

SCHEDA 17 – GESTIONE DEI SERVIZI COMUNI – AMMINISTRAZIONE IN CONDOMINIO

COMPETENZA

Ufficio Affari Generali e Contenzioso
Ufficio Gestione Utenza
Ufficio Gestione Manutenzione

DEFINIZIONE

Il condominio è una forma di amministrazione delle parti comuni che può o deve essere costituita in un fabbricato in cui coesistono più proprietari di appartamenti. Il Codice Civile prevede l'obbligo di costituzione del Condominio nei fabbricati con più di quattro proprietari. La L.R.T. 96/96 stabilisce che nei fabbricati ERP in tutto o in parte ceduti in proprietà, l'amministrazione è tenuta in forma condominiale.

DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA

Il Condominio viene costituito a seguito di una delibera assembleare, alla quale abbiano preso parte i proprietari degli alloggi, con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. L'assemblea può essere convocata su iniziativa diretta degli assegnatari proprietari, oppure d'iniziativa di Publicasa, che può rendersi promotore di tale attività. In tale sede vengono esaminati i preventivi relativi all'attribuzione della carica di Amministratore per l'affidamento del relativo incarico. La nomina dell'Amministratore può essere fatta anche giudizialmente su ricorso di uno o più condomini. Fino al momento della costituzione del condominio, Publicasa continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere all'Azienda le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione.

NOTE E
OSSERVAZIONI

Il Condominio in cui sono presenti sia alloggi in proprietà che in locazione e.r.p., è disciplinato dalle norme del Codice Civile, integrate dalla normativa e.r.p. in materia, nonché da eventuali norme regolamentari che i condomini ritengono di approvare.

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi nei fabbricati costituiti in condominio hanno diritto di voto, in luogo del proprietario, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento.

Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'amministrazione condominiale, cui compete agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi. Publicasa non risponderà in alcun modo per i mancati pagamenti delle spese a carico di questi ultimi. Ove, per gravi motivi fosse costretta ad intervenire versando al Condominio quanto dovuto, l'assegnatario ne risponderà con le stesse conseguenze previste per il mancato pagamento del canone di locazione.