

DOMANDE FREQUENTI

DIRITTO DI RECESSO	PAG. 1
GARANZIA	PAG. 2
MULTIPROPRIETA'	PAG. 3
PREZZI.....	=
TURISMO.....	=
ASSICURAZIONI	PAG. 4
ETICHETTE DEGLI ALIMENTI	PAG. 5
CONDOMINIO	PAG. 6
ACQUISTO IMMOBILI IN COSTRUZIONE E FIDEIUSSIONE.....	PAG. 11
CANONE TV.....	PAG. 12
POSTE.....	PAG. 13
MULTE.....	=
BONUS ELETTRICO.....	=

DIRITTO DI RECESSO

Ho comprato una settimana fa un aspirapolvere tramite una vendita porta a porta, posso disdire il contratto?

Sì, il Codice del Consumo prevede la possibilità di esercitare il diritto di recesso **entro dieci giorni lavorativi** per gli acquisti di beni mobili effettuati fuori dai locali commerciali del venditore (per strada, a casa ecc.) e per gli acquisti effettuati a distanza (per telefono, tramite internet ecc.), **tranne alcune esclusioni**. Bisogna mandare una **raccomandata con ricevuta di ritorno** al venditore all'indirizzo indicato nel contratto dichiarando che si vuole recedere dal contratto. E' necessario anche restituire a proprie spese la merce eventualmente ricevuta. E' possibile mandare anche un telegramma o un fax ma poi si deve obbligatoriamente mandare la raccomandata con ricevuta di ritorno nelle 48 ore successive.

Sono passati più di dieci giorni, ho altre possibilità per poter recedere?

Soltanto se non è stata fornita dal venditore la corretta informazione sul diritto di recesso (vedere Codice del Consumo). In tal caso il termine diventa di 60 giorni dal ricevimento della merce o dalla conclusione del contratto per la fornitura dei servizi nei contratti stipulati fuori dai locali commerciali e di 90 giorni dal ricevimento della merce o dalla conclusione del contratto in caso di fornitura di servizi nei contratti a distanza.

Ho comprato in un negozio un paio di pantaloni. Poi, però, ci ho ripensato e li ho riportati subito indietro al negozio per riavere i soldi ma il negoziante mi ha dato solo un buono spesa. Posso riavere i soldi indietro?

No. Se si entra in un negozio a fare un acquisto la Legge non prevede la possibilità di poter recedere.

Il negoziante in questi casi non è nemmeno tenuto a sostituire la merce o a dare un buono.

Ho firmato in un hotel un contratto di acquisto di un computer versando una caparra ma poi ho esercitato nei termini il diritto di recesso ed ora il venditore mi chiede il pagamento di una penale. E' giusto?

No. Le spese di restituzione della merce sono le uniche a carico del consumatore in caso di recesso. Non solo. La caparra versata dal consumatore deve essere restituita gratuitamente entro trenta giorni.

Sono un artigiano ed ho comprato tramite internet della merce per la mia ditta, posso recedere entro dieci giorni come previsto nel Codice del Consumo?

No. Il diritto di recesso ed il Codice del Consumo si applicano solo ai contratti tra venditore e consumatore inteso come persona fisica.. Non si applica, pertanto, quando gli acquirenti siano ditte, società, professionisti, associazioni, fondazioni ecc.

GARANZIA

Ho comprato una lavatrice in un negozio tre mesi fa e ora si è rotta. A chi devo rivolgermi per farla riparare?

Bisogna rivolgersi subito al venditore trasmettendogli anche una raccomandata chiedendo la riparazione o la sostituzione del bene. E' importante mandare la lettera perché bisogna avere la prova di aver fatto la contestazione al venditore entro due mesi. Il codice del consumo prevede che la garanzia del venditore per i beni di consumo ha una durata di due anni. Se il difetto si manifesta nei primi sei mesi si presume che il bene era viziato dall'inizio e sarà il venditore a dover provare il contratto.

Ho comprato un computer tre anni fa e ora si è rotto e mi è scaduta la garanzia. Posso fare qualcosa?

No. La garanzia ha una durata di due anni e l'azione legale si prescrive in 26 mesi.

