ANACI NVK

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
NATIONALER VERBAND DER
KONDOMINIUMVERWALTER

Sezione di Bolzano / Sektion Bozen



Aggiornato al
Aktualisiert auf

2025

30 ANNI

Registro degli amministratori in Alto Adige con tabelle delle maggioranze ed estratto del codice civile

Verzeichnis der Verwalter in Südtirol mit Tabelle der Mehrheiten und Auszug aus dem ZGB

INDICE

pag

1 Chi siamo
2 Consiglio provinciale
3 La nostra storia
4 ANACI e professionalità
5 Anagrafica amministratori
16 Tariffe medie
20 Prezzi medi
25 Patti chiari
29 Maggioranze
35 Compravendite
37 Regole d'oro
43 Ripartizione spese
55 Valvole termostatiche
63 Ordinanze sindacali
82 Stazioni di ricarica
90 Manutenzioni obbligatorie
96 Le zanzare
104 Rifiuti urbani
107 Leggi e decreti
153 Requisiti
155 Legionella
156 Targa identificativa
160 Amministratori tutti uguali ?

INDEX

Seite

1 Wer wir sind
2 Provinzialrat
3 Unsere Geschichte
4 ANACI und Professionalität
5 Persönliche Daten der Verwalter
18 Durchschnittstarife
22 Durchschnittspreise
25 Klare Vereinbarungen
29 Mehrheiten
35 Verkauf
37 Goldene Regeln
48 Kostenverteilung
58 Thermostatventile
63 Bürgermeisterverordnungen
86 Ladestationen
93 Obligatorische Wartung
96 Mücken
104 Siedlungsabfälle
128 Gesetze und Verordnungen
154 Anforderungen
155 Legionellen
158 Typenschild
162 Sind alle Verwalter gleich?



ANACI : CHI SIAMO

Sono oltre ottomila gli amministratori professionisti associati ANACI, l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, una sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori immobiliari italiani.
Nata nel gennaio del 1995, dalla fusione dell'ANAI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari, costituitasi nel 1970) con l'AIACI (Associazione Italiana Amministratori di Condominio ed Immobili, costituitasi nel 1974), ha già festeggiato i suoi vent'anni ed è l'associazione di categoria maggiormente rappresentativa, presente con 105 sedi in tutte le province italiane dove, oltre a svolgere attività di formazione per i propri iscritti, organizza corsi di avviamento e qualificazione rivolti a chi vuole intraprendere questa professione.

NVK: ÜBER UNS

Mehr als achttausend profesionelle Verwalter sind Mitglieder des ANACI-NVK, der Nationalen Vereinigung der Kondominium- und Immobilienverwalter, ein Verband mit einer mehr als dreißigjährigen Geschichte und Erfahrung im Vereinswesen der Immobilienverwalter.
ANACI ist im Januar 1995 aus der Vereinigung der ANAI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari, entstanden 1970) und der AIACI (Associazione Italiana Amministratori di Condominio ed Immobili, entstanden 1974) hervorgegangen und hat schon seinen zwanzigsten Gründungstag gefeiert. ANACI ist heute der größte Dachverband, mit 105 Sitzen in sämtliche Provinzen Italiens, wo Fortbildungskurse für die eigenen Mitglieder, sowie Ausbildungs- und Spezialisierungkurse für all jene angeboten werden, die den Beruf des Kondominiumverwalters ausüben wollen.

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

Scegliere un amministratore a cui affidare la tutela del proprio patrimonio oggi è diventato sempre più un momento di attenta analisi da parte dei condomini, sono troppe ormai le responsabilità civili e penali che investono questo professionista e la legge 220/2012 assieme al recente D.M. 140/2014 hanno posto fine all'improvvisazione stabilendo regole e caratteristiche ben precise a fronte delle quali è possibile svolgere la professione di amministratore di condominio.
Il legislatore, consapevole di come le numerose disposizioni e leggi che regolano la materia, se non correttamente interpretate o addirittura ignorate, possono comportare danni anche rilevanti a carico dei condomini, ha imposto con il D.M. 140/2014 l'obbligo di frequentare un corso propedeutico allo svolgimento della professione della durata minima di 75 ore con superamento di un esame finale per accedere alla professione ed ha inoltre previsto per chi svolge la professione l'obbligo di frequentare ogni anno un corso di aggiornamento della durata minima di 15 ore con superamento di un esame finale.
Di fatto si è finalmente posta fine all'improvvisazione ed ogni professionista amministratore di condominio dovrà dimostrare alla propria clientela acquisita, o quando si candiderà per la gestione di un immobile, di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge; diversamente non potrà svolgere la professione. Sta quindi ai condomini verificare ogni anno che il proprio amministratore sia in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

DIE ROLLE DES VERWALTERS

Die Wahl des Verwalters, dem die Wahrung der eigenen Interessen und Güter anzuvertrauen ist, wird allmählich zu einem Moment der sorgfältigen Auslese durch die Miteigentümer, zumal die zivilrechtliche und strafrechtliche Verantwortung dieses Freiberuflers inzwischen sehr umfangreich geworden ist; das Gesetz 220/2012 und das erlassene Ministerialdekret 140/2014, haben durch die Festlegung klarer Regeln und Voraussetzungen zur Ausübung des Berufes des Kondominiumverwalters der Improvisation endgültig ein Ende gesetzt.
Der Gesetzgeber ist sich bewusst, dass die Miteigentümer bei falscher Auslegung oder gar bei Unkenntnis der zahlreichen Bestimmungen und Gesetze, die das Kondominium betreffen, beträchtliche Schäden erleiden können, sodass mit dem Ministerialdekret 140/2014 für neue Verwalter die Pflicht eingeführt wurde, vor Ausübung des Berufes einen Ausbildungskurs mit einer Mindestdauer von 75 Stunden samt Abschlussprüfung, und für jene, die den Beruf bereits ausüben, die Pflicht, jedes Jahr einen Weiterbildungskurs von mindestens 15 Stunden mit Abschlussprüfung zu absolvieren
Damit ist das Zeitalter der Hobbyverwalter zu Ende. Jeder Kondominiumsverwalter wird seinen bewährten Kunden oder wenn er sich für die Verwaltung eines neuen Kondominiums bewirbt, den Besitz der vom Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen vorweisen müssen, andernfalls darf er den Beruf nicht ausüben. Es obliegt den Miteigentümern, jedes Jahr zu prüfen, ob der Verwalter im Besitz der notwendigen Voraussetzungen ist.

Un professionista preparato alla lunga costa sempre meno di un dilettante



Ein fähiger Freiberufler kostet langfristig immer weniger als ein Amateur

Consiglio Provinciale - Provinzrat

Sezione di Bolzano - Sektion Bozen

Lombardozzi Marco	Presidente/Präsident
Donat Sonja	Vicepresidente/Vize-Präsidentin
Scibona Roberto	Segretario/Sekretär:
Moro Manuela	Tesoriere/Schatzmeister Consigliere nazionale / Nationalrat

Nardi Carlotta	Revisore dei conti /Rechnungsprüfer
Marcanzin Anna Rita	Revisore dei conti /Rechnungsprüfer
Stefani Simone	Revisore dei conti /Rechnungsprüfer

Bovenzi Antonio	Consigliere provinciale / Provinzrat
Scibona Roberto	Consigliere provinciale / Provinzrat
Quadrio Davide	Consigliere provinciale / Provinzrat
Travaini Patrizia	Consigliere provinciale / Provinzrat
Schopf Marco	Consigliere provinciale / Provinzrat
Nardi Carlotta	Consigliere provinciale / Provinzrat

Quadrio Davide	Consigliere regionale / Regionalrat
Coleselli Tanja	Consigliere regionale / Regionalrat
Scibona Roberto	Consigliere regionale / Regionalrat

Martini Attilio	Probiviri provinciali / Landesschiedsrichter
Moro Walter	Probiviri provinciali / Landesschiedsrichter
Andriolo Walter	Probiviri provinciali / Landesschiedsrichter

Centro Studi provinciale / Landesforschungszentrum

Lombardozzi Marco Direttore / Direktor
Avv. Andriolo Walter, Moro Walter, Pizzaia Federica, Avv. Malacarne Silvia,
Avv. Manfioletti Marco. Zadra Renzo, Scanavini Claudio, Andriolo Valentino, Mira Massimo

Pizzaia Verena	Coordinatore Gruppo Giovani Bolzano/Koordinatorin Jugendgruppe Bozen
Bovenzi Antonio	Coordinatore mandamento Brunico e Bressanone/Bezirkskoordinator Bruneck-Brixen
Lombardozzi Laura	Coordinatore mandamento Merano/Bezirkskoordinator Meran

Commissione di conciliazione/Schlichtungskommission
Martini Attilio, Moro Walter, Andriolo Walter

ANACI SERVIZI SRL
Lombardozzi Marco, Nardi Carlotta, Moro Manuela

ANACI ITCAT
Schopf Marco

Gruppo bilinguismo/Übersetzungsteam
Donat Sonja, Travaini Patrizia, Coleselli Tanja

Social ANACI Bolzano/Soziale Medien ANACI-NVK Bozen
Pizzaia Verena, Lombardozzi Laura

La Nostra Storia - Unsere Geschichte

ANACI è nata nel 1995 della fusione di ANAI e AIACI. Da allora, ANACI ha svolto un ruolo chiave nell'assistere i suoi membri attraverso formazione, supporto legale e normativo, nonché nella promozione di standard elevati nel campo dell'amministrazione immobiliare e condominiale. L'associazione si impegna anche a rappresentare gli interessi dei suoi membri nei confronti delle istituzioni governative, partecipando attivamente al processo legislativo che riguarda il settore immobiliare.

ANACI entstand 1995 durch den Zusammenschluss von ANAI und AIACI.Seitdem spielt ANACI eine Schlüsselrolle bei der Unterstützung seiner Mitglieder durch Schulungen, rechtliche und gesetzliche Unterstützung sowie bei der Förderung hoher Standards in der Immobilien und Wohnungseigentums-verwaltung. Der Verband vertritt zudem die Interessen seiner Mitglieder gegenüber staatlichen Institutionen und beteiligt sich aktiv an Gesetzgebungs-prozessen im Immobiliensektor.

1970
A.N.A.I.
Costituzione Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari

1970
A.N.A.I.
Gründung des Nationaler Verbands der Immobilienverwalter

1974
A.I.A.C.I.
Costituzione Associazione Italiana Amministratori di Condominio ed Immobili

1974
A.I.A.C.I.
Gründung des Italienischen Verbands der Wohnungseigentümer und Immobilienverwalter

1995
A.N.A.C.I.
Costituzione Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

1995
A.N.A.C.I.
Gründung des Nationaler Verband der Kondominiumverwalter

ANACI: SINONIMO DI PROFESSIONALITÀ

Senza dubbio il mercato da tempo ha premiato i professionisti iscritti ANACI, che già ormai da anni seguono costantemente corsi di aggiornamento professionale, garantendo così di essere sempre al passo con i tempi ed in possesso delle nozioni indispensabili per svolgere al meglio la professione.
La fase di preparazione e di aggiornamento in questa professione ha assunto da tempo un'importanza rilevante ed a tale scopo presso le varie sedi ANACI presenti in tutta Italia vengono costantemente organizzati costantemente corsi di formazione e di aggiornamento; in questo modo ANACI ha fatto dell'aggiornamento costante la propria bandiera, proprio per fornire ai clienti dei suoi iscritti una garanzia di alta professionalità prevedendo anche all'interno del proprio statuto l'obbligo, per ogni iscritto, di frequentare un numero annuo minimo di ore di aggiornamento così da mantenere un costante livello di professionalità, di preparazione e di aggiornamento; una scelta certo non facile ma tesa, ancora una volta, ad elevare lo standard professionale dei propri iscritti a tutto vantaggio dell'utente finale: il condomino.
ANACI da sempre raccoglie ed indirizza i professionisti del settore selezionandoli, già prima dell'entrata in vigore del D.M. 140/2014, attraverso la frequenza di corsi della durata minima di 100 ore con superamento finale di un esame scritto ed orale, indirizzandoli verso un costante aggiornamento obbligatorio grazie all'introduzione dell'obbligo di conseguimento dei crediti formativi.

COME SCEGLIERE IL PROPRIO AMMINISTRATORE

Da quanto sopra, emerge quindi chiaramente come orientarsi per scegliere tra le molte offerte che si possono reperire sul mercato: è importante quindi tenere conto delle referenze positive e valutare se il professionista abbia alle spalle un'organizzazione adatta a gestire l'immobile che gli si vuole affidare; diventa inoltre importantissimo, in quanto indispensabile per lo svolgimento della professione, verificare che il professionista sia in possesso dei requisiti previsti dal D.M. 140/2014 chiedendo che venga allegata alla propria offerta idonea documentazione.
E' importante inoltre valutare l'offerta economica pretendendo di ricevere una specifica analitica delle varie voci di spesa che possono aggiungersi al compenso ordinario quali, ad esempio, le spese per la cancelleria, le spese telefoniche, eventuali compensi extra per l'esecuzione di lavori straordinari, le spese per i solleciti di pagamento, il compenso per la compilazione e l'invio del Modello 770, etc. come ben elencato nel modello Patti Chiari che si trova all'interno di questa pubblicazione; solo così si potrà essere in grado di valutare bene la richiesta di compenso annuo avanzata dal professionista che non dovrà, certo, essere eccessivamente elevata, ma neanche troppo bassa, e rapportata alle caratteristiche della struttura di cui è dotato il professionista così come ai servizi che è in grado di erogare; solo così sarà possibile effettuare la scelta migliore mettendosi al riparo da possibili amare sorprese e discussioni.

NVK BEDEUTET PROFESSIONALITÄT

Zweifellos belohnt der Markt seit langem die bei der ANACI registrierten Mitglieder, die bereits seit Jahren regelmäßig Weiterbildungskurse besuchen und so sicherstellen, dass sie immer auf dem neuesten Stand sind und über die unverzichtbaren Sachkenntnisse verfügen, um ihren Beruf bestmöglich auszuüben.
Die Vorbereitung und die Weiterbildung sind indessen ausschlaggebend zur Ausübung dieses Berufes geworden, darum werden in den verschiedenen Sitzen des ANACI laufend Ausbildungs- und Weiterbildungskurse organisiert. Die stetige Weiterbildung ist das Aushängeschild des ANACI; im Statut der Vereinigung wurde sogar die Pflicht verankert, dass jedes Mitglied eine Mindestanzahl an Fortbildungskursen besuchen muss, um den Kunden der eigenen Mitglieder kompetente Fachleute gewährleistet zu können. Es war keine einfache Entscheidung, aber es geht um die Verbesserung der Qualitätsstandards der eigenen Mitglieder, dies wiederum zum Vorteil des Endverbrauchers: das Kondominium.
Seit jeher, noch vor Inkrafttreten des Ministerialdekrets 140/2014, werden die ANACI - NVK-Mitglieder nach einem Einführungskurs von mindestens 100 Stunden mit schriftlicher und mündlicher Abschlussprüfung aufgenommen und durch die Einführung von Ausbildungsguthaben stets angespornt, die Pflichtfortbildung zu absolvieren.

WIE MAN DEN VERWALTER WÄHLT

Aus den angeführten Überlegungen geht klar hervor, wie man sich bei der Wahl verschiedener Angebote von Verwaltern orientieren kann: wichtig sind positive Referenzen und die Berücksichtigung, ob der Verwalter über eine angemessene Struktur verfügt, um das Gebäude, das man ihm anvertrauen will, zu verwalten; wesentlich ist zudem die Überprüfung, ob der Verwalter die vom Ministerialdekret 140/2014 vorgesehenen Voraussetzungen besitzt, wobei die erforderlichen Bescheinigungen zu verlangen sind.
Selbstverständlich ist die vorgeschlagene Vergütung ein wichtiger Faktor, wobei eine analytische Aufstellung der verschiedenen Leistungen, die nicht im Grundhonorar inbegriffen sind, zu beantragen ist, so zum Beispiel Kanzlei- und Telefonspesen, eventuelle Sondervergütung für außerordentliche Arbeiten, Mahnschreiben, Ausfüllen und elektronische Übermittlung des Modells 770, usw. nach dem Schema der „Klaren Abmachung", welches in dieser Veröffentlichung enthalten ist; dadurch kann die vorgeschlagene Vergütung in einer bedachten Weise verglichen werden, wobei die Vergütung weder zu hoch, noch zu nieder und jedenfalls der Struktur des Verwaltungsbüros und dem angebotenen Service entsprechen sollte; so können Sie die beste Wahl treffen und ärgerliche Überraschungen und Auseinandersetzungen vorbeugen.

ANACI
NVK

Sezione di Bolzano
Sektion Bozen

PROFESSIONISTI PER IL TUO IMMOBILE
DIE FACHLEUTE FÜR DEINE IMMOBILIE

Gli amministratori evidenziati sono professionisti certificati UNI 10801:1998
Die hervorgehobenen Verwalter sind zertifizierte Fachleute mit UNI 10801:1998

Gli studi evidenziati sono aziende certificate ISO 9001:2008
Die unten hervorgehobenen Firmen sind mit ISO 9001:2008 zertifiziert

REGISTRO
2025

APPIANO – EPPAN 39057				
Donat Sonja	12872	Via S. Giustina 38/p St. Justinaweg	335 786 6162	info@verwaltungdonat.it
BOLZANO – BOZEN 39100				
4 DOMUS SRL	17691	Viale Europa 140/a Europaallee	0471 420 170	Info@4domus.it
Agosti Renato	10930	Via Piave 23/3 Piavestr.	339 291 2117	info@acagosti.it
AM.CO	16284	Via Resia 26/D Reschenstr.	0471 916 141	posta@studio-amco.it
Andreotti Xenya	18496	Via del Ronco 13/D Neubruchweg	0471 932 470	info@studiomx.it
Bibone Corrado	19851	Via Puccini 26	0471 932 455	corrado.bibone@hotmail.com
Bisoffi Moro Laura	02216	Via Resia 26/D Reschenstr.	0471 916 141	posta@studio-amco.it
Boccaletti Stefano	10800	Via Marie Curie 17 Marie Curiestr.	0471 933 996	stefano.boccaletti@bebhouse.it
Boscaro Mauro	15728	Viale Druso 313 A	340 472 9407	amministrazionimb@gmail.com
Castaldo Daniele	17294	Via del Ronco 13/D Neubruchweg	0471 932 470	info@studiomx.it
Coleselli Tanja	13386	Via Innsbruck 27	0471 1885260	info@studio-3c.it
Compostella Giorgio	16793	Corso Italia 35	0471 1817587	amm.compostella@gmail.com
Dal Mas Eros	12494	Via A. Rosmini 40	347 98 10 409	info@TLHOUSE.it
Gardumi Maria Carla	10504	Via Roma 84 Romstr.	0471 916 486	studio2g.bz@gmail.com
Gorica Albina	19208	Via Goethe 32	0471 153 4323	info@studio-gorica.com
Grisenti Sara	9511	Via Roma 84 Romstr.	0471 916 486	studio2g.bz@gmail.com
Isetta Renato	19671	Via Orazio 25/B	335 62 99 434	isettarenato@ir-amministrazioni.it
Lombardozzi Marco	3666	Corso Italia 29 Italienallee	0471 920 837	info@gestioni3a.it
Martella Cinzia	11338	Via Duerer, 1 - 39100 Bolzano	0471 250 173	martella@martella.bz
Martini Atilio	14979	Via Druso 50/F Drusostr.	0471 181 3070	info@amartini.it
Moro Manuela	7350	Corso Italia 29 Italienallee	0471 920 837	info@gestioni3a.it
Moro Walter	9512	Via Resia 26/D Reschenstr.	0471 916 141	posta@studio-amco.it
Nardi Carlotta	13138	Via Milano 159 Mailandstr.	0471 934 955	studio@bebcondominium.it
Oberrauch Leo	5386	Via Fago 23/A Fagenstr.	0471 401 795	infocond@oberrauch.biz
Pedrazzoli Matteo	12724	Via V. Veneto 70 V. Venetostr.	0471 400 791	condomini@studio-pedrazzoli.com
Pedrazzoli Tiziano	10454	Via V. Veneto 70 Vi. Venetostr.	0471 400 791	condomini@studio-pedrazzoli.com
Peron Alessandro	10455	Via Visitazione 9 Mariaheimweg	0471 284 863	newartsas@libero.it
Pocorobba Bartolomeo	9257	Corso Italia 29 Italienallee	0471 920 837	bartolomeo.pocorobba@gmail.com
Quadrio Davide	18114	Via Fago 15/A Fagenstr.	0471 1818197	ing.quadrio@gmail.com
Recla Maurizio	11162	Via Visitazione 9 Mariaheimweg	0471 284 863	newartsas@libero.it
Schoepf Marco	18710	Via A. Rosmini 40	329 4731405	info@tlhouse.it
Scibona Amministrazioni	18055	Via Vincenzo Lancia 8E	0471 260 342	studio@scibona-amministrazioni.com
Scibona Roberto	12120	Via Vincenzo Lancia 8E	0471 260 342	studio@scibona-amministrazioni.com
Stefani Simone	12217	Viale Europa 140/a Europaallee	0471 420 170	amministratore@4domus.it
Studio 3a Snc	10597	Corso Italia 29 Italienallee	0471 920 837	info@gestioni3a.it
Studio Mx S.A.S.	13129	Via del Ronco 13/D Neubruchweg	0471 932 470	info@studiomx.it
Wallnöfer Rainer	16753	Via Maso della Pieve/Pfarrhofstraße 4F	0471 30 13 01	info@kdw-service.st
Ziliotto Luca	13130	Via S.Vigilio 41/E St. Vigilstr.	393 910 51 70	luca@nuovostyle.it
Zucchiatti Thomas	6632	Via Galvani 6/A Galvanistr.	0471 502 050	info@zucchiatti.it
BRESSANONE – BRIXEN 39042				
Fischnaller Matthias	11615	Via Brennero 21G Brennerstr.	0472 830 052	matthias@kondominium.it
Rottonara Christian	2868	Via Brennero 21G Brennerstr.	0472 830 052	info@kondominium.it
Zambiasi Fabio	12088	Via Carducci 16 Carduccistr.	0472 518 645	info@zambiasi.eu
BRONZOLO – BRANZOLL 39051				
Parisato Alex	16878	Via Nazionale 53 Nationalstr.	335 728 0074	info@parisato.eu
Parisato Ugo	15729	Via Nazionale 53 Nationalstr.	335 728 0074	ugo.soft@tin.it
BRUNICO – BRUNECK 39031				
Bovenzi Antonio	16216	Via Ragen di Sopra 17/A	0474 530 165	office@studio70.bz
Schöpfer Gerhard	11366	Via J.G.Mahl 40 J. G. Mahlstr.	0474 411 011	info@hausservice.it
Stolzlechner & Schöpfer	11368	Via J.G.Mahl 40 J. G. Mahlstr.	0474 411 011	info@hausservice.it
Stolzlechner Verena	13984	Via J.G.Mahl 40 J. G. Mahlstr.	0474 411 011	info@hausservice.it
Walcher Friedrich	13365	Via M. Pacher 6 M. Pacherstr.	0474 530 450	info@friedrichwalcher.it
Walcher Friedrich & C.	15944	Via M. Pacher 6 M. Pacherstr.	0474 530 450	info@friedrichwalcher.it

CALDARO - KALTERN 39052				
Ausserer Simon		Via Stazione 10 Banhofstr.	376 127 4097	info@verwaltung-leitner.com
Leitner Alexander	12653	Via Stazione 10 Banhofstr.	0471 965 386	info@verwaltung-leitner.com
CALLIANO (TN) 38060				
Adami Luca	13554	Via S. Lorenzo 9	0464 835 320	info@studioadami.it
CAMPO TURES - SAND IN TAUFERS 39032				
Kirchler Roland	19125	Ahrntaler Str.17/B	0474 646 404	info@studio-kiro.com
Mair Jakob	19124	Ahrntaler Str.17/B	0474 646 404	info@studio-kiro.com
CASTELROTTO – KASTELRUTH 39040				
Profanter Armin	4043	Via O.v.Wolkensteinstr. 14/1	0471 707 248	armin@agentur-profanter.com
COLDRANO – COLDREIN 39021				
Harald Stampfer	16328	Via Storta (Krummweg)9	0473 622038	info@lasta.bz.it
Lamprecht Rosa	287	Via Storta (Krummweg)9	0473 622038	info@lasta.bz.it
Modica Michele	11378	Piazzetta 14 Platzl	0473 730 375	info@geommodica.it
COLLEPIETRA / PRATO ISARCO – STEINEGG / BLUMAU 39053				
Niederegger Gerd Gustav	16481	Heinrichstr 16 / Josef Kräutner-Platz 9	338 590 5228	info@ggn-bz.com
CORTACCIA – KURTATSCH 39040				
Balbinot Luca	13497	Via Indermauer-Straße, 26/B	0471 383 020	info@balbinot.it
CORVARA IN BADIA 39033				
Bovenzi Antonio	16216	Coll Alt 56	0474 530 165	office@studio70.bz
EGNA – NEUMARKT 39044				
Falser Günter	19587	Via Gries 6 Grieserweg	334 280 1313	guenter.falser@gmail.com
Pizzaia Verena	18056	Via Bolzano 93/2 Boznerstr.	0471 820 387	verena.pizzaia@ceda-bz.it
Urpi Stefano	18752	Via Val di Fiemme 19	328 698 7036	info@sfn-service.com
FALZES – PFALZEN 39030				
Hofer Harald Peter	9202	Via Sichelburg 2	0474 528 045	info@darcy.it
LAGUNDO – ALGUND 39022				
Braun Joachim	12780	Via Etzenrichtstr.	347 888 3699	jobraun@tin.it
Priller Herbert	20301	Via Breithofen 19/C	338 939 8043	sportautomerano@gmail.com
LAIVES – LEIFERS 39055				
Perrone Lorenzo	11298	Via A. Hofer 16 A. Hoferstr.	0471 952 243	lorenzo.perrone@hotmail.it
Vendemiati Manfred	10458	Via Kennedy 47 Kennedystr.	0471 951 593	manfred.vendemiati@alice.it
LANA 39011				
Hatzis Maximilian	20046	Via Dott. Staffler 8/1 R. Staffler Str.	331 947 0323	maximilian@studio-hatzis.it
Larcher Lukas Karl Maria	04491	Via Monte Cervina 14 Hirzerstr.	0473 563426	info@wartbichler-larcher.it
MERANO – MERAN 39012				
Administra Srl-Gmbh	15144	C.so Libertà 85D Freiheitsstr.	0473 426 828	info@administra.eu
Benedini Daniele	17296	Via O.Huberstr. 42	0473 247 494	info@habitas.bz.it
Bevilacqua Cinzia	12134	Via Laurin 2/d Laurinstr.	0473 220 325	cinziabevilacqua@tin.it
Bottura Simonetta	17295	Via Zandonai 1 Zandonaistr.	0473 491 300	s.bottura@brennercom.net
Da Molin Lorenzo	17010	via Lido 18 , Schwimmbadstr. 18	334 57 50 002	info@dampro.it
Dellagiacoma Josef	5384	Via Goethe 7 Goethestr.	347 38 21 220	immobil.data@brennercom.net
Egger & Larcher	18146	Via Luis Zuegg 40	0473 324 540	info@egger.larcher.it
Egger Christian	12970	Via Luis Zuegg 40	0473 324 540	info@egger.larcher.it
Gaddi Andrea	16221	Via O.Huberstr. 12	0473 200 846	andrea@agaddi.it
Gulamhussein Corghi Arwa	15143	C.so Libertà85D Freiheitsstr.	0473 426 828	info@administra.eu

