale", nella quale erano stati riepilogati gli aspetti più salienti delle regole di convivenza nel condominio. Ora il vademecum è stato sottoposto ad una terza revisione generale al fine di integrarlo con le riforme normative più recenti che hanno riguardato questo settore.

La nuova versione del "Vademecum condominiale" è suddivisa in 7 parti che illustrano i principali temi riguardanti l'argomento: vengono fornite le definizioni e i concetti base, si descrivono il regolamento di condominio e la tabella dei millesimi, si chiariscono le formalità nella convocazione di un'assemblea e si sintetizzano in una tabella riassuntiva le varie maggioranze richieste. Vengono altresì elencati nel dettaglio i compiti dell'amministratore e illustrata la procedura di selezione dello stesso. Inoltre, si analizzano le voci di consuntivo di esercizio, nonché i lavori di manutenzione e di ammodernamento e gli aspetti della privacy all'interno del condominio.

Seguono la parte pratica con alcuni fac-simili (es. di ripartizione spese, di regolamento condominiale) e le lettere tipo (punti all'ordine del giorno, annullamento di deliberazioni, ...), e la nuova Parte 7, nella quale sono state sintetizzate le norme attualmente vigenti.

“Il Vademecum condominiale dovrebbe trovare un suo spazio, magari tra i libri in cucina – oppure in formato digitale sul proprio PC o tablet – in modo da essere sempre a portata di mano in caso di dubbio, e fungere da guida per i propri diritti e doveri”, si augura Gunde Bauhofer, Direttrice del CTCU.

Il Vademecum condominiale è stato stampato dalla Provincia Autonoma di Bolzano e può essere ritirato gratuitamente presso la sede del Centro Tutela Consumatori Utenti, oppure presso lo Sportello mobile del consumatore e tutte le sedi periferiche del Centro oppure scaricato dal sito web del CTCU (<https://www.consumer.bz.it/it/vademecum-condominiale>).