

Edizione 2024

VIVERE IN CONDOMINIO

LA NUOVA GUIDA INFORMATIVA
AI DIRITTI E DOVERE DEI CONDOMINI



E' un'iniziativa



BRUMANA MULTISERVIZI

Amministrazioni e gestione condomini

PRESENTAZIONE STUDIO DI AMMINISTRAZIONE

Lo studio **Brumana Multiservizi** opera nelle province di Bergamo e Lecco, offrendo servizi di **amministrazione condominiale** e **revisione di contabilità condominiale**, oltre a consulenza in ambito amministrativo e immobiliare.

Specializzati nella gestione di ogni tipo di contesto condominiale, dallo stabile di piccole dimensioni ai supercondomini e contesti commerciali, lo studio si impegna a fornire **consulenze professionali di alta qualità**.

La sede si trova ad Almè (BG) in Viale Italia, 58. L'attività di amministrazione condominiale è guidata dalla **Dott.ssa Roberta Brumana**, che soddisfa tutti i requisiti previsti dalla Legge nr. 220/2012.

L'Amministratrice ha un diploma di ragioneria, una laurea magistrale in Giurisprudenza conseguita presso l'Università degli Studi di Bergamo e ha superato l'esame di stato per l'esercizio della professione forense nell'anno 2023.

La Dott.ssa Roberta Brumana è iscritta all'A.N.AMMI (Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili) al nr. BH03 e, come revisore condominiale, all'Associazione Camera Condominiale Varese.

La contabilità è gestita tramite software specializzati e procedure informatizzate. Inoltre, per ogni condominio amministrato, **viene attivato un sito web dedicato** che permette ai proprietari di verificare la propria posizione contabile e scaricare documentazione tecnica e contrattuale inerente al proprio immobile.

Lo studio dispone di una spaziosa sala dedicata alle assemblee condominiali, progettata per garantire una gestione moderna, puntuale e attenta delle riunioni.

Negli anni, lo studio ha costruito solide relazioni con professionisti e fornitori del settore condominiale, che permettono di offrire una vasta gamma di servizi grazie alle collaborazioni instaurate con i vari partner.

BRUMANA MULTISERVIZI s.a.s. Dott.ssa Roberta Brumana

Amministrazione Condomini e Supercondomini
Revisioni contabili condominiali e Consulenze Immobiliari



Viale Italia 58
24011 Almè (BG)



info@brumanamultiservizi.it



035/644047



www.brumanamultiservizi.it

A DISPOSIZIONE PER PREVENTIVI GRATUITI

“VIVERE IN CONDOMINIO”: UNA GUIDA PENSATA PER TE

Benvenuti nella guida “**Vivere in Condominio**”. Che tu sia un nuovo proprietario, un inquilino o semplicemente curioso di sapere come funzionano le dinamiche di un condominio, questa guida è pensata per te.

Vivere in un condominio offre molteplici vantaggi, tra cui sicurezza, servizi condivisi e un senso di comunità. Tuttavia, condividere spazi e responsabilità con altre persone richiede una buona dose di comunicazione, rispetto reciproco e conoscenza delle regole condominiali. Con la giusta preparazione, è possibile trasformare la vita in condominio in un'esperienza arricchente e positiva.

Cosa troverai in questa guida

In questa guida esploreremo vari aspetti della vita in condominio, fornendoti strumenti pratici e consigli utili per affrontare le diverse situazioni che potresti incontrare:

1. Diritti e Doveri dei Condomini: conoscere i propri diritti è fondamentale per una convivenza serena. Approfondiremo le principali norme che regolano la vita condominiale.

2. Norme di Convivenza: una civile convivenza passa attraverso il rispetto di semplici regole di comportamento.

Scopriremo insieme come comportarsi nelle aree comuni, gestire il rumore e rispettare la privacy degli altri condomini.

3. Gestione delle Assemblee: le assemblee condominiali sono momenti cruciali per la gestione del condominio. Imparerai come partecipare attivamente, comprendere l'ordine del giorno e prendere decisioni consapevoli.

4. Spese e Bilancio: capire come vengono gestite le spese comuni e come contribuire equamente è essenziale. Analizzeremo il bi-

lancio condominiale, le ripartizioni delle spese e i meccanismi di pagamento.

5. Risoluzione dei Conflitti: anche nei migliori condomini possono sorgere conflitti. Ti forniremo strategie efficaci per gestire i disaccordi e mantenere un ambiente armonioso.

6. Manutenzione e Sicurezza: la cura degli spazi comuni e la sicurezza sono priorità per tutti. Vedremo quali sono le pratiche migliori per mantenere il condominio in buone condizioni e per garantire la sicurezza di tutti i residenti.

Obiettivo della Guida

Il nostro obiettivo è fornirti tutte le **informazioni necessarie per vivere in armonia con gli altri condomini** e per godere appieno dei vantaggi che questa modalità abitativa può offrire. Vogliamo aiutarti a creare un ambiente sereno, collaborativo e rispettoso, dove ogni condomino possa sentirsi a casa.

Che tu stia muovendo i primi passi nella vita condominiale o che tu abbia già una certa esperienza, speriamo che questa guida possa essere un punto di riferimento utile e pratico per affrontare le sfide quotidiane e per valorizzare al meglio il tuo vivere in condominio.

Lo studio di Amministrazione Condominiale Brumana Multiservizi è a completa disposizione per fornire consulenza in ambito immobiliare e amministrativo.

Contattaci per ricevere un preventivo gratuito per l'amministrazione del Tuo Condominio. Saremo lieti di offrirti una ns. valutazione rispetto alla gestione del Tuo immobile.

Buona lettura!

Dott.ssa Roberta Brumana

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

Vivere in condominio comporta una serie di diritti e doveri che ogni condomino deve conoscere e rispettare per garantire una convivenza armoniosa e ordinata. Ecco un approfondimento sui principali diritti e doveri dei condomini.

DIRITTI DEI CONDOMINI

1. Uso degli Spazi Comuni

Ogni condomino ha il diritto di utilizzare le parti comuni dell'edificio, come giardini, corridoi, ascensori e parcheggi, nel rispetto delle regole stabilite dal regolamento condominiale.

L'uso deve avvenire senza pregiudicare i diritti degli altri condomini e mantenendo il decoro delle aree comuni.

2. Partecipazione alle Assemblee Condominiali

I condomini hanno il **diritto di partecipare alle assemblee condominiali**, dove possono esprimere il proprio voto su questioni importanti relative alla gestione del condominio.

Ogni proprietario ha diritto di parola e di voto, proporzionalmente alla sua quota millesimale.

3. Trasparenza Contabile

I condomini hanno il diritto di **accedere alla documentazione contabile del condominio** per verificare la corretta gestione delle risorse finanziarie. Questo include la **possibilità di visionare bilanci, rendiconti** e altri documenti contabili.

4. Intervento sulle Parti Private

I condomini hanno il diritto di **intervenire sulle proprie unità abitative**, purché le modifiche non pregiudichino la stabilità, la sicurezza o l'estetica dell'edificio.



Per interventi che potrebbero influire sulle parti comuni, è necessaria l'**approvazione dell'assemblea condominiale**.

5. Richiesta di Interventi di Manutenzione

I condomini possono richiedere all'amministratore **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria** sulle parti comuni dell'edificio. Tali richieste devono essere valutate e, se necessario, discusse e approvate in assemblea.