MERANO – MERAN 39012				
Haller Johann	15297	Via Cavour 79	0473 428 032	info@studiohaller.it
Kofler Klaus		Via delle piante 12	333 959 2252	info@kkofler.net
Larcher Felix	15762	Via Luis Zuegg 40	0473 324 540	info@egger-larcher.it
Lombardozzi Laura	17529	Via Postgranz 16	0473 212 260	info@maia-studio.it
Studio Saretto Lombardozzi	19810	V. Postgranz 16	334 26 68 898	info@maia-studio.it
Melato Paolo	19648	Via Peter Mayr 2	331 79 36 979	paolo.melato98@gmail.com
Mercanzin Annarita	17775	Via Peter Mayr 2	338 57 21 998	annarita.mercanzin@gmail.com
Radoccia Luigi	8671	Via Palade 99/N Gampenstr.	0473 237 000	studio@gestioniimmobiliarimerano.com
Rossetti Michael	18630	P. XXX Aprile 27	377 12 40 674	michael.rossetti96@gmail.com
Santese Antonio	1874	Portici 112 Laubengasse	0473 212 250	antonio@asantese.191.it
Saretto Lorenzo	882	Via Postgranz 16	0473 212 260	info@maia-studio.it
Studio Zadra Srl	20070	Via Carducci 2/A	0473 607 737	info@studio-zadra.com
Torggler Herbert	17892	Via del Ruscelo 12/A	333 66 67 496	info@solzer-service.com
Travaini Patrizia	6023	Via Santa Maria del Conforto, 1a	0473 232 433	info@studiotravaini.it
Tschurtschenthaler Roberto	4364	Via Piave 84 Piavestr.	0473 200 221	info@studio3amerano.it
Turrin Davide	19881	Via Piave 12B	0473 253 540	davide.turrin@ipes.bz.it
Zadra Daniel	20069	Via Carducci 2/a	0473 607 737	daniel@studio-zadra.com
Zadra Renzo	16219	Via Carducci 2/A	0473 607 737	info@studio-zadra.com
NATURNO - NATURNS 39025				
Höllrigl Herbert	17891	Via Castello 22 Schlossweg	333 93 45 213	info@studio-sh.it
Lesina-Debiasi Heiner	15207	Via St.-Prokulus-Str. 11	335 66 44 501	info@immodebiasi.eu
Schnitzer Angelika	17597	Via Castello 22 Schlossweg	339 66 25 813	info@studio-sh.it
NAZ SCIAVES - NATZ SCHABS 39040				
Wellenzohn Thomas	11302	Via Nikolaus 32 Nikolausstraße	0472 458 017	info@studioplus.it
NOVA PONENTE – DEUTSCHNOFEN 39050				
Weissensteiner Walter	13727	Eggen-Dorf 44 - Ega-Centro	0471 615 669	walter.weissensteiner@rolmail.net
ORTISEI - ST. ULRICH 39046				
Pancheri Monica	15875	Via Tavella 6	0471 786 457	monica.pancheri@rolmail.net
Patriarca Giorgio	19637	Via Arnaria 9/a 39040 TyPak (Roncadizza)	333 81 76 029	patriarca.grg@gmail.com
Patriarca Maurizio	19636	Via Arnaria 9/a 39040 TyPak (Roncadizza)	351 80 49 118	patriarcamaurizio@gmail.com
POSTAL – BURGSTALL 39014				
Orsucci Lucia	16217	Via Roma 14/C Romstr.	348 28 27 788	lucia@luciaorsucci.it
RENON – RITTEN 39054				
Tauferer Herbert	15541	Via Am Kirchsteig 7	335 83 06 493	info@tauferer.it
SAN CANDIDO – INNICHEN 39038				
Contarin Paola	16382	Via M. H. Hueber 5/A	348 254 1155	amministrazione@mabi.bz
Lanzinger Melanie	19641	Via M.H. Hueber 5/A	338 681 1789	amministrazione@mabi.bz
SAN GIOVANNI DI FASSA (TN) 38036				
AMR SRL	20076	Strada de la Vila, 2	348 03 50 232	amministrazione@studiorasom.com
SAN LORENZO DI SEBATO 39030				
Costa Patrick	19758	Via Josef Renzler, 43A	379 144 4422	cpdirect24@gmail.com
SARENTINO - SARENTHEIN 39058				
Dagostin Daniel	18181	P. Posta 3	346 214 4487	dago.amministrazione@gmail.com
SILANDRO – SCHLANDERS (Vezzano) 39028				
Chizzali Engelbert	16215	Via Sachselburgstr. 8	0473 730 622	engelbertchizzali@hotmail.com

TERLANO – TERLAN 39018				
Lesina Debiasi Heiner	15207	Via Dr.-Anton-Mayr-Weg 3	335 66 44 501	info@immodebiasi.eu
TRENTO 38100				
Degasperi Danilo	18746	Via G.B. Trener 10	366 951 5272	info@stabileservizi.it
VIPITENO – STERZING 39049				
Broli Silvana	8710	Via Città Nuova 26 Neustadtweg	0472 764 791	brolisilvana1@gmail.com
Giordani Luca	13765	Via Gänsbacher 8 Gänsbacherstr.	0472 766 565	www.giordani.bz.it

RILEVAZIONE STATISTICA TARIFFE MEDIE



Prime di entrare nel merito di questo lavoro occorre fare una premessa doverosa ricordando che non esiste un tariffario professionale per gli amministratori di condominio in quanto espressamente vietato dall'antitrust con provvedimento del 14-12-1994.

Parimenti è bene evidenziare come l'art. 1129 comma 14 del codice civile non dica direttamente quale schema di retribuzione scegliere o non scegliere, ma indirizzi, in modo indiretto, verso alcuni metodi di quantificazione, escludendone altri; infatti dalla lettura dello stesso si desume che l'importo del compenso deve essere specificato analiticamente a pena di nullità.

Quindi all'atto della presentazione della propria offerta l'amministratore di condominio deve, sia in fase di nomina che in fase di rinnovo del proprio incarico, indicare nella propria offerta i compensi richiesti attività per attività elencandole voce per voce.

E'evidente, pertanto, come si venga a creare un tariffario riferito al singolo professionista, o allo studio che raggruppi più professionisti, ed al quale, di volta in volta, è possibile fare riferimento da parte della clientela.

Partendo da questi presupposti ANACI Bolzano ha eseguito un'analisi di mercato, una rilevazione statistica riferita agli amministratori di condominio che operano in Alto Adige, realizzando lo studio che pubblichiamo di seguito, al fine di fornire uno strumento che sia di aiuto allorquando si esegua una ricerca di mercato, uno strumento che aiuti a capire ed a valutare correttamente tutte le varie voci di spesa che vengono esposte in forma analitica nell'offerta presentata dal professionista all'atto della propria candidatura o al momento della conferma di rinnovo dell'incarico ricevuto.

Per quanto sopra esposto le offerte che si possono raccogliere sul mercato sono generalmente differenti tra di loro, talvolta anche in maniera sensibile, ed i motivi sono molteplici quali, per citarne alcuni a titolo esemplificativo, il tipo di struttura di cui si è dotato l'amministratore di condominio ed il genere di servizi che offre alla propria clientela.

Il mercato, è risaputo, tende generalmente ad evitare le offerte eccessivamente elevate, fatta eccezione per alcuni casi nei quali la richiesta economica elevata è giustificata da situazioni particolari, e la scelta generalmente dovrebbe essere fatta valutando il rapporto costo/servizio erogato da parte del professionista evitando di farsi invogliare da offerte particolarmente allettanti dal punto vista economico se non, anche in questo caso, giustificate da motivi particolari.

Lo studio pubblicato di seguito vuole proprio offrire uno strumento per capire se le offerte raccolte siano in linea con quella che è la tendenza media del mercato ricordando di verificare, per meglio valutare, se l'amministratore di condominio al quale ci si rivolge svolga l'attività in modo professionale o meno, se abbia un proprio studio e, nel caso, come questo studio sia strutturato e se vi siano uno o più dipendenti, quanti giorni alla settimana ed in quali orari sia possibile raggiungere telefonicamente il professionista e/o i suoi collaboratori senza tralasciare, cosa di rilevante importanza, di verificare la presenza, ed i contenuti, di una polizza assicurativa che garantisca i condomini in caso di comprovato errore da parte del professionista e se il professionista sia in possesso, all'atto della nomina e ad ogni successiva conferma, di tutti i titoli previsti dalla legge 212/2012 e dal D.M. 140/2014 più avanti riportati in questa pubblicazione.

A tale proposito ricordiamo che è possibile raccogliere tali informazioni sui candidati consultando il sito www.anaci.bz.it che consente di accedere a tutta una serie di informazioni sul conto dei professionisti iscritti alla nostra associazione come, appunto, a quali e quanti corsi di aggiornamento abbiano partecipato.

Una corretta ed attenta valutazione e comparazione delle varie voci di spesa elencate nell'offerta presentata dall'mministratore riferite alle varie attività che viene chiamato a svolgere nella gestione del condominio, consente un corretto confronto al momento della scelta del professionista al quale affidare la gestione del proprio immobile e di evitare possibili fraintendimenti e sorprese spesso non del tutto gradite, nell'arco del rapporto che si verrà ad instaurare tra le parti.

Un'fferta economica predisposta correttamente non potrà e non dovrà contenere voci di difficile e/o dubbia interpretazione ma dovrà offrire la possibilità, a chiunque, di valutare e calcolare con esattezza quello che sarà il costo finale complessivo legato all'attività che il professionista andrà a svolgere.

E’bene anche evidenziare come offerte che riportino il solo ammontare del compenso annuo richiesto dall’amministratore di condominio per la gestione ordinaria senza che siano elencate analiticamente tutte le varie possibili voci di spesa legate alle altre incombenze, altrettanto necessarie e dovute, alle quali lo stesso deve fare fronte nello svolgimento del proprio mandato come previsto dalla normativa vigente comportino il rischio che la nomina possa essere considerata nulla con la quanto meno spiacevole conseguenza dell’impossibilità, per il professionista, di ricevere il compenso per l’attività svolta; a tale proposito è bene ricordare, ad esempio, quanto affermato dalla Cassazione Civile con sentenza nr. 22313/2013 pronunciata in tema di lavori straordinari: *“in tema di condominio l’attività dell’amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell’ncarico per tutta l’ttività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte”*

Altro aspetto talvolta trascurato, ma che riveste un’mportanza fondamentale, è il livello di preparazione del professionista, talvolta addirittura cadendo nel più classico degli errori, ovvero quello di considerare gli amministratori di condominio tutti uguali l’no all’ltro senza distinzione: un errore che può costare molto caro.



I condomini, quando riuniti in assemblea vengono chiamati a sceglie tra le varie offerte presentate per nominare l’mministratore del condominio, devono avere la consapevolezza che questa non sia una scelta banale, tenendo bene a mente che stanno affidando la gestione dei propri beni, della propria casa, ad una persona terza che non può e non deve essere se non un professionista serio e preparato, in grado di garantire una corretta gestione dell’mmobile nel rispetto delle numerose normative vigenti che regolano la materia condominiale, un professionista che deve fornire solide garanzie non solo dal punto di vista della propria organizzazione ma anche, e soprattutto, della propria preparazione professionale!

Affidare ad un professionista la propria casa non significa solo incaricarlo della gestione degli incassi e delle spese o di fare rispettare il regolamento di condominio ma, cosa ben più importante, affidargli la propria sicurezza; solo un professionista preparato e costantemente aggiornato è in grado di garantire che tutte le normative in materia di sicurezza siano rispettate.

Con l’auspicio che questo elaborato me le poche righe introduttive appena lette possano essere utili terminiamo ricordando come in realtà urbane come quelle altoatesine nelle quali, fortunatamente, la vita di tutti i giorni non conosce i livelli di stress e di spersonalizzazione che si incontrano in altre realtà metropolitane sia ancora possibile raccogliere preventivamente informazioni sui candidati, tramite referenze attive e passive.



STATISTISCHE ERHEBUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN TARIFE



Bevor wir in diese Materie einsteigen, ist es gebührend vorauszuschicken, dass für die Tarife professioneller Hausverwalter keine offizielle Tariftabelle existiert, da die Publikation des Antitrust vom 14.12.1994 eine solche ausdrücklich verbietet.
Es ist ebenfalls ratsam zu unterstreichen, dass der Art. 1129 Absatz 14 des Zivilgesetzbuches nicht ausdrücklich festlegt, welches Schema der Vergütung anzuwenden oder nicht anzuwenden ist, sondern lediglich indirekt auf einige Methoden der Quantifizierung hinweist und andere ausschließt; tatsächlich kann man aus der Lektüre erschließen, dass der Vergütungsbetrag bei sonstiger Nichtigkeit analytisch auszuweisen ist.
Somit muss der Hausverwalter bei der Vorlage seines Kostenvoranschlags, sowohl im Falle der Ernennung als auch bei der Bestätigung im Kostenvoranschlag auflisten, welche Vergütungen er für welche Aufgaben verlangt.
Es ist demnach offensichtlich, wie es zur Erstellung einer Tariftabelle kommt, die sich auf den einzelnen Professionisten oder auf das Studio mehrerer Professionisten bezieht, und auf welche sich die Kundschaft von Mal zu Mal beziehen kann.
Von diesen Voraussetzungen ausgehend hat ANACI Bozen, bezogen auf die in Südtirol tätigen Hausverwalter, eine Marktanalyse bzw. eine statistische Erhebung durchgeführt, die wir im Folgenden mit dem Ziel veröffentlichen, ein Hilfsmittel zur Verfügung zustellen falls man sich auf dem Markt orientieren will. Ein Hilfsmittel, das dazu dient, all die unterschiedlichen Kostenpunkte verstehen und korrekt bewerten zu können, die vom Professionisten in analytischer Form in seinem Kostenvoranschlag bei der Kandidatur oder zum Zeitpunkt der Erneuerung des erhaltenen Auftrags aufgeführt werden.
Wie oben erwähnt, sind die Angebote, die man auf dem Markt einholen kann, im Allgemeinen unterschiedlich, zum Teil sogar sehr unterschiedlich, und die Gründe hierfür sind zahlreich. Um nur einige zu nennen: Die Art von Struktur, auf die sich der Kondominiumsverwalter stützt zum Beispiel, und die Art der Dienstleistungen, die er seinen Kunden bietet.

Der Markt tendiert wie bekannt dazu, im Allgemeinen völlig überhöhte Angebote zu vermeiden, abgesehen von einigen Fällen, in denen der hohe Kostenvoranschlag durch besondere Situationen gerechtfertigt ist, und die Wahl sollte generell nach einer Prüfung des vom Professionisten ausgearbeiteten Kosten/Leistungsverhhältnisses erfolgen. Man sollte sich nicht von besonders vorteilhaft scheinenden Angeboten blenden lassen, es sei denn, sie sind durch besondere Gründe gerechtfertigt.
Die im Folgenden veröffentlichte Studie will eben ein Hilfsmittel bieten um zu verstehen, ob die eingeholten Angebote mit der durchschnittlichen Tendenz des Marktes übereinstimmen, und unterstreicht die Notwendigkeit, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, ob der Hausverwalter, an den man sich wendet, die Tätigkeit professionell ausübt oder nicht, ob er ein eigenes Studio besitzt und in diesem Falle auch wie dieses Studio strukturiert ist, wie viele Angestellte es hat, wieviel Tage in der Woche und zu welchen Uhrzeiten es möglich ist den Verwalter oder seine Mitarbeiter zu erreichen. Außerdem darf man nicht vergessen die Existenz und die Inhalte einer Versicherungspolice zu überprüfen, die für die Eigentümer im Falle eines erwiesenen Fehlers seitens des Professionisten haftet, was sehr wichtig ist, und zu prüfen, ob der Professionist bei seiner Nominierung und jeder nachfolgenden Bestätigung im Besitz aller vom Gesetz 212/2012 und dem D.M. 140/2014 vorgesehenen Titel ist, die weiter unten aufgezählt werden.

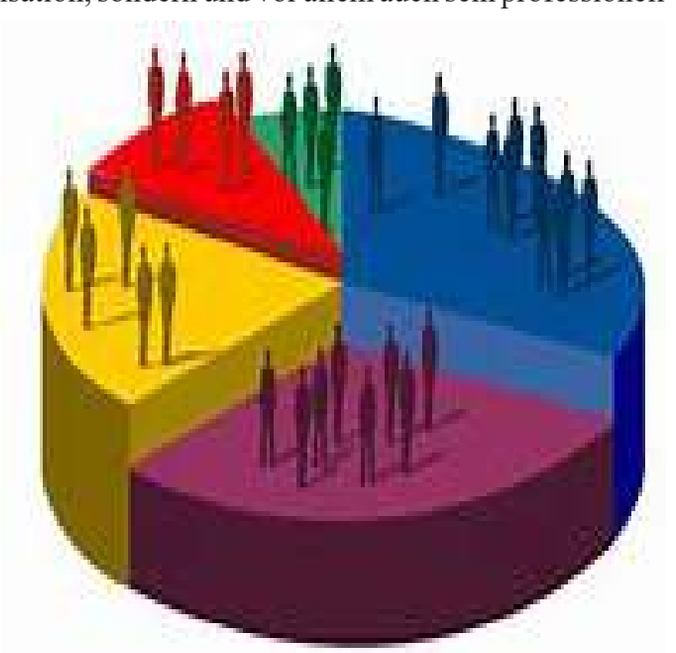
Zu diesem Zweck erinnern wir daran, dass es möglich ist, diese Informationen über die Kandidaten auf dem Internetportal www.anaci.bz.it einzuholen, welches den Zugang zu einer Reihe von Informationen über die in unserer Vereinigung eingeschriebenen Professionisten erlaubt, wie z.B. an welchen und wie vielen Fortbildungskursen sie teilgenommen haben.

Eine korrekte und aufmerksame Überprüfung und Gegenüberstellung der verschiedenen im vorgelegten Angebot von dem Verwalter, der mit der Verwaltung des Kondominiums beauftragt werden soll, aufgelisteten Kostenpunkte bzgl. der unterschiedlichen Dienstleistungen, erlaubt einen korrekten Vergleich zum Zeitpunkt der Wahl des Professionisten, dem die Verwaltung der eignen Immobilie anvertraut werden soll, und hilft mögliche Missverständnisse und oft nicht unbedingt erfreuliche Überraschungen während des Zusammenarbeitsverhältnis, das die Vertragsparteien einzugehen gedenken, zu vermeiden.
Ein korrekt unterbreiteter Kostenvoranschlag kann und darf keine schwierig oder mehrdeutig interpretierbaren Punkte enthalten, und muss jedem die Möglichkeit bieten, die endgültigen Gesamtkosten, die aus der Tätigkeit des Professionisten entstehen werden, exakt zu bewerten und zu kalkulieren.
Man tut auch gut daran zu unterstreichen, dass Angebote, in denen der Kondominiumsverwalter lediglich eine järliche Pauschale für die gewönliche Verwaltung verlangt, ohne die verschiedenen möglichen Kostenpunkte verbunden mit weiteren Aufgaben, die genauso notwendig sind und für die Ausübung seiner Tätigkeit von der gültigen Rechtslage vorgeschrieben werden, analytisch aufzulisten das Risiko bergen, dass die Ernennung als ungütig angesehen wird. Dies hätte die unangenehme Konsequenz, dass es für den Professionisten unmöglich ist für seine schon geleistete Tätigkeit vergütet zu werden. In diesem Zusammenhang zitieren wir zum Beispiel aus dem Urteil Nr. 22313/2013 des Kassationsgerichts zum Thema außergewöhnliche Arbeiten

•Zum Thema Kondominium sind die Tätigkeiten des Verwalters, die mit den institutionalen vorgesehenen Aufgaben verbunden und somit unerlässlich sind, als in der bei der Auftragsvergabe für die gesamte järliche Verwaltungstätigkeit veranschlagte Vergütung inbegriffen anzusehen, und dürfen daher nicht extra vergütet werden.•



Ein anderer Aspekt, der oft vernachlässigt wird, allerdings von grundlegender Bedeutung ist, ist die Fachkompetenz des Professionisten, denn häufig verfällt man der klassischen Illusion, dass alle Kondominiumsverwalter mehr oder weniger gleichwertig sind, ohne Unterschiede zu machen: eine Fehleinschätzung, die teuer zu stehen kommen kann.
Wenn die Anwohner in der Versammlung sind, werden sie angehalten unter den vorgelegten Angeboten zu wählen und einen Kondominiumsverwalter zu ernennen. Dabei müssen sie sich bewusst sein, dass dies keine banale Entscheidung ist, sie müssen genau vor Augen haben, dass sie die Verwaltung ihres Eigentums, ihrer eigenen Immobilie einem Dritten anvertrauen, der nichts minderer als ein seriöser und gut ausgebildeter Professionist sein sollte, in der Lage eine korrekte Verwaltung der Immobilie unter Einhaltung der zahlreichen gültigen Normen, die den Bereich Kondominien betreffen, zu garantieren. Ein Professionist, der solide Garantien geben muss, und zwar nicht nur, was seine Organisation, sondern und vor allem auch sein professionell erworbenes Fachwissen betrifft!
Die eigene Immobilie einem Professionisten anzuvertrauen heißt nicht nur, ihn mit dem Einzug der Beiträge und dem Begleichen der Kosten oder der Einhaltung der Hausordnung des Kondominiums zu beauftragen, sondern, was weit wichtiger ist, ihm die Verantwortung für die eigene Sicherheit zu übertragen.
Nur ein gut ausgebildeter Professionist, der ständig auf dem neuesten Stand ist, kann garantieren, dass alle Sicherheitsnormen eingehalten werden.
Mit dem Wunsch, dass Ihnen dieses Dokument, diese einführenden Zeilen, die Sie gerade gelesen haben, nützlich sein werden, schließen wir indem wir daran erinnern, dass es in den Städten Südtirols, wo unser Alltag glücklicherweise nicht so stressig und unpersönlich abläuft wie in anderen Großstädten, noch möglich ist, vorsorglich Informationen über die Kandidaten durch aktive und passive Referenzen einzuholen.



Prezzi medi applicati a Bolzano
studio effettuato a campione analizzando le offerte di alcuni professionisti della provincia

PRESTAZIONI ORDINARIE

Il compenso viene calcolato proporzionalmente alla grandezza dell'edificio tenendo anche in considerazione la rappresentanza legale del condominio, la conservazione e la tutela delle cose comuni, la gestione economica/contabile ordinaria relativa all'ammontare delle spese annue (esclusi i lavori straordinari)

Compenso fisso per appartamenti, negozi, magazzini N.B. per singola Unità Immobiliare	€98,00
Compenso fisso per condomini di ridotte dimensioni	€ 1.500,00
Compenso per Centri commerciali-residenziali N.B. Il compenso viene valutato in funzione delle caratteristiche dell'edificio	€ mc. 0,85

(N.B. Il compenso viene valutato in funzione delle caratteristiche dell'edificio)

Compenso per garage, posti auto di pertinenza	€ 25,00
Compenso per garage, posti auto non di pertinenza	€40,00
Gestione fiscale condominiale:	
• Elaborazione e trasmissione telematica del Mod. 770 N.B. calcolato in base alla complessità	€230,00/480,00
• Versamenti ritenute d'acconto per ogni modello F24 N.B. per ogni riga	€ 12,00
Predisposizione ed invio CU N.B. a fornitore	€ 15,00
Invio attestazione di versamento della ritenuta d'acconto N.B. cadauna escluse spese postali	€ 20,00
Pratiche assicurative risarcimento danni 2,5% dell'importo riconosciuto, con un minimo di	€ 55,00
Gestione e tenuta archivio documentale N.B. per ogni anno	€ 95,00

PRESTAZIONI STRAORDINARIE

Compensi per assemblee straordinarie, ripetizione di assemblee per mancanza di numero legale o continuazione di assemblee (L. 220/2012)	€280,00
Consiglio di condominio straordinario, commissioni tecniche o consultive	€150,00

PRATICHE PERSONALI

Sollecito di pagamento a mezzo raccomandata, escluse spese postali	€50,00
Sollecito invio dati anagrafici (L. 220/2012)	€45,00
Invio diffida per mancato rispetto del regolamento di condominio	€45,00
Corrispondenza epistolare con i condomini e con terzi N.B. dopo la prima lettera	€45,00
Richiesta vincolo su polizza vincoli condominiali	€30,00
Suddivisione spese per cambio proprietario durante l'esercizio	€130,00
Suddivisione spese tra proprietario e inquilino	€ 100,00
Pratiche amministrative per detrazioni fiscali e contributi a forfait	€280,00
Per ogni attestazione rilasciata al singolo condomino	€ 25,00
Istruzione pratica ed assistenza del legale per recupero crediti da condomini morosi	€300,00
Invio di posta elettronica certificata N.B. cadauna	€3,50
Archivio anagrafico ex L. 220/2012 compenso per U.l. pertinenze incluse N.B. cadauno	€6,00

VACAZIONE N.B. ora o frazione superiore a 30 minuti

Sono compensati a vacazione:

* Visure amministrative catastali, tavolari comprese richieste e ritiro certificazioni
  Sopralluoghi con tecnici e/o imprese Convegni e/o espletamento pratiche presso pubbliche amministrazioni (Comune, Provincia, ecc.)
* Prestazioni in genere non compensabili in altra misura e valutabili mediante il tempo impiegato
* Svolgimento indagini per rintracciare i condomini non più reperibili al precedente recapito
* Assistenza alla verifica documentale (fotocopie escluse) Revisione contabili per esercizi pregressi

Vacazione amministratore	€ 85,00
Vacazione aiutante di concetto	€ 40,00

OPERE STRAORDINARIE

Assistenza per opere straordinarie N.B. calcolata sull'importo al netto dell'VA	dal 2% al 5%

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La stesura del regolamento condominiale comprende, oltre alla predisposizione dello stampato adeguato alle necessità del condominio, la riproduzione delle copie per ogni condomino e la relativa fascicolazione.

Per la redazione bilingue generalmente si applica una maggiorazione	del 20%.
Compenso a forfait	€ 650,00

RIMBORSO SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE

Postali, marche da bollo e spese vive documentate	
Cancelleria e copisteria per Unità Immobiliare nella misura annua a forfait	€ 8,50

N. B. i valori emersi sono stati arrotondati per eccesso
I valori sopra riportati non costituiscono un tariffario ma un indice dei prezzi medi applicati dagli amministratori professionisti a Bolzano Bassa Atesina e zone limitrofe
Ogni professionista applica il proprio tariffario in ottemperanza alla normativa vigente

Durchschnittliche Preise angewandt in der Provinz Bozen seitens der ANACI-Mitglieder
Untersuchung anhand von Stichproben der Angebote einiger Professionisten in der Provinz

ORDENTLICHE LEISTUNGEN

Die Vergütung wird proportional zur Größe des Gebäudes kalkuliert, wobei auch die gesetzliche Vertretung des Kondominiums, der Zustand und Schutz des Gemeinguts, die ordentliche wirtschaftlich/buchhalterische Führung in Bezug auf die Summe der jährlichen Spesen (ausgenommen außerordentliche Arbeiten) in Betracht gezogen werden

Feste Vergütung für Wohnungen, Geschäfte, Lager **N.B. Für einzelne Immobilieneinheit**	€ 98,00
Feste Vergütung für Kondominium mit geringer Größe	€ 1.500,0
Vergütung für Vergütung für Einkaufszentren mit Wohnungen (PS Die Höhe der Vergütung richtet sich nach den spezifischen Merkmalen des Gebäudes)	€/mc. 0,85
Vergütung für Garage, zugehörige Autostellplätze	€ 25,00
Vergütung für Garage,nicht zugehörige Autostellplätze	€ 40,00
Steuerliche Verwaltung des Kondominiums	
• Ausarbeitung und telematische Übermittlung des Mod. 770 (Ps. wird anhand der Komplexität berechnet)	€ 230,00/480,00
• Zahlung des Steuerrückbehalt mittels F24 (PS für jede Zeile)	€ 12,00
Ausarbeitung und Übermittlung des CU (PS. für jeden Lieferanten)	€ 15,00
Übermittlung der Zahlungsbestätigung des Steuerrückbehaltes **(PS ausgenommen davon sind die Postspesen)**	€ 20,00
Versicherungsangelegenheiten für Schadensersatz: 2,5 % des anerkannten Betrags, mit einem Mindestbetrag von	€ 55,00
Führung und Aufbewahrung des Dokumentenarchivs (Ps. pro Jahr)	€ 95,00

AUßERORDENTLICHE LEISTUNGEN

Vergütungen für außerordentliche Versammlungen, Wiederholungen von Versammlungen wegen fehlender Beschlussfähigkeit oder Fortsetzungen von Versammlungen (Gesetz Nr. 220/2012)	€ 280,00
Außerordentlicher Kondominiumsrat, technische oder beratende Kommissionen	€ 150,00

PERSÖNLICHE PRATIKEN

Zahlungsavis mittels Einschreiben, ausgenommen davon sind jeweilige Postspesen	€ 50,00
Aufforderung zur Übermittlung der Anagrafischen Daten (Gesetz 220/2012)	€ 45,00
Abmahnung wegen Nichteinhaltung der Hausordnung	€ 45,00
Schriftverkehr mit dem Eigentümer oder Dritte (PS nach dem Ersten Brief)	€ 45,00
Anfrage zur Ausstellung einer Vinkulierung auf die Kondominiums Polizze	€ 30,00
Kostenaufteilung bei Eigentümerwechsel während des laufenden Geschäftsjahres	€ 130,00
Kostenaufteilung zwischen Mieter und Besitzer	€ 100,00
Administrative Abwicklung von Anträgen für Steuervergünstigungen und Pauschalbeiträge	€ 280,00
Jede einzelne übermittelte Bescheinigung an den Eigentümer	€ 25,00
Einleitung des Verfahrens und juristische Begleitung zur Durchsetzung offener Forderungen gegenüber zahlungsunfähigen oder zahlungsverweigernden Eigentümern	€ 300,00
Übermittlung von Unterlagen mittels zertifizierter PEC Mail (PS- für jede einzelne)	€ 3,50
Anagrafisches Archiv Gesetz 220/2021 Vergütung pro Wohneinheit, Zubehör nicht inbegriffen (ps. pro)	€ 6,00

VACAZIONE N.B.
Vergütung nach Zeitaufwand (ps. Abrechnung erfolgt pro Stunde oder bei Zeitanteilen über 30 Minuten)

Folgende Leistungen werden nach Zeitaufwand verrechnet:

* Einholung von Verwaltungs- und Katasterauskünften, einschließlich Einsicht in Grundbuchunterlagen sowie Beantragung und Abholung relevanter Zertifikate

* Lokalaugenschein mit Fachpersonal oder Firmen sowie Teilnahme an Sitzungen und Abwicklung von Verwaltungsangelegenheiten bei öffentlichen Behörden (z. B. Gemeinde, Provinz)

* Leistungen, die in der Regel nicht anderweitig vergütet werden können und nach dem dafür aufgewendeten Zeitumfang bewertet werden.