Ho comprato un'automobile usata da un concessionario quanto dura la garanzia?

La garanzia legale è di due anni, ma per i beni usati il termine può essere ridotto dalle parti (nel contratto) ad un anno.

La televisione che ho comprato non funziona e il negoziante mi ha detto di rivolgermi al produttore perché sono passati più di 8 giorni dall'acquisto, è corretto ?

No, ci sono due mesi di tempo dalla scoperta per denunciare il difetto al venditore

Ho comprato un tostapane che non funziona. L'ho riportato subito in negozio ma il venditore mi ha detto che non avendone uno uguale per la sostituzione mi da un buono per comprare qualcosa d'altro. Posso rifiutarmi ?

Sì, quando il bene acquistato non funziona affatto e la riparazione o la sostituzione non sono possibili o sono eccessivamente costose, il consumatore può chiedere la risoluzione del contratto ed avere la restituzione del prezzo pagato.

Sono un libero professionista ed ho acquistato un anno e mezzo fa un computer per la mia attività che ora non funziona più. Posso avvalermi delle norme sulla garanzia previste nel Codice del Consumo ?

No, gli articoli da 128 a 135 del Codice del Consumo disciplinano le norme a tutela dei consumatori nei contratti di vendita di beni di consumo e riguardano esclusivamente rapporti tra venditori e consumatori. Non si applicano pertanto quando gli acquirenti siano ditte, società, professionisti, associazioni, fondazioni ecc..

MULTIPROPRIETA'

Ho firmato tre giorni fa un contratto per acquistare una multiproprietà. Posso recedere?

Sì. L'art. 73 del Codice del Consumo prevede la possibilità di recedere dal contratto senza indicare il motivo entro 10 giorni lavorativi tramite raccomandata a.r. . L'acquirente non è tenuto a pagare alcuna penalità e deve rimborsare al venditore solo le spese sostenute e documentate per la conclusione del contratto e di cui è fatta menzione nello stesso, purché si tratti di spese relative ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di recesso.

Sono già passati dieci giorni dalla firma. Ho altre possibilità per recedere?

Sì. Se il contratto non contiene alcuni elementi (indicati agli artt. 70 e 71 del Codice del Consumo) il termine per poter recedere è di tre mesi e l'acquirente non è tenuto ad alcuna penalità né ad alcun rimborso.

PREZZI

Ho comprato un televisore a schermo piatto in un negozio a 1.000 euro e poi ho visto lo stesso televisore in un altro negozio a 700 euro. Si può fare qualcosa?

No. I prezzi dei beni sono liberi salvo alcune eccezioni (ad es. medicine, sigarette, giornali e fiammiferi).

TURISMO

Prima di partire ho chiesto all'Agenzia il programma di viaggio con orari e itinerari ma non mi è stato dato. E' un mio diritto avere tali informazioni?

Sì. Il Codice del Consumo prevede l'obbligo per l'Agenzia e il tour operator di comunicare per iscritto il programma di viaggio oltre ai recapiti di emergenza dell'organizzatore in caso di necessità.

Ho comprato un pacchetto viaggio “tutto compreso” ma non ho trovato le strutture e i servizi pubblicizzati nel catalogo. Posso avere un risarcimento?

Sì, Il Codice del Consumo stabilisce che le informazioni contenute nell’opuscolo vincolano l’organizzatore ed il venditore in relazione alle rispettive responsabilità. Il consumatore, pertanto, ha diritto al risarcimento del danno per tutte le difformità rispetto a quanto illustrato nel catalogo e dovrà contestare sul posto ogni mancanza nell’esecuzione del contratto, in modo da consentire all’organizzatore di porvi tempestivo rimedio ed eventualmente chiedere il risarcimento dei danni.

Se nonostante il reclamo sul posto la vacanza è stata comunque deludente, posso fare qualcosa al rientro?

Sì. Bisogna mandare un reclamo tramite raccomandata con ricevuta di ritorno entro dieci giorni lavorativi dal rientro chiedendo il rimborso delle somme pagate sul posto e la restituzione degli importi versati al tour operator.