DOVERI DEI CONDOMINI

1. Pagamento delle Spese Condominiali

Ogni condomino è tenuto a **contribuire alle spese per la manutenzione, la gestione e l'uso delle parti comuni in base ai millesimi di proprietà**. Il mancato pagamento delle quote condominiali può comportare azioni legali da parte dell'assemblea.

A norma di legge, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'**amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata degli oneri dovuti dagli obbligati entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

Tutti i Condomini sono tenuti a **rispettare scrupolosamente il piano rate e ad effettuare i**

versamenti degli oneri condominiali entro le scadenze pattuite dall'assemblea al fine di non pregiudicare l'erogazione dei servizi comuni.

2. Rispetto delle Regole Condominiali

I condomini devono **rispettare le norme del regolamento condominiale e le delibere dell'assemblea**. Questo include il rispetto degli orari di silenzio, l'uso appropriato degli spazi comuni e l'osservanza delle regole relative a rifiuti e parcheggi.

3. Manutenzione delle Proprietà Private

I condomini devono **mantenere le proprie unità abitative in buone condizioni**, evitando di causare danni alle parti comuni o di arrecare disturbo agli altri residenti. La mancata manutenzione può avere ripercussioni sulla sicurezza e sull'estetica dell'edificio.

4. Comunicazione di Modifiche

Qualsiasi intervento che possa influire sulle parti comuni o sull'aspetto esteriore dell'edificio **deve essere comunicato all'amministratore e approvato dall'assemblea condominiale**. Modifiche senza autorizzazione possono essere contestate e portare a richieste di ripristino dello stato originale.

5. Rispetto della Tranquillità

I condomini devono **evitare comportamenti che possano disturbare la quiete e la tranquillità degli altri residenti**, rispettando gli orari di silenzio previsti dal regolamento condominiale. Questo include limitare i rumori molesti e rispettare le norme sugli animali domestici.

Approfondimento – Le tabelle millesimali:

Il condominio è un microcosmo di decisioni

collettive, regolato dalle tabelle millesimali.

Le tabelle millesimali costituiscono un elemento essenziale per regolare la vita in condominio. Esse determinano la **quota di compartecipazione** di ciascun Condomino alla proprietà comune. Tuttavia, la necessità di revisionare queste tabelle può emergere nel corso del tempo per adattarsi alle mutevoli esigenze e situazioni dei Condomini. L'articolo 69 primo comma delle disposizioni di attuazione del Codice civile - novellato dalla riforma condominiale del 2012 - prevede che **i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possano essere rettificati o modificati solo con l'unanimità dei consensi espressi dai partecipanti al Condominio**.

Alla fattispecie appena tracciata, sono state fatte salve due ipotesi: le tabelle siano conseguenza di un errore ovvero quando per mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazioni, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per di più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso, il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. La competenza a provvedere, in questo caso, rimane sempre riservata all'assemblea dei condòmini, la quale può disporre nel merito con maggioranza qualificata di cinquecento millesimi.

Le implicazioni di tale revisione possono essere significative: una nuova distribuzione delle spese potrebbe favorire alcuni condomini a discapito di altri. Pertanto, è **cruciale garantire una discussione approfondita e trasparente durante l'assemblea condominiale**, al fine di raggiungere un consenso equo e soddisfacente per tutti gli interessati.

NORME DI CIVILE CONVIVENZA

Di seguito un breve approfondimento sulle principali norme di civile convivenza da seguire in condominio.

Rispetto degli Orari di Silenzio

Il rispetto degli orari di silenzio è fondamentale per mantenere la tranquillità all'interno del condominio. Generalmente, gli orari di silenzio sono stabiliti dal regolamento condominiale e spesso includono fasce orarie durante la notte e nelle prime ore del pomeriggio.

Durante questi orari, è importante evitare rumori eccessivi, come:

- L'uso di elettrodomestici rumorosi.
- Lavori di ristrutturazione.
- Suoni ad alto volume, come musica o TV.

Uso Appropriato degli Spazi Comuni

Gli spazi comuni devono essere utilizzati in modo corretto e rispettoso per tutti. Alcune norme includono:

- Non ingombrare corridoi, scale o ingressi con oggetti personali.
- Mantenere puliti gli spazi comuni, evitando di lasciare rifiuti o detriti.
- Rispettare le aree verdi e i giardini, evitando di danneggiare piante e strutture.

Gestione dei Rifiuti

Una corretta gestione dei rifiuti è essenziale per mantenere pulito e igienico l'ambiente condominiale. Le principali regole includono:

- Separare i rifiuti secondo le norme della raccolta differenziata locale e depositarli negli appositi contenitori nei giorni e negli orari stabiliti.
- Evitare di lasciare sacchi di spazzatura fuori dalle porte o negli spazi comuni.



Animali Domestici

Gli animali domestici possono essere una fonte di gioia, ma è importante che la loro presenza non disturbi gli altri condomini. Le norme generali includono:

- Tenere gli animali al guinzaglio nelle aree comuni.
- Raccogliere immediatamente i bisogni degli animali.
- Assicurarsi che gli animali non causino rumori eccessivi o danni alle proprietà comuni.

Comunicazione e Risoluzione dei Conflitti

Una buona comunicazione è la chiave per risolvere eventuali conflitti e mantenere un ambiente armonioso. Ecco alcuni consigli:

- Affrontare i problemi direttamente e con cortesia, parlando con i vicini coinvolti.
- Utilizzare l'amministratore come mediatore in caso di disaccordi persistenti.
- Partecipare attivamente alle assemblee condominiali per discutere e risolvere questioni comuni.

Rispetto del Regolamento Condominiale

Quando il numero dei condomini in un edificio supera le dieci unità, è obbligatorio creare un regolamento che stabilisca le regole per l'uso delle parti comuni e la ripartizione delle spe-

se, in conformità con i diritti e gli obblighi di ciascun condomino.

Il regolamento deve anche includere norme per la tutela del decoro dell'edificio e le disposizioni relative all'amministrazione.

Ogni condomino ha il diritto di proporre la creazione del regolamento condominiale o la revisione di quello esistente.

Per essere valido, il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza indicata nel secondo comma dell'articolo 1136 e deve essere allegato al registro previsto dal numero 7 dell'articolo 1130. Il regolamento può essere contestato secondo le modalità stabilite dall'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo limitare i diritti di ciascun condomino, così come stabiliti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, né possono derogare alle disposizioni del codice civile di cui agli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137. Inoltre, il regolamento non può vietare il possesso o la detenzione di animali domestici.

Il regolamento condominiale è dunque il documento che stabilisce le regole di gestione e convivenza all'interno del condominio.

È fondamentale:

- Conoscere e rispettare tutte le norme contenute nel regolamento.
- Essere informati sulle delibere delle assemblee condominiali.
- Adattarsi alle modifiche regolamentari approvate dall'assemblea.

Manutenzione delle Proprietà Private

Mantenere in buone condizioni la propria unità abitativa è un dovere di ogni condomino. Questo include:

- Effettuare le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà comuni.
- Informare l'amministratore di lavori che potrebbero impattare sulle parti comuni.
- Evitare comportamenti che possano disturbare la quiete degli altri condomini.

In conclusione, la conoscenza e il rispetto dei propri diritti e doveri sono fondamentali per garantire una convivenza pacifica e armoniosa in condominio.