* Nachforschungen zur Feststellung des aktuellen Aufenthaltsorts von Eigentümern, die unter ihrer früheren Adresse nicht mehr erreichbar sind

* Unterstützung bei der Dokumentenprüfung (ohne Fotokopien) sowie Buchhaltungs Überprüfung für vergangene Geschäftsjahre

Stundensatz für Verwaltungsleistungen Verwalter	€ 85,00
Stundensatz für Verwaltungsleistungen Fachassistent	€ 40,00

AUSSERORDENTLICHE LEISTUNG
Begleitung bei außergewöhnlichen Bau- oder Instandhaltungsmaßnahmen
(PS. Vergütung wird auf Grundlage des Betrags ohne MwSt. berechnet) 2% bis 5%

KONDOMINIUMS HAUSORDNUNG
Die Ausarbeitung der Hausordnung umfasst neben der Erstellung eines auf die Bedürfnisse des Kondominiums abgestimmten Dokuments auch die Vervielfältigung der Exemplare für jeden Eigentümer sowie deren Zusammenstellung. Für die zweisprachige Ausarbeitung wird in der Regel ein Zuschlag von 20 % erhoben

€ 650,00

RÜCKERSTATTUNG VON ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE AUSGABEN

Postspesen, Stempelmarken und verschiedene laufende belegte Ausgaben	
Büromaterial und Kopierkosten pro Immobilieneinheit – pauschal auf Jahresbasis	€ 8,50

Hinweis: Die angegebenen Werte wurden aufgerundet. Die oben aufgeführten Beträge stellen kein offizielles Gebührenverzeichnis dar, sondern einen Richtwert für die durchschnittlich angewandten Preise professioneller Verwalter in Bozen, Unterland und angrenzenden Gebieten.
Jeder Verwalter legt seine eigene Honorarordnung fest, im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

ANACI è ...

[il marchio di garanzia]

Nel panorama **condominiale ed immobiliare** italiano
ANACI da sempre è **"il marchio di garanzia"** di una buona amministrazione,
rappresentativo di qualità per tutti gli amministratori associati,
i quali si distinguono per **competenza, trasparenza, affidabilità**
e soprattutto **alta professionalità**

ANACI®

ANACI
NVK

Sezione di Bolzano
Sektion Bozen

PATTI CHIARI

KLARE ABMACHUNG

PATTI CHIARI 2013	KLARE ABMACHUNG 2013
INTRODUZIONE	**EINFÜHRUNG**
"Patti chiari 2013" nasce dalla necessità di chiarezza dei contenuti di un corretto mandato di amministrazione condominiale.	"Klare Abmachung 2013" entsteht aus der Notwendigkeit klarer Inhalte eines korrekten Mandats für die Kondominiumsverwaltung.
Destinatari di questo lavoro sono i Condomini i quali vengono messi a conoscenza delle prestazioni e dei relativi compensi che gli amministratori ANACI BZ propongono, nelle loro offerte, per acquisire il mandato di amministrazione.	Nutznießer dieser Arbeit sind die Miteigentümer die über die Leistungen und deren Entgelt in Kenntnis gesetzt werden, welche die Verwalter des ANACI BZ in ihren Angeboten, zur Erreichung des Verwaltungsmandates, vorschlagen.
Il presente documento risulta pertanto uno strumento di confronto chiaro, veloce e ver itiero tra le varie offerte di Amministratori iscritti all'ANACI BZ. Risulta inoltre quale valido aiuto per confrontare anche le differenti offerte, tra non iscritti e iscritti all'ANACI BZ.	Das vorliegende Dokument erweist sich daher als klares, schnelles und wahrheitsgetreues Vergleichsinstrument, zwischen den verschiedenen Angeboten der beim ANACI BZ eingeschriebenen Verwalter. Es erweist sich außerdem als wirksame Hilfe bei einem Vergleich der Angebote zwischen bei ANACI BZ nicht Eingeschriebenen und Eingeschriebenen.
Si rammenta inoltre che il presente elaborato tiene conto delle novità, introdotte dalla L. 220 del 11.12.2012 (riforma del condominio), relative alle nuove prestazioni professionali richieste all'amministratore.	Man erinnert außerdem daran dass die vorliegende Ausarbeitung die Neuheiten, die durch das Gesetz 220 vom 11.12.2012 (Kondominiumsreform), bezüglich der neuen vom Verwalter verlan gten Dienstleistungen, berücksichtigt.
Prestazioni ordinarie comprese	**Ordentliche inbegriffene Leistungen**
Assemblea ordinaria annuale (convocazione e stesura verbali),	Jährliche ordentliche Versammlung (Einberufung und Protokollabfassung),
Tenuta dei libri verbali (delle riunioni e dei nominativi degli amministratori),	Haltung der Protokollbücher (der Versammlungen und der Namen der Verwalter),
Bilancio contabile annuale (situazione economica e stato patrimoniale),	Jährliche Buchhaltungsrevision (Kontostand und Vermögenskonten),
Revisione contabile annuale con i revisori,	Rechnungsprüfung mit den Rechnungsprüfern,
Riparti annuali (consuntivo e preventivo),	Jährliche Aufteilung en (Abrechnung und Kostenvoranschlag),
Una riunione annuale con il consiglio condominiale.	Eine jährliche Versammlung mir dem Beirat
Prestazioni non comprese nel compenso ordinario	**Leistungen die nicht im ordentlichen Honorar enthalten sind**
Predisposizione dati anagrafici e inserimento dati contabili per inizio mandato.	Prädisposition der meldeamtlichen Daten und Eingab der buchhalterischen Daten bei Mandatsbeginn.
Archiviazione decennale della documentazione condominiale.	Zehnjährige Archivierung der Dokumente des Kondominiums.
Per ogni riunione con il Consiglio di Condominio (dalla seconda riunione in poi), con le commissioni tecniche, agli incontri con le Istituzioni, ecc..	Für jede Versammlung mit dem Beirat (ab der zweiten Versammlung), mit den technischen Kommissionen, Tref fen mit den Institutionen, usw.
Elaborazione buste paga e relativi contributi dovuti a personale assunto dal Condominio.	Errechnung der Löhne und Sozialabgaben der vom Kondominium angestellten Arbeiter
Richieste di controlli, visure e ricostruzioni di bilanci, contabilità e ripartizioni spese relative ad anni precedenti	Anträge um Kontrollen, Einsichtnahmen und Wiederherstellung von Bilanzen, Buchhaltung und Spesenaufteilungen vergangener Verwaltungsjahre
Eventuale lettura dei contatori dell'acqua, gas, luce, riscaldamento (cadauno)	Eventuelle Ablesung der Wasser, Gas, Licht und Heizungszähler (je Zähler)

Pratiche assicurative per risarcimento danni - a forfait fino a 10.000 € di danni - oltre i 10.000 € di danni applica %....	Versicherungsverfahren für Schadenersatz - Pauschal bis 10.000,00 € Schaden - Über 10.000,00 € Schaden werden.....% angewandt
Prestazioni fiscali **non comprese nel compenso ordinario**	**Steuerliche Leistungen** **im ordentlichen Entgelt nicht inbegriffen**
Compilazione - Pagamento - Registrazione F24 (per ogni modello)	Ausfüllen - Zahlung - Registrierung F24 (für jedes Modell)
Certificazione dei compensi assoggettati a ritenuta d'acconto (per ogni certificazione)	Bestätigung der erfolgten Einzahlung der getätigten Steuerabzüge (für jede Bestätigung)
Trasmissione telematica certificazioni dei compensi (D.Lgs. 141/2014)	Telematische Übertragung von Vergütungsbeurkundung (Rechtesverordung nr.141/2014)
Compilazione e trasmissione Mod. 770 e Quadro AC	Ausfüllen und verschicken des Mod. 770 und Vordruck AC
Oneri a carico dei condomini interessati **(Pratiche personali)**	**Spesen zu Lasten der interessierten Miteigentümer** **(Persönliche Praktiken)**
Riparto spese proprietario/inquilino (per ogni Unità Immobiliare) elaborato in base all'accordo provinciale dei rappresentanti delle parti sociali	Aufteilung der Spesen Eigentümer/Mieter (für jede Einheit), gemäß der Vereinbarung zwischen den Sozialvertreten der Provinz Bozen
Sollecito di pagamento a carico del condomino moroso (ad esclusione delle spese postali)	Zahlungsaufforderung zu Lasten des säumigen Miteigentümers (ausgenommen Postspesen)
Gestione pratiche assicurazione condominiale (vincoli ecc.)	Bearbeitung von Kondominiumsversicherungsakten (Vinkulierunganfrage, usw.)
Corrispondenza epistolare con i condomini dopo la prima lettera (a carico degli interessati)	Briefwechsel mit den Miteigentümern nach dem ersten Brief (zu Lasten der Interessierten)
Suddivisione delle spese per subentro proprietario/proprietario durante l'esercizio o tra inquilino/inquilino.	Aufteilung der Spesen durch Nachfolge Eigentümer/Eigentümer während des Finanzjahres oder zwischen Mieter/Mieter.
Consulenze personali su richiesta dell'interessato	Persönliche Beratung auf Verlangen des Interessierten
Assistenza al legale per procedura ingiuntiva per il recupero nei confronti dei condomini morosi (a carico dei morosi)	Vorbereitungsarbeit für den Anwalt bei gerichtlichen Zahlungsaufforderungen gegen säumige Miteigentümer (zu Lasten derselben)
Ricerca dei dati anagrafici dei condomini non più reperibili al vecchio indirizzo.	Nachforschung der persönlichen Daten der nicht mehr an der alten Adresse auffindbaren Miteigentümer
Prestazioni straordinarie:	**Außerordentliche Leistungen:**
Assistenza amministrativa per lavori di manutenzione straordinaria (Preventivi - Contratti - ecc.) Compenso a percentuale applicato sul totale dei lavori al netto dell'IVA (superiori 3.000,00 €) Con un minimo di ….	Verwaltungsbetreuung bei außerordentlichen Arbeiten (Kostenvoranschläge, Werkverträge, usw.), Entgelt prozentuell auf das Gesamtvolumen der Arbeiten ohne MWST (über 3.000,00 €) Mit einem Mindestbetrag von ...
Elaborazione del regolamento di condominio	Ausarbeitung der Hausordnung

Elaborazione o revisione di tabelle millesimali.	Ausarbeitung oder Revision der Tausendsteltabelle
Pratiche amministrative (incentivi casa) per detrazione fiscale (ad esclusione delle spese postali).	Verwaltungsakte (Zuschüsse für das Haus) für steuerliche Abzüge (Postspesen ausgeschlossen).
Comunicazione telematica dati relativi ai lavori ammessi alla detrazione fiscale (D.M. 1° dicembre 2016)	**Telematische Mitteilung von Steuerabrechnung vorausgesetzten Daten (Ermächtigungsgesetz eines Ministeriums vom 1 Dezember 2016)**
Per ogni attestazione al condomino (ad esclusione delle spese postali)	Für jede Bescheinigung für den Miteigentümer (Postspesen ausgeschlossen)
Invio SMS (scadenza rate, ecc.).	SMS Zusendung (Fälligkeit der Rate, usw.)
Gestione posta elettronica (PEC) con i condomini.	Elektronische Post (PEC) mit den Miteigentümern.
Gestione sito internet condominiale: - Pubblicazione documenti contabili (bilancio, piano dei conti di spesa, riparto delle spese per preventivo e consuntivo); - Pubblicazione mensile della contabilità e dei movimenti bancari.	Internetseite für das Kondominium: - Veröffentlichung der Buchhaltungsdokumente (Bilanz, Spesenauflistung, Spesenaufteilung für Kostenvoranschlag und Abrechnung); - Monatliche Veröffentlichung der Buchhaltung und der Bankbewegungen.
Assistenza al legale per cause condominiali.	Rechtsbeistand in Rechtssachen des Kondominiums
Assemblee straordinarie (compresa la ripetizione dell'assemblea ordinaria per mancanza di numero legale).	Außerordentliche Versammlungen (einschließlich der Wiederholung der ordentlichen Versammlung wegen mangelnder Beschlussfähigkeit)
Compensi a vacazione	**Entgelt nach Aufwand:**
La vacazione dell'amministratore è fissata in:	Das Entgelt pro Stunde des Verwalters beträgt:
Pratiche condominiali presso la pubblica amministrazione.	Kondominiumsakten bei der öffentlichen Verwaltung.
Visure amministrative catastali e tavolari, comprese richieste e ritiro certificazioni	Einsichtnahme im Kataster und Grundbuch, einschließlich Antrag und Abholung der Bescheinigungen
Udienze in tribunale - udienze dal giudice di pace – riunioni presso organismi di conciliazione e mediazione.	Vorladungen beim Landesgericht - Vorladungen beim Friedensrichter - Treffen mit den Schlichtungsorganen.
Compenso a vacazione (Sopralluoghi - Consulenze con professionisti) per lavori poi non deliberati	Entgelt (Lokalaugenscheine - Beratung mit Technikern), für dann nicht beschlossene Arbeiten
Pratiche per contenzioso presso l'Agenzia delle Entrate, Inps, Inail, ecc. (non imputabili ad errori dell'amministratore)	Akte bei Streitverfahren mit der Agentur für Einnahmen, NISF, Inail, usw. (nicht durch Fehlverhalten des Verwalters)
Rimborsi spese	**Spesenvergütung**
Postali, marche da bollo ed altre spese reali (in base a documentazione giustificativa)	Postspesen, Stempelmarken usw. (aufgrund von dokumentierten Spesen)
Cancelleria, copisteria calcolata annualmente (in base a documentazione giustificativa) o a forfait per l'intero condominio o per ogni unità immobiliare	Jährlich berechnete Kanzlei- und Kopierspesen (aufgrund von dokumentierten Spesen) Oder pauschal für das ganze Kondominium Oder für jede Einheit.



ANACI

Non tentare la sorte quando scegli un amministratore di condominio!

Versuche nicht dein Glück, wenn du einen Kondominiumsverwalter suchst!

verifica che sia in possesso dei requisiti di legge previsti e che frequenti ogni anno il corso di aggiornamento obbligatorio di 15 ore con esame finale previsto dal D.M. 140/2014

Überprüfe dass der Verwalter die vorausgesehenen gesetzlichen Erfordernisse hat, und dass er regelmäsig den Fortbildungspflichtkurs mit Schlussprüfung nach Ministerialdekret 140/2014 besucht hat!

ANACI
NVK

Sezione di Bolzano
Sektion Bozen

LE MAGGIORANZE PIU' IMPORTANTI PER DECIDERE

DIE WICHTIGSTEN MEHRHEITEN FÜR BESCHLÜSSE BEI VERSAMMLUNGEN

Le maggioranze più importanti per decidere

	1° convocazione		2° convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
Assemblea validamente costituita (art. 1136, comma 1 e 3 C.C.)				
Validità dell'assemblea	50% +1 d.p.	2/3 d.v.	1/3 d.p.	1/3 d.v.
Amministratore (art. 1129 e 1135 C.C.)				
Nomina o revoca dell'amministratore	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Nomina,Revisori dei Conti	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Compenso dell'amministratore	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Antenna satellitare (Legge 66/2001; art. 2/bis comma 13)				
Installazione antenna satellitare	50% +1 d.i..	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Atti di ordinaria amministrazione (art. 1136, 2° e 3° comma C.C.)				
Approvazione preventivo di spesa	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Approvazione bilancio consuntivo	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Approvazione prospetto ripartizione	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Approvazione opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i..	1/3 d.v.
Decisioni su contratti d'appalto (pulizie, manutenzioni)	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Sostituzione cassette postali	50% +1 d.i..	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Consiglio di condominio (nomina, compiti)	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i..	1/3 d.v.
Modifiche impianto Tv centralizzato	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Nomina commissioni in caso di problemi	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Disciplina uso a rotazione dei posti auto	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Condono edilizio parti comuni	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Sostituzione sistemi di accesso meccanizzati	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Criteri di ripartizioni spese conformi alla legge	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i..	1/3 d.v.
Barriere architettoniche				
Eliminazione di barriere architettoniche	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Cessione (art. 1117 C.C.)				
Cessione di beni comuni	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Locazione pubblicitaria con durata superiore a 9 anni	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Impianto di riscaldamento (legge n. 10, del 9/1/91)				
Interventi per risparmio energetico (es. realizzazione cappotto termico) art. 1 e 8	50% +1 d.i..	1/3 d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Trasformazioni per risparmio energetico (es. installazione ripartitori di calore e contabilizzatori) art. 26.5	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Innovazioni previste (art. 1120 C.C.)				
Uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	50% +1 d.i.	2/3 d.v.	50% + 1 d.i..	2/3 d.v.
Innovazioni gravose o voluttuarie	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Cambiamento della destinazione d'origine	4/5	4/5 d.v.	4/5 d.i	4/5 d.v.
Trasformazione del tetto in terrazza comune	50% +1 d.i.	2/3 d.v.	50% + 1 d.i.	2/3 d.v.
Con alterazione del decoro architettonico	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Installazione contatori dell'acqua	50% +1 d.i.	50 d.v.	50% +1 d.i.	1/3 d.v.
Interventi sullo stabile (art. 15, legge 179/92)				
Interventi di recupero conservativo	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Liti (art. 1136 C.C.)				
Liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore	50% +1 d.i	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Ricostruzione dell'edificio (art. 1136, comma 2 e 3; art. 1128, comma 2)				
Per una parte inferiore ai <3/4 del valore dell'edificio o per riparazioni straordinarie di notevole entità	50% +1 d.i..	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.

© GP

Le maggioranze più importanti per decidere

	1° convocazione		2° convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
Portierato				
Mutamento d'uso dei locali (es. affitti a terzi) In caso di contratti ultranovennali occorre unanimità	50% + 1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	1/3 d.v.
Soppressione del servizio	50% + 1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i..	50% d.v.
Soppressione del servizio che comporti modifiche del regolamento assembleare	50% + 1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i..	50% d.v
Soppressione del servizio che comporti modifiche del regolamento condominiale contrattuale	Tutti	100%	Tutti	100%
Preventivi spese (art. 1136 C.C.)				
Preventivi spese occorrenti durante l'anno	50% + 1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i	1/3 d.v.
Opere di manutenzione straordinaria	50% + 1 d.i	50% d.v.	50% + 1 d.i	1/3 d.v.
Se di notevole entità				50% d.v.
Realizzazione di parcheggi e locali a piano terra (art. 9, legge 122/89)				
Senza alterazione del decoro architettonico	50% + 1 d.i	50% d.v.	50% + 1 d.i	50% d.v.
Con alterazione del decoro architettonico	Tutti	100%	Tutti	100%
Regolamento di condominio (art. 1138 C.C.)				
Approvazione del regolamento	50% + 1 d.i	50% d.v.	50% + 1 d.i	50% d.v.
Modifiche norme di natura regolamentari (anche se inserite in un regolamento di origine contrattuale)	50% +1 d.i.	50% d.v.	50% +1 d.i.	50% d.v.
Modifiche che comportano variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre delle parti di proprietà esclusiva	Tutti	100%	Tutti	100%
Scioglimento di parti del condominio (art. 61 e 62 disposizioni di attuazione C.C.)				
Con opere per la sistemazione diversa di locali o dipendenze tra i condomini (art. 62)	50% +1 d.i	2/3 d.v.	50% +1 d.i	2/3 d. v.
Senza opere per la sistemazione diversa di locali o dipendenze tra i condomini (art. 61)	50% +1 d.i	50% d.v.	50% +1 d.i	50% d. v.
Sicurezza degli impianti				
Adeguamento a norme obbligatorie (solo scelta ditta)	50% +1 d.i	50% d.v.	50% +1 d.i	1/3 d.v.
Adeguamento per obsolescenza				50% d.v.
Sopraelevazione (art. 1127 C.C.)				
Sopraelevazione pregiudizievole per l'estetica ed aspetto architettonico	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Tabelle millesimali (Sentenza Cassazione Sezioni Unite nr. 18477 luglio 2010)				
Modifica tabelle adottate conformemente ai criteri legali (se dovute ad errori o ampliamenti/riduzioni unità)	50% +1 d.i	50% d.v.	50% +1 d.i	50% d.v.
Modifica tabelle adottate conformemente ai criteri legali (se richieste per altre esigenze)	Tutti	100%	Tutti	100%
Modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117-*ter*)				
Modifiche per esigenze di interesse condominiale	4/5 d.p.	4/5 d.v.	4/5 d.p.	4/5 d.v.
Casi particolari				
Interessi su quote in mora se superiori al tasso legale	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Acquisto di immobile da destinarsi a parte comune dell'edificio	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Divisione parti comuni	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Divieti nell'uso di proprietà esclusive	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Ripartizione spese diversa da quella prevista dalla legge	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Servitù attiva, modifica o rinuncia	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v.
Soppressione impianto riscaldamento centralizzato	Tutti	100% d.v.	Tutti	100% d.v

Tabelle aggiornate con la legge 220 del 11 12 2012 pubblicata il 17 12 2012 – salvo modifiche apportate da futuri e diversi pronunciamenti giurisprudenziali

Fonte: ANACI Sezione Bolzano

Legenda: d.p. = dei partecipanti al condominio **d.i.** = degli intervenuti **d.v.** = del valore dell'edificio

Die wichtigsten Mehrheiten für Beschlüsse bei Versammlungen

	1. Einberufung		2. Einberufung	
	Miteigentümer	1.000dstel	Miteigentümer	1.000dstel
Beschlussfähigkeit der Versammlung (Art. 1136, Abs. 1 und 3 ZGB)				
Gültigkeit der Versammlung	50% +1 d.M.	2/3 d.W.	1/3 d.M.	1/3 d.W.
Verwalter (Art. 1129 und 1135 ZGB)				
Ernennung/Abberufung des Verwalters	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Ernennung, Rechnungsprüfer	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A..	50% d.W.
Entgelt des Verwalters	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Satellitenantenne (Gesetz Nr. 66/2001; Art. 2/bis Komma 13)				
Installation einer Satellitenantenne	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Handlungen der ordentlichen Verwaltung (Art. 1136, Abs. 2 und 3 ZGB)				
Genehmigung Kostenvoranschlag	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Genehmigung der Abrechnung	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Genehmigung der Kostenverteilung	50% +1 dA.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Genehmigung der außerordentlichen Instandhaltung und Bildung einer Rücklage	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Entscheidungen über Aufträge (Reinigung, Instandhaltung)	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Austausch Briefkästen	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Kondominiumsrat (Ernennung, Aufgaben)	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Änderung der zentralen TV-Anlage	50% +1 d.A	50% d.W..	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Ernennung einer Kommission für Problemfälle	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Parkplatzordnung und Regelung des Gebrauchs	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Bausündenerlass für gemeinsame Teile	50% +1 d.A	50% d.W..	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Austausch mechanischer Zugangssysteme	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Gesetzeskonforme Aufteilung der Spesen	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Architektonische Barrieren				
Beseitigung architektonischer Barrieren	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Abtretung (Art. 1117 ZGB)				
Abtretung von gemeinschaftlichen Gütern	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Anbringen von Werbung für länger als 9 Jahre	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Heizungsanlage (Gesetz Nr. 10, vom 9/1/91)				
Eingriffe für Energieeinsparung (z.B. Realisierung einer thermischen Ummantelung) Art. 1 und 8	50% +1 d.A.	1/3 d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Umwandlung zur Energieeinsparung (z.B. Installation Heizungsverteiler und Zähler) Art. 26.5	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W
Vorgesehene Neuerungen (Art. 1120 ZGB)				
Verbesserung, bequemere oder ertragreichere Nutzung des Gemeinschaftsbesitzes	50% +1 d.A	2/3 d.W.	50% + 1 d.A..	2/3 d.W.
Kostspielige und luxuriöse Neuerungen	Alle	100% d.W.	Alle..	100% d.W.
Änderung der ursprünglichen Zweckbestimmung	4/5	4/5 d.W.	4/5 d.A.	4/5 d.W.
Umwandlung Dach in gemeinschaftliche Terrasse	50% +1 d.A	2/3 d.W.	50% + 1 d.A..	2/3 d.W.
Änderung des architektonischen Gesamtbildes	Alle	100% d.W.	Alle..	100% d.W.
Installation Wasserzähler	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A..	1/3 d.W.
Eingriffe am Gebäude (Art. 15, Gesetz 179/92)				
Sanierungsarbeiten	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Rechtsstreitigkeiten (Art. 1136 ZGB)				
Aktive und passive Streitführung, welche die Zuständigkeiten des Verwalters überschreiten	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Wiederaufbau des Gebäudes (Art. 1136, Abs. 2 und 3; Art. 1128, Abs. 2)				
Für einen geringeren Teil als =< 3/4 des Gebäudes oder für außerordentliche Aufteilungen von beträchlichen Umfang	50% +1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.

Die wichtigsten Mehrheiten für Beschlüsse bei Versammlungen

	1. Einberufung		2. Einberufung	
	Miteigentümer	1.000dstel	Miteigentümer	1.000dstel
Hausmeisterdienst				
Änderung Nutzung der Räumlichkeiten (z.B. Vermietung an Dritte) bei Verträgen über 9 Jahren braucht es Einstimmigkeit	50% + 1 d.A.	50% d.W	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Abschaffung von Dienstleistungen	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Abschaffungen von Dienstleistungen, die die Versammlungsordnung ändern	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Abschaffungen von Dienstleistungen, die die vertragliche Hausordnung ändern	Alle	100%	Alle	100%
Kostenvoranschlag (Art. 1136 ZGB)				
Kostenvoranschläge für das Haushaltsjahr	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Außerordentl. Instandhaltungsarbeiten	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	1/3 d.W.
Falls finanziell höherer Größenordnung		50% d.W.		
Realisierung von Parkplätzen und Räumen im Erdgeschoss (Art. 9, Gesetz 122/89)				
Ohne Änderung des architektonischen Charakters	50% + 1 d.A	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Mit Änderung der architektonischen Charakters	Alle	100%	Alle	100%
Kondominiumsordnung (Art. 1138 ZGB)				
Genehmigung der Hausordnung	50% + 1 d.A.	50% d.W.	50% + 1 d.A.	50% d.W.
Abänderung von Regeln der Hausordnung (auch falls in der vertraglichen Hausordnung eingefügt)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Änderungen, welche subjektive Rechte auf das Gemeingut oder die Verfügbarkeit privater Teile modifizieren	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Auflösung von Teilen des Kondominiums (Art. 61 und 62 Durchführungsbestimmungen ZGB)				
Mit Arbeiten, die die Räumlichkeiten oder Abhängigkeiten unter den Eigentümern ändern	50% +1 d.A.	2/3 d.W.	50% +1 d.A	2/3 d.W.
Ohne Arbeiten, die die Räumlichkeiten oder Abhängigkeiten unter den Eigentümern ändern	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Sicherheit der Anlagen (Gesetz 46/90)				
Anpassung an obligatorische Normen (Nur Wahl der Firma)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	1/3 d.W.
Anpassung wegen Veralterung				50% d.W.
Überbauung (Art. 1127 ZGB)				
Überbauung des letzten Stockwerks mit Beeinträchtigung des Gesamtbildes und des architektonischen Charakters	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Tausendstel-Tabellen (Urteil des Kassationsgerichtes Nr. 18477 Juli 2010)				
Gesetzesgerechte Änderung von Tabellen (aufgrund von Fehlern oder Erweiterung/Reduzierung von Einheiten)	50% +1 d.A.	50% d.W.	50% +1 d.A.	50% d.W.
Gesetzesgerechte Änderung von Tabellen (aufgrund anderer Bedürfnisse)	Alle	100%	Alle	100%
Änderung der Zweckbestimmung des Gemeingutes (Art. 1117-ter)				
Änderungen im Interesse des Kondominiums	4/5 d.A.	4/5 d.W.	4/5 d.A.	4/5 d.W.
Besondere Fälle				
Verzugszinsen, wenn höher als der gesetzliche Zinssatz	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Ankauf von Immobilien für gemeinschaftliche Zwecke	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Aufteilung des Gemeinschaftsbesitzes	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Nutzungsverbote bzgl. Exklusivbesitzes	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Vom Gesetz abweichende Aufteilung der Spesen	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Aktive Dienstbarkeiten, Änderung oder Verzicht	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.
Abschaffung der zentralen Heizungsanlage	Alle	100% d.W.	Alle	100% d.W.