Ho prenotato un soggiorno in un Hotel a 4 stelle in una Regione italiana ma l’Hotel era di qualità inferiore. Che cosa posso fare?

Può inviare una lettera di segnalazione all’Assessorato al Turismo della Regione. Infatti la qualifica degli alberghi è stabilita dalla Regione che assegna le relative stelle. Se invece l’Hotel espone un numero di stelle diverse da quelle assegnate si potrà chiedere il rimborso del prezzo ed il risarcimento del danno.

Sul treno i bambini viaggiano gratis?

Sì, ma devono essere di età inferiore a quattro anni e non possono occupare un posto.

ASSICURAZIONI (NOVITA’ A SEGUITO DEL DECRETO BERSANI)

Sono andato dal mio Assicuratore per assicurare l’auto nuova di mia moglie e lo stesso le ha assegnato una classe di merito molto più sfavorevole della mia. E’ corretto?

No. Il decreto Bersani bis sulle liberalizzazioni ha stabilito che quando una persona già titolare di polizza o una persona con essa stabilmente convivente stipula un nuovo contratto per un altro veicolo dello stesso tipo già assicurato, l’Assicurazione non può assegnare una classe di merito più sfavorevole rispetto a quella del mezzo già assicurato.

Cinque anni fa ho stipulato una polizza decennale che copre i danni che possono verificarsi in relazione alla vita familiare. Posso recedere?

Sì. Il Decreto Bersani bis ha introdotto la possibilità di recedere dalle polizze ramo danni stipulate prima del 3 aprile 2007 dopo il terzo anno di vigenza del contratto. Per le polizze danni stipulate dopo il 3 aprile 2007 l’assicurato può disdire il contratto di anno in anno senza costi con un preavviso di 60 giorni.

Queste regole valgono anche per le polizze del ramo vita?

No.

ETICHETTE DEGLI ALIMENTI

Che differenza c'è tra la dicitura riportate nelle etichette dei cibi “da consumarsi entro il “ e l'altra “da consumarsi preferibilmente entro il” ?

La prima indica la data di scadenza cioè la data entro la quale il prodotto deve necessariamente essere consumato e oltre la quale non può essere venduto. La seconda indica il termine minimo di conservazione, cioè la data fino alla quale il prodotto stesso conserva le sue specifiche qualità organolettiche-nutrizionali, ovviamente con adeguata conservazione. Oltre tale data, può essere ancora venduto, ma sotto la responsabilità del venditore.

Che cosa significano i marchi DOP, IGP e STG ?

DOP – DENOMINAZIONE DI ORIGINE PROTETTA

Detto marchio viene assegnato dalla Commissione UE. Per ottenerlo il prodotto deve avere particolare qualità e caratteristiche dovute esclusivamente a una circoscritta e ben delimitata zona di produzione. Il consumatore ha così una garanzia di Legge sull'origine del prodotto e su un sistema di controllo.

IGP – INDICAZIONE GEOGRAFICA TIPICA

Anche questo marchio è una qualifica europea ma per ottenerlo basta una sola caratteristica di distinzione. Ad esempio la zona di lavorazione potrebbe determinare la qualità del prodotto, ma la materia prima usata potrebbe provenire anche dall'estero.

STG – SPECIALITÀ TRADIZIONALE GARANTITA

Anche questo marchio viene assegnato dalla Commissione UE. Viene assegnato per caratteristiche specifiche di un prodotto che lo distinguono in maniera netta da altri analoghi. Non c'è in questo caso un riferimento alla zona di produzione e possono essere preparati ovunque in Europa seguendo un disciplinare di produzione

Che cosa vuol dire “latte fresco pastorizzato di alta qualità” ?

Poiché il latte crudo si deteriora rapidamente prima di essere messo in vendita viene riscaldato a temperature più o meno elevate. Le differenze di temperatura e di tempi di riscaldamento determinano la qualità del latte confezionato. Il “latte fresco pastorizzato di alta qualità” è quello più qualitativo perché più degli altri conserva le caratteristiche del latte crudo. La verifica della qualità e della freschezza avviene misurando la presenza delle “sieroproteine”: il latte “fresco pastorizzato di alta qualità” deve avere per Legge almeno il 15,5% di sieroproteine ed il latte “fresco pastorizzato” almeno il 14%

Che cosa è il “burro tradizionale” ?