Una gestione corretta delle risorse comuni, una comunicazione chiara e il rispetto delle regole contribuiscono a migliorare la qualità della vita di tutti i residenti.

La collaborazione tra condomini e amministratore è essenziale per affrontare e risolvere eventuali problemi, creando un ambiente sereno e collaborativo.

1997 - 2017



ANNIVERSARY

ANTINFORTUNISTICA
ANTINCENDIO
CARTELLI SEGNALETICI



MANUTENTORI ASSEMBLATORI
INSTALLATORI
ASSOCIATI PER LA SICUREZZA


IMPRESA CERTIFICATA



TREVILOLO (BG) Via Nelson Mandela,20
Tel.035 69 31 76 - Fax 0356930
Email: maessrl@libero.it

GESTIONE DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Le assemblee condominiali rappresentano un momento importante per la vita del condominio, poiché consentono ai condomini di prendere decisioni importanti riguardanti la gestione, la manutenzione e l'amministrazione delle parti comuni. Una corretta gestione delle assemblee è fondamentale per assicurare trasparenza, partecipazione e rispetto delle normative vigenti. Ecco una guida dettagliata sulla gestione delle assemblee condominiali.

1. Convocazione dell'Assemblea

La convocazione dell'assemblea è il primo passo per garantire una partecipazione attiva dei condomini. Ecco gli elementi chiave:

- **Iniziativa:** la convocazione può essere effettuata dall'amministratore o da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

- **Avviso di Convocazione:** deve essere inviato a tutti i condomini con un preavviso di almeno cinque giorni lavorativi per le assemblee ordinarie e straordinarie, salvo diverse disposizioni del regolamento condominiale.

- **Ordine del Giorno:** l'avviso deve contenere l'ordine del giorno, ossia gli argomenti che saranno trattati durante l'assemblea.

Solo i punti all'ordine del giorno possono essere discussi e deliberati.

2. Svolgimento dell'Assemblea

L'assemblea deve essere condotta in modo ordinato e rispettoso per garantire una discussione produttiva. Le principali fasi includono:

- **Costituzione dell'assemblea:** all'inizio, si

verifica la presenza dei condomini e il raggiungimento del quorum previsto dal regolamento. Se non si raggiunge il quorum, l'assemblea è rinviata in seconda convocazione.

- **Nomina del Presidente e del Segretario:** L'assemblea nomina un presidente, che coordina i lavori, e un segretario, che redige il verbale.

- **Discussione e Deliberazione:** si procede alla discussione dei punti all'ordine del giorno. Ogni condomino ha diritto di intervenire ed esprimere il proprio parere. Le delibere sono prese a maggioranza, secondo le specifiche previste dalla legge o dal regolamento.

3. Redazione del Verbale

Il verbale è il documento ufficiale che riassume le discussioni e le delibere dell'assemblea. Deve essere redatto con cura e precisione:

- **Contenuti:** deve riportare data, luogo, partecipanti, ordine del giorno, discussioni e delibere. È importante specificare le maggioranze raggiunte per ogni delibera.

- **Firma:** il verbale deve essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea.

- **Distribuzione:** una copia del verbale deve essere inviata a tutti i condomini, anche a quelli assenti, entro un tempo ragionevole, solitamente indicato nel regolamento condominiale.

4. Delibere e Attuazione

Le delibere approvate in assemblea devono essere attuate secondo le modalità decise:

- **Obbligatorietà:** le delibere sono vincolan-

ti per tutti i condomini, inclusi quelli assenti o dissenzienti, salvo impugnazione.

- **Attuazione:** l'amministratore è responsabile dell'attuazione delle delibere.

Deve quindi organizzare e supervisionare l'esecuzione dei lavori, la gestione delle spese e l'applicazione delle decisioni prese.

5. Impugnazione delle Delibere: i condomini dissenzienti o assenti possono impugnare le delibere che ritengono illegittime.

- **Termini:** l'impugnazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data dell'assemblea per i presenti, o dalla ricezione del verbale per gli assenti.

- **Motivi:** le delibere possono essere impugnate per motivi di illegittimità, ossia per violazione di norme di legge, del regolamento condominiale o dei principi generali di buona fede e correttezza.

Regole e limiti sul numero di deleghe in assemblea condominiale.

Nell'ambito della vita condominiale, le assemblee rappresentano il momento cruciale in cui i condomini assumono decisioni importanti su questioni rilevanti che riguardano la gestione, la manutenzione e l'amministrazione degli spazi comuni.

Tuttavia, non sempre i Condomini sono nelle condizioni di poter presenziare all'adunanza e, pertanto, in questi casi la delega diventa uno strumento utile.

La delega è un istituto giuridico che consente a un condomino di farsi rappresentare da un'altra persona durante l'assemblea condominiale.

Questa possibilità è regolata principalmente

dall'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, che stabilisce le regole per la partecipazione e la rappresentanza in assemblea.

Secondo la normativa vigente, **ogni condomino può farsi rappresentare in assemblea da un altro condomino o da un terzo, mediante una delega scritta.**

Tuttavia, la legge pone alcuni limiti per evitare che il potere di rappresentanza sia concentrato nelle mani di poche persone, mettendo così a rischio l'equilibrio delle decisioni condominiali. Il Codice Civile, all'articolo 67 delle disposizioni di attuazione, prevede che, **nei condomini con più di 20 proprietari, un delegato non possa rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale (millesimi) dell'edificio.**

Questo limite è stato introdotto per garantire una distribuzione più equa del potere decisionale, evitando che pochi soggetti possano influenzare in maniera eccessiva le scelte dell'assemblea.

Il superamento dei limiti imposti dalla legge può avere conseguenze significative. Se un delegato dovesse rappresentare un numero di condomini o un valore in millesimi superiore al limite consentito, le decisioni prese dall'assemblea potrebbero essere invalidate.

Le regole sulle deleghe in assemblea condominiale sono fondamentali per mantenere l'equilibrio democratico nelle decisioni collettive. Ogni condomino ha il diritto di essere rappresentato, ma è altrettanto importante che questa rappresentanza non diventi uno strumento di concentrazione del potere.

Conoscere e rispettare i limiti previsti dalla legge è essenziale per evitare problemi e garantire che le decisioni prese in assemblea siano legittime e rispettose degli interessi di tutti i condomini.

Conclusione

La gestione delle assemblee condominiali richiede attenzione, precisione e rispetto delle

normative vigenti.

Una convocazione chiara, un ordine del giorno ben definito, una **conduzione ordinata e una corretta redazione del verbale sono fondamentali per garantire decisioni trasparenti e condivise.**

La partecipazione attiva e informata dei condomini è essenziale per una gestione condominiale efficace e armoniosa.

ASTE IMMOBILIARI

STAI PENSANDO DI ACQUISTARE CASA?

QUESTO È UN OTTIMO MOMENTO!

Le aste immobiliari sono una valida occasione per trovare l'immobile più adatto alle tue esigenze a prezzi di mercato molto vantaggiosi

Richiedi la tua consulenza gratuita

Fissa subito un appuntamento con uno dei nostri esperti!