Laut Gesetz Nr. 220 vom 11-12-2012, veröffentlicht am 17-12-12 (ausgenommen Abänderungen herbeigeführt von zukünftigen und verschiedenen juristischen Auslegungen) aktualisierte Tabellen.

Quelle: ***ANACI Sektion Bozen***

d.M. = der Miteigentümer **d.A. =** der Anwesenden **d.W.** = des Wertes des Gebäudes

ANACI-NVK ha intrapreso la strada delle qualità ottenendo, tra le altre, la certificazione della Sede Nazionale, conformemente alla **normativa UNI EN ISO 9001:2008** nonché ideando e concretizzando il **«Progetto APQ-ANACI Progetto Qualità»**, un percorso finalizzato alla certificazione dei suoi professionisti secondo la normativa UNI 10801:1998.
I professionisti iscritti all'ANACI si contraddistinguono per «serietà, esperienza ed elevata professionalità

ANACI–NVK hat den Weg der Qualität beschritten und unter anderem die Zertifizierung des nationalen Sitzes gemäß **UNI-Norm UNI EN ISO 9001:2008** erlangt, sowie das **„Projekt APQ – ANACI Progetto Qualità“** für die Zertifizierung der Mitglieder gemäß UNI Norm 10801:1998 entworfen und umgesetzt.

PER EVITARE SPIACEVOLI SORPRESE...

Al momento dell'acquisto di un immobile, quale che sia, è indispensabile accertare ed avere garanzia dello stato giuridico della proprietà immobiliare.
Nella nostra Regione vige il catasto di origine asburgica, ed il Libro Fondiario, pubblico registro, è consultabile da chiunque, rendendo così possibile al potenziale acquirente di un immobile verificare preventivamente se sul bene gravino pesi, servitù, ipoteche ed altri diritti reali che possano pregiudicare o limitare il futuro diritto personale sull'immobile
Pur tuttavia, la diligenza prestata nel verificare l'inesistenza di quanto sopra, non è sufficiente a mettere al riparo da spiacevoli sorprese; infatti ci sono altre informazioni che, purtroppo, per il potenziale acquirente non è possibile acquisire, in quanto non di pubblico dominio.
Nei casi in cui l'immobile si trovi all'interno di un fabbricato in condominio, può accadere che l'acquirente non presti la dovuta attenzione a tale peculiare aspetto della compravendita ed il venditore si guarda bene dall'informarlo dell'esistenza di determinate situazioni che potrebbero dissuaderlo dal concludere l'affare o, quanto meno, rendere necessaria una revisione die termini dell'affare.
Il rischi, infatti, è che passino inosservate, in quanto taciute, eventuali morosità nel pagamento delle spese condominiali così come l'esistenza di cause pendenti che vedono coinvolto il condominio o lavori straordinari già deliberati dall'assemblea e non ancora eseguiti.
Molto spesso come amministratori di condominio ci vediamo costretti a scontrarci con queste realtà e, soprattutto, con l'acquirente che viene a scoprire l'esistenza di tali situazioni nel momento in cui gli viene recapitata la richiesta di pagamento da parte dell'amministratore per il saldo di posizioni pregresse e questo perché, ad esclusione degli addetti ai lavori sono pochi quelli che conoscono quanto espressamente contenuto al 2° comma dell'art. 63 delle Disposizione d'attuazione del Codice civile, che regola i rapporti tra venditore ed acquirente in materia di oneri condominiali.
Tale norma infatti prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (art. 1292 c.c.) con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente intendendosi per anno in corso non l'anno solare, bensì l'anno finanziario della gestione contabile del condominio (Pretura Bolzano nr. 237/1999).
Altrettanto dicasi in materia di spese per opere straordinarie deliberate dall'assemblea, ma che vengono eseguite in epoca successiva alla compravendita, infatti per giurisprudenza ormai costante, l'onere di tali opere viene a gravare su colui che era proprietario al momento della delibera di approvazione del favorì e non su colui che risulti essere proprietario quando i lavori siano stati eseguiti. (Cassazione Civile Sezione Il, 18/04/2003 nr. 6323).
In applicazione della normativa codicistica sopra richiamata, l'amministratore si dovrà pertanto attivare per il recupero di quanto dovuto al condominio, nei confronti del nuovo proprietario; infatti risulterebbe oltremodo difficoltoso recuperare la somma dovuta da colui che non riveste più la qualifica di condomino e, soprattutto, non dispone di un bene suscettibile di pignoramento e vendita come, appunto, l'immobile posseduto dal nuovo condomino e sarà pertanto onere dell'acquirente, sulla base anche dei numerosi pronunciamenti giurisprudenziali che si sono susseguiti negli anni, promuovere azione di rivalsa nei confronti del venditore per recuperare quanto è stato costretto a versare al condominio.

UM UNANGENEHMEN ÜBERRASCHUNGEN ZU VERMEIDEN...

Ratschläge beim Kauf von Immobilien
Mit dem Kauf einer Immobilie (Wohnung, Büro, usw.) erreicht man ein ersehntes und meistens teuer errungenes Ziel. Vor allem bei Vertragsunterzeichnung vor dem Notar häufen sich viele Emotionen. Es scheint als würde sich dort ein Mechanismus entwickeln, der das Individuum euphorisch, ja fast berauschend stimmt; die Aufregung nimmt überhand und scheint sogar den Verstand zu verdrängen.
Klingt die Euphorie des Momentes wieder ab, kündigen sich leider oft schlechte Nachrichten an, die man nicht berücksichtigt hat.
In unserer Region gilt das noch von den Habsburgern eingeführte Grundbuch- und Katasterwesen. Im Grundbuch, welches ein öffentliches Verzeichnis aller Liegenschaften ist, in welchem jeder Einsicht nehmen kann, ist es möglich, sich über den rechtlichen Zustand des Immobilieneigentums zu vergewissern. Der Käufer kann dadurch wichtige Informationen in Erfahrung bringen, er kann insbesondere feststellen, ob die Immobilie mit Dienstbarkeiten, Hypotheken oder anderen Realrechten belastet ist.
Die sorgfältige Überprüfung von eingetragenen Vinkulierungen oder anderen Realrechten, die das persönliche Recht auf die Liegenschaft beeinträchtigen oder sogar einschränken könnten, schützt aber noch nicht vor anderen möglichen unangenehmen Überraschungen.
Es gibt nämlich weitere Daten, die der mögliche Käufer nicht direkt besorgen kann, weil diese nicht öffentlich sind.
In den Fällen, wo sich das zu kaufendes Objekt in einem Kondominiumsgebäude befindet, schenkt der Käufer oft nicht die erforderliche Aufmerksamkeit auf diesen besonderen Aspekt; der Verkäufer hütet sich andererseits, ihn über gewisse Sachverhalte in Kenntnis zu setzen, die ihn vom Kauf abhalten könnten.
So werden die Zahlungsrückstände der Kondominiumsspesen verheimlicht, aber auch bereits beschlossene und noch nicht ausgeführte außerordentliche Arbeiten sowie anhängende Gerichtsverfahren, in denen das Kondominium verwickelt ist.
In unserer langjährigen Erfahrung in der Kondominiumverwaltung wurden wir oft mit solchen Umständen konfrontiert und vor allem mit dem Käufer, der sich über die genannten Umstände erst dann bewusst wird, wenn er die Zahlungsaufforderung der Kondominiumsspesen der vergangenen Jahre vom Verwalter erhält.
Abgesehen von Sachverständigen kennen nur wenige den Inhalt von Art. 63 - 2. Abs. der Durchführungsbestimmungen zum ZGB, welcher das Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer in Kondominiumsangelegenheiten regelt.
Dieser Artikel besagt, dass der Käufer einer Liegenschaft im Kondominium mit dem Verkäufer für die Kondomiumsspesen des laufenden und des vorhergehenden Jahres solidarisch haftet (Art. 1292 ZGB),
Mit dem Begriff „laufendes Jahr" ist nicht das Kalenderjahr zu verstehen, sondern der Zeitraum des Geschäftsjahres des Kondominiums (Bezirksgericht Bozen Nr. 237/1999).
Gleiches gilt für die außerordentlichen Spesen, die von der Vollversammlung bereits beschlossen wurden, aber erst nach der Eigentumsübertragung durchgeführt werden.
Die vorwiegende Gerichtsbarkeit hat festgelegt, dass die Spesen zu Lasten des Miteigentümers anfallen, der im Moment des Beschlusses Eigentümer war und nicht auf den, der zum Zeitpunkt der Realisierung der Arbeiten als Eigentümer aufscheint (Kass.Ziv.Sekt. II 18/04/2003 Nr. 6323).
Unter Berücksichtigung der oben genannten Normen wird der Verwalter die erforderlichen Summen aber doch vom neuen Eigentümer einholen, weil es überaus aufwendig wäre,

Questo comporta, generalmente la necessità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria, con un'azione legale di cui si conosce la data d'inizio senza che sia neppure ipotizzabile quel a della fine, per non parlare della discussioni tra amministratore e nuovo condomino che, inevitabilmente, vanno ad incidere negativamente sui rapporti tra i due soggetti coinvolti e, più in generale, sugli stessi rapporti all'interno della collettività condominiale, minando talvolta anche l'armonia esistente all'interno della vita condominiale.
Per prevenire queste spiacevoli situazioni basta prestare, quindi, la necessaria attenzione prima di arrivare alla data di sottoscrizione del rogito notarne.
Per acquisire determinate notizie ci si potrebbe quindi rivolgere direttamente all'amministratore del condominio dove è ubicato il pene da acquistare ma quest'ultimo alla luce della vigente normativa in materia di privacy, buon ultimo il provvedimento del Garante sulle problematiche della vira condominiale pubblicato su, la G.U. nr. 152 del 3 luglio 2006, non può cedere a terzi estranei al condominio notizie relative alla vita e gestione condominiale.
Per superare questa difficoltà è sufficiente richiedere al venditore di produrre, in sede di sottoscrizione del rogito davanti al notaio, una dichiarazione sottoscritta dall'amministratore del condominio, dalla quale risulti la posizione del venditore in ordine alle quote condominiali, l'eventuale presenza di cause che coinvolgono il condominio e/o di lavori straordinari già deliberati dall'assemblea e non ancora eseguiti.



sich an den ehemaligen Eigentümer zu wenden, zumal er ja nicht mehr über ein pfändbares oder verkäufliches Gut verfügt, wie es hingegen beim neuen Miteigentümer der Fall ist.
Auch für die Eintreibung der Spesen für außerordentlichen Arbeiten wird sich der Verwalter ausschließlich an den neuen Eigentümer wenden, der dafür geradestehen muss, wenn er nicht seine teuer gekaufte Liegenschaft aufs Spiel setzen will.
Es obliegt dem Käufer, auch aufgrund von Gerichtsurteilen, gegen den Verkäufer rechtlich vorzugehen, um die an das Kondominium geleisteten Zahlungen zurückzufordern.
Dieser Schritt erfordert die Einschaltung der Gerichtsbarkeit mit einer Klage, von der man zwar weiß, wann sie anfängt, aber keineswegs wann sie enden wird; und dazu kommen noch die Auseinandersetzungen zwischen dem Verwalter und dem neuem Miteigentümer, was sich schon am Anfang negativ auf das Verhältnis zwischen diesen beiden Subjekten auswirkt und auch allgemein die Verhältnisse zwischen den Miteigentümern verschärft, sodass gelegentlich selbst die Harmonie der Hausgemeinschaft beeinträchtigt wird.
Solche ungünstigen Situationen könnten vorgebeugt werden, wenn man vor Unterzeichnung des Notarvertrages die notwendige Aufmerksamkeit aufbringt.
Laut mancher „spezialisierten Presse" scheint es, als würde es genügen, sich an den Verwalter zu wenden, um die nötigen Informationen zu erhalten, bevor der Vertrag abgeschlossen wird.
Angesichts des bestehenden Datenschutzgesetzes und der Verordnung des Garanten der Privacy bezüglich Kondominien, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik, Nr. 152 vom 03. Juli 2006, darf der Verwalter keine Informationen bezüglich Kondominiumsleben und –verwaltung an Dritte, welche nicht zum Kondominium gehören, weitergeben,
Der Verwalter ist also gesetzlich gezwungen, den Kaufinteressenten die diesbezügliche Auskunft zu verweigern.
Es wäre an der Zeit, ein Alterantivinstrument einzuführen, dass man verbindlich als zusätzliches Dokument bei Kaufverträgen vorlegen sollte, was man heute aber nur als Ratschlag für potentielle Käufer weitergeben kann.
Vom Verkäufer muss verlangt werden, dass er bei Unterzeichnung des Notarvertrages eine vom Verwalter unterschriebene Erklärung vorlegt, in der die Position des Verkäufers bezüglich Kondominiumsspesen und anderer Sachverhalte, die mitunter nach Abschluss des Kaufvertrages zur Geltung kommen könnten, dargelegt sind.



CONDOMINIUM :

GOLDEN RULES
REGOLE D'ORO
GOLDENE REGELN

ANACI
NVK

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
NATIONALER VERBAND DER
KONDOMINIUMVERWALTER
Sezione di Bolzano / Sektion Bozen





Non sporcare gli spazi comuni
Verschmutz nicht die
gemeinsammen Räume

Tende secondo regolamento
Sonnenschutzder mit den Regeln übereinstimmt





Non lasciare scarpe ed ombrelli sul pianerottolo
Lass deine Schuhe und deinen Regenschirm nicht
vor der Haustür

Pagare le spese condominiali !

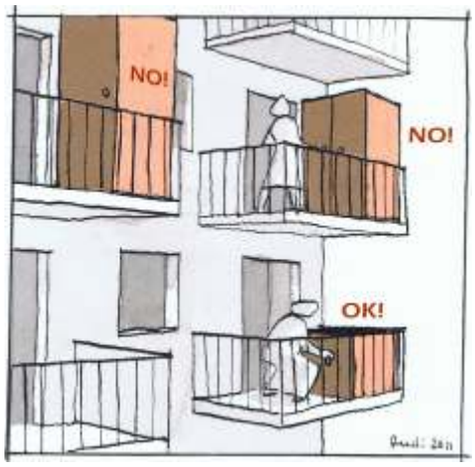
Kondominiumspesen zahlen !



Non abbandonare elettrodomestici negli spazi
comuni
Keine Dinge oder Haushaltsgeräte auf
gemeinschaftlichem Grund abstellen



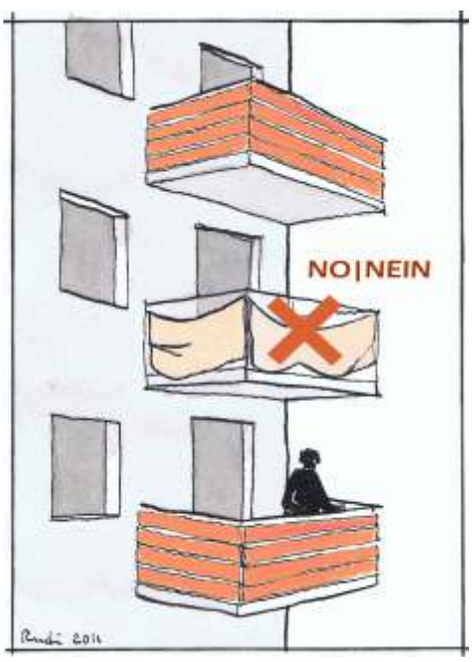
Rispetto altrui
Respekt gegenüber den Anderen



Mobili che non sbordino
Verwende keine Möbel die über den Rand schauen



Non stendere la biancheria
Nicht die Wäsche aufhängen



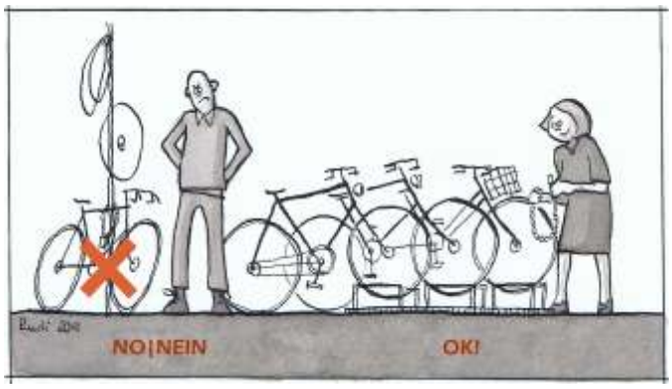
Protezione conforme
Übereinstimmender Schutz



I vasi da fiori non vanno messi sui davanzali se non inseriti in appositi portafiori
Blumentöpfe nicht auf die Fensterbänke stellen, sondern nur in dafür vorgesehene Vorrichtungen



Non gettare mozziconi di sigarette
Bitte werfe keine Zigaretten nach unten



Usare le rastrelliere per biciclette
Fahrräder in den Fahrradständer abstellen



Evitare rumori
Lärm vermeiden

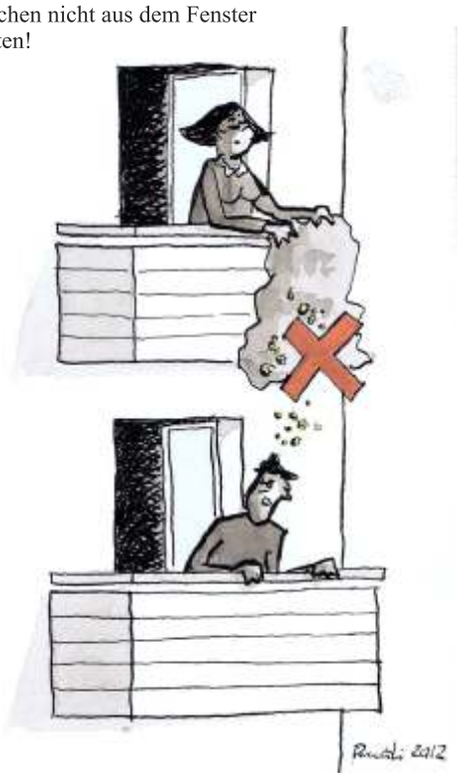


Tenere i cani al guinzaglio
Hunde an die Leine!



Cane abbaione …. i vicini ringraziano...
Hundegebell – bitte Rücksicht auf die Nachbarn!

Non gettare briciole e altro dalle finestre o dai balconi
Brotkrümel und dergleichen nicht aus dem Fenster oder vom Balkon schütten!



Non usare elettrodomestici di notte
Verwende keine Haushaltsgeräte in der Nacht





Igiene, rispetto degli altri, di se stessi, del proprio cane …

Achte auf die Hygiene! Den anderen, dir selbst und deinem Hund zuliebe!



Non sputare

Spucke nicht auf den Boden!



Se vuoi trovare parcheggio… e vivere un ambiente ordinato

Du willst doch auch einen freien Parkplatz finden, oder? Geordnetes Parken schafft



La differenza tra il gioco alla palla dei bambini e il gioco a pallone dei grandi

Wir überlassen das Ballspielen den kleinen Kindern!



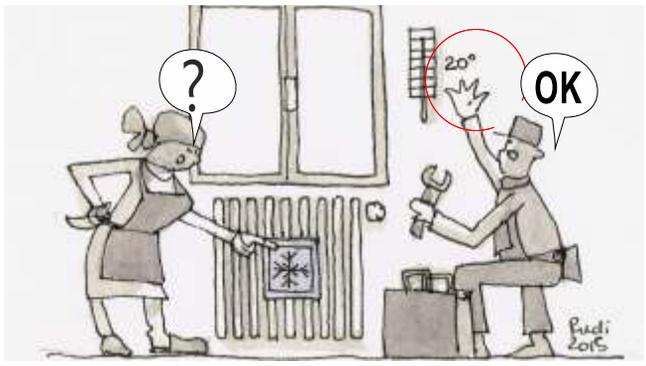
Non fumare in vano scale e spazi comuni

Rauchverbot im Treppenhaus und im Gemeinschaftsräumen



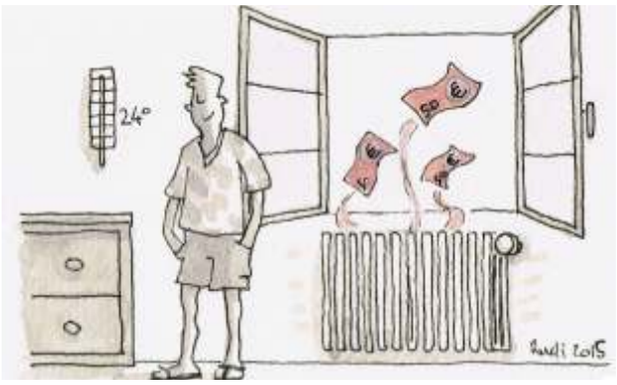
La percezione del calore è individuale

Die Körperwarme ist eine persönliche Wahrnehmung



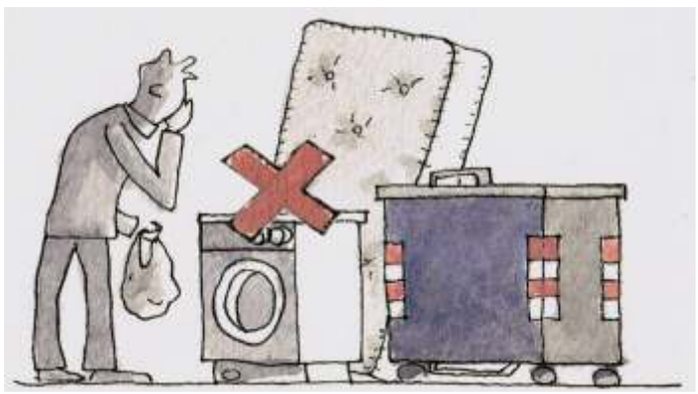
Hai le valvole termostatiche?
allora guarda solo il termometro !

Hast du di Thermostatventile installiert?
Dann kontrolliere nur den Thermometer!



Non sprecare inutilmente il riscaldamento

Die Heizung nicht verschwenden



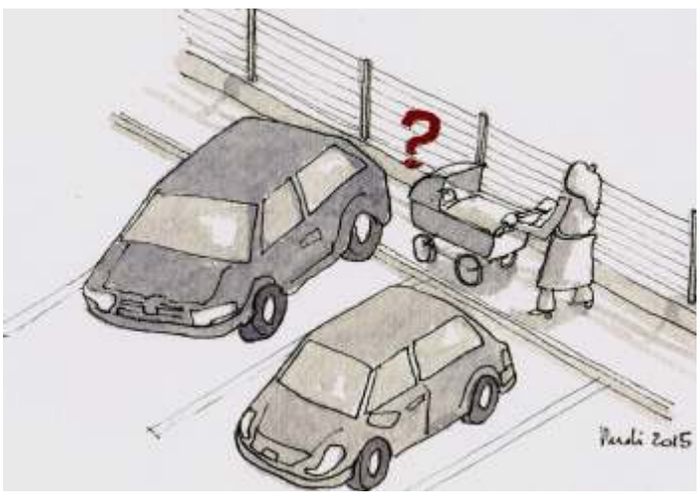
Non abbandonare rifiuti ingombranti in strada

Sperrmüll auf die Straße nicht ablegen



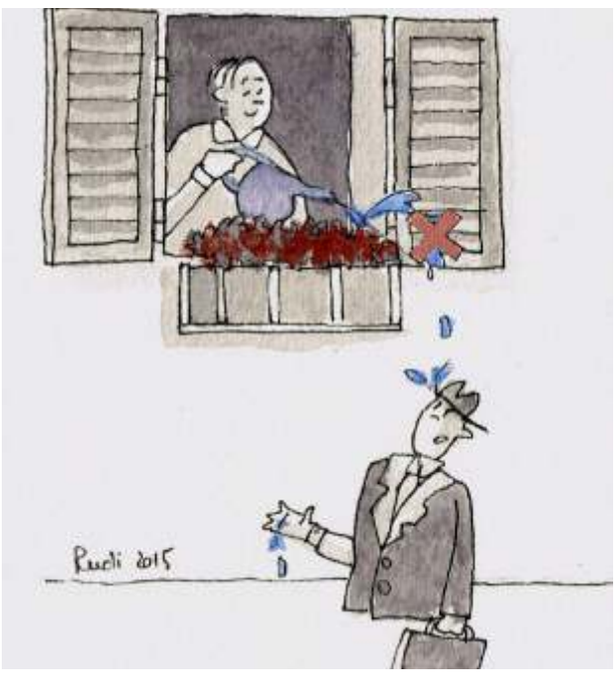
Non dare da mangiare ai piccioni

Die Tauben nicht füttern



Parcheggiare ordinatamente e nel rispetto altrui

Ordentlich und respektvoll parken



Innaffiare i fiori avendo cura
di non spandere acqua

Die Pflanzen mit Sorgfalt
gießen, das kein Wasser
verschüttet

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

La tabella indica come vanno ripartiti secondo equità (non, necessariamente, secondo legittimità) gli oneri accessori tra i soggetti interessati a servizi, prestazioni e altri tipi di spese.
Per essere a ogni effetto vincolante, la tabella deve quindi essere richiamata nei singoli contratti di locazione stipulati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n° 431, in modo da superare ogni dubbio o falsa interpretazione.
Nei singoli contratti di locazione, per rendere vincolante la presente tabella (che è applicabile anche al di fuori della realtà condominiali) è sufficiente inserire nei contratti stessi la seguente clausola: "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla *Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore concordata tra l'ssociazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia Sede di Bolzano, l'NACI Sede provinciale di Bolzano, Il Centro Tutela Consumatori Utenti della provincia di Bolzano, Centro Casa della Provincia di Bolzano e Unione Piccoli Proprietari Immobiliari e registrata a Bolzano - Atti privati al n. _____ –Serie 3 in data __/__/2016*" e presso la CCIAA di Bolzano.

Naturalmente sono possibili accordi nei quali questa suddivisione sia richiamata solo parzialmente: in questo caso bisognerà ricopiare a parte le voci che interessano, e allegare questo accordo speciale al contratto di locazione.
Attenzione: la lettera **P** indica che a pagare deve essere il proprietario, la I l'inquilino.

AMMINISTRAZIONE	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P
Assicurazione delle stabile, ivi compresi gli impianti	P
Cancelleria, copisteria, postali, bancarie, noleggio sala per riunioni	50%
Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti dal conduttore	I
Compenso all'amministratore del condominio per la gestione ordinaria	50%
Oneri per adempimenti fiscali del condominio sostituto d'mposta per la gestione ordinaria	50%
Oneri per adempimenti fiscali su lavori straordinari	P
Spese attivazione e gestione sito internet del condominio	P
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere	P
Tassa per passo carraio	I
ASCENSORE	
Installazione	P
Sostituzione integrale dell'impianto	P
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche	P
Consumi forza motrice e illuminazione	I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensive delle sostituzioni di piccola entità	I
Ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti	I
Adeguamento alle norme legislative	P
Manutenzione in abbonamento	I
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	I

AUTOCLAVE	
Installazione e integrale rifacimento	P
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	P
Consumi forza motrice	I
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso	I
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Consumo acqua potabile e calda	I
Depurazione e decalcificazione	I
CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)	
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo ecc.	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e lavello	P
Servizio di disinfestazione: derattizzazione	I
Servizio di disinfestazione: deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia	I
Consumi di energia elettrica ed acqua	I
Tinteggiatura pareti e soffitti	50%
Pulizia e relativi materiali d'uso	I

COPERTURE E LASTRICI E TERRAZZE A LIVELLO	
Rifacimento della struttura delle coperture, dei lastrici e delle terrazze a livello. Ivi compreso il manto	P
Manutenzione ordinaria, ripassatura e riparazione della copertura, del lastrico e della terrazza a livello	I
Rifacimento nei lastrici solari e terrazze a livello del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione e spese per ulteriori lavori conseguenti	P
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Ordinaria manutenzione, pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili	I
Rifacimento camini	P
Pulizia e manutenzione ordinaria camini	I
Installazione parafulmine	P
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
Rifacimento delle pavimentazioni	P
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	I
Installazione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	P
Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e lavello	P
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	P
Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Consumi di energia elettrica, di acqua e lo smaltimento acqua, compreso il canone	I
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	I
Sgombero neve	I
Acquisto e spandimento sale	I
CORTILI E GIARDINI	
Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli	P
Costruzione dei passi carrabili	P
Ordinaria manutenzione, riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzione	I
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Ordinaria manutenzione, riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	P
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria	I
Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria	I
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso	I
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi e abbattimento alberi di alto fusto	P
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	P
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza d'uso	I
Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumo d'acqua	I
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.)	P
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo/ricreative	I
Installazione impianto di illuminazione	P
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine	I
Consumi energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi: sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)	I
FOGNATURE E SCARICHI	
Allacciamento rete comunale	P
Rifacimento anche non integrale della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	P
Installazione sifone	P
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone	P
Ordinaria manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone	I

Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P
Riparazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)	I
Ordinaria manutenzione e disotturazione delle reti fognarie, dei relativi pozzetti e dei sifoni	I
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P
Ordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto centralizzato TV per ricezioni di programmi nazionali ed esteri	I
Sostituzione cavi ed altri accessori anche per l'ampliamento della ricezione	P
IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	I
Acqua, pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione, materiali, ecc.	I
Installazione e manutenzione straordinaria	P
PARETI ESTERNE	
Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
PORTIERATO E VIGILANZA	
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	I 90% P 10%
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.	I 90% P 10%
Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari	I 90% P 10%
1) compensi o indennità per: annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	I
2) compensi o indennità per: rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	I
3) compensi o indennità per: conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	I
Indumenti da lavoro portiere	I
Vigilanza notturna	I
PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, ecc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti	I
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiale di pulizia	I
Pulizia e ordinaria manutenzione, derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie	I
Tassa rifiuti	I
RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler	P
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, ecc.) limitatamente al danno accidentale	I
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, ecc.; avvolgimento elettrico pompe, ecc.	I
Installazione e/o sostituzione apparecchi per la contabilizzazione del calore	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	P
Ricarica estintori; ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti; compresi costi relativi alla tenuta del libretto di centrale	I
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi previdenziali	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposto stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	I
Riparazione del rivestimento refrattario	I
Ricostruzione del predetto	P
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua	I
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole, ecc.	I
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico	I
Tassa ASL verifica impianto	I

SCALE E ALTRI	
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi il parapetto e il corrimano	50%
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitori per i bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	P
Riparazione, manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitori per i bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	I
Installazione di: impianto elettrico, suoneria, commando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	P
Fornitura di guide e zerbini	I
Fornitura e montaggio di casellari postali	P
Riparazione di parti dell'impianto elettrico: soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettroserrature e temporizzatori	I
Sostituzione predetti	P
Applicazione targhette nominative personali	I
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative	I
Sostituzione dei vetri	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	P
Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari	P
Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione lampadine e neon	I
Consumi energia elettrica	I
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	P
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza all'uso	I
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I
IMPIANTO ELETTRICO	
Rifacimento integrale e riparazione straordinaria dell'impianto elettrico ; cablaggio	P
Ordinaria manutenzione e sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	I

SPESENAUFTEILUNG ZWISCHEN EIGENTÜMER UND MIETER

Die Aufstellung enthält eine Aufteilung laut Gerechtigkeitssinn (nicht unbedingt nach Gesetzmäßigkeit) der zum Mietzins zusätzliechen Spesen zwischen den Parteien, welche an verschiedenen Dienstleisun interessiert sind. Um In jeder Hinsicht bindend zu sein, muss auf die Aufstellung ausdrücklich in den Staatsgesetz vorn 9. Dezember 1998 Nr. 431 Art. *2,* Absatz 1 abgeschlossenen Mietverträgen hingewiesen werden, um jegliche Zweifel und falsche Auslegungen zu vermeiden.

In den einzelnen Mietverträgen ist es ausreichend (Anwendung auch außerhalb eines Kondominiums) folgende Klausel einzufügen: 'Für die Aufteilung der zusätzlichen Spesen verweisen die Vertragsparteien auf die Spesenaufteilung zwischen eigentümer und Mieter, welche zwischen dem Verband der Hauseigentümer - CONFEDILIZIA Povinz Bozen, der ANACI - Sektion Bozen, der Verbraucherzentrale der Provinz Bozein und dem Mieterschutz - Centro Casa .der Provinz Bozen vereinbart und beim Registeramt in Bozen - Privatakten , Serie , vorn sowie bei der Handelskammer hinterlegt wurde.'

Ntatürlich sind andere Verainbarungen möglich, in denen diese Aufteilung nur teilweise übernommen wird. In diesem Fall müssen die zutreffenden Punkte müssen gesondert angeführt und die Sondervereinbarung dem Mietvertrag beigelegt werden.

Hinweis: der Buchstabe E gibt die Punkte an, welche der Eigentümer zahlen muss, während beim Buchstaben M der Mieter zahlen muss.

VERWALTUNG	
Kautionshinterlegungen für Gerneinschaftsdienste (Beleuchtung, Betriebskraft, Gas, Wasser, Telefon usw.)	E
Versicherung des Gebaudes und der Anlagen	E
Verwaltungs-, Telefon- Kanzlei- Kopier-, Post- sowie Bankspesen - Anmietung von ev. Versammlungssälen	50 %
Kanzler-, Kopier-, Postspesen - Anmietung von ev. Versammlungssälen für außerordentliche, auf Anregung der Mieter einberufene Versammlungen; Spesen für Kopien von Dokumenten, die der Mieter beantragt.	M
Honorar des Kondominiurnsverwalters für die ordentliche Gebarung	50 %
Erfüllung der ordentlichen Steuervorschriften des Kondominiums als Steuersubstitut	M
Erfüllung der außerordentlichen Steuervorschriften des Kondominiums als Steuersubstitut	E
Gebühr für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund und allgemeine Gebühren	E
Durchfahrtsgebühr	M
AUFZUG	
Installierung	E
Auswechseln der gesamten Anlage	E
Außerordentliche Instandhaltungen sowie Auswechseln von Motor, Stoßdämpfern, mechanischen Teilen, Elektroteilen	M
Stromverbrauch für Betriebskraft und Beleuchtung	M
Reparatur und ordentliche Instandhaltung des Fahrstuhles, von mechanischen Teilen, Elektroteilen, Schließvorrichtungen, Drucktaster einschließlich Austausch von Kleinmaterialien	M
Inspektionen und periodische Abnahmen der zuständigen Korperschaften	M
Maßnahmen zur Anpassung an die Gesetzesbestimmungen	E
Abonnierte Instandhaltung	M

Auswechseln der Zugseile infolge der Abnutzung	M
WASSER-HEBEANLAGE	
Installation und ganzheitliche Erneuerung	E
Auswechseln von primären Bestandteilen (Pumpe, Tank, Drehteit, elektrische Aufwicklung u.ä.m)	E
Stromverbrauch für Betriebskraft	M
Abnahme,Gebühren und Steuern der Anlage	E
Inspektionen und periodische Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Reparatur und Instandhaltungen von Materiallen infolge deren Abnutzung	M
Abonnierte Instandhaltung	M
Druckauffüllung im Tank	M
Trink.- und Warwasserverbrauch	M
Klärung und Entkalkung	M
KELLER (ABSTELLPLATZE)	
Installation der elektranlage und deren ganzheitliche erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung, Auswechseln der Glühbirnen sowie Reparatur der Elektroardage, des Zeitschalters u.a.m.	M
Installation der Wasseranlage und deren auch teilweise Ernennung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Wasseranlage (Wasserhähne, Absperrschieber, u.a.m.)	M
Auswechseln der Wasserzähler und Waschbecken	E
Desinfektion: Rattenbekämpfung	M
Schabenbekämpfung und Desinfektion der Mülltannen	M
Strom- und Wasserverbrauch	M
Wand- und Deckenastrich	50%
Reinigung und dazu erforderliche Verbrauchsmittel	M
DACHABDECKUNGEN UND DACHTERRASSEN	
Eneuerung des Unterbaus der ,Abdeckungen, der Dach- und Geschossterrassen inkl. des Bodenbelags	E
Ordentliche Instandhaltung,Überholung und Reparatur der Abdeckungen, der Dach- und Geschossterrassen	M
Erneuerungen an den Dachterrassen und bei den Geschossterrassen des Isolierbeleges und des darüber liegenden Bodenbelages sowie der Kosten fur weitere Nachfogearbeiten	E
Austausch der Dachrinnen. Schneenasen, Dachkehlen, Abflussrohre	E
Ordentliche Instandhaltung, Reintgung, und Lackierung der Dachrinnen. Schneeräumung auf den zugängliche Dach- und Geschossterrassen	M
Eneuerung bzw. Ersetzung Kamine	E
Reinigung und ordentliche Instandnaltung der Kamine	M

Installierung eines Blitzableiterszstems	E
GARAGENZUFAHRTEN UND RAMPEN	
Erneuerung des Bodenbelages	E
Reparatur und Instandhaltung des Bodenbelages	M
Einbau von automatishen und nicht automatishen Anlagen zur Steuerung der Schließvorrichtungen und der Funkseguerung	E
Reparatur der automatischen Schließvorrichtungen und der Funksteuerung einschließlich sowie Auswechse von Kleinmaterielien	M
Inszallation und Neuerung der elektrischen Beleuchtungsanlage	E
Auswechseln der Glühbirnen, Reparaturen an der Elektroanlage und Zeitschaltautomtik	M
Israllation der Wasseranläge und deren auch teilweise Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Wasseranlage (Wasserhähne, Absperrschieber,u.ä.m)	M
Auswechseln der Wasserzähler und Waschbecken	E
Errichtung und Auswechseln der Beschirderung	E
Realisierurg der Markierurigsstreifen	E
Ordentliche Instardhaltung der Markierungen und der Beschilderung	M
Austausch von Sicherheitsvorrichtungen (Leitblanken, Geländer, u.ä.m.)	E
Reparatur und Streichen von Sicherheitsvorrichtungen (Leitblanken, Geländer, u.ä.m.)	M
Einbau und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich diesbezüglicher Abnahmespesen	E
Periodische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Strom- und Wasserverbrauch sowie des Abwassers Inklusive Fixgebühr	M
Reinigung der Fahrbahnen und Rampen, einschließlich der Verbrauchsmittel	M
Schneeräumung	M
Ankauf und Streuen von Salz	M
HOF UN GARTEN	
Einbauen und Auswechsen von Umzäunugen und Gittertüren	E
Errichtung von Elnfahnen	E
Ordentilche Instandhaltung, Reparatur und Lackieren von Gittertüren und Umzäunungen	M
Einbauund Esetzung von automatischen und nicht automatischen Anlagen zur Steuerung der Schließvorrichtungen und der Funksteuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und reparatur der automatischen Schließvorlichtungen und der Funksteuerug sowie Auswechseln von Kleinmaterialen	M
Bodenbelagarbeiten für Höfe Gehsteige und begehbare Flächen in den Günanlagen mit unterschiedlichsen Materialien	E
Reparatur und Anstrich von Vorrichtungen zum Wäsche aufhängen	M

Installierung von Vorrichtungen zum Wäsche aufhangen	M
Beschilderung sowie Markieren der Autostellplätze im Freien	E
Periodisches Auffrischen der Markierung bzw. der Schilder der Autostellplätze im Freieninfolge Abnutzung	M
Ankauf und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Grasflächen sowie Fällen von großen Baumen	E
Ankauf von 'Geräten und Maschinen für die Instandhaltung von Grünflächen	E
Reparatur von Geräten und Maschinen für die Instandhaltung von Grünflächen infolge Abnutzung	M
Instandhaltung der Grünflächen (Gras- und Baurriscnnitt, Ankauf von Dünge- und zhäliiingsbekarhAinsrnittel. Bewässern von Beeten, Garten, Blumen und Pflanzen,. Wasserverbraucn)	M
Errichtung und Ersetzung der Bewasserungsanlager der Gartenbänke, Spielanlagen für Kinder, Sport- und Freizeitgeräte u.ä.m	E
Reparatur der Bewässerungsanlage und der Einrichtungen für Sport und Erhorlung	M
Installation der Beleuchtunungsanlage	E
Instandhaltung der Beleuchtunungsanlage Auswechseln der Glühbirnen	M
Stromverbrauch	M
Reinigung der Hof- und Grünflächen, Schneeräumung (einschließlich dir Verbrauchsmittel)	M
KANALISIERUNG UND ABFLUSSLEITUNGEN	
Anschluss an das Gemeindenetz	E
Erneuerung (auch teilweise) des Kanalisierungsnetzes vom städtischern Sammelkanals bis zum Gebäude und im Gebäudeinneren	E
Installierung der Siphonschächte	E
Installierung und Erneuerung der Steigleitungen und des Sammelnetzes für Regenwasser im Hofbereich ,einschließlich Siphonschächte	E
Ordentliche Instandsetzung der Steigleitungen und des Sammelnetzes für Regenwasser im Hofbereich, einschließlich Siphonschächte	M
Installierung und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, einschließäch Elektrowicklung der Pumpe	E
Installierung und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, infolge Abnutzung (Lager, Wasserabdichtung u.ä.m.)	M
Ordentliche Wartung,Reinigung, Ausräumung, Behebung von Verstopfungen des Kanalisierungsnetzes, der Entleerungsleitungen und der Siphonschächte	M
ZENTRALE FERNSEHANLAGE	
Installation und Auswehseln der zentralen Fernschanlage zum Empfang von nationalen und ausländischen Programmen	E
Ordentliche Instandhaltung der zentralen Fernsehanlage zum Empfang von nationalen und auständischen Programmen	M
Auswerinseln von Leitungen und anderen Zubehörteilen auch zur Erweiterung des Empfangs	E

SPORTANLAGEN (SCHWIMMBÄDER, TENNISPLÄTZE)	
Beauftragtes Personal (Bedemeister, Reinigungspersonal, ordentliche Instandhaltungen)	M
Wasser, Reinigung. Klärung, Ankauf von roter Erde, Instandhaltung, Materialien u.ä.m	M
Installierung und außerordentliche Instandhaltung	E
AUSSENMAUERN	
Vollständige Restaurierung der Fassaden	E
Auftragen von Verputz, Anstrich der Verkleidungen, der Sockei der Balkone, der Vordächer (Jod leder weiteren Zlerrleche	E
HAUSMEISERDIENST UND AUFSICHT	
Gehalt, drezehntes Gehalt, Ferien, Rückstellungen, Abfertigung, Zusatzentgelte laut dem zutreffenden gesamtsaatlichen Kollektivvertreg der Portiere sowie der Zusatzabkommen auf Landesebene sowie Fürsorge- und Versicherungsleistungen	M 90% E 10%
Kosten der eventuellen Haumeisterwohnung als Ausgleichsleistung laut Kollektivvertrag	M 90% E 10%
Spezelle Rückvergütungen laut Kollektivvertrag bzw. zusätzlichen Vereinbarungen	M 90% E 10%
1) Entgelt oder Rückvergütung für: Bewässmerung der Beete, des Gartens, der Blumen und der Pflanzen	M
2) Entgelt oder Rückvergütung für Müllabfüllung In Säcken und/oder Behältern sowie deren eventuellen Transport vom Keller auf die 'Straße	M
3) Entgelt oder Rückvergütung für: Führung der Heiz, Klima un Warmwasseranlage	M
Arbeitsbekleidung des Hausmeisters	M
Nachtwache	M
REINIGUNG UND ERSTE ABFALLTRENNUNG	
Kauf von Geräten/Maschinen (Glanzmaschine, Staubsauger, Leiter, u.ä.m.)	E
Entlohnung oder Rückvergütung für beautragte Person zur Abfalltrennung	M
Fürsorgeabgaben, Versicherung für beauftragte Person	M
Abfallsäcke und Kauf von Reinigungsutensilien	M
Reinigung und ordentliche Instandhaltung, Rattenbekämpfung und generelle Desinfekion von Räumen, welche für die MüllIsammlung vorgesehen .sind	M
Abfallgebühr	M
ZENTRALE HEIZM- WARMWASSERAUFBEREITUNGS- KLIMAANLAGE	
Anpassung der Heizanlage (Warmwasseraufbereitungs und Klimaanlage) an die Gesetzesbestimmungnen und Verordnungen in bezug auf Brandverhütung. Verbrauchseinschänkung u.a,m,	E

Auswechseln von Kessel, Brenner, Tanks, Boiler und Umlaufpumpen	E
Installation und Auswechseln der Heiz-. Warrnwasseraufbereitungs- und Klimaanlage	E
Ersetzung von Geräten oder Teilen derselben aus unvorgessehenen Gründen (Sicherheitsventile, Umlaufpumpen, Absperrschlebers,Druckmesser, Thermometer) bezogen auf den unvorhergesehenen. Schaden	M
Reparatur von Zubehör von Geräten: Sicherheitsventile, Umlaufpumpen, Absperrsichiebers. Druckmesser, Therrnometer u.ä.m.	M
Installierung und/oder Ersetzung von Wärmezählern	E
Installierung und Auswechseln der Feuerlöschanlage, einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen; Ankauf und Auswechseln der Feuerlöschgeräte	E
Nachfüllen der Feuerlöschgerate. periodische Inspektionen und Abnahmen der zuständigen Körperschaften; Honorare für die Führung des Wartungsbuches	M
Entlohnung der Heizwarte, einschließlich der Versicherungs- und Fürsorgeleistungen	M
Ankauf von Brennstoff, Verbrauch von Betriebskraft, Strom und Wasser	M
Jährliche Reinigung der Anlage fur die saisonbedingte Abschaltung: Kessel, Brenner. Schornsteine usw.	M
Ausbesserungsarbeiten der feuerfesten Verbrennungskarnmer	M
Neuerverkleidung der feuerfesten Verbrennungskammer	E
Kosten für die Lieferung der Wärme einschließlich Brennstoffverbrauch, technische Wartung für die Anlage, Betriebskraft für den Brenner, Honorar für Heizwarte	M
Instandhaltungs- und Betriebsspesen für die Reinigungsarlage des Wassers	M
Instandhaltung und Reinigung der Filter der Kiimaanlage und der Reinigungsanlage des Wassers	M
Für die autonome Anlage, ordentliche Instandhaltung an: Heizkessel, Brenner,Rohren. Heizkörpern, Ventile u.a.m.	M
Vergutung an Techniker für die Einstellung der thermischen Anlage	M
Gebür an die Sanitätseinheit für die Überprüfung der Anlage	M
STIEGEN UND AHNLICHES	
Wiederaufbau der tragenden Struktur der Stiege, Stufen, und Böden von Treppenabsätzen	E
Anstrich und Lackierung der Treppenhauswände einschließlich Blendrahmen. Brüstung und Handlauf	50%
Auswechseln des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namenschilder	E
Reparatur und Instandhaltung des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namenschilder	M
Installierung von: Elektroanlage Klingelanlage, Tür- und Toröffner, Beleuchtung des Treppenhauses., Sprechanlage usw.	E
Ankauf von Führungen und Fußabstreichern	M
Ankauf und Montage von Postkästen	E
Reparatur von Teilen der Elektroanlage, der Klingelanlage, des Tür und Toröffner. der Beleuchtung des Treppenhauses, der Sprechanlage, der Sicherungen, der elektrischen Schließvorrichtungen, der Zeitschalter usw.	M
Ersetzung von Teilen der Elektroanlage, der Klingenanlage. des Tür- und Türöffner, der Beleuchtung des Treppenhauses, der Sprechanlage, der Sicherungen, der elektrischen Schließvorrichtungen, der Zeitschalter usw.	M

Anbrnigen von persönilhen Namensschildern	M
Installierunq von automatischen Schließvorrichtungen (Arm- und Boden-Türschließern) und der dazugehörigen Schlüssel	E
Reparatur und Auswechseln von automatischen Schließvorrichtungen und der dazugehörigen Schlüssel	M
Ersetzung von Verglasungen	M
Installatilon und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich der diesbezuglichen, Abnahmespesen, Ankauf der Feuerlöscher	E
Füllen der Feuerlöscher; periodische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Einbau der Lampenfassungen, Deckehleuchten und Beleuchtungskörper	E
Reparatur und Auswechseln der Lampenfassungen und Deckenleuchten; Auswechseln der Neon. und Glühbirnen	M
Stromverbrauch	M
TRINKWASSERAUFBEREITUNG	
Installation der Trinkwasseraufhereitungsanlage (Enthärtung)	E
Reparatur und Auswechseln von Bestandteilen der Trinkwasseaufbereitungsanlge infolge deren Abnutzung	M
Verbrauch von Salz, Kunstharz, Betriebskraft usw.	M
Entlohnung des für die Führung der Anlage durch einen Beauftragten	M
ELEKTROANLAGE	
Vollständige Ersetzung sowie außerordentliche fInstandhaltung der Elektroanlage bzw. der Leitungen	E
Ordentliche Instandhaltung der Elektroanlage und Auswechseln der Elektrogeräte (Schalter, Steckdersen Wechselschalter, akustische und beleuchtete Taster und Anzeigen)	M

Bozen, am 12.01.2017

Für die Verbraucherzentrale der Provinz Bozen

Alfred Frei

Für den NVK – Sektion Bozan Südtirol

Dott. Marco Lombardozzi – Präsident

Für den Südtiroler Mieterschutz

Adolfo Delassis – Präsident

Für den Verband der Hauseigentümer – Confedilizia

RA Alberto Boscarolli – Präsident

ANACI
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Nationaler Verband der Kondominiums und Immobilienverwalter

si riceve su appuntamento

SEZIONE di BOLZANO



Le testine termostatiche ed il loro corretto utilizzo

La testa termostatica è un dispositivo dotato al suo interno di un sensore termostatico e viene installata sul radiatore per consentire di regolare il flusso di acqua calda al suo interno in base alla temperatura che viene impostata e che si desidera raggiungere in un dato ambiente, naturalmente entro i limiti di legge che prevedono una temperatura max di 20 C con una tolleranza di due gradi in più e in meno.
Man mano che ci si avvicina alla temperatura ambiente desiderata, la testa termostatica tende a chiudere la valvola riducendo sempre più la portata di acqua calda all'interno del radiatore e, in questo modo, oltre che consentire di avere un ambiente confortevole, è possibile ottenere il risparmio di energia che può arrivare fino al 10-15 %.
La testa termostatica consente infatti di regolare autonomamente la temperatura di ogni stanza della casa, anche nei condomini con riscaldamento centralizzato, e questo grazie al sensore termostatico di cui è dotata e che ha lo scopo di regolare l'apertura della valvola del radiatore in base alla temperatura ambientale che è stata impostata.
Per impostare correttamente la temperatura desiderata generalmente sulla valvola sono riportati i gradi o una numerazione progressiva dove ad ogni numero corrisponde una temperatura così come riportato nello schema seguente:

- 0: valvola chiusa, il calorifero non riceve acqua calda. È “spento”.
- 1: la temperatura impostata è al minimo, 16°-17°C
- 2: 17° - 18 °C
- 3: 18° - 20°C
- 4: 20° - 22°C
- 5: è la temperatura massima che può fornire l'impianto.
- *: si tratta della funzione antigelo. < 15° C. Non compare in tutte le teste termostatiche ed è utile per ridurre i consumi, mantenendo comunque una temperatura idonea, in caso di assenze prolungate durante il periodo invernale.

E' bene tenere comunque presente che le temperature riportate nella tabella possono variare leggermente in funzione della posizione delle teste termostatiche come, ad esempio, se in vicinanza di fonti di calore, finestre, mobili, ecc.
Se il termosifone è freddo o tiepido, soprattutto nella parte inferiore, questo può significare il raggiungimento della temperatura ambiente desiderata e, quindi, una momentanea chiusura della valvola che causa la riduzione del flusso di acqua calda al suo interno; questo è assolutamente normale e indica il corretto funzionamento delle valvole termostatiche.

Alcuni suggerimenti:

· Per avere una temperatura confortevole nel periodo di funzionamento del riscaldamento è opportuno posizionare la testa termostatica tra i valori 3 – 4

· Regolate in modo opportuno la temperatura dei singoli locali ad esempio 20 °C nel soggiorno e 17-18 °C nella camera, considerando che ogni grado supplementare fa aumentare il consumo di energia di circa il 6%.

· Evitare di coprire i radiatori così da consentire la massima diffusione del calore negli ambienti e, soprattutto, non coprire la testa termostatica.

· Se il radiatore è freddo o tiepido, soprattutto nella parte inferiore, può significare che ha raggiunto la temperatura ambiente desiderata e che, pertanto, il flusso dell'acqua calda al suo interno è momentaneamente ridotto o interrotto.

· Prima di aprire le finestre per lunghi periodi è consigliato chiudere la valvola perché l'aria fredda introdotta nell'ambiente comporta l'immediata attivazione del flusso dell'acqua calda e quindi un inutile spreco di calore.

· Nelle giornate di sole è consigliato aprire le tapparelle e i tendaggi oscuranti in quanto la testa termostatica favorisce lo sfruttamento dell'energia termica riconoscendo il calore proveniente da un altro elemento scaldante e riducendo in questo modo i consumi.

· Dopo avere impostato la temperatura dell'ambiente desiderata posizionando l'indicatore della testa termostatica su una delle cifre che vi sono riportate è opportuno evitare di modificare la regolazione con troppa frequenza.

· Durante il periodo di non funzionamento è preferibile posizionare le testine termostatiche sulla posizione nr. 5 così da evitare che le valvole termostatiche possano risultare bloccate alla riaccensione dell'impianto nella stagione invernale.

Vademecum per risparmiare sul riscaldamento

Per risparmiare sui costi del riscaldamento molto dipende dall'attenzione e dalla buona volontà nell'applicare alcuni semplici accorgimenti:

ANACI NVK
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Nationaler Verband der Kondominiums und Immobilienverwalter
Sezione di Bolzano / Sektion Bozen

Termoregolazione automatica

Un corretto utilizzo delle valvole termostatiche garantisce un utilizzo ottimale dei termosifoni regolandone automaticamente l'apertura e la chiusura in base al raggiungimento o meno della temperatura impostata.

Abbassare la temperatura

Posizionare le valvole dei radiatori su una temperatura al massimo di 20 gradi, ogni grado in più equivale ad un aumento del 6% sui consumi individuali.



Utilizzare i cronotermostati

Presenti in quasi tutti gli appartamenti consentono di impostare gli orari di accensione e di spegnimento del riscaldamento desiderati, ovviamente all'interno delle fasce orarie in cui è in funzione la centrale termica condominiale.

Sfruttate il sole

Durante il giorno è importante fare in modo che entri quanta più luce possibile aprendo al massimo ante e tapparelle così da sfruttare quanto più possibile il calore del sole per scaldare le stanze.

Arieggiare la casa in maniera intelligente

Ogni giorno è indispensabile cambiare aria ed è bene eseguire questa operazione durante le ore più calde per evitare che gli ambienti si raffreddino ricordando che 10 minuti sono più che sufficienti favorendo così un ricircolo più rapido dell'aria ed evitando che le pareti ed i mobili si raffreddino creandosi sulla loro superficie una patina di umidità non visibile ma che con il tempo può portare alla formazione di muffe.

Riflettete il calore

E' molto utile, per aumentare il rendimento, installare un pannello riflettente tra il termosifone e la parete in modo da evitare inutili dispersioni.

Schermare meglio l'appartamento

Ricordarsi di chiudere sempre le tapparelle e gli scuri alla sera per diminuire la dispersione del calore.

Eliminare gli ostacoli

Eliminare tutti gli ostacoli che si trovano davanti ai termosifoni, tende comprese, evitando di appoggiarvi sopra i panni ad asciugare: quanto più verrà lasciato libero il passaggio dell'aria, tanto più aumenterà la loro efficienza.

Stanze non utilizzate

Se ci sono stanze che non vengono utilizzate, come un ripostiglio o la camera da letto degli ospiti, è opportuno mantenere chiuse le loro porte limitando al massimo il riscaldamento al loro interno agendo sulla valvola di regolazione della temperatura presente sul termosifone.

Manutenzione periodica

Per garantire una costante efficienza dei termosifoni, è necessario sfiatarli periodicamente in modo da eliminare l'aria presente al loro interno, garantendosi in questo modo sempre il massimo dell'efficienza.

© GP grafic

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Nationaler Verband der Kondominiums und Immobilienverwalter

SEKTION BOZEN



Thermostatköpfe und ihre korrekte Verwendung

Der Thermostatkopf ist ein Gerät, das im Inneren mit einem Thermosensor ausgestattet ist und am Heizkörper installiert wird, um den Warmwasserfluss im Inneren entsprechend der eingestellten Temperatur, die in einem bestimmten Raum erreicht werden soll, zu regulieren. Stets unter Beachtung der gesetzlichen Grenzwerte, die eine Höchsttemperatur von 20 °C mit einer Toleranz von plus/minus zwei Grad vorsehen.
Je näher die gewünschte Raumtemperatur erreicht wird, desto mehr neigt der Thermostatkopf dazu, das Ventil zu schließen und den Warmwasserfluss im Heizkörper immer weiter zu reduzieren. Auf diese Weise wird nicht nur ein angenehmes Raumklima geschaffen, sondern es können auch Energieeinsparungen von bis zu 10-15 % erzielt werden.
Der Thermostatkopf ermöglicht es nämlich, die Temperatur eines jeden Raumes im Haus selbstständig zu regulieren, auch in Kondominien mit Zentralheizung. Dies ist dank des Thermosensors möglich, mit dem er ausgestattet ist und der die Öffnung des Heizkörperventils entsprechend der eingestellten Raumtemperatur reguliert.
Um die gewünschte Temperatur richtig einzustellen, sind auf dem Ventil in der Regel die Gradzahlen oder eine fortlaufende Nummerierung angegeben, wobei jede Zahl einer Temperatur entspricht, wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

0: Ventil geschlossen, der Heizkörper erhält kein Warmwasser. Er ist „ausgeschaltet“.
1: Die eingestellte Temperatur läuft auf das Minimum, 16°-17°C
2: 17° - 18 °C
3: 18° - 20°C
4: 20° - 22°C
5: Dies ist die maximale Temperatur, die die Anlage liefern kann.
*: Hierbei handelt es sich um die Frostschutzfunktion - < 15 °C. Diese Funktion ist nicht bei allen Thermostatventilen vorhanden und dient dazu, den Verbrauch zu senken und gleichzeitig eine angemessene Temperatur aufrechtzuerhalten, wenn Sie im Winter längere Zeit nicht zu Hause sind.

Es ist jedoch zu beachten, dass die in der Tabelle angegebenen Temperaturen je nach Position der Thermostatventile leicht variieren können, z. B. in der Nähe von Wärmequellen, Fenstern, Möbeln usw.
Wenn der Heizkörper kalt oder lauwarm ist, insbesondere im unteren Bereich, kann dies bedeuten, dass die gewünschte Raumtemperatur erreicht ist und daher das Ventil vorübergehend geschlossen wird, was zu einer Verringerung des Warmwasserflusses im Heizkörper führt. Dies ist völlig normal und zeigt die korrekte Funktion der Thermostatventile an.

Einige Tipps:

- Um während der Heizperiode eine angenehme Temperatur zu erreichen, sollte der Thermostatkopf auf einen Wert zwischen 3 und 4 eingestellt werden.

- Stellen Sie die Temperatur in den einzelnen Räumen entsprechend ein, z.B. 20 °C im Wohnzimmer und 17–18 °C im Schlafzimmer, wobei zu berücksichtigen ist, dass jeder zusätzliche Grad den Energieverbrauch um etwa 6 % erhöht.

- Vermeiden Sie es, Heizkörper abzudecken, um eine maximale Wärmeverteilung in den Räumen zu ermöglichen und decken sie vor allem den Thermostatkopf nicht ab.

- Wenn der Heizkörper kalt oder lauwarm ist, insbesondere im unteren Bereich, kann dies bedeuten, dass er die gewünschte Raumtemperatur erreicht hat und daher der Warmwasserfluss in seinem Inneren vorübergehend reduziert oder unterbrochen ist.

- Bevor Sie die Fenster für längere Zeit öffnen, sollten Sie das Ventil schließen, da die in den Raum eindringende kalte Luft die sofortige Aktivierung des Warmwasserflusses und damit eine unnötige Wärmeverschwendung zur Folge hat.

- An sonnigen Tagen empfiehlt es sich, die Rollläden und Verdunkelungsvorhänge zu öffnen, da der Thermostatkopf die Nutzung der Wärmeenergie begünstigt, indem er die von einem anderen Heizelement kommende Wärme erkennt und so den Verbrauch senkt.

- Nachdem Sie die gewünschte Raumtemperatur eingestellt haben, indem Sie den Zeiger des Thermostatkopfes auf eine der angegebenen Zahlen gestellt haben, sollten Sie die Einstellung nicht zu häufig ändern.

- Während der Nicht-Heizperiode sollten die Thermostatköpfe auf Position Nr. 5 gestellt werden, um zu verhindern, dass die Thermostatventile beim Wiedereinschalten der Anlage in der Wintersaison blockieren.

© GP grafic

Ratgeber um Heizkosten zu sparen

Will man Heizkosten sparen, hängt vieles von Wachsamkeit und dem guten Willen einige einfache Hinweise zu befolgen ab:

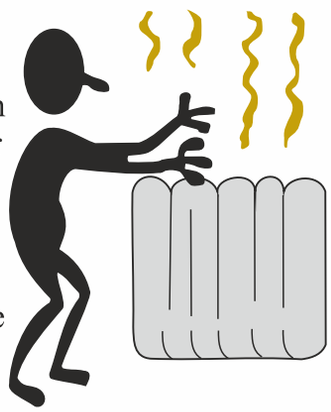
ANACI NVK
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Nationaler Verband der Kondominiums und Immobilienverwalter
Sezione di Bolzano / Sektion Bozen

Automatische Temperaturregulierung

Ein korrekter Gebrauch der Heizkörperthermostate garantiert die optimale Nutzung der Heizkörper, indem sie die Öffnung und den Verschluss automatisch regeln, damit die eingestellte Temperatur erreicht und beibehalten werden kann.

Temperatur senken

Stellen Sie die Heizkörperthermostate auf eine Temperatur von höchstens 20 Grad ein, jeder Grad mehr bedeutet, dass der individuelle Verbrauch um jeweils 6% steigt.



Chronothermostate benutzen

Sie sind in fast allen Wohnungen zu finden und erlauben es, einzustellen, wann die Heizung anspringen bzw. abschalten soll; natürlich innerhalb der Zeitspanne, während der, die Zentralheizung des Kondominiums in Betrieb ist.

Sonnenlicht nutzen

Tagsüber ist es wichtig dafür zu sorgen, dass so viel Sonnenlicht wie möglich eindringt, indem man die Fensterläden und Rollläden völlig öffnet und so die Wärme des Sonnenlichts zum Erwärmen der Zimmer nutzt.

Die Wohnung auf intelligente Weise lüften

Es ist unumgänglich täglich zu lüften. Dies sollte möglichst während der wärmsten Tageszeit erfolgen, um zu vermeiden, dass die Raumtemperatur abfällt. Denken Sie daran, dass 10 Minuten völlig ausreichen und so einen schnellen Luftaustausch erwirkt ohne das Risiko, dass Wände und Möbelstücke erkalten und auf ihrer Oberfläche einen unsichtbaren feuchten Film sich bildet, der mit der Zeit zu Schimmelbildung führen kann.

Wärme reflektieren

Um die Heizleistung zu erhöhen ist es nützlich eine Heizkörperdämmung zwischen dem Heizköper und der Wand anzubringen um so unnütze Verschwendung zu vermeiden.

Die Wohnung besser isolieren

Denken Sie daran, am Abend die Rollläden und Fensterläden immer zu schließen, um den Wärmeverlust zu verringern.



Hindernisse beseitigen

Beseitigen Sie alle Hindernisse, die sich vor den Heizkörpern befinden (auch Gardinen) und legen Sie nichts zum Trocknen direkt auf die Heizköper: je freier die Luft zirkulieren kann, desto höher die Effizienz.

Nicht genutzte Räume

Falls Sie Zimmer haben, die nicht genutzt werden, wie beispielsweise Abstellkammer oder Gästezimmer, wird angeraten, deren Türen zu schließen und sie durch Betätigung der Heizkörperthermostate möglichst wenig oder gar nicht zu heizen.

Periodische Instandhaltung

Um eine konstante Effizienz der Heizkörper zu gewährleisten, ist es notwendig, in regelmäßigen Abständen die eventuell im Innern enthaltene Luft herauszulassen, was die maximale Effizienz garantiert.

ORARI PER RISCALDAMENTO - HEIZZEITEN

A Bolzano, gli orari di accensione del riscaldamento sono regolamentati in base alla zona climatica e alle disposizioni comunali. In generale, il riscaldamento centralizzato può essere acceso tra le 5:00 e le 23:00, con un massimo di 14 ore giornaliere, anche frazionabili. Tuttavia, il Comune di Bolzano ha autorizzato un'accensione anticipata di 7 ore al giorno a partire dal 4 ottobre 2024, a causa delle temperature inferiori alla media stagionale. La zona climatica di Bolzano, la E, prevede normalmente l'accensione dal 15 ottobre al 15 aprile, ma il sindaco può concedere deroghe.

Dettagli:

Orario massimo:

14 ore al giorno, distribuibili tra le 5:00 e le 23:00.

Zona climatica E:

A Bolzano, la zona climatica E permette l'accensione dal 15 ottobre al 15 aprile, con un massimo di 14 ore giornaliere.

Deroghe:

Il sindaco può autorizzare l'accensione anticipata o prolungata in caso di necessità, come avvenuto con l'autorizzazione a 7 ore giornaliere dal 4 ottobre.

Possibilità di frazionamento:

Le 14 ore possono essere distribuite nell'arco della giornata, ad esempio 7 ore al mattino e 7 alla sera.

Controllo e regolazione:

L'accensione e lo spegnimento possono essere controllati e programmati dall'amministratore di condominio o dal proprietario dell'immobile.

Per informazioni più precise e aggiornate, si consiglia di consultare il regolamento condominiale o il sito web del Comune di Bolzano



In Bozen werden die Heizzeiten durch die Klimazone und die Gemeindeverordnung geregelt.

Normalerweise darf die Zentralheizung zwischen 5:00 und 23:00 Uhr für maximal 14 Stunden pro Tag eingeschaltet werden, die auf mehrere Stunden aufgeteilt werden können.

Die Gemeinde Bozen hat jedoch aufgrund der unter dem saisonalen Durchschnitt liegenden Temperaturen ab dem 4. Oktober 2024 eine um 7 Stunden frühere Heizzeit genehmigt.

In Bozens Klimazone E ist die Heizung normalerweise vom 15. Oktober bis 15. April eingeschaltet, der Bürgermeister kann jedoch Ausnahmen genehmigen.

Details:

Maximale Heizzeiten:14 Stunden pro Tag, die auf 5:00 bis 23:00 Uhr aufgeteilt werden können.

Klimazone E:

In Bozen ist die Heizung in der Klimazone E vom 15. Oktober bis 15. April für maximal 14 Stunden pro Tag eingeschaltet.

Ausnahmen:

Der Bürgermeister kann bei Bedarf frühere oder längere Beleuchtungszeiten genehmigen, wie dies bereits ab dem 4. Oktober bei der 7-Stunden-Tagesbewilligung der Fall war.

Aufteilungsmöglichkeit:

Die 14 Stunden können über den Tag verteilt werden, z. B. 7 Stunden morgens und 7 Stunden abends.Steuerung und

Regelung:

Das Ein- und Ausschalten der Beleuchtung kann von der Hausverwaltung oder dem Eigentümer gesteuert und geplant werden.

Genauere und aktuelle Informationen finden Sie in der Hausordnung oder auf der Website der Gemeinde Bozen.

Zona E	14 ore al giorno	da-a	15/10 - 15/4
Zone E	14 Stunden am Tag	von bis	15/10 - 15/4

Andriano- Andrian, Bolzano-Bozen, Bronzolo-Branzol, Cermes-Tscherms, Cornedo-Karneid, Cortaccia- Kurtatsch, Cortina Sulla Strada Del Vino-Kurtinig an der Weinstrasse, Egna-Neumarkt, Gargazzone-Gargazon, Lagundo-Algund, Laives-Leifers, Lana, Magre'Sulla Strada Del Vino- Margreid an der Weinstraße, Marlengo-Marling, Merano-Meran, Nalles-Nalls, Ora-Auer,
Postal-Burgstall, Salorno-Salurn, Terlano-Terlan, Termeno-Tramin Sulla Strada Del Vino, Vadena-Pfatten

Zona F nessuna limitazione a tutti i rimanenti Comuni
Zone F keine Einschränkungen für alle übrigen Gemeinden



idea brillante
scegliere un amministratore

Eine brillante IdeeWahl eines
Wohnungseigentümerverwalters

ANACI !

COMUNE DI BOLZANO
Comune di Bolzano - Gemeinde Bozen
P/A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 DL 82/2005"
Protocollo N.0122713/2018 del 06/08/2018
'Tit./Tit Classe/Kl.' 6.9
Firmatario: MARIA LAURA LORENZINI, RENATO [illegible]

Comune di Bolzano
Stadtgemeinde Bozen

5 Pianificazione e Sviluppo del Territorio
5 Raumplanung und -entwicklung

5.3 Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio
5.3 Amt für den Schutz der Umwelt und des Territoriums

Prot. Nr. 52
Bolzano Bozen 02/08/2018
Incaricato Sachbearbeiter Gianluca Segatto
Orari al pubblico / Parteienverkehr
lun mer ven / Mo Mi Fr 9.00-12.00
mar gio / Di Do 8.30-13.00
gio / Do 14.00-17.30

Oggetto: disposizioni generali nel Comune di Bolzano in materia di rumore ai sensi della Legge provinciale n. 20 del 05.12.2012 - "Disposizioni in materia di inquinamento acustico".

Betreff: Allgemeine Lärmvorschriften in der Gemeinde Bozen im Sinne des Landesgesetzes Nr. 20 vom 05.12.2012 - „Bestimmungen zur Lärmbelastung"

Il Sindaco

Premesso che con Legge provinciale n. 20 dd. 05.12.2012 sono state approvate le disposizioni in materia di inquinamento acustico;

Es wurde Einsicht genommen in die mit Landesgesetz Nr. 20 vom 05.12.2012 in Kraft getretenen Bestimmungen zur Lärmbelastung.

rilevato che l'Amministrazione comunale ha emanato negli anni vari provvedimenti di dettaglio in tale ambito e che si ritiene di accorparli in un unico provvedimento, aggiornandone i contenuti;

Die Stadtverwaltung hat in den letzten Jahren eine Reihe von Maßnahmen verabschiedet, die den genannten Bereich im Detail regeln. Nun sollen all diese Maßnahmen in ihrem Inhalt aktualisiert und in eine einzige Maßnahme zusammengefasst werden.

considerato che lo svolgimento di lavori edili o attività particolarmente rumorose può comportare disagi ai cittadini, in particolare nelle prime ore del mattino e nella pausa pranzo e che la L.P. 20/2012 riporta all'art. 11 e nell'allegato C che lo svolgimento di tali attività può avvenire negli orari compresi tra le ore 7.00 e le ore 19.00 dei giorni feriali, salvo diversa disposizione fissata dal Sindaco;

Die Durchführung von Bauarbeiten oder besonders lärmerzeugenden Tätigkeiten können eine große Belastung für die Bürger darstellen, besonders dann, wenn sie in den frühen Morgenstunden oder zur Mittagszeit durchgeführt werden; diese Tätigkeiten dürfen gemäß Art. 11 und Anhang C) des L.G. 20/2012 werktags zwischen 07.00 und 19.00 Uhr durchgeführt werden, soweit vom Bürgermeister nicht anders bestimmt.

ritenuto di mantenere gli orari precedentemente fissati, ossia di consentire lo svolgimento di attività edili particolarmente rumorose, ovvero con macchinari quali ad esempio gru, compressori, martelli pneumatici, perforatrici e similari, negli orari compresi tra le ore 8.00 e le ore 12.00 e tra le ore 13.00 e le ore 19.00 nei giorni feriali, ad eccezione della zona produttiva Bolzano Sud, ove mantenere gli orari indicati dalla LP. 20/2012, salvo deroghe, nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato C - punto 1) - lettere b), c), d), e), f), g) della medesima legge;

Die bisherigen Uhrzeiten sollen beibehalten und besonders lärmintensive Bauarbeiten, die mit der Nutzung von Maschinen wie Kranen, Kompressoren, Presslufthämmern, Pressluftbohrern u.Ä. einhergehen, sollen werktags auf den Zeitraum von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 19.00 Uhr beschränkt werden, ausgenommen in der Gewerbezone Bozen Süd, wo – vorbehaltlich Sondergenehmigungen - weiterhin die im L.G. 20/2012 festgelegten Zeiten gelten, wobei die Arbeiten grundsätzlich im Einklang mit den Bestimmungen in Anlage C) Punkt 1 - Buchst. b), c), d), e), f) und g) des besagten Gesetzes durchzuführen sind.

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

NORME SUL RUMORE E QUIETE CONDOMINIALE

GUIDA ESSENZIALE PER UNA CONVIVENZA ARMONIOSA

Il rumore è uno dei problemi più frequenti nella vita condominiale. Secondo recenti studi, oltre il 60% dei conflitti in condominio è legato a questioni di rumore e il confine tra il diritto alla quiete e la normale vivibilità, quindi la libertà individuale in buona sostanza, non è purtroppo ben definito e, molto spesso fonte di discussioni in quanto legato a sensazioni soggettive.
La gestione del rumore in condominio va oltre le norme e i regolamenti. È una questione di cultura del rispetto reciproco e di consapevolezza del proprio impatto sulla vita degli altri. Vivere in condominio significa far parte di una comunità, dove il benessere di ciascuno dipende dal comportamento di tutti e questo ancora di più ai giorni nostri per l'aumento del lavoro da casa.
La regolamentazione del rumore in ambito condominiale si basa su un intreccio di norme che includono:

1. Il Codice Civile: in particolare, l'articolo 844 che tratta delle immissioni, comprese quelle sonore.
2. La Legge Quadro sull'inquinamento acustico (Legge 447/1995): che stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico.
3. I regolamenti comunali: che spesso contengono disposizioni specifiche sugli orari di silenzio e i limiti di rumore consentiti.
4. Il regolamento di condominio: che può contenere norme specifiche sulla quiete condominiale.

Tutto si basa sul concetto di normale tollerabilità, infatti non sono vietati tutti i rumori ma solo quelli che superano la soglia di normale sopportazione ed è bene tenere presente che non è responsabile solo chi produce il rumore ma può essere ritenuto responsabile anche il proprietario dell'immobile se non interviene a fare cessare il disturbo.
La valutazione del disturbo da rumore non è solo una questione di intensità sonora ma ci sono anche altri fattori da considerare che includono:

1. Durata e ripetitività: un rumore breve ma frequente può essere più disturbante di uno più intenso ma occasionale.
2. Tipo di rumore: alcuni suoni (come bassi frequenze o rumori impulsivi) possono essere più fastidiosi di altri.
3. Periodo del giorno: lo stesso rumore può essere percepito diversamente di giorno o di notte.
4. Isolamento acustico: la qualità dell'isolamento degli edifici gioca un ruolo cruciale nella propagazione del rumore.

Quando ci sono problemi di questo genere spesso una comunicazione aperta può portare alla risoluzione del problema, infatti un dialogo cordiale con i vicini può risolvere molti problemi prima che degenerino ma non solo, infatti investire in un buon isolamento può fare la differenza, sia per chi produce rumore che per chi lo subisce così come adeguare le proprie attività rumorose agli orari di maggior tolleranza può prevenire molti conflitti o mettere in atto piccoli accorgimenti come l'uso di tappeti o feltri sotto i mobili così da ridurre in maniera significativa, ad esempio, il rumore da calpestio, ma anche mantenere in buono stato elettrodomestici e impianti può ridurre le probabilità che producano rumori fastidiosi.
Se, nonostante gli sforzi, il problema persiste, ecco i passi da seguire:

1. Documentazione: tenere un diario dei disturbi, registrando date, orari e tipologia di rumore.
2. Comunicazione formale: inviare una lettera raccomandata al vicino rumoroso.
3. Mediazione: molti conflitti possono essere risolti attraverso la mediazione, evitando costose cause legali.
4. Perizia tecnica: se necessario, richiedere una perizia fonometrica per misurare oggettivamente il livello di rumore.
5. Azione legale: come ultima risorsa, si può ricorrere alle vie legali per far valere il proprio diritto alla quiete.

VORSCHRIFTEN ZU LÄRM UND RUHE IM KONDOMINIUM

GRUNDLEGENDER LEITFADEN FÜR EIN HARMONISCHES ZUSAMMENLEBEN

Lärm ist eines der häufigsten Probleme im alltäglichen Leben im Kondominium. Jüngste Studien zufolge stehen über 60 % der Konflikte in Wohnanlagen im Zusammenhang mit Lärmproblemen und die Grenze zwischen dem Recht auf Ruhe und normaler Lebensqualität, also im Wesentlichen der individuellen Freiheit, die leider nicht klar definiert wird und oft Gegenstand von Diskussionen, da sie mit subjektiven Empfindungen verbunden ist.
Die Lärmregulierung im Kondominium geht über Normen und Vorschriften hinaus. Es handelt sich um eine Frage der Kultur, des gegenseitigen Respekts und des Bewusstseins für die Auswirkungen auf das Leben miteinander. In einem Kondominium zu leben bedeutet, Teil einer Gemeinschaft zu sein, in der das Wohlbefinden jedes Einzelnen vom Verhalten aller abhängt, und dies gilt heute aufgrund der Zunahme der Arbeit von zu Hause aus umso mehr.

Die Lärmregulierung im Kondominium basiert auf einer Reihe von Vorschriften, darunter:
1. Das Zivilgesetzbuch: insbesondere Art. 844, der sich mit Immissionen, einschließlich Lärmimmissionen, befasst.
2. Das Rahmengesetz zur Lärmbelästigung (Gesetz 447/1995): Es legt die Grundprinzipien für den Schutz der Außenumgebung und der Wohnumgebung vor Lärmbelästigung fest.
3. Die Vorschriften im jeweiligen Gemeindegebiet: Diese enthalten oft spezifische Bestimmungen zu Ruhezeiten und zulässigen Lärmgrenzwerten.
4. Die Hausordnung: Diese kann spezifische Vorschriften zur Ruhe im Kondominium enthalten.
Alles basiert auf dem Konzept der normalen Tolerierbarkeit. Tatsächlich sind nicht alle Geräusche verboten, sondern nur diejenigen, die die normale Toleranzschwelle überschreiten. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur der Verursacher des Lärms haftbar ist, sondern auch der Eigentümer der Immobilie, wenn er nicht eingreift, um die Störung zu beenden.
Die Bewertung von Lärmbelästigung ist nicht nur eine Frage der Lautstärke, sondern es gibt auch andere Faktoren zu berücksichtigen, darunter:
1. Dauer und Wiederholungshäufigkeit: Ein kurzes, aber häufig auftretendes Geräusch kann störender sein als ein intensiveres, aber gelegentliches Geräusch.
2. Art des Geräusches: Einige Geräusche (wie tiefe Frequenzen oder impulsive Geräusche) können störender sein als andere.
3. Tageszeit: Der gleiche Lärm kann tagsüber anders wahrgenommen werden als nachts.
4. Schallisolierung: Die Qualität der Isolierung von Gebäuden spielt eine entscheidende Rolle bei der Ausbreitung von Lärm.

Wenn es Probleme dieser Art gibt, kann eine offene Kommunikation oft zur Lösung des Problems beitragen. Tatsächlich kann ein freundlicher Dialog mit den Nachbarn viele Probleme lösen, bevor sie eskalieren. Aber nicht nur das: Auch die Investition in eine gute Isolierung kann einen Unterschied machen, sowohl für diejenigen, die Lärm verursachen, als auch für diejenigen, die ihn ertragen müssen. Ebenso kann die Anpassung der eigenen lauten Aktivitäten an Zeiten mit größerer Toleranz viele Konflikte verhindern. Auch kleine Maßnahmen wie die Verwendung von Teppichen oder Filzunterlagen unter Möbeln können beispielsweise Trittschall deutlich reduzieren. Aber auch die Instandhaltung von Haushaltsgeräten und Anlagen kann die Wahrscheinlichkeit verringern, dass sie störende Geräusche verursachen.
Wenn das Problem trotz aller Bemühungen weiterhin besteht, sollten folgende Schritte unternommen werden:
1. Dokumentation: Führen sie ein Tagebuch über die Störungen und notieren sie Datum, Uhrzeit und Art des Lärms.
2. Formelle Mitteilung: Senden sie dem lauten Nachbarn einen Einschreibebrief.
3. Mediation: Viele Konflikte lassen sich durch Mediation lösen, wodurch kostspielige Gerichtsverfahren vermieden werden können.
4. Technisches Gutachten: Falls erforderlich, ein Schallgutachten in Auftrag geben, um den Geräuschpegel objektiv zu messen.
5. Rechtliche Schritte: Als letztes Mittel kann man rechtliche Schritte einleiten, um sein Recht auf Ruhe durchzusetzen.

considerato che l'accensione ed il lancio di fuochi d'artificio, lo sparo di petardi, lo scoppio di bombette e mortaretti ed il lancio di razzi è causa di disagio e oggetto di lagnanze segnalate da parte di molti cittadini, soprattutto per l'uso spesso incontrollato o da parte di persone non accorte al rispetto delle ancorché minime precauzioni nell'uso e nel lancio, soprattutto in spazi affollati o presso luoghi con presenza di minori, quali parchi, scuole, ecc. nonché di animali;

Das Abbrennen und Abschießen von Feuerwerken, das Zünden von Knallkörpern, das Abfeuern von Knallfröschen und Böllern sowie das Abschießen von Raketen wird von vielen Bürgern als sehr störend empfunden und ist oftmals Gegenstand von Beschwerden, nicht zuletzt, weil diese Gegenstände oft unkontrolliert und auch an Orten mit großen Menschenansammlungen oder in der Gegenwart von Minderjährigen (z.B. Parks, Schulen usw.) und Tieren verwendet und abgefeuert werden, ohne die geringsten Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.

accertato che lo scoppio di petardi, razzi, mortaretti, ecc. può risultare pericoloso, sia per chi ne fa uso, sia per persone terze, animali e cose, in particolare nell'ambito urbano, fino a comportare conseguenze più gravi come lesioni a persone, in particolare ove l'utilizzo non avvenga con le dovute precauzioni;

Das Zünden von Knallkörpern, Raketen, Böllern usw. kann besonders in Wohngegenden eine Gefahr darstellen, nicht nur für die Nutzer selbst, sondern auch für Außenstehende, Tiere und Sachen, mit teilweise schwerwiegenden Folgen bis hin zu Verletzungen, besonders dann, wenn die Feuerwerkskörper nicht mit der gebotenen Vorsicht verwendet werden.

ritenuto pertanto di vietare l'accensione e/o il lancio di razzi, non utilizzati per fini agricoli, di fuochi d'artificio, lo sparo di petardi, bombette, mortaretti, salvo deroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale per il lancio di fuochi d'artificio, su richiesta scritta e motivata, nell'ambito della tenuta di particolari manifestazioni di interesse pubblico;

Das Abbrennen und/oder Abschießen von Raketen, die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Feuerwerken sowie das Zünden von Knallkörpern, Knallfröschen, Böllern u.Ä. sollte grundsätzlich verboten werden, wobei das Abbrennen eines Feuerwerks in Ausnahmefällen von der Stadtverwaltung auf schriftlichen und begründeten Antrag im Rahmen von besonderen Veranstaltungen genehmigt werden kann.

considerato altresì che l'utilizzo di talune macchine da giardinaggio particolarmente rumorose, quali ad esempio i tosaerba, le motoseghe, i soffiafoglie e gli aspira foglie, comporta spesso disagi ai cittadini, in particolare in taluni orari della giornata, tenuto conto del luogo nel quale vengono utilizzati e della loro rumorosità;

Die Bürgerinnen und Bürger empfinden den Gebrauch von besonders geräuschintensiven Gartengeräten – z. B. Rasenmäher, Motorsägen, Laubbläser und Laubsauger – bedingt durch den Lärm, den ihr Einsatz verursacht, und je nachdem, wo diese Geräte zum Einsatz kommen, weitgehend als störend, vor allem zu bestimmten Tageszeiten.

rilevato che l'allegato C della LP. 20/2012 prevede che l'impiego di macchinari rumorosi ad uso privato, quali macchine da giardinaggio, per il taglio della legna ed altre apparecchiature con motore a scoppio possono essere utilizzate tra le ore 8.00 e le ore 20.00, nei giorni feriali, nonché tra le ore 9.00 e le ore 12.00 nei giorni festivi, con possibilità di variazione di tali orari a cura del Sindaco, tenuto conto delle consuetudini locali e le tipologie degli insediamenti;

Gemäß L.G. 20/2012-Anlage C dürfen lärmintensive Geräte für den Privatgebrauch – z. B. Rasenmäher, Holzsägegeräte oder andere Maschinen mit Verbrennungsmotor – werktags von 8.00 bis 20.00 Uhr und feiertags von 9.00 bis 12.00 Uhr genutzt werden; der Bürgermeister kann diese Zeiträume jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gepflogenheiten und der Wohngebietsstruktur abändern.

ritenuto opportuno, sulla base di quando sopra esposto, riprendere la regolamentazione oraria fino ad ora prevista con le precedenti disposizioni, tenuto conto delle esigenze e del territorio cittadino e del disturbo che tali

In Anbetracht der vorgenannten Sachverhalte soll die bisher vom Bürgermeister verfügte Zeitenregelung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung beibehalten werden, zumal diese lärmintensiven Maschinen gerade zu

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

macchinari rumorosi possono arrecare, in particolare in taluni periodi della giornata;

ritenuto pertanto di consentire l'utilizzo di macchinari rumorosi da giardinaggio, ad uso privato, quali i tosaerba (non azionati elettricamente), le motoseghe ed altre apparecchiature con motori a scoppio, in tutto il centro urbano di Bolzano, negli orari compresi tra le ore 8.00 e le ore 12.30 e tra le 15.00 e le ore 20.00 nei giorni feriali e nei giorni festivi dalle ore 9.00 e le ore 12.30 e tra le 15.00 e le ore 20.00, ove tale limitazioni non si applicano alla zona produttiva di Bolzano Sud ed alle attività di carattere agricolo;

considerato che la pulizia di strade e marciapiedi, giardini e parchi, avviene anche attraverso l'utilizzo, in determinati periodi dell'anno, di soffia foglie ed aspira foglie, in particolare in presenza di grandi quantità di foglie o di veicoli in sosta, ma che l'uso di tali apparecchiature comporta spesso lamentele per l'innalzamento di polveri e per l'elevato rumore prodotto, ove queste non siano azionate elettricamente;

considerata pertanto la necessità di limitare quanto più possibile tali disagi, autorizzando l'uso di soffia foglie ed aspira foglie, sia per uso pubblico che privato, solo in taluni periodi dell'anno, ovvero dal 1 marzo al 31 ottobre, tenuto conto che tali operazioni possono avvenire anche con strumenti tradizionali quali scope, rastrelli o altri che non comportano la produzione di rumore ed un contenuto innalzamento di polveri, salvo per il solo uso pubblico, ove queste apparecchiature siano utilizzate per la pulizia dei mercati rionali e alla fine di pubbliche manifestazioni, al fine di agevolare e velocizzare le operazioni di pulizia e rendere nuovamente utilizzabili gli spazi occupati, nonché nel periodo autunnale ed in quello carnevalesco, ove con specifico provvedimento di deroga potranno essere concesse specifiche autorizzazioni;

bestimmten Tageszeiten eine Belästigung darstellen.

Der Einsatz von lärmintensiven Gartenmaschinen für den Privatgebrauch – z.B. nicht elektrisch betriebene Rasenmäher, Motorsägen und andere Maschinen mit Verbrennungsmotor – soll auf dem gesamten Stadtgebiet von Bozen werktags auf einen Zeitraum von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr sowie feiertags auf einen Zeitraum von 9.00 bis 12.30 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr beschränkt werden, wobei diese Einschränkungen weder für das Gewerbegebiet Bozen Süd noch für landwirtschaftliche Tätigkeiten gelten.

Bei der Reinigung von Straßen, Bürgersteigen, Gärten und Parkanlagen kommen zu bestimmten Jahreszeiten auch Laubbläser und Laubsauger zum Einsatz, besonders dort, wo besonders viel Laub anfällt oder die Arbeit durch geparkte Autos erschwert wird; der Gebrauch solcher Geräte ist dabei häufig mit Beschwerden verbunden, da diese viel Staub wirbeln und sehr laut sind, sofern nicht Elektrogeräte zum Einsatz kommen.

Es besteht daher die Notwendigkeit, die Unannehmlichkeiten für die Bevölkerung so weit wie möglich zu vermeiden, indem der Gebrauch dieser Geräte im privaten wie im öffentlichen Bereich nur zu bestimmten Jahreszeiten, d.h. vom 1. März bis zum 31. Oktober, gestattet wird, zumal für diese Arbeiten ebenso herkömmliche Hilfsmittel wie Besen, Rechen u.Ä. verwendet werden können, die keinen Lärm erzeugen und nur wenig Staub aufwirbeln, ausgenommen die ausschließlich öffentliche Nutzung dieser Geräte für die Reinigung der Flächen nach den Stadtviertelmärkten oder nach öffentlichen Veranstaltungen, um die Reinigungsarbeiten zu erleichtern und effizienter zu gestalten und die Orte wieder für die allgemeine Nutzung freizugeben, sowie im Herbst und an Fasching, wo mit entsprechender Ausnahmeregelung die Nutzung dieser Geräte ermächtigt werden kann.

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

rilevato che il comma 1 dell'art. 12 "Autorizzazioni per manifestazioni temporanee" della L.P. 20/2012 prevede che "Lo svolgimento di manifestazioni temporanee in luogo pubblico o aperto al pubblico che comportino l'impiego d'impianti rumorosi o che comunque determinino un impatto acustico significativo sull'ambiente circostante, deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco del comune territorialmente competente".

Der Absatz 1 des Artikels 12 des L.G. Nr. 20/2012 „Ermächtigung für vorübergehende Veranstaltungen" besagt Folgendes: „Wenn zur Durchführung von zeitlich begrenzten Veranstaltungen an öffentlichen Orten oder an für die Öffentlichkeit zugänglichen Orten lärmerzeugende Anlagen eingesetzt werden oder jedenfalls eine beträchtliche Lärmeinwirkung auf die Umgebung erfolgt, muss vorher vom zuständigen Bürgermeister/von der zuständigen Bürgermeisterin eine entsprechende Ermächtigung eingeholt werden."

considerato che il comma 3 dell'articolo 12 della L.P. 20/2012 prevede che il Sindaco possa esentare dall'obbligo di autorizzazione determinate attività, in considerazione della natura occasionale o della durata limitata delle stesse, fatto salvo che non rientrino tra quelle da autorizzare ai sensi dell'allegato C – punto 2 della LP. 20/2012 e della LP. 13/92;

Der Absatz 3 des Artikels 12 des L.G. 20/2012 sieht vor, dass der Bürgermeister bestimmte Tätigkeiten von der Pflicht zur Einholung der Ermächtigung ausnehmen kann, wenn diese Tätigkeiten nur selten oder für einen kurzen Zeitraum ausgeübt werden und nicht unter jene Tätigkeiten fallen, die im Sinne der Anlage C – Punkt 2 des L.G. 20/2012 und des L.G. 13/92 zu ermächtigen sind.

rilevato che l'allegato C – punto 2) – lett. d) della L.P. 20/2012 prevede che "le attività ricreative che si svolgono tra le ore 22.00 e le ore 9.00 all'aperto, all'interno di esercizi pubblici o locali privati d'intrattenimento o similari, qualora comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi, prevedano l'esecuzione di musica dal vivo, riproduzioni vocali o che in generale comportino produzione di rumore, sono soggette ad autorizzazione del Sindaco del Comune territorialmente competente o, conformemente alle disposizioni in materia di pubblici spettacoli, ad autorizzazione del Presidente della Provincia;

Die Anlage C – Punkt 2) – Buchst d) des L.G. 20/2012 sieht Folgendes vor: „Freizeitaktivitäten, welche zwischen 22.00 Uhr und 9.00 Uhr im Freien, in Gastlokalen, privaten Vereinslokalen oder Ähnlichen stattfinden und Live-Musik oder Gesangsdarbietungen vorsehen oder ganz allgemein Lärm erzeugen, unterliegen der Ermächtigung des/der Bürgermeisters/Bürgermeisterin oder, laut den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Veranstaltungen, der Ermächtigung des Landeshauptmannes".

considerato che in base alla LP. 13/1992 „Norme in materia di pubblico spettacolo", le pubbliche manifestazioni devono essere autorizzate dal Sindaco del Comune territorialmente competente o, conformemente alle disposizioni in materia di pubblici spettacoli, ad autorizzazione del Presidente della Provincia;

Gemäß L.G. 13/1992 („Bestimmungen über öffentliche Veranstaltungen") unterliegen öffentliche Veranstaltungen der Ermächtigung durch den Bürgermeister oder, laut den gesetzlichen Bestimmungen über öffentliche Veranstaltungen, der Ermächtigung durch den Landeshauptmann.

rilevato che con Legge provinciale n. 18 del 23 dicembre 2015 sono state apportate modifiche alla L.P. 13/92 "Norme in materia di pubblico spettacolo" ed all'art. 12 della L.P. 20/2012;

Mit dem Landesgesetz Nr. 18 vom 23. Dezember 2015 wurden das Landesgesetz 13/1992 "Bestimmungen über öffentliche Veranstaltungen" sowie der Art. 12 des Landesgesetzes 20/2012 abgeändert.

considerato che in base alle modifiche apportate con L.P. 18/2015, per gli eventi con un massimo di 500 ospiti che terminano entro le ore 03.00, che si svolgono all'interno di strutture per le quali è stata accertata l'idoneità e che osservano il limite della capacità ricettiva,

Aufgrund der mit dem L.G. 18/2015 eingeführten Änderungen ersetzt bei öffentlichen Veranstaltungen bis zu maximal 500 Gästen, die vor 03.00 Uhr enden und im Betriebsinneren von Einrichtungen abgehalten werden, deren Eignung festgestellt wurde, die zertifizierte Meldung der

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

l'autorizzazione ai sensi dell'art. 2 della L.P. 13/92 e l'autorizzazione acustica di cui all'articolo 12 della L.P. 20/2012, nonché l'autorizzazione alla somministrazione di cibi e bevande di cui alla L.P. 58/88, sono sostituite dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a condizione che dopo le ore 22.00 non venga turbata la quiete del vicinato. La segnalazione certificata d'inizio attività deve essere effettuata almeno 5 giorni prima dell'inizio dell'evento;

rilevato che per manifestazioni temporanee con musica si intendono quelle che, nel rispetto delle disposizioni cui alla L.P. 13/92 e L.P. 20/2012, rientrino tra quelle sottoindicate:

- senza l'apprestamento di elementi tali da cambiarne la natura, trasformando il bar/ristorante/enoteca/ecc. in un locale di pubblico spettacolo (accoglimento prolungato della clientela, rimozione di tavoli e sedie, predisposizione di specifiche sale dedicate, collocazione di arredi appositi, come i divanetti, realizzazione di una platea, allestimenti scenici, installazione di impianti di luce tipici delle discoteche, consegna della drink card all'ingresso, presenza di una pista da ballo per i clienti, ecc.);

- il cui accesso avviene senza il pagamento di un biglietto di ingresso, anche se indiretto (ad esempio tramite l'aumento del prezzo delle consumazioni, in forma fissa o percentuale);

- il cui accesso avviene senza restrizioni o forme di filtraggio della clientela effettuati dal personale all'ingresso;

- non prevedono pubblicità che qualifichi forme di imprenditorialità aggiuntiva o di attrazione autonoma dell'evento, rispetto alla mera attività di somministrazione, destinata a richiamare un pubblico più ampio di quello a cui si rivolge normalmente;

- si tengono in locali per i quali è già stata effettuata la valutazione di rischio incendi ai sensi del D.M. 10.03.1998;

Tätigkeitsaufnahme bei Einhaltung der Besucherkapazität und unter der Bedingung, dass ab 22.00 Uhr die Ruhe der Nachbarschaft nicht gestört wird, die Ermächtigung im Sinne von Art. 2 des L.G. 13/92, die Lärmschutzermächtigung nach Artikel 12 des L.G. 20/2012 sowie die Bewilligung zur Verabreichung von Speisen und Getränken gemäß L.G. 58/88. Die zertifizierte Meldung muss mindestens 5 Tage vor Veranstaltungsbeginn erfolgen.

Zu den zeitlich begrenzten Veranstaltungen mit Musik gehören jene, die unter Einhaltung der Bestimmungen nach L.G. 13/92 und L.G. 20/2012 die nachstehenden Merkmale aufweisen:

- Es dürfen keine Elemente aufgestellt werden, die die Natur des Gastbetriebes verändern und die Bar/das Restaurant/die Vinothek usw. in öffentliche Veranstaltungs- und Unterhaltungslokale umgestalten (verlängerter Empfang der Gäste, Beseitigung von Tischen und Stühlen, Einrichtung eigener Säle, Aufstellung eigener Einrichtungsgegenstände wie Sofas, Realisierung eines Zuschauerraumes, Anbringung von Bühnenbildern und -ausstattung, Anbringung von Disco-Lichtanlagen, Übergabe der Drink-Card am Eingang, Einrichtung einer Tanzfläche für Gäste usw.).

- Der Eintritt ist frei und es sind auch keine indirekten Eintrittsgebühren (z.B. fixe oder prozentuelle Erhöhung des Preises von Getränken und Speisen) vorgesehen.

- Es gibt keine Zutrittsbeschränkungen und es findet keine Vorauswahl der Gäste im Eingangsbereich statt.

- Es gibt keine Werbung, die auf eine zusätzliche unternehmerische Initiative oder auf das Event als autonome Veranstaltung unabhängig von der üblichen Tätigkeit der Verabreichung von Speisen und Getränken hinweist, um mehr Publikum anzulocken, als jenes, das gewöhnlich den Gastbetrieb besucht.

- Die Veranstaltungen werden in Räumlichkeiten abgehalten, für welche bereits die Bewertung für das Brandrisiko im Sinne des M.D. vom 10.03.1998 vorgenommen wurde.

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

Erbe.

7) comizi politici, (ad eccezione di quelli per i quali siano montate strutture come ad esempio palchi con americane e luci, esclusi i praticabili), fermo restando l'obbligo di comunicazione alla Questura (ai sensi delle disposizioni di legge) con produzione di musica non superiore alle 4 ore,

ritenuto altresì di esentare dall'obbligo di autorizzazione di cui all'art. 12 della LP. 20/2012, fatto salvo che non rientrino tra quelle da autorizzare ai sensi dell'allegato C – punto 2 – lettera d) della LP. 20/2012, le seguenti manifestazioni temporanee, comprese le feste private, con produzione di musica che si svolgono all'esterno e/o all'interno delle strutture sottoindicate tra le ore 09.00 e le ore 22.00, che in generale per durata e tipologia non si ritiene possano determinare un impatto acustico significativo sull'ambiente circostante, fermo restando il rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.P 13/92 e successive modificazioni, ove previsto:

1) **Centro giovanile "Via Vintola" sito in via Vintler** – dalle ore 11.00 alle 19.00 all'esterno, per non più di 2 giorni alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 10.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

2) **Centro parrocchiale sito in piazza Parrocchia 24** – dalle ore 11.00 alle 19.00 all'esterno e all'interno dalle ore 10.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

7) politische Veranstaltungen (mit Ausnahme jener, bei welchen Strukturen wie Bühnengerüste mit Beleuchtungszügen und Lichtern montiert werden, davon ausgenommen sind Podeste) mit einem Musikprogramm von nicht mehr als 4 Stunden, unbeschadet der Meldepflicht bei der Quästur (im Sinne der geltenden Gesetzesbestimmungen).

Ebenfalls sollen die nachstehenden zeitlich begrenzten Veranstaltungen mit Musik – einschließlich Privatfeste – von der Ermächtigungspflicht gemäß Art. 12 des L.G. 20/2012 ausgenommen werden, die im Außen- und/oder Innenbereich der unten angeführten Einrichtungen zwischen 9.00 und 22.00 Uhr stattfinden und die in der Regel aufgrund der Dauer und Art keine bedeutende Lärmeinwirkung auf die Umgebung haben, sofern sie nicht zu jenen Veranstaltungen gehören, die im Sinne der Anlage C – Punkt 2 – Buchstabe d) des L.G. 20/2012 bewilligt werden müssen und unbeschadet der Ausstellung der Ermächtigung gemäß L.G. 13/92 i.g.F., sofern vorgesehen:

1) **Jugendzentrum „Vintola" in der Vintlerstraße** – von 11.00 bis 19.00 Uhr im Außenbereich nicht öfters als 2 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 10.00 bis 22.00 Uhr (nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen);

2) **Pfarrzentrum am Domplatz** – von 11.00 bis 19.00 Uhr im Außenbereich und von 10.00 bis 22.00 Uhr im Innenbereich (nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen);

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

3) **Eurac sito in via Druso** per manifestazioni dalle ore 12.00 alle 20.00 all'esterno per non più di 2 giorni alla settimana per massimo 1 volta al mese e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

4) **Museion sito in Piazza Piero Siena** per manifestazioni lato passeggiate - solo dalle ore 12.00 alle 19.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

5) **Castel Mareccio sito in via C. de Medici** per manifestazioni dalle ore 09.00 alle 20.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

6) **Premstallerhof sito in via Dolomiti** per manifestazioni dalle ore 11.00 alle 19.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00 previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

7) **Centro Lovera sito in viale Europa** per manifestazioni dalle ore 11.00 alle 20.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

8) **Università di Bolzano sita in piazza Università** per manifestazioni dalle ore 09.00 alle 22.00 all'interno senza limitazione di giornate, previa comunicazione a mezzo mail

3) **Eurac in der Drususstraße** – für Veranstaltungen von 12.00 bis 20.00 Uhr im Außenbereich nicht öfters als 2 Mal wöchentlich maximal 1 Mal im Monat und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 9.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

4) **Museion am Piero-Siena-Platz** – für Veranstaltungen auf der Talferwiesenseite - nur von 12.00 bis 19.00 Uhr im Außenbereich und nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

5) **Schloss Maretsch in der C.-de-Medici-Straße** - für Veranstaltungen im Außenbereich von 9.00 bis 20.00 Uhr nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

6) **Premstallerhof in der Dolomitenstraße** - für Veranstaltungen im Außenbereich von 11.00 bis 19.00 Uhr nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

7) **Centro Lovera in der Europaallee** - für Veranstaltungen von 11.00 bis 20.00 Uhr im Außenbereich nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

8) **Universität Bozen am Universitätsplatz** - für Veranstaltungen von 09.00 bis 22.00 Uhr im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

vor dem Datum der Veranstaltung an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen.

accertato che l'attività di musicisti itineranti, fatto salvo quanto già previsto dall'ordinanza sindacale dd. 7.8.2003 e successive modificazioni, sia per tipologia, soggetta ad autorizzazione da rilasciarsi a cura del Corpo di Polizia Municipale;

Für die Tätigkeit der Straßenmusiker ist eine Ermächtigung bei der Stadtpolizei einzuholen, unbeschadet der Bestimmungen der Verordnung des Bürgermeisters vom 7.8.2003 und der darauffolgenden Änderungen.

vista la LP. n. 20 del 05.12.2012;

Es wurde Einsicht genommen in das L.G. Nr. 20 vom 05.12.2012.

vista la LP. n. 13 del 13.05.1992 e successive modifiche ed integrazioni;

Es wurde Einsicht genommen in das L.G. Nr. 13 vom 13.05.1992 i.g.F.

ritenuto pertanto di revocare i provvedimenti dd. 11.01.2013 - prot. 6/3952, dd. 23.02.2016 – prot. 17/24054, dd. 15.02.2017 – prot. 21214 e dd. 21.11.2017 – prot. 69/166531;

Es wird für notwendig erachtet, die Maßnahmen vom 11.01.2013 – Prot. 6/3952, vom 23.02.2016 – Prot. 17/24054, vom 15.02.2017 – Prot. 21214 und vom 21.11.2017 – Prot. 69/166531 zu widerrufen.

visto il Regolamento comunale per l'applicazione di sanzioni amministrative per violazione di disposizioni contenute nei regolamenti e nelle ordinanze sindacali, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 103/86390 dd. 16.11.2006;

Es wurde Einsicht genommen in die Gemeindeordnung für die Auferlegung von Verwaltungsstrafen bei Übertretung der Bestimmungen von Gemeindeordnungen und Anordnungen des Bürgermeisters, welche mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 103/86390 vom 16.11.2006 genehmigt worden ist.

visto l'art. 29 del TUOC delle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni, approvato con DPGR. n. 3/L del 1.2.2005

Dies vorausgeschickt und nach Einsicht in Art. 29 des neuen E.T. der Regionalgesetze über die Ordnung der Gemeinden, der mit D.P.R.A. Nr. 3/L vom 01.02.2005 genehmigt wurde,

dispone la revoca

v e r f ü g t
DER BÜRGERMEISTER
den Widerruf

dei provvedimenti dd. 11.01.2013 - prot. 6/3952, dd. 23.02.2016 – prot. 17/24054, dd. 15.02.2017 – prot. 21214 e dd. 21.11.2017 – prot. 69/166531.

der Maßnahmen vom 11.01.2013 – Prot. 6/3952, vom 23.02.2016 – Prot. 17/24054, vom 15.02.2017 – Prot. 21214 und vom 21.11.2017 – Prot. 69/166531.

dispone

D a r ü b e r h i n a u s
v e r f ü g t
DER BÜRGERMEISTER:

A) Attività edili particolarmente rumorose

A) Besonders lärmintensive Bauarbeiten

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

1) il divieto di svolgimento di **attività edili particolarmente rumorose** con macchinari quali ad esempio gru, compressori, martelli pneumatici e perforatrici e similari, al di fuori degli orari compresi tra le ore **8.00 e le ore 12.00 e tra le ore 13.00 e le ore 19.00 nei giorni feriali**, ad eccezione:

- della zona produttiva Bolzano Sud (ove gli orari sono quelli indicati dalla LP. 20/2012, ovvero dalle ore 07.00 alle ore 19.00, salvo deroghe specifiche);

- dell'esecuzione dei soli lavori in continuo quali i pavimenti industriali, ove gli orari sono fissati dalle ore 8.00 alle ore 01.00 per un massimo di una sola giornata nella medesima settimana e per il medesimo cantiere **(ad esclusione della zona produttiva Bolzano Sud),** previo nulla osta da richiedersi all'Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio del Comune di Bolzano, almeno 2 giorni lavorativi prima dell'inizio dei lavori, salvo deroghe specifiche;

- dell'esecuzione dei soli lavori in continuo quali i pavimenti industriali **per la sola zona produttiva Bolzano Sud, senza limite d'orario.**

Tali attività edili devono avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato C - punto 1) - lettere b), c), d), e), f), g) della LP. 20/2012.

1.a) I macchinari impiegati nelle costruzioni, compatibilmente con quanto reperibile sul mercato, devono essere azionate elettricamente quando in prossimità del cantiere vi sia disponibilità di energia elettrica. In vicinanza di ospedali, case di cura, asili, scuole, chiese e cimiteri i macchinari non azionati elettricamente possono essere utilizzati solo previa autorizzazione del Sindaco, su richiesta scritta e motivata;

1.b) i compressori, le gru e gli altri macchinari devono essere adeguatamente lubrificati, affinché il loro funzionamento sia regolare e non provochi rumori molesti;

1.c) i macchinari rumorosi, utilizzati nel cantiere, devono essere dislocati, compatibilmente con la loro necessità d'impiego, in zone dove minore risulti la molestia arrecata

1) **Besonders lärmintensive Bauarbeiten,** in deren Rahmen Baumaschinen – z.B. Krane, Kompressoren, Presslufthämmer, Pressluftbohrer u.Ä. – zum Einsatz kommen, dürfen grundsätzlich nur **werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr** durchgeführt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind:

- das Gewerbegebiet Bozen Süd (hier gelten die im L.G. 20/2012 genannten Zeiten – 07.00 bis 19.00 Uhr – ausgenommen Sondergenehmigungen);

- Arbeiten, die nicht unterbrochen werden dürfen, etwa das Verlegen von Industrieböden; diese Arbeiten dürfen an ein und derselben Baustelle an nur einem Tag in ein und derselben Woche zwischen 08.00 und 01.00 Uhr durchgeführt werden **(mit Ausnahme der Gewerbezone Bozen Süd)**, wobei mindestens 2 Tage vor Beginn der Arbeiten die Freigabe des Amtes für den Schutz der Umwelt und des Territoriums der Stadt Bozen eingeholt werden muss, vorbehaltlich Sonderregelungen;

- Arbeiten, die nicht unterbrochen werden dürfen, etwa das Verlegen von Industrieböden **in der Gewerbezone Bozen Süd, ohne zeitliche Einschränkung.**

Die besagten Bauarbeiten müssen unter Einhaltung der Bestimmungen in Anlage C - Punkt 1) Buchst. b), c), d), e), f), g) des L.G. Nr. 20/2012 erfolgen.

1.a) Die für Bauarbeiten verwendeten Maschinen müssen – falls solche im Handel sind – elektrisch betrieben sein, wenn im Umfeld der Baustelle ein Stromanschluss vorhanden ist. In der Nähe von Krankenhäusern, Pflegeheimen, Kindergärten, Schulen, Kirchen und Friedhöfen dürfen nicht elektrisch betriebene Maschinen nur dann verwendet werden, wenn der Bürgermeister auf schriftlichen und begründeten Antrag die Genehmigung dazu erteilt hat.

1.b) Kompressoren, Kräne und andere Maschinen müssen ausreichend geschmiert werden, damit sie ordnungsgemäß funktionieren und keinen unnötigen Lärm verursachen.

1.c) Lärmintensive Maschinen, die auf Baustellen eingesetzt werden, müssen - soweit es mit ihrer Verwendung vereinbar ist – dort angebracht werden, wo ihr Betrieb die

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

dal loro funzionamento al vicinato.

B) Razzi, di fuochi d'artificio, sparo di petardi, bombette, mortaretti

1) Il divieto di **accensione e/o il lancio di razzi**, non utilizzati per fini agricoli, di fuochi d'artificio, salvo deroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale, su richiesta scritta e motivata, nell'ambito della tenuta di particolari manifestazioni di interesse pubblico;

2) il divieto di **sparo di petardi, bombette, mortaretti.**

C) Macchinari rumorosi da giardinaggio, tosaerba, motoseghe, apparecchi soffia foglie ed aspira foglie

1) Il divieto di utilizzo in tutto il centro urbano di Bolzano di **macchinari rumorosi da giardinaggio ad uso privato**, (non azionati elettricamente) quali i tosaerba, le motoseghe, gli **apparecchi soffia foglie ed aspira foglie** ed altre apparecchiature con motori a scoppio, negli orari non compresi tra le ore 8.00 e le ore 12.30 e tra le 15.00 e le ore 20.00 nei giorni feriali e nei giorni festivi dalle ore 9.00 e le ore 12.00 e tra le 15.00 e le ore 20.00, ove tali limitazioni non si applicano alla zona produttiva di Bolzano Sud ed alle attività di carattere agricolo, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2);

2) il divieto d'uso di **apparecchi soffia foglie ed aspira foglie, sia ad uso pubblico che privato,** ad eccezione della zona produttiva di Bolzano Sud ed alle attività di carattere agricolo, dal **1 novembre al 28 febbraio**, fatto salvo nel periodo autunnale ed in quello carnevalesco, ove con specifico provvedimento di deroga potranno essere concesse specifiche autorizzazioni per il solo uso pubblico di tali apparecchiature. Il presente divieto, per il solo uso pubblico, non trova applicazione quando tali apparecchiature sono utilizzate per la pulizia dei mercati rionali e alla fine di pubbliche manifestazioni, al fine di agevolare e velocizzare le operazioni di pulizia e rendere nuovamente utilizzabili gli spazi occupati.

D) Manifestazioni temporanee con produzioni sonore o canore

Nachbarschaft so wenig wie möglich stört.

B) Raketen, Feuerwerke, Knallkörper, Knallfrösche und Böller

1) Das **Abbrennen und/oder Abschießen von Raketen**, die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen, sowie von Feuerwerken ist nicht zulässig. Ausnahmen können von der Stadtverwaltung auf schriftlichen und begründeten Antrag im Rahmen von besonderen Veranstaltungen genehmigt werden.

2) Das **Zünden von Knallkörpern, Knallfröschen und Böllern** ist nicht zulässig.

C) Lärmintensive Gartenmaschinen, Rasenmäher, Motorsägen, Laubbläser und Laubsauger

1) Der Einsatz von **lärmintensiven Gartenmaschinen für den Privatgebrauch** (die nicht elektrisch betrieben sind) wie z.B. Rasenmäher, Motorsägen, **Laubbläser und Laubsauger** sowie andere Geräte mit Verbrennungsmotor, ist im gesamten Wohngebiet von Bozen werktags nur zwischen 8.00 und 12.30 Uhr und zwischen 15.00 und 20.00 Uhr sowie feiertags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr erlaubt, wobei die unter Punkt 2) genannten Einschränkungen zu beachten sind. Diese Bestimmungen gelten nicht für das Gewerbegebiet Bozen Süd sowie für landwirtschaftliche Tätigkeiten.

2) Zwischen dem **1. November und dem 28. Februar** ist der **öffentliche und private Gebrauch** von **Laubbläsern und Laubsaugern** untersagt. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die Gewerbezone Bozen Süd sowie landwirtschaftliche Tätigkeiten. Im Herbst und an Fasching kann mit eigener Ausnahmeregelgung fallweise die öffentliche Nutzung dieser Geräte genehmigt werden. Das Verbot findet für die öffentliche Nutzung nicht Anwendung, wenn die genannten Geräte für die Reinigung der Flächen nach den Stadtviertelmärkten oder nach öffentlichen Veranstaltungen verwendet werden, um die Reinigungsarbeiten zu erleichtern und effizienter zu gestalten und die Orte wieder für die allgemeine Nutzung freizugeben.

D) Zeitlich begrenzte Veranstaltungen mit Musik oder Gesang

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

Non sono soggette all'obbligo di autorizzazione di cui all'art. 12 "Autorizzazioni per manifestazioni temporanee" della Legge provinciale n. 20 del 05.12.2012 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico" le seguenti tipologie di manifestazioni secondo le condizioni di seguito indicate, salvo che non rientrino tra quelle da autorizzare ai sensi dell'allegato C – punto 2 della LP. 20/2012 e della LP. 13/92, fatto salvo l'eventuale rilascio dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, ove prevista:

1) manifestazioni temporanee, comprese le feste private, che si tengono all'esterno ed all'interno nella sola zona produttiva "Bolzano Sud" tra le ore 09.00 e le ore 22.00;

2) *flash mob* che si tengono tra le ore 09.00 e le ore 22.00 in zona produttiva "Bolzano Sud";

3) *flash mob* che si tengono tra le ore 09.00 e le ore 22.00 sul territorio comunale, ad esclusione della zona produttiva "Bolzano Sud", ove è previsto l'uso di sistemi di amplificazione sonora per un periodo massimo non superiore ai 30 minuti;

4) cerimonie o processioni religiose, sfilate allegoriche con produzioni sonore o canore (fermo restando l'eventuale richiesta di scorta e l'eventuale emissione di ordinanza sindacale per la disciplina della viabilità rilasciata dal Corpo di Polizia Municipale);

5) inaugurazioni o anniversari d'attività concernenti il commercio o i pubblici esercizi con eventuale somministrazione di cibi e bevande gratuita:

a) che hanno luogo non più di 1 volta all'anno, ove la produzione di musica avviene per un periodo massimo di 4 ore (anche non consecutive), in orario non compreso tra le ore 22.00 e le ore 09.00;

b) che hanno luogo non più di 1 volta all'anno e che si tengono in zona produttiva "Bolzano Sud", in orario non compreso tra le ore 22.00 e le ore 09.00;

6) manifestazioni temporanee con musica dal vivo o con dj senza amplificazione all'esterno ed all'interno di temporary shop, per massimo di n. 1 evento al mese nell'orario compreso tra le

Die folgenden Veranstaltungen unterliegen gemäß den nachstehend angeführten Bedingungen nicht der Ermächtigungspflicht nach Art. 12 "Ermächtigung für vorübergehende Veranstaltungen" des Landesgesetzes Nr. 20 vom 05.12.2012 "Bestimmungen zur Lärmbelastung", sofern sie nicht zu jenen Veranstaltungen gehören, die im Sinne der Anlage C – Punkt 2 des L.G. 20/2012 und des L.g. 13/92 bewilligt werden müssen und unbeschadet der eventuellen Ausstellung der Ermächtigung zur Besetzung öffentlichen Bodens, sofern vorgesehen:

1) zeitweilige Veranstaltungen – einschließlich Privatfeste, die nur in der Gewerbezone „Bozen Süd" zwischen 9.00 Uhr und 22.00 Uhr im Innern oder im Freien stattfinden;

2) *Flashmobs*, die in der Gewerbezone "Bozen Süd" zwischen 9.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden;

3) *Flashmobs*, die zwischen 9.00 und 22.00 Uhr auf dem Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Gewerbezone "Bozen Süd", stattfinden und für welche die Verwendung von Beschallungsanlagen für einen Zeitraum von höchstens 30 Minuten vorgesehen ist;

4) religiöse Veranstaltungen oder Prozessionen, Faschingsumzüge mit Musik und Gesang (unbeschadet des eventuellen Antrags auf Geleitschutz und der eventuellen Ausstellung der Verordnung des Bürgermeisters zur Verkehrsregelung durch die Stadtpolizei);

5) Feiern zur Eröffnung einer Handelstätigkeit/eines öffentlichen Lokals oder Jubiläumsfeiern mit Verabreichung von kostenlosen Speisen und Getränken:

a) die nicht mehr als 1 Mal jährlich stattfinden und wo das Abspielen von Musik höchstens 4 Stunden (nicht zwingend durchgehend) dauert und nicht zwischen 22.00 Uhr und 09.00 Uhr erfolgt;

b) die nicht mehr als 1 Mal jährlich und nicht zwischen 22.00 Uhr und 09.00 Uhr in der Gewerbezone "Bozen Süd" stattfinden;

6) max. 1 Veranstaltung im Monat zwischen 18.00 und 21.00 Uhr, mit Livemusik oder DJ ohne Tonverstärkung im Innen- und Außenbereich von Temporary Shops, mit Ausnahme der folgenden

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

ore 18.00 e le 21.00, ad esclusione delle vie/zone sotto indicate che sono considerate problematiche per il rumore e il disturbo della quiete: Piazza delle Erbe, il primo tratto di Via L. Da Vinci, Via Goethe, Via Museo e Vicolo delle Erbe.

7) comizi politici, (ad eccezione di quelli per i quali siano montate strutture come ad esempio palchi con americane e luci, esclusi i praticabili), fermo restando l'obbligo di comunicazione alla Questura (ai sensi delle disposizioni di legge) con produzione di musica non superiore alle 3 ore;

Le manifestazioni temporanee di cui ai precedenti punti **1), escluse le feste private, punto 5, lettere a) e b) e punto 6)** con produzioni sonore e/o canore che si tengono **all'interno** di strutture, fatto salvo quanto previsto dalla L.P. 13/92, sono esentate dall'autorizzazione di cui all'art. 12 della L.P. 20/2012 solo ove rientrino tra le sotto indicate fattispecie:

- non vi sia l'apprestamento di elementi tali da cambiarne la natura, trasformando il bar/ristorante/enoteca/ecc. in un locale di pubblico spettacolo (accoglimento prolungato della clientela, rimozione di tavoli e sedie, predisposizione di specifiche sale dedicate, collocazione di arredi appositi, come i divanetti, realizzazione di una platea, allestimenti scenici, installazione di impianti di luce tipici delle discoteche, consegna della drink card all'ingresso, presenza di una pista da ballo per i clienti, ecc.);

- l'accesso avvenga senza il pagamento di un biglietto d'ingresso, anche se indiretto (ad esempio tramite l'aumento del prezzo delle consumazioni, in forma fissa o percentuale);

- l'accesso avvenga senza restrizioni o forme di filtraggio della clientela effettuati dal personale all'ingresso;

Straßen und Plätze, die unter dem Gesichtspunkt des Lärmpegels und der Ruhestörung problematisch sind: der Obstplatz, erster Abschnitt der L.-Da-Vinci-Straße, Goethestraße, Museumstraße, Erbsengasse.

7) politische Veranstaltungen (mit Ausnahme jener, bei welchen Strukturen wie Bühnengerüste mit Beleuchtungszügen und Lichtern montiert werden, davon ausgenommen sind Podeste) mit einem Musikprogramm von nicht mehr als 3 Stunden, unbeschadet der Meldepflicht bei der Quästur (im Sinne der geltenden Gesetzesbestimmungen).

Die zeitlich begrenzten Veranstaltungen mit Musik und/oder Gesang gemäß **Punkt 1), ausgenommen die Privatfeste, Punkt 5), Buchstaben a) und b) sowie Punkt 6)**, die **im Innern** einer Einrichtung abgehalten werden, sind – vorbehaltlich der Bestimmungen des L.G. 13/92 - von der Ermächtigungspflicht nach Art. 12 des L.g. 20/2012 nur dann ausgenommen, wenn die nachstehenden Merkmale auf sie zutreffen:

- Es dürfen keine Elemente aufgestellt werden, die die Natur des Gastbetriebes verändern und die Bar/das Restaurant/die Vinothek usw. in öffentliche Veranstaltungs- und Unterhaltungslokale umgestalten (verlängerter Empfang der Gäste, Beseitigung von Tischen und Stühlen, Einrichtung eigener Säle, Aufstellung eigener Einrichtungsgegenständen wie Sofas, Realisierung eines Zuschauerraumes, Anbringung von Bühnenbildern und -ausstattung, Anbringung von Disco-Lichtanlagen, Übergabe der Drink-Card am Eingang, Einrichtung einer Tanzfläche für Gäste usw.).

- Der Eintritt ist frei und es sind auch keine indirekten Eintrittsgebühren (z.B. fixe oder prozentuelle Erhöhung des Preises von Getränken und Speisen) vorgesehen.

- Es gibt keine Zutrittsbeschränkungen und es findet keine Vorauswahl der Gäste im Eingangsbereich statt.

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

- non sia prevista pubblicità che qualifichi forme d'imprenditorialità aggiuntiva o di attrazione autonoma dell'evento, rispetto alla mera attività di somministrazione, destinata a richiamare un pubblico più ampio di quello a cui si rivolge normalmente;

- si tengono in locali per i quali è già stata effettuata la valutazione di rischio incendi ai sensi del D.M. 10.03.1998.

E) Manifestazioni temporanee con produzioni sonore o canore presso strutture

Sono esentate dall'autorizzazione di cui all'art. 12 comma 3 della L.P. 20/2012 e successive modificazioni **le manifestazioni temporanee, comprese le feste private, con produzioni sonore o canore che si svolgono all'esterno ed all'interno** delle strutture sotto indicate, che in generale per durata e tipologia non si ritiene possano determinare un impatto acustico significativo sull'ambiente circostante, fatto salvo quanto previsto dalla L.P. 13/92:

1) **Centro giovanile "Via Vintola" sito in via Vintler** – dalle ore 11.00 alle 19.00 all'esterno, per non più di 2 giorni alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 10.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

2) **Centro parrocchiale sito in piazza Parrocchia 24** – dalle ore 11.00 alle 19.00 all'esterno e all'interno dalle ore 10.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

3) **Eurac sito in via Druso** per manifestazioni dalle ore 12.00 alle 20.00 all'esterno per non più di 2 giorni alla settimana per massimo 1 volta al mese e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

4) **Museion sito in Piazza Piero Siena** per

- Es gibt keine Werbung, die auf eine zusätzliche unternehmerische Initiative oder auf das Event als autonome Veranstaltung unabhängig von der üblichen Tätigkeit der Verabreichung von Speisen und Getränken hinweist, um mehr Publikum anzulocken, als jenes, das gewöhnlich den Gastbetrieb besucht.

- Die Veranstaltungen werden in Räumlichkeiten abgehalten, für welche bereits die Bewertung für das Brandrisiko im Sinne des M.D. vom 10.03.1998 vorgenommen wurde.

E) Zeitlich begrenzte Veranstaltungen mit Musik oder Gesang in Einrichtungen

Von der Ermächtigungspflicht nach Art. 12, Absatz 3 des L.G. 20/2012 i.g.F. ausgenommen sind **die zeitlich begrenzten Veranstaltungen – einschließlich Privatfeste – mit Musik und Gesang im Innern und im Freien** der nachstehend angeführten Einrichtungen, die in der Regel aufgrund der Dauer und Art keine bedeutende Lärmeinwirkung auf die Umgebung haben, unbeschadet der Bestimmungen gemäß L.G. 13/92:

1) **Jugendzentrum „Vintola" in der Vintlerstraße** – von 11.00 bis 19.00 Uhr im Außenbereich nicht öfters als 2 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 10.00 bis 22.00 Uhr (nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen);

2) **Pfarrzentrum am Domplatz** – von 11.00 bis 19.00 Uhr im Außenbereich und von 10.00 bis 22.00 Uhr im Innenbereich (nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen);

3) **Eurac in der Drususstraße** – für Veranstaltungen im Außenbereich von 12.00 bis 20.00 Uhr nicht öfters als 2 Mal wöchentlich maximal 1 Mal im Monat und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 9.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

4) **Museion am Piero-Siena-Platz** – für

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

manifestazioni lato passeggiate - solo dalle ore 12.00 alle 19.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

5) **Castel Mareccio sito in via C. de Medici** per manifestazioni dalle ore 09.00 alle 20.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

6) **Premstallerhof sito in via Dolomiti** per manifestazioni dalle ore 11.00 alle 19.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00 previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

7) **Centro Lovera sito in viale Europa** per manifestazioni dalle ore 11.00 alle 20.00 all'esterno per non più di 1 giorno alla settimana a settimane alterne e all'interno senza limitazione di giornate dalle ore 09.00 alle 22.00, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione all'esterno agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento;

8) **Università di Bolzano sita in piazza Università** per manifestazioni dalle ore 09.00 alle 22.00 all'interno senza limitazione di giornate, previa comunicazione a mezzo mail almeno 7 giorni prima della tenuta della manifestazione agli indirizzi mail riportati nelle avvertenze del presente provvedimento.

F) Musicisti itineranti

L'attività di musicisti itineranti, fatto salvo quanto già previsto dalle specifiche disposizioni in materia, è soggetta ad autorizzazione da rilasciarsi a cura del Corpo di Polizia Municipale.

Veranstaltungen auf der Talferwiesenseite - nur von 12.00 bis 19.00 Uhr im Außenbereich nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

5) **Schloss Maretsch in der C.-de-Medici-Straße** - für Veranstaltungen im Außenbereich von 9.00 bis 20.00 Uhr nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

6) **Premstallerhof in der Dolomitenstraße** - für Veranstaltungen im Außenbereich von 11.00 bis 19.00 Uhr nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

7) **Centro Lovera in der Europaallee** - für Veranstaltungen im Außenbereich von 11.00 bis 20.00 Uhr nicht öfters als 1 Mal wöchentlich jede zweite Woche und im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage von 09.00 bis 22.00 Uhr - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung im Freien an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen;

8) **Universität Bozen am Universitätsplatz** - für Veranstaltungen von 09.00 bis 22.00 Uhr im Innenbereich ohne Einschränkung der Tage - nach vorheriger Mitteilung per E-Mail mindestens 7 Tage vor dem Datum der Veranstaltung an die nachstehend in den Hinweisen angeführten E-Mail-Adressen.

F) Straßenmusiker

Für die Tätigkeit der Straßenmusiker ist eine Ermächtigung bei der Stadtpolizei einzuholen, unbeschadet der geltenden einschlägigen Bestimmungen.

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

Avverte

che per le manifestazioni di cui alle precedenti **lettere D - punti 1), 2), 3), 5.a), 5.b) e 6), E punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) 7)** und **8)** vige comunque l'obbligo di dare comunicazione per iscritto **almeno 7 giorni** naturali e consecutivi prima della tenuta delle stesse ai seguenti indirizzi e-mail:

- ambiente@comune.bolzano.it
- sicurezza@comune.bolzano.it
- poliziamunicipale@comune.bolzano.it
- autorizzazionimanifestazioni@comune.bolzano.it

Gli uffici potranno richiedere eventuali integrazioni alla comunicazione predetta. **In caso di mancata comunicazione la manifestazione è da ritenersi non autorizzata e potranno essere applicate la sanzioni di cui alle norme vigenti in materia, fatta salva l'ev. sospensione della stessa.**

Ove l'Amministrazione ritenesse che talune delle manifestazioni predette possano per tipologia, durata o dislocazione (ad esempio zona produttiva, ma in area confinante con zona residenziale) comportare comunque un impatto acustico significativo sull'ambiente circostante, potrà, con specifico provvedimento, limitarne l'orario o prescrivere accorgimenti volti a contenere il disagio alla popolazione, ovvero non autorizzarne la tenuta, anche rispetto al presente provvedimento.

Avverte altresì

che in caso di trasgressione alle predette disposizioni si applicano le sanzioni di cui all'art. 17 della LP. n. 20 del 05.12.2012 e successive modificazioni, fatto salvo per la trasgressione alle disposizioni di cui alle precedenti lettere B punti 1, 2, C punti 1, 2, D punti 2, 3, 4, 7 per le quali si applicano le sanzioni di cui al "Regolamento

Der Bürgermeister
weist darauf hin,

dass für die Veranstaltungen gemäß den genannten **Buchstaben D) - Punkt 1), 2), 3), 5.a), 5.b)** und **6), E) – Punkt 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7)** und **8)** weiterhin die Pflicht besteht, diese **mindestens 7 aufeinanderfolgende Kalendertage** vor deren Abhaltung an die nachstehenden E-Mail-Adressen schriftlich zu melden:

- umwelt@gemeinde.bozen.it
- sicurezza@gemeinde.bozen.it
- stadtpolizei@gemeinde.bozen.it
- erlaubnisveranstaltungen@gemeinde.bozen.it

Die Ämter können eventuell ergänzende Unterlagen zur genannten Meldung anfordern. **Bei nicht erfolgter Meldung gilt die Veranstaltung als nicht genehmigt und es können Strafen im Sinne der geltenden einschlägigen Bestimmungen angewandt werden, vorbehaltlich der etwaigen Aussetzung der Veranstaltung.**

Falls nach Ermessen der Gemeindeverwaltung einige der genannten Veranstaltungen aufgrund der Art, der Dauer oder des Veranstaltungsortes (z.B. in einer Gewerbezone, jedoch angrenzend zu einem Wohngebiet) dennoch eine beträchtliche Lärmeinwirkung auf die Umgebung verursachen, kann die Verwaltung mit eigener Maßnahme die zeitliche Dauer einschränken, Auflagen zur Eindämmung der Lärmbelästigung der Anwohner vorschreiben oder deren Abhaltung nicht ermächtigen, auch in Bezug auf die vorliegende Maßnahme ablehnen.

Der Bürgermeister
weist außerdem darauf hin,

dass bei Verstoß gegen die genannten Bestimmungen die in Art. 17 des L.G. Nr. 20 vom 05.12.2012 u. nachf. Änderungen genannten Strafen fällig werden; bei Verstoß gegen die unter Buchstabe B Punkt 1, 2, C Punkt 1, 2, D Punkt 2, 3, 4, 7 genannten Bestimmungen werden die Geldbußen gemäß „Gemeindeordnung für die

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

comunale per l'applicazione di sanzioni amministrative per violazione di disposizioni contenute nei regolamenti e nelle ordinanze sindacali", comprese tra 50€ e 500€ (in via breve 100€ + ev. spese di notifica).

E' incaricato del rispetto della disposizione il Corpo di Polizia Municipale e Ambientale di questo Comune, nonché chiunque ne sia tenuto per legge.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.R.G.A. entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento all'interessato.

Auferlegung von Verwaltungsstrafen bei Übertretung der Bestimmungen von Gemeindeordnungen und Anordnungen des Bürgermeisters" in Höhe von 50 € bis 500 € fällig (bei verkürztem Verfahren 100 € + ggf. Zustellungsgebühren).

Die Beamtinnen und Beamten der Stadtpolizei und der Umweltwache sowie jede/-r, der/die gesetzlich dazu verpflichtet ist, sind beauftragt, für die Einhaltung der vorliegenden Anordnung Sorge zu tragen.

Gegen die vorliegende Maßnahme kann innerhalb von 60 Tagen ab Zustellung Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht eingereicht werden.

Il Direttore dell'Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio
Der Direktor des Amtes für den Schutz der Umwelt und des Territoriums
Dott. Renato Spazzini
Firmato digitalmente
digital unterzeichnet

L'Assessora all'Ambiente, alla Mobilità e alle Pari Opportunità
Die Stadträtin für Umwelt, Mobilität, Chancengleichheit
Dott. Arch. Maria Laura Lorenzini
Firmato digitalmente
digital unterzeichnet

da notificare a:

- Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio - SEDE
- Corpo di Polizia Municipale - S E D E
- Ufficio Attività Economiche e Concessioni – S E D E
- Servizio Sicurezza del Lavoro – S E D E

Zustellungsempfänger:

- An das Amt für den Schutz der Umwelt und des Territoriums – IM HAUSE
- An das Stadtpolizeikommando - IM HAUSE
- An das Amt für Wirtschaftstätigkeiten und Konzessionen - IM HAUSE
- An die Dienststelle Arbeitssicherheit - IM HAUSE

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

Comune di Bolzano
Stadtgemeinde Bozen

5 Pianificazione e Sviluppo del Territorio
5 Raumplanung und -entwicklung

5.3 Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio
5.3 Amt für den Schutz der Umwelt und des Territoriums

- Questura di Bolzano - Polizia Amministrativa - Largo Palatucci 1 - 39100 Bolzano - PEC urp.quest.bz@pecps.poliziadistato.it

- Carabinieri - Via Dante 30 - 39100 Bolzano PEC tbz25293@pec.carabinieri.it

- Alla Provincia Autonoma di Bolzano - Ufficio Aria e Rumore - Via A. Alagi 35 – 39100 BOLZANO
PEC luftlaerm.ariarumore@pec.prov.bz.it

e, p.c.

- Al Presidente della Circoscrizione Oltrisarco - Aslago - S E D E

- Al Presidente della Circoscrizione Centro - Piani - S E D E

- Al Presidente della Circoscrizione Europa – Novacella - S E D E

- Al Presidente della Circoscrizione Gries - S. Quirino - S E D E

- Al Presidente della Circoscrizione Don Bosco - S E D E

- All'Ufficio URP - S E D E

- All'Albo

- Quästur Bozen – Verwaltungspolizei – Palatucciplatz 1 – 39100 Bozen
PEC urp.quest.bz@pecps.poliziadistato.it

- Carabinieri – Dantestraße 30 - 39100 Bozen PEC tbz25293@pec.carabinieri.it

- Autonome Provinz Bozen - Amt für Luft und Lärm - A.-Alagi-Str. 35 – 39100 Bozen
PEC luftlaerm.ariarumore@pec.prov.bz.it

und z.K.

- An den Präsidenten des Stadtviertels Oberau - Haslach - IM HAUSE

- An den Präsidenten des Stadtviertels Zentrum - Bozner Boden - IM HAUSE

- An den Präsidenten des Stadtviertels Europa - Neustift - IM HAUSE

- An den Präsidenten des Stadtviertels Gries - Quirein - IM HAUSE

- An den Präsidenten des Stadtviertels Don Bosco - IM HAUSE

- An das Amt für Beziehungen zur Öffentlichkeit – IM HAUSE

- Gemeindeamtstafel

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Vicolo Gumer , 7 39100 Bolzano
2° piano - stanza n. 201
gianluca.segatto@comune.bolzano.it

t.i.e.e. Gianluca Segatto
Gumergasse 7 39100 Bozen
2. Stock - Zimmer Nr. 201
gianluca.segatto@gemeinde.bozen.it

Tel. 0471 997275
Fax 0471 997437

NOTA INFORMATIVA PER L'INSTALLAZIONE DI RICARICA ELETTRICA ALL'INTERNO DI BOX AUTO DI AUTORIMESSE CONDOMINIALI SOGGETTE A PREVENZIONE INCENDI

PREMESSA

Il presente
Il presente documento ha lo scopo di informare in merito ai requisiti tecnici ed alle procedure tecnico amministrative per la corretta installazione di stazioni di ricarica elettrica per autoveicoli all'interno di autorimesse interrate condominiali soggette a prevenzione incendio.

CONTENUTI

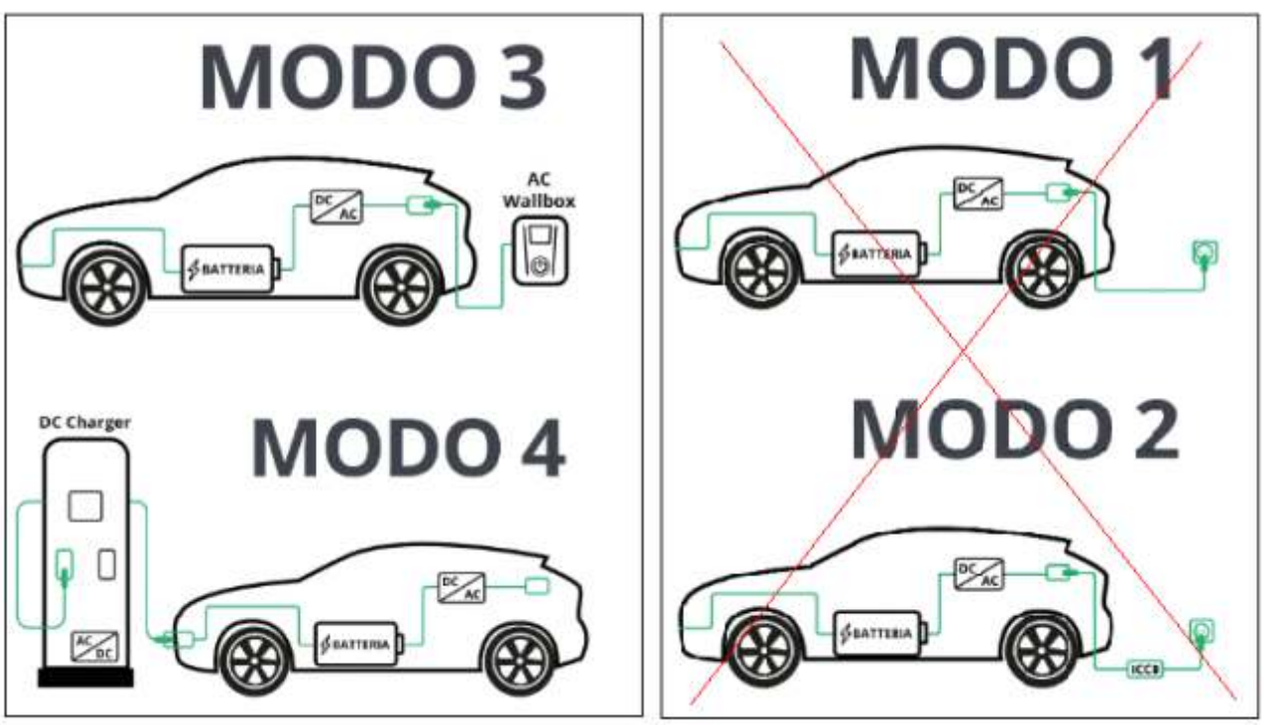
- disposizioni in merito all'impianto elettrico
- altre disposizioni (segnaletica e mezzi antincendio)
- documentazione tecnica finale obbligatoria (dichiarazione di non aggravio del rischio) e formalizzazione al Comune di competenza

GENERALITA'

(NORME APPLICABILI, LIMITAZIONI)

Le norme di riferimento sono le Linee Guida VV. FF. di cui Circolare 2/2018 del Ministero dell'Interno "*Linee guida per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici*"; queste forniscono i requisiti per un'installazione considerata "modifica non rilevante ai fini della sicurezza antincendio".

Nelle autorimesse è ammesso solo il modo di carica 3 o 4 ossia attraverso wallbox o colonnine che comunicano con il veicolo per gestire l'abilitazione e gli opportuni blocchi di sicurezza.