Il burro più fresco e qualitativo è quello di panna centrifugata ovvero di crema tolta subito dal latte tramite centrifugazione. Il burro di sola panna o crema di latte è chiamato “burro tradizionale”

Che differenza c'è tra le uova fresche e le uova extra fresche ?

La dicitura “extra fresche” è ammessa sulle confezioni in cui è indicata la data di deposizione dell'uovo (cioè il giorno in cui la gallina ha fatto l'uovo) ed il termine di 9 giorni da tale data, trascorsi i quali l'uovo non è considerato più extra fresco, ma soltanto fresco (cat. A)

Che cosa vuol dire confettura “extra” ?

La confettura per essere “extra” deve contenere almeno il 45% di frutta. La confettura semplice, invece, almeno il 45%

La marmellata e la confettura sono la stessa cosa ?

Il termine “marmellata” è riservato solo agli agrumi: può essere fatta con succo e scorze oppure anche con polpa e deve contenere almeno il 20% di frutta.

CONDOMINIO

1 AMMINISTRATORE

Con quanti millesimi si nomina l'amministratore e con quanti può essere revocato?

Secondo l'art. 1125 c.c., sia in prima che in seconda convocazione, l'amministratore viene nominato con il voto della maggioranza dei presenti in assemblea in rappresentanza di almeno 500 millesimi.

La stessa maggioranza è necessaria per la revoca dell'amministratore.

Alla fine del suo incarico annuale l'amministratore deve essere revocato?

L'amministratore dura in carica un anno e alla fine di questo periodo lo stesso ha esaurito la sua funzione senza necessità di revoca o dimissioni.

Tuttavia se l'assemblea non provvede alla nomina di un altro amministratore, pur non nominando o riconfermando il precedente, questi rimarrà in carica fino alla sua sostituzione c.d. prorogatio.

Quali sono i requisiti necessari per essere nominati amministratore di condominio?

Al momento la legge prevede che chiunque può essere eletto amministratore del condominio. Prossimamente le norme UNI daranno almeno dei parametri minimi necessari,

ad oggi se il regolamento non prevede requisiti particolari l'assemblea è assolutamente libera nella sua scelta.

Il fatto di essere iscritto ad una qualche associazione di amministratori, può rappresentare un titolo preferenziale, ma non è indispensabile.

Quando è obbligatorio l'amministratore in un condominio?

L'art. 1129 c.c. prevede che quando i condomini sono più di quattro l'assemblea deve nominare un amministratore.

Nel caso in cui ciò non accada anche un solo condomino potrà ricorrere all'autorità giudiziaria che provvederà alla nomina di un amministratore.

Quali sono i poteri dell'amministratore c.d in prorogatio?

L'amministratore che rimane in carica dopo la scadenza del suo mandato è tenuto ad assolvere tutti i compiti dei quali era stato incaricato con la sua elezione e questo anche se egli sia dimissionario.

Il dovere di gestire con diligenza il condominio e la conseguente responsabilità permane fino a quando egli non sia stato sostituito.

Purtroppo alcuni amministratori fanno un uso distorto dell'istituto della prorogatio che permette loro di rimanere in carica nonostante il dissenso dei condomini o almeno l'assenza di consenso.

Così capita che alcuni amministratori al solo scopo di far mancare il quorum necessario per la nomina convochino le assemblee condominiali in particolari periodi dell'anno (fine luglio - fine dicembre) durante i quali la maggior parte dei condomini diserta l'assemblea.

Succede quindi che in questo modo, grazie anche all'incuria dei condomini, taluni amministratori rimangano arroccati alle loro cariche senza alcun consenso assembleare.

Chi, tra proprietario ed inquilino, deve pagare il compenso dell'amministratore ?

La quota per l'amministrazione spetta al proprietario.

Qual'è la responsabilità dell'amministratore per i pagamenti non autorizzati?

Se l'amministratore effettua pagamenti non autorizzati dall'assemblea egli ne risponderà in prima persona ovvero gli stessi pagamenti effettuati rimarranno a suo carico non potendo lo stesso richiederne il versamento ai condomini.

L'amministratore deve sempre ricordarsi che gestisce soldi non suoi e non gli è concesso di agire a suo piacimento.

Nel caso di un amministratore che aveva pagato ad un'impresa prestazioni che i condomini avevano contestato, bloccando la somma relativa, il Tribunale di Milano ha ritenuto che tale somma dovesse essere sborsata esclusivamente dall'amministratore che aveva pagato contro la volontà dei condomini .

L'amministratore può rifiutare di dare ai condomini le copie dei documenti relative alla gestione condominiale?

Una sentenza della corte di Cassazione ha stabilito che l'amministratore non può rifiutare ai condomini che lo richiedano le copie dei documenti. Questa richiesta può essere avanzata in ogni tempo e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte

dell'assemblea e senza che il condomino abbia l'obbligo di giustificare . Naturalmente i condomini dovranno pagare all'amministratore il costo delle copie richieste.

In quali casi può essere nominato l'amministratore giudiziario?

Quando non si prendono i provvedimenti necessari per la gestione della cosa comune, quando non si forma la maggioranza per la nomina dell'amministratore; quando l'amministratore in carica non provvede all'esecuzione delle delibere; quando pur in presenza di più di quattro unità immobiliari l'assemblea non provveda alla nomina; allora ad iniziativa anche di un solo condomino l'autorità giudiziaria può provvedere alla nomina di un amministratore giudiziario il quale ha tutti i poteri dell'amministratore eletto dall'assemblea.

L'amministratore può essere confermato tacitamente?

No non è possibile la conferma tacita dell'amministratore proprio perché alla fine del suo mandato annuale egli decade dall'incarico che può essergli nuovamente conferito, ma solo con delibera assembleare.

L'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea?

Gli unici lavori di manutenzione straordinaria che l'amministratore può ordinare senza essere preventivamente autorizzato dall'assemblea sono quelli che rivestano carattere di urgenza tale da non poter essere rimandati fino allo svolgimento dell'assemblea. L'amministratore è tuttavia tenuto a convocare la più presto un'assemblea straordinaria per relazionare i condomini ed ottenere da loro la ratifica di quanto già messo in opera.

L'amministratore ha il potere di licenziare il portiere?

Sì. Il servizio di portierato rientra tra i servizi di gestione ordinaria che l'amministratore ha l'obbligo di curare ai sensi dell'art. 1130 n.2 c.c.

L'amministratore può stipulare contratti per la gestione delle cose comuni nell'interesse del condominio?

Sì: tra i poteri dell'amministratore rientra quello di stipulare contratti per la manutenzione della cosa comune o per l'erogazione dei servizi comuni nei limiti della spesa deliberata dall'assemblea.

2 SPESE

Come deve essere redatta la contabilità condominiale ?

Non esiste alcuna prescrizione che imponga che la contabilità del condominio sia tenuta in una forma particolare. Nel condominio è bene che la contabilità sia il più semplificata possibile in modo da essere facilmente controllabile da tutti i condomini che devono poter verificare le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione.

Quello che invece è imprescindibile è che, comunque venga tenuta la contabilità, l'amministratore metta a disposizione dei condomini le c.d. pezze giustificative ossia i documenti contabili sui quali ha formato il bilancio.

Dal 1998 il condominio è stato investito di oneri contabili più impegnativi in quanto è divenuto sostituto di imposta. Questo significa che il condominio trattiene un percentuale sui compensi erogati a società e liberi professionisti che viene versata quale imposta a favore degli stessi. In parole povere il condominio versa direttamente all'erario una parte delle imposte che i suoi collaboratori dovranno pagare sui compensi ricevuti. Questo meccanismo fa sì che il condominio oltre a dover provvedere ai tali versamenti debba anche compilare a fine anno un'apposita dichiarazione (mod. 770) nella quale verranno indicati tutti i versamenti effettuati durante l'anno.

Quali sono le spese che deve sostenere il proprietario di un appartamento non utilizzato?

Salvo che il regolamento condominiale non disponga altrimenti, il proprietario dell'appartamento inutilizzato sostiene le spese al pari di tutti gli altri.

Come si suddividono le spese per l'acqua potabile?

L'ideale sarebbe dotarsi di contatori individuali, cosa che nelle nuove costruzioni è la regola. In mancanza esistono due possibilità a) suddivisione in base alle quote millesimali, il quale però non è molto realistico, ma è l'unico possibile se il regolamento non prevede altro metodo e se non vi è un accordo in proposito sottoscritto da tutti il quale autorizzi il metodo b) in base al numero degli occupanti delle singole unità immobiliari; anche una soluzione che tenga conto di entrambi i parametri millesimi e persone è idonea a suddividere questa spesa.

Come si deliberano i lavori di manutenzione straordinaria?

Un punto da tenere assolutamente fermo è che il diritto di decidere sui lavori straordinari è solo dell'assemblea.

È illegittima una delibera che demandi ad un comitato di condomini la decisione sull'esecuzione dei lavori.

È possibile invece delegare ad un comitato tecnico la sorveglianza sull'esecuzione e sugli innumerevoli piccoli problemi che sorgeranno durante gli stessi.

Per prima cosa l'amministratore deve far redigere o redigere lui stesso un capitolato delle opere da sottoporre alle varie imprese.

Ciò permetterà ai condomini di operare una scelta su preventivi tutti uguali e quindi comparabili perché concernono lo stesso tipo di lavoro.

Una volta avute le varie offerte l'assemblea decide a chi affidare il lavoro e fissa un tetto massimo di spesa nella quale andrà ricompreso anche il compenso richiesto dall'amministratore per la gestione del bilancio straordinario.

L'assemblea o l'amministratore sceglieranno anche un direttore dei lavori che rappresenta il punto di contatto tra il condominio in persona dell'amministratore e l'impresa. Il direttore dei lavori risponde al condominio della corretta esecuzione delle opere e quindi ha l'onere di sorvegliare sull'impresa appaltatrice.

La legge 494/96 impone anche la nomina di responsabile della sicurezza che ha il compito di sorvegliare che l'esecuzione dei lavori avvenga nel rispetto delle norme di sicurezza per il personale impiegato.

È bene che nel corso dello svolgimento dei lavori l'amministratore riunisca periodicamente i condomini per relazionarli sullo svolgimento delle opere.

Alla fine dei lavori l'assemblea, verificata la corretta esecuzione, approva il bilancio definitivo e il relativo piano di riparto.

Come si dividono le spese di manutenzione dell'ascensore?

Le spese di manutenzione ordinarie si dividono per metà in base ai millesimi di proprietà e per metà in relazione all'altezza dei singoli piani o porzioni di piano dal suolo.
Le spese di manutenzione straordinaria e quelle per gli adeguamenti di legge si dividono tra tutti i condomini in base ai millesimi.

Può l'assemblea a maggioranza stabilire criteri di ripartizione delle spese diversi da quelli previsti dall'art. 1123 c.c.?

Una divisione delle spese in base a criteri diversi da quelli legali è possibile solo con una delibera sottoscritta dalla totalità dei condomini o in base ad una precisa norma contenuta nel regolamento contrattuale. L'assemblea non può a maggioranza assumere una delibera che modifichi e* criteri legali: una decisione simile è assolutamente nulla.

Qualora le spese di gestione superino quelle preventivate può l'amministratore richiedere un'integrazione sotto forma di rata straordinaria?

Se la differenza tra preventivo e fabbisogno reale è stata determinata dall'aumento del costo di un servizio o comunque dalla necessità di spese che si possano ricondurre alla gestione ordinaria, l'amministratore è legittimato a chiedere ai condomini di integrare i loro versamenti.

Questo perché i condomini devono provvedere a conferire a colui che hanno incaricato della gestione i mezzi per provvedere alla gestione stessa.

Il fatto che tale versamento non sia stato oggetto di preventiva approvazione assembleare comporta solo che l'amministratore non potrà promuovere il procedimento di ingiunzione contro il condomino moroso, ma non intacca la legittimità della sua richiesta di acconto.

Come si ripartiscono le spese per l'impianto di riscaldamento?

Le spese per la conservazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e quelle per il suo adeguamento alle disposizioni di legge, vengono sostenute da tutti i condomini e si suddividono in relazione ai millesimi di proprietà. Le spese di esercizio vengono invece ripartite in base al diverso uso che ognuno fa dell'impianto stesso determinato dai parametri della superficie radiante, della cubatura o della superficie dell'appartamento.

Il condomino può evitare di pagare le spese se rinuncia alla sua quota di proprietà sulle parti comuni?

Il dovere del condomino di concorrere alle spese per la conservazione delle parti comuni deriva dal suo titolo di proprietà cioè dall'essere proprietario di un appartamento ed è indipendente dall'uso che tale condomino faccia o meno delle parti comuni e dei servizi comuni, perciò egli sarà tenuto a concorrere alle spese relative fintanto che conserverà la proprietà di una porzione dell'immobile.

3 ASSEMBLEA

Quando deve essere convocata l'assemblea?

L'assemblea del condominio deve essere convocata almeno una volta l'anno per decidere sui risultati della gestione sulla nomina dell'amministratore nonché per approvare il preventivo dell'esercizio successivo.

Ogni volta in cui ne ravvisi la necessità l'amministratore può convocare l'assemblea che appunto perché è solo eventuale prende il nome di straordinaria. Il fatto che sia straordinaria non ha alcuna rilevanza sui quorum costitutivi e deliberativi che rimangono quelli usuali.

Quando è possibile la convocazione da parte dei condomini?

Quando due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio abbiano richiesto all'amministratore la convocazione di un'assemblea e questo sia rimasto inattivo per dieci giorni dalla richiesta, i condomini richiedenti potranno convocare l'assemblea in vece dell'amministratore.

E' necessaria una forma specifica per la convocazione assembleare?

Il codice non prevede alcuna forma particolare per la convocazione come ad esempio la raccomandata a.r., ma tale formalità potrebbe essere prevista dal regolamento.

Quello che invece è importante è che la convocazione assembleare indichi sempre con precisione la data e il luogo della riunione e gli argomenti su cui si dovrà discutere.

Si ricordi che gli argomenti che non sono posti all'ordine del giorno potranno essere oggetto di discussione, ma su di essi non potrà intervenire nessuna valida deliberazione.

Quanto tempo prima deve essere comunicato l'avviso di convocazione?

I condomini devono ricevere la convocazione almeno cinque giorni prima della data fissata. Se ciò non avviene l'assemblea non potrà regolarmente costituirsi e tanto meno deliberare. La mancata convocazione anche di un solo condomino rende nulla la delibera.

Se ci sono più proprietari di uno stesso appartamento la convocazione deve essere inviata a tutti ?

No, è sufficiente che la convocazione venga inviata ad uno solo dei proprietari. Allo stesso modo in caso di comproprietà il diritto di voto spetta ad uno solo di essi.

ACQUISTO IMMOBILI IN COSTRUZIONE E FIDEIUSSIONE

Devo comprare una casa in costruzione e il venditore mi chiede di versare subito una parte del prezzo ho qualche tutela?

Sì, all'atto della stipula del contratto il venditore è obbligato a consegnare all'acquirente una fidejussione di importo corrispondente a quanto versato.

A cosa serve la fidejussione?

La fidejussione deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, la restituzione delle somme riscosse.

Chi può rilasciare la fidejussione?

La fidejussione è rilasciata da una banca, da un'impresa assicurativa o da intermediari finanziari iscritti in un elenco speciale.

Ci sono conseguenze se il costruttore-venditore non mi ha dato la fidejussione e si rifiuta di rilasciarla?

Il costruttore è obbligato a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente.

CANONE TV

Mi è pervenuta una lettera da SAT – sportello abbonamenti TV con la quale mi chiedono di pagare il canone per un televisore che non uso, devo pagare?

Il canone televisivo è una “tassa di possesso” e deve essere pagato indipendentemente dal fatto che si usi o meno il televisore.

SE IL PARENTE DEFUNTO HA UN TELEVISORE:

E' deceduto il mio anziano genitore abbonato alla TV, essendo io erede sono costretto a pagare il canone anche se ho buttato il suo vecchio televisore?