**PROGETTO IMMOBILI
DI VALERIO BRUMANA**
Agenzia immobiliare

www.progettoimmobili.it
Viale Italia 58 - 24011 Almè (BG)
Tel. 035/0066686

ASSEMBLEE CONDOMINIALI IN VIDEOCONFERENZA

L'articolo 66 disp. att. c.c. prevede che, anche se non esplicitamente previsto dal regolamento condominiale, la **convocazione di assemblee in videoconferenza sia possibile con il consenso della maggioranza dei condomini.**

In questo caso, il verbale, redatto dal segretario e firmato dal presidente, deve essere inviato all'amministratore e a tutti i condomini secondo le stesse modalità utilizzate per la convocazione.

La normativa e la giurisprudenza consentono anche **assemblee miste**, permettendo la partecipazione sia in remoto che in presenza, lasciando la decisione ai condomini.

Ormai diverse sentenze hanno chiarito che, il consenso espresso dalla maggioranza dei condomini alla convo-



cazione di un'assemblea telematica non possa essere desunto dalla semplice partecipazione all'assemblea, ma deve essere chiaramente espresso e documentabile.

Spetta all'amministratore scegliere la "piattaforma online" da utilizzare per la video-assemblea. A prescindere dal sistema che verrà prescelto, è importante che sia garantita l'identificazione degli utenti che accedono da remoto. È altresì opportuno che il sistema permetta la condivisione dello schermo di chi è connesso e, in particolare, di chi ricopre il ruolo di segretario.

La condivisione del file online consentirà a tutti i partecipanti di seguire ciò che viene redatto, specialmente in merito alla delibera da votare al fine di garantire una partecipazione attiva ai lavori assembleari. Se, durante l'assemblea, uno dei condomini perde la connessione, è indispensabile che venga ripetuto quanto non è stato udito, per assicurare a tutti il diritto di essere informati, di esprimere il proprio parere e di votare. In ogni caso, la continuazione dei lavori assembleari sarà possibile solo se, nonostante l'assenza di uno dei partecipanti, si manterranno le maggioranze necessarie per deliberare legittimamente.

BILANCIO DI CONDOMINIO E REVISIONE CONTABILE CONDOMINIALE

La gestione economica di un condominio è un aspetto cruciale per garantire **trasparenza**, **efficienza** e una **corretta allocazione delle risorse**. Il bilancio di condominio e la revisione contabile condominiale sono strumenti fondamentali per raggiungere questi obiettivi. In questo articolo, esploreremo cosa sono, come funzionano e perché sono così importanti.

Il Bilancio di Condominio

Il bilancio di condominio è un documento che riassume tutte le entrate e le uscite del condominio in un determinato periodo, solitamente l'anno solare. Questo documento è essenziale per la trasparenza e la corretta gestione delle finanze condominiali.

Nel dettaglio, ai sensi dell'art. 1130 bis c.c., il **rendiconto condominiale deve contenere 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 altresì 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.

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore



e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

Redazione e Approvazione

- **Redazione:** il bilancio annuale viene redatto dall'amministratore del condominio, il quale deve convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni dalla fine dell'esercizio.

- **Approvazione:** Il bilancio deve essere presentato all'assemblea condominiale, che ha il compito di approvarlo. L'approvazione avviene

tramite una delibera dell'assemblea, che richiede una maggioranza semplice.

Importanza del Bilancio

- **Trasparenza:** fornisce una visione chiara delle finanze condominiali, permettendo ai condomini di sapere come vengono gestite le loro quote.
- **Controllo:** consente di monitorare le spese e di individuare eventuali sprechi o irregolarità.
- **Programmazione:** aiuta a pianificare le future spese e a prevedere eventuali interventi straordinari.

La Revisione Contabile Condominiale

La revisione contabile condominiale è un'attività volta a verificare la correttezza e la trasparenza della gestione contabile del condominio. Questa attività può essere svolta periodicamente per garantire che le finanze del condominio siano gestite in maniera corretta.

Chi Può Effettuare la Revisione

- **Revisori Condominiali:** professionisti specializzati nella revisione contabile condominiale, iscritti a specifiche associazioni di categoria.
- **Commissioni di Revisione:** costituite da condomini eletti dall'assemblea con il compito di controllare la contabilità.

Fasi della Revisione

1. Analisi Documentale:

- Verifica delle entrate e delle uscite.
- Controllo dei documenti giustificativi (fatture, ricevute, contratti).

2. Verifica dei Saldi:

- Controllo delle corrispondenze tra i saldi

VIVERE IN CONDOMINIO

Progetto ideato
e realizzato da:

BRUMANA MULTISERVIZI
Dott.ssa Roberta Brumana

Tel. 035 644047

Viale Italia, 58
24011 Almè

Grafica e Stampa

New Entry Magazine
di Boffetti Gianluca

Via Tresolzio, 48

24030 Brembate di Sopra (Bg)

Tel. 347 73 52 863

www.newentrymagazine.it

Guida informativa
distribuita gratuitamente

Finito di stampare
Ottobre 2024

bancari e quelli registrati nel bilancio.

3. Esame delle Procedure:

- Verifica delle procedure amministrative e contabili adottate dall'amministratore.

4. Relazione Finale:

- Redazione di una relazione che riassume i risultati della revisione, evidenziando eventuali anomalie o irregolarità.

Importanza della Revisione Contabile

- **Affidabilità:** garantisce che la contabilità del condominio sia corretta e trasparente.
- **Sicurezza:** previene frodi e irregolarità nella gestione delle finanze condominiali.
- **Fiducia:** rafforza la fiducia dei condomini nella gestione del condominio.

Approfondimento: Il conto corrente condominiale e la tracciabilità dei fondi.

In ambito condominiale, tra le responsabilità fondamentali dell'amministratore vi è quella di assicurare che le **entrate e le uscite del condominio siano gestite in modo trasparente e sicuro**. A tal proposito, l'art. 1129, comma 7, c.c., stabilisce che **l'amministratore condominiale ha l'obbligo di far transitare le somme ricevute** a qualunque titolo dai condomini ovvero da terzi, nonché quelle a qualunque titolo erogate per conto del Condominio, **su uno specifico conto corrente**, postale ovvero bancario, intestato al medesimo Condominio. Nell'ipotesi in cui i condomini provvedano al pagamento delle quote condominiali in contanti, queste devono essere poi trasferite sul predetto conto per assicurare la tracciabilità dei movimenti.

Tale disposizione codicistica, novellata dalla Riforma di Condominio L. 220/2012, contribuisce a rendere del tutto trasparente la gestione dell'attività amministrativa dell'amministratore di condominio e permette ai singoli condomini una verifica periodica delle entrate e delle uscite del condominio.

Infatti, l'utilizzo di un conto corrente dedicato per ciascun condominio, assicura che tutte le entrate e le spese siano registrate in modo chiaro ed offre ai condomini la possibilità di monitorare l'utilizzo dei fondi condominiali.

La previsione normativa in esame ha carattere imperativo. L'assemblea non può in alcun modo dispensare l'amministratore dal rispetto di tale obbligo. Nell'ipotesi in cui l'amministratore dovesse sottrarsi all'obbligo di apertura del conto corrente condominiale commetterebbe un'irregolarità tale da comportare la revoca del mandato ex art. 1129 c.c.

Si rammenta infatti che l'amministratore opera in qualità di mandatario ed è tenuto alla totale trasparenza nei confronti di tutti i Condomini.

Conclusione

Il bilancio di condominio e la revisione contabile condominiale sono strumenti essenziali per una gestione finanziaria trasparente e corretta. Il bilancio fornisce una panoramica delle entrate e delle uscite, aiutando nella pianificazione e nel controllo delle spese, mentre la revisione contabile assicura che tutte le operazioni siano svolte correttamente, aumentando la fiducia dei condomini nella gestione condominiale. Una gestione attenta e trasparente delle finanze condominiali contribuisce a creare un ambiente sereno e collaborativo, fondamentale per una convivenza armoniosa.



**CARBO
TERMO®**

**// LA NOSTRA ENERGIA
È IL VOSTRO FUTURO //**



- **ENERGIE RINNOVABILI & INNOVAZIONE**
- **SERVIZI DI MONITORAGGIO & ASSISTENZA**
- **CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI ESTIVI E INVERNALI**
- **PROGETTAZIONE, FINANZIAMENTO, REALIZZAZIONE,
ADEGUAMENTO NORMATIVO IMPIANTI**

Via Gallarate, 126 - 20151 MILANO



BRUMANA MULTISERVIZI S.A.S. Dott.ssa Roberta Brumana

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Sei alla ricerca di un nuovo amministratore?

Contattaci, saremo lieti di predisporre un preventivo e di fornirti informazioni in merito al cambio di amministratore.

Cosa facciamo

Da ormai diversi anni operiamo nel settore immobiliare e ci occupiamo della gestione di oltre settanta condomini.

Perchè sceglierci

Nello svolgimento del nostro operato teniamo a garantire trasparenza, serietà e assoluta professionalità.

I nostri servizi

- Rappresentanza legale del Condominio;
- Gestione contabilità e redazione bilanci;
- Disciplina dell'uso delle parti comuni;
- Gestione manutenzioni.

CONTATTACI:

 035.644047

 info@brumanamultiservizi.it

 www.brumanamultiservizi.it

 Viale Italia nr. 58 - Almè (Bg)



I NOSTRI PUNTI DI FORZA:

**OFFRIAMO CONSULENZA CONOSCITIVA GRATUITA
PER PRESENTARE UN PREVENTIVO ADEGUATO ALLE
VOSTRE ESIGENZE. NON ESITATE A CONTATTARCI!**



PROFESSIONALITA'

Grazie ad una adeguata preparazione tecnica, giuridica, amministrativa e contabile, tutti i membri dello studio sono in grado di assicurare un servizio altamente professionale.

01



REPERIBILITA'

Lo studio è aperto da lunedì a venerdì, dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30. Possibilità di attivare servizio di pronto intervento h24, sette giorni su sette.

02



EFFICIENZA

La puntuale programmazione di interventi manutentivi permette di ridurre al minimo le emergenze e mantenere contenuti i costi di gestione.

03



GESTIONE TECNOLOGICA

Sito web dedicato per ciascun Condominio, assemblee anche in videoconferenza, invio della corrispondenza tramite PEC e/o e-mail, numero Whatsapp per facilitare la trasmissione di foto e/o video.

04



035.644047

info@brumanamultiservizi.it

MANUTENZIONE E SICUREZZA IN CONDOMINIO



Nel contesto condominiale, la manutenzione degli immobili è suddivisa in due categorie principali: **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria**. Queste due forme di manutenzione differiscono per il tipo di interventi, per la loro finalità e per la modalità di gestione.

L'amministratore ha il dovere di curare la gestione e la conservazione delle parti comuni. **La manutenzione ordinaria** si riferisce a interventi di routine necessari per mantenere in buono stato gli immobili e gli impianti condominiali. Questi interventi sono generalmente gestiti dall'Amministratore stesso senza necessità di ricevere la preventiva autorizzazione assembleare e sono inclusi nella gestione ordinaria delle spese condominiali.

Quanto invece alle opere di **straordinaria manutenzione**, esse riguardano interventi di maggiore entità e che comportano modifiche strutturali, interventi di ristrutturazione o di adeguamento degli impianti alle normative vigenti. Spetta **all'assemblea dei Condomini**

deliberare in merito alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un **fondo speciale** di importo pari all'ammontare dei lavori. L'amministratore non può commissionare l'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione salvo che gli stessi non rivestano carattere di urgenza. In questo caso, l'amministratore è tenuto a riferirne nel corso della prima assemblea condominiale.

Principali impianti comuni e relativi obblighi manutentivi

Cancelli carrali: i cancelli motorizzati sono soggetti al rispetto della Direttiva Macchine 2006/42 CE e relative normative armonizzate EN 12453 / 1244. La manutenzione dei cancelli carrai deve essere eseguita secondo quanto previsto dal costruttore nel fascicolo tecnico dell'impianto.

Tale incombenza è a **carico del proprietario che diviene responsabile di eventuali incidenti e/o danni derivanti da cattiva o mancata manutenzione**.

In linea generale, la manutenzione ordinaria

Boroni  **purghi s.n.c.** di Boroni

Albo smaltitori MI 0026600 – PRONTO INTERVENTO

Via Roma, 17/G - 24040 BONATE SOPRA (BG) • tel. 035 4942600 •

del cancello carrale dev'essere eseguita con **cadenza semestrale** e prevede il controllo delle parti in movimento dell'automazione con relativa lubrificazione, taratura e regolazioni generali. La verifica del funzionamento dei dispositivi di sicurezza e pulizia delle apparecchiature e la compilazione del registro di manutenzione nel rispetto delle normative di legge. Infine, **i cancelli motorizzati devono essere dotati di dispositivi anticaduta e anti-schiacciamento** e in regola con il possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto.

Impianto elettrico di messa a terra: al fine di scongiurare pericolo di elettrocuzione, folgorazione, ustione e/o fibrillazione ventricolare per le persone che entrano in contatto con apparecchiature elettriche, la normativa prevede l'obbligo, per i Condomini, di effettuare **apposite verifiche di corretto funzionamento dell'impianto di messa a terra.**

L'ispezione che viene condotta da tecnici abilitati ha l'obiettivo di ricercare la presenza effettiva, all'interno dello stabile, dell'impianto disperdente. Il personale che effettua tali verifiche deve accertare lo stato di conservazione delle connessioni, dei morsetti di giunzione

con il conduttore di terra e dello stesso picchetto. La periodicità delle verifiche è data dalla tipologia del Condominio.

A seconda che si tratti di un luogo ordinario o di un luogo classificato come "maggior rischio in caso d'incendio", la periodicità varia da quinquennale a biennale.

Impianti ascensore, piattaforme elevatrici e montascale: ai sensi del DPR 162/99, gli impianti ascensore devono essere affidati in gestione ad una ditta specializza che effettui regolare manutenzione con cadenza semestrale. Il medesimo DPR stabilisce inoltre che tutti **gli ascensori siano soggetti a verifiche di sorveglianza periodica** da effettuare con cadenza biennale per verificare le condizioni di sicurezza dell'impianto. A tali verifiche provvedono le ASL o gli Organismi Notificati. La manutenzione ordinaria è diretta a verificare il **regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici**, a verificare lo stato di **conservazione delle funi** e ad eseguire le normali operazioni normali di pulizia e lubrificazione delle diverse componenti.