No, purché dia disdetta entro il 31 dicembre nei modi previsti.

Come devo fare per dare la disdetta?

La disdetta deve essere trasmessa con lettera raccomandata utilizzando la cartolina “comunicazioni varie” del libretto di abbonamento del defunto allegando certificato di morte e una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella quale si dichiara che l'apparecchio è stato gettato, occorre poi allegare alla lettera il libretto del defunto e una fotocopia della propria carta di identità.

Io pago già un canone TV e vorrei tenere il televisore ereditato, devo pagare un secondo canone?

No, se l'erede è già abbonato può, sempre con raccomandata, dichiarare di avere preso in carico l'apparecchio del defunto e di non dovere pagare un canone aggiuntivo ai sensi dell'art. 27 della legge n.223/1990, allegando il certificato di morte, fotocopia del proprio libretto dove compare il numero di abbonamento e restituendo il libretto del defunto.

POSTE

Ho spedito un pacco pagando una tariffa maggiorata per il recapito urgente ma il pacco è arrivato in ritardo, posso chiedere un risarcimento?

Sì, ha diritto ad un risarcimento in misura fissa determinato dalla “Carta di qualità del servizio postale” disponibile presso gli uffici postali.

MULTE

Mi hanno fatto due multe per divieto di sosta nello stesso posto lo stesso giorno. Posso fare ricorso ?

Sì. Si può fare una sola multa al giorno per divieto di sosta nello stesso posto (artt. 7 e 158 Codice della Strada). La seconda multa può essere fatta solo dopo 24 ore.

Mi è arrivato un verbale senza indicazione dell'ora in cui avrei commesso l'infrazione. Si può fare ricorso ?

Sì, si tratta di verbale illegittimo (art. 383 DPR 495/1992)

Un ausiliario del traffico mi ha fatto una multa perché sono passato con il rosso. Poteva farla ?

No, non può farla (L. 488/1999). Si può fare ricorso

Un Vigile mi ha fatto una multa per divieto di sosta e me l'ha contestata subito, però non ha firmato il verbale. Posso fare ricorso ?

Sì. Sui verbali redatti a mano è obbligatoria la firma. Invece per i verbali meccanizzati è sufficiente che siano riportate le generalità dell'Agente.

BONUS ELETTRICO

Che cosa è il “bonus elettrico” ?

E' un risparmio sulla spesa dell'energia elettrica che può essere richiesto in determinati casi:

- per l'abitazione di residenza con potenza fino a 3 kw (o fino a 4,5 kw per un nucleo familiare di residenti superiore a 4 persone) quando il nucleo familiare ha un indicatore ISEE non superiore a 7.500 euro, oppure
- per l'abitazione di residenza con potenza fino a 3 kw (o fino a 4,5 kw per un nucleo familiare di residenti superiore a 4 persone) quando nel nucleo familiare ci sono più di tre figli a carico e con indicatore ISEE non superiore a 20.000 euro, oppure

- senza limitazioni di residenza o potenza impegnata quando vi è un ammalato grave che deve usare macchine elettromedicali per il mantenimento in vita; quest'ultimo bonus è cumulabile con i precedenti in presenza dei relativi requisiti

A quanto ammonta il bonus ?

Per il 2009 l'importo annuo è di 58 euro per un nucleo familiare fino a 2 persone, 75 euro per 3/4 persone, 130 euro per più di quattro persone, 144 euro per i malati gravi.

Che cosa devo fare per avere il bonus ?

Bisogna rivolgersi al proprio Comune di residenza od eventualmente ad altro Istituto designato dal Comune, come ad esempio i Caf. C'è un modulo da compilare che può essere ritirato in Comune o scaricato dal sito dell'Autorità per l'energia Elettrica e il Gas www.autorita.energia.it

Quanto tempo vale il bonus ?

Il bonus ha una durata di 12 mesi. Per poterlo avere anche l'anno successivo bisogna fare una richiesta di rinnovo entro due mesi dalla scadenza. Per i malati gravi, invece, il bonus sarà valido senza necessità di rinnovo fino a quando permanga la necessità di utilizzare macchine elettriche salvavita