Controllo delle acque destinate al consumo umano: il D. Lgs. 18/23 contiene di-

- pulizia fosse biologiche
- trasporto e smaltimento rifiuti speciali
- stasamento tubazioni e fognature con alta pressione

A. & C.

sposizioni in merito al controllo e alla gestione della qualità delle acque destinate al consumo umano. La finalità che questo decreto intende perseguire è essenzialmente quella di protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, **assicurando che le acque siano salubri e pulite.**

La normativa designa l'amministratore come "Gestore della distribuzione idrica interna" e attribuisce a quest'ultimo il ruolo di **responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno al Condominio**, collocato fra il punto di consegna (contatore generale dell'acqua) e il punto d'uso dell'acqua (rubinetti dei singoli appartamenti).

Il mancato rispetto delle disposizioni di legge comporta delle sanzioni amministrative pecuniarie da 5.000 a 30.000 euro.

Al fine di non incorrere nell'applicazione delle predette sanzioni, il Condominio deve conferire incarico ad una società specializzata che si occupi di esperire le dovute valutazioni ed analisi per verificare la potabilità dell'acqua, l'eventuale presenza di metalli pesanti e controllo della carica batterica della legionella.

Verifica di assoggettabilità del Condominio al D.M. 25/01/2019: gli edifici destinati a civile abitazione che hanno un'altezza superiore a 12 metri sono soggetti al rispetto del suddetto Decreto Ministeriale.

E' necessario che il **Condominio incarichi un tecnico abilitato** per verificare innanzitutto l'assoggettabilità del Condominio alla normativa. In caso di esito positivo, il tecnico si dovrà occupare di predisporre una relazione in cui vengono riepilogate le informazioni in me-

rito alle misure più adeguate che gli occupanti dello stabile dovranno seguire in caso d'incendio. Inoltre, presso il Condominio **dovrà essere esposto un foglio informativo riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio.** Infine, il Condominio dovrà mantenere in efficienza i sistemi, dispositivi, attrezzature e le altre **misure antincendio** adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione.

Manutenzione dei presidi antincendio

Le normative tecniche di riferimento prevedono che il **controllo di estintori, idranti, porte REI e di tutti i dispositivi e presidi antincendio debba essere eseguito ogni sei mesi.** L'obiettivo che viene perseguito con gli interventi di manutenzione semestrale dei dispositivi antincendio è quello di **garantire un livello di protezione adeguato in caso di emergenza.** Una manutenzione regolare assicura l'efficienza degli estintori e il mantenimento del loro livello di protezione originale. Trattandosi di dispositivi atti a garantire l'incolumità e la sicurezza delle persone in un edificio, il loro controllo periodico è oltremodo indispensabile. **E' dunque essenziale affidare la manutenzione di tali dispositivi a società e tecnici specializzati che siano specializzati in questo settore.**

Prevenzione anticaduta dall'alto: i lavori e gli interventi di manutenzione in quota comportano un livello di rischio piuttosto elevato che deve essere attentamente valutato al fine di adottare le **misure più opportune atte a**

garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori.

Per quanto riguarda la sicurezza nei luoghi di lavoro e nei condomini, il riferimento legislativo principale è il Decreto Legislativo 81/2008. L'amministratore viene identificato dalla normativa vigente come il responsabile della sicurezza. Quando gli operai si trovano a lavorare su una copertura o ad un'altezza superiore ai 2 metri, il Condominio deve prevedere l'**installazione di sistemi anti-caduta come ad esempio linee vita o ganci anti-caduta.**

Una linea vita è un sistema di ancoraggio, fisso o temporaneo, installato in quota, ad esempio sulla sommità di un edificio, al quale i lavoratori possono agganciare la propria imbracatura tramite cordini e moschettoni.

Gli impianti anti-caduta installati sul tetto degli edifici devono essere corredati da un proprio fascicolo tecnico contenente la pianta della copertura con l'individuazione della modalità di accesso al tetto, l'indicazione del punto dove sono installati i dispositivi di ancoraggio e dalla segnaletica di sicurezza installata. **Il fascicolo deve essere altresì corredato dalle certificazioni dei dispositivi installati e della dichiarazione di conformità.**

Gli operatori che effettuano interventi in quota devono prendere preventiva visione del manuale tecnico/informativo dei sistemi di protezione anticaduta dall'alto installati sulla copertura e dichiarare d'essere in possesso dei requisiti, delle attrezzature e dei D.P.I. per effettuare interventi in quota.



2C ASCENSORI

*Manutenzione, Riparazione, Ammodernamento
e nuove installazioni di impianti di elevazione*

PONTERANICA (BG) - Via Matteotti, 2 - Tel. 035 040 2699
www.2cascensori.it - info@2cascensori.it

RISOLUZIONE DEI CONFLITTI

La convivenza ravvicinata può anche portare a **conflitti tra i condomini** che possono insorgere per motivi differenti: **immissioni rumorose che superano la soglia di normale tollerabilità, arbitraria occupazione di spazi comuni o questioni finanziarie.**

Prevenire i conflitti

La prevenzione è sempre la miglior strategia. Ecco alcuni suggerimenti per prevenire i conflitti in condominio:

- 1. Rispetto delle Regole:** seguire il regolamento condominiale e rispettare i diritti degli altri condomini.
- 2. Comunicazione Preventiva:** informare i vicini in anticipo di eventi che potrebbero causare disturbo, come feste o lavori di ristrutturazione.
- 3. Coinvolgimento Attivo:** partecipare attivamente alle assemblee condominiali e alle decisioni collettive.
- 4. Civiltà e Rispetto:** mantenere sempre un atteggiamento civile e rispettoso nei confronti degli altri condomini.

Strumenti utili per la risoluzione dei conflitti

Comunicazione aperta e diretta: il primo consiglio per dirimere sul nascere eventuali controversie è sicuramente quello di instaurare un confronto costruttivo con il vicino interessato. Spesso, infatti, una comunicazione aperta e rispettosa può aiutare a chiarire malintesi e trovare soluzioni comuni.


Assemblea Condominiale: quando il problema riveste carattere ordinaria, può essere utile sottoporre l'argomento all'ordine del giorno all'assemblea condominiale. Si tratta di un modo efficace per discutere e risolvere i conflitti. L'assemblea, con l'ausilio di un amministratore di condominio esperto ed imparziale, può trovare valide soluzioni che permettano di intervenire nella risoluzione dei conflitti.

Regolamento di Condominio: consultare il regolamento di condominio può fornire indicazioni su come affrontare specifici problemi. Il regolamento stabilisce le regole e le norme che tutti i condomini devono rispettare.

Consulenza Legale: in casi estremi, po-

ROBERTO LOCATELLI
locatelliialbertoecsr@gmail.com

VIA VOLTURNO 9 - 24030
PALAZZAGO (BG)
035795079



IMPRESA EDILE
L A Locatelli Alberto e c srl

elenco dei servizi

- COSTRUZIONI
- RISTRUTTURAZIONI
- CIVILI ED INDUSTRIALI
- COMPRAVENDITA IMMOBILI
- MANUTENZIONI IMMOBILI



trebbe essere necessario consultare un avvocato specializzato in diritto condominiale. Un avvocato può fornire consulenza legale e, se necessario, rappresentare le parti in tribunale.

Mediazione: nella complessa dinamica della vita condominiale, non è raro che si verifichino disaccordi e controversie tra i condomini riguardo a varie questioni.

Per tentare di risolvere tali dispute senza ricorrere all'Autorità Giudiziaria, è stato introdotto il **procedimento di mediazione obbligatorio** per le materie condominiali.

Questo strumento si propone di facilitare la risoluzione dei conflitti attraverso il dialogo e la negoziazione, evitando il ricorso immediato al tribunale e promuovendo un clima di convivenza armoniosa all'interno del condominio. Questo procedimento è disciplinato dall'art. 71-ter della legge 220/2012, che ha introdotto l'**obbligatorietà della mediazione per determinate tipologie di con-**

troversie, comprese quelle condominiali. Il procedimento di mediazione obbligatorio si instaura tramite una richiesta di mediazione presentata dall'interessato ad un organismo autorizzato. Questo organismo designa un mediatore neutrale e imparziale, il quale si prenderà carico di facilitare il dialogo tra le parti al fine di giungere ad una soluzione condivisa della controversia.

Una volta avviata la mediazione, le parti coinvolte si incontrano con il mediatore in un luogo neutrale dove hanno l'opportunità di esporre le proprie posizioni e i propri interessi. Il mediatore agevola la comunicazione tra le parti, aiuta a identificare le cause della disputa e a individuare soluzioni soddisfacenti per entrambe. I vantaggi di tale meccanismo sono molteplici. Innanzitutto, permette di risparmiare del tempo: la mediazione offre infatti un'alternativa più rapida rispetto al contenzioso tradizionale. Inoltre, permette tendenzialmente di preservare le relazioni

interne al Condominio, evitando l'escalation dei conflitti e promuovendo un clima di collaborazione. Infine, permette di giungere a soluzioni personalizzate e adattate alle esigenze delle parti coinvolte, garantendo una maggiore soddisfazione e un'accettazione più ampia delle decisioni prese.

Impugnazione delle delibere assembleari:

Le assemblee condominiali sono momenti fondamentali nella vita di un condominio, durante i quali vengono prese decisioni importanti che riguardano la gestione e il funzionamento degli spazi comuni. Tuttavia, può capitare che **alcuni condomini ritengano ingiuste o irregolari le delibere approvate.**

In questi casi, è possibile impugnare le delibere assembleari. Le delibere assembleari possono essere impugnate per vari motivi, principalmente suddivisi in due categorie: vizi di forma e vizi di contenuto.

I vizi di forma si riferiscono alle irregolarità procedurali nella convocazione e nello svolgimento dell'assemblea.

Alcuni esempi includono:

Convocazione Irregolare: se la convocazione dell'assemblea non rispetta i termini e le modalità previste dal regolamento condominiale (ad esempio, mancata comunicazione a tutti i condomini o mancato rispetto dei termini di preavviso).

Verbale dell'Assemblea: se il verbale non riporta correttamente le decisioni prese o è redatto in modo non conforme.

Quorum Non Raggiunto: se la delibera è stata approvata senza il numero legale di partecipanti previsto dalla legge o dal regolamento.

I vizi di contenuto riguardano invece l'illegittimità delle decisioni prese dall'assemblea. Alcuni esempi includono:

Contrarietà alla Legge o al Regolamento: se la delibera è contraria alle disposizioni di legge o al regolamento condominiale.

Lesione dei Diritti dei Condomini: se la delibera lede i diritti di uno o più condomini.

Decisioni non di competenza dell'as-



SONZOGNI SINTESI s.r.l.

SISTEMI ANTICADUTA DALL'ALTO
MANUTENZIONI EDILI COPERTURE

www.sonzognisintesi.it

Sonzogni Sintesi s.r.l.

C.F. - P. Iva 038311207

Sede Legale e Operativa

Via XXV Aprile, 40/42

info@sonzognisintesi.it

tecnico@sonzognisintesi.it

sembra: se l'assemblea prende decisioni su questioni che non rientrano nelle sue competenze.

Se un condomino ritiene che una delibera assembleare sia viziata, può procedere con l'impugnazione.

Ai sensi dell'art. 1137 c.c. "Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti".

Dissenso alle liti:

Il **Condomino dissenziente**, tramite l'esercizio del dissenso alle liti (da comunicare all'amministratore a mezzo lettera raccomandata entro il termine perentorio di trenta giorni che decorrono dalla data in cui ha avuto notizia della delibera) **ha l'opportunità di separare la propria responsabilità da quella degli altri Condomini**

per il caso di soccombenza del Condominio nel corso di una lite che è stata deliberata da parte dell'assemblea. L'istituto del dissenso alle liti, previsto e disciplinato dall'art. 1132 c.c., non trova applicazione nell'ambito dei procedimenti di mediazione. Invero, il procedimento di mediazione costituisce uno strumento deflattivo del contenzioso finalizzato ad esperire un tentativo di conciliazione tra le parti e non ad instaurare una vera e propria lite giudiziaria.

La mediazione, nonostante debba essere esperita obbligatoriamente in materia di condominio, non potrà mai comportare una soccombenza per le parti contrapposte. Esse infatti, con l'ausilio di un professionista terzo ed imparziale, si confrontano nel corso di più incontri per vagliare la possibilità di trovare una soluzione al problema che le vede coinvolte. Peraltro, anche in caso di lite tra Condominio e il singolo condomino, il dissenso alle liti non opera. Ormai da tempo ed in maniera consolidata, la Giurisprudenza ritiene che non si applichi l'articolo 1132 c.c. sulla facoltà di dissenso alle liti da parte di un condomino per liti interne al Condominio ma che sia esperibile solo per cause verso terzi.

r.l. | (+39) 035 0448433
161 | Codice SDI BA6ET11
tiva:

| 24050 Grassobbio (Bg)

it | amministrazione@sonzognisintesi.it
esi.it | sonzognisintesisrl@pec.it





metano nord
L'ENERGIA DI CASA TUA DAL 1965



**VIENI A TROVARCI
RISPARMIARE
NON È MAI STATO
COSÌ SEMPLICE!**



TI ASPETTIAMO NEI NOSTRI NEGOZI:

- **ALBAVILLA (CO)**
Via Brianza, 9
- **ALBINO (BG)**
Piazza Libertà, 8
- **ALMENNO S.S. (BG)**
Via Garibaldi, 26
- **BERGAMO**
Via Papa Giovanni XXIII, 24-26
- **BELGIOIOSO (PV)**
Via Tre Martiri, 5
- **BONATE SOTTO (BG)**
Via Trieste, 6
- **CISANO (BG)**
Via Trento, 8
- **COMO**
Via Milano, 44
- **LECCO**
C.so Martiri della Liberazione, 73
- **MELEGNANO (MI)**
Via Roma, 26
- **S. OMOBONO (BG)**
Via V.Veneto, 23/b
- **SORISOLE (BG)**
Via Martiri della Libertà, 65
- **TREVIOLIO (BG)**
Via Nelson Mandela, 20
- **VISTARINO (PV)**
Via Roma, 83



Metano Nord S.p.A.
Via Foro Boario, 3 - 24121 Bergamo
servizioclienti@metanonord.it

Numero Verde

800 980 106

PROGETTO IMMOBILI DI VALERIO BRUMANA

Da oltre trent'anni, Progetto Immobili opera nel settore immobiliare distinguendosi per professionalità ed affidabilità.

Con sede ad Almè (BG) in Viale Italia 58, la nostra agenzia rappresenta una realtà all'avanguardia, capace di offrire competenza in ogni fase della compravendita o della locazione.

Accompagniamo i nostri clienti con cura, garantendo trattative rapide e condizioni di mercato vantaggiose.

Il nostro team si avvale della collaborazione di diversi professionisti qualificati, pronti a fornire consulenze specifiche su ogni aspetto legato al mondo immobiliare.

Grazie a questa rete di collaboratori, siamo in grado di offrire soluzioni personalizzate e mirate, che spaziano dalle questioni legali e fiscali a quelle tecniche e amministrative.

Ogni cliente può quindi contare su un servizio tempestivo, concreto e su misura.

Servizio Completo: Valutazione e Trattativa

Il nostro impegno inizia con una precisa valutazione della proprietà, basata su un'accurata analisi delle quotazioni di zona. Questo è un passaggio determinante per assicurare che la valutazione rispecchi fedelmente le condizioni di mercato.

Seguiamo poi ogni fase della trattativa con la massima serietà e trasparenza, elemen-

ti che ci hanno consentito di conquistare la fiducia di una vasta clientela nel corso degli anni.

Massima Visibilità per i Vostri Immobili

Uno dei nostri maggiori punti di forza è la promozione degli immobili che ci vengono affidati. La visibilità è fondamentale nel processo di vendita o affitto, e per questo pubblichiamo le proprietà su una vasta rete di siti specializzati. Questa strategia ci permette di raggiungere un ampio pubblico di potenziali acquirenti o locatari, aumentando le possibilità di concludere affari in tempi brevi e alle migliori condizioni di mercato. Il nostro approccio integrato combina strategie di marketing online con strumenti tradizionali, assicurando che ogni immobile riceva l'attenzione che merita. Che si tratti di una piccola abitazione o di una proprietà di prestigio, il nostro obiettivo è sempre quello di massimizzare il valore dell'immobile, rispettando le esigenze e le aspettative dei nostri clienti.

Una Scelta di Qualità per Vendere, Acquistare o Affittare

Nel panorama immobiliare odierno, Progetto Immobili si propone come una garanzia di successo, consapevole che vendere, acquistare o affittare un immobile è una delle decisioni più importanti per i nostri clienti. Offriamo un servizio che

combina efficienza, serietà e passione, mettendo a disposizione tutta la nostra esperienza. Vi invitiamo dunque a visitarci nella nostra sede di Almè (BG), in Viale Italia 58, dove saremo lieti di accogliervi e guidarvi passo dopo passo verso la realizzazione dei vostri obiettivi immobiliari.

Inoltre, per un periodo limitato, riserveremo

ai nostri clienti un'opportunità imperdibile: segnalando immobili da vendere o affittare, avrete diritto ad uno sconto esclusivo sui nostri servizi. Non perdetevi questa occasione!

Con Progetto Immobili le vostre esigenze diventano realtà. Da trent'anni, la vostra casa è il nostro progetto.

PROGETTO IMMOBILI DI VALERIO BRUMANA

Agenzia immobiliare

www.progettoimmobili.it

Viale Italia 58 - 24011 Almè (BG)

Tel. 035/0066686

Con anni di esperienza nel settore, offriamo un servizio personalizzato e professionale per aiutarti a trovare la casa dei tuoi sogni.



Vendita e Acquisto di Proprietà



Affitto e Gestione Immobiliare



**Consulenza Immobiliare
Personalizzata**

Esplora le nostre offerte e scopri come possiamo assisterti nel realizzare i tuoi obiettivi immobiliari.



LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATO DEL CONDOMINIO

All'interno degli edifici condominiali le ipotesi di rischio che si possono verificare sono molteplici. Pertanto, sebbene non vi sia alcun obbligo di legge a tal riguardo, è buona norma **assicurare il fabbricato con una polizza ad hoc**. Il prodotto assicurativo che meglio si presta ad offrire copertura per la responsabilità civile del condominio e dei condomini nonché contro eventuali rischi e danni è sicuramente la **polizza globale fabbricato**. **La scelta di assicurare il Condominio è rimessa all'assemblea.**

L'amministratore, in assenza di delibera assembleare, **non può procedere in autonomia a stipulare un contratto assicurativo** in nome e per conto del Condominio a meno che non vi sia uno specifico onere in tal senso contenuto nel Regolamento condominiale.

Generalmente, questo contratto assicurativo si compone di due sezioni fondamentali: **danni al fabbricato e responsabilità civile**.

La prima sezione contiene una serie di clausole e garanzie dirette a **mantenere indenne l'assicurato per tutti i danni che ricadono sull'edificio** causati ad esempio da incendio e scoppio, eventi atmosferici, fenomeni elettrici, atti vandalici e/o dolosi, danni da acqua con ricerca e

riparazione del guasto.

La seconda sezione invece è finalizzata a **garantire una protezione contro i danni per lesioni personali a terzi** nonché per danneggiamenti a cose o animali causati dalle parti comuni dell'edificio, come scale, ascensori e cortili.

Le compagnie assicurative prevedono poi la possibilità di integrare la polizza con ulteriori garanzie aggiuntive a seconda delle esigenze del contraente assicurato.

Il premio assicurativo dev'essere suddiviso tra i Condomini ai sensi dell'art. 1123, comma 1, cod. civ., **dunque secondo millesimi di proprietà**.

Qualora all'interno del Condominio siano presenti **attività commerciali o produttive** che comportino un aggravamento dei rischi e dunque un aumento del premio assicurativo, il Condominio può prevedere **l'attribuzione di una quota più onerosa di premio assicurativo** a carico di quei determinati Condomini.

È compito dell'amministratore rivolgersi ad un consulente assicurativo che dovrà analizzare la struttura del Condominio per poter predisporre il **contratto più conforme alle necessità dell'assicurato**.

La polizza assicurativa può essere considerata un investimento in termini di tranquillità e di sicurezza per tutti i Condomini.

AGENZIA DI PONTE SAN PIETRO
FOIADELLI GIULIO SAS
Via Mauro Vitali, 1 - 24036 Ponte San Pietro (BG)
Tel. 035 612346 – pontesanpietro.269@agenzie.realemutua.it

Ufficio di Capriate San Gervasio

Via Bergamo, 80 – 24042 Capriate San Gervasio (BG)

Tel. 335 533 2831 - walter.michieletto.269@subagenzie.realemutua.it

Ufficio di Terno D'Isola

Piazza VII Martiri - 24030 Terno D'Isola (BG)

Tel. 035 903789 - stefano.rota.269@subagenzie.realemutua.it

Ufficio di Zogno

Via Circonvallazione, 1 - 24019 Zogno (BG)

Tel. 0345 94254 - zogno.269@subagenzie.realemutua.it

Ufficio di Carvico

Via Giuseppe Verdi, 23 - 24030 Carvico (BG)

Tel. 035 794534 - carvico.269@subagenzie.realemutua.it

Ufficio di Almenno San Bartolomeo

Via del Lavoro, 7 - 24030 Almenno San Bartolomeo (BG)

Tel. 035 549957 - federico.locatelli.269@subagenzie.realemutua.it





BRUMANA MULTISERVIZI

Amministrazioni e gestione condomini

Consulenze amministrative gratuite!

Amministratori e Revisori contabili
condominiali a tua disposizione per
una **prima consulenza gratuita!**
Chiama subito per tutelare i tuoi
immobili e i tuoi interessi!



**Revisioni
contabili**



**Consigli
strategici**



**Consulenza
di esperti**

**MAGGIORI
INFORMAZIONI**



035.644047



info@brumanamultiservizi.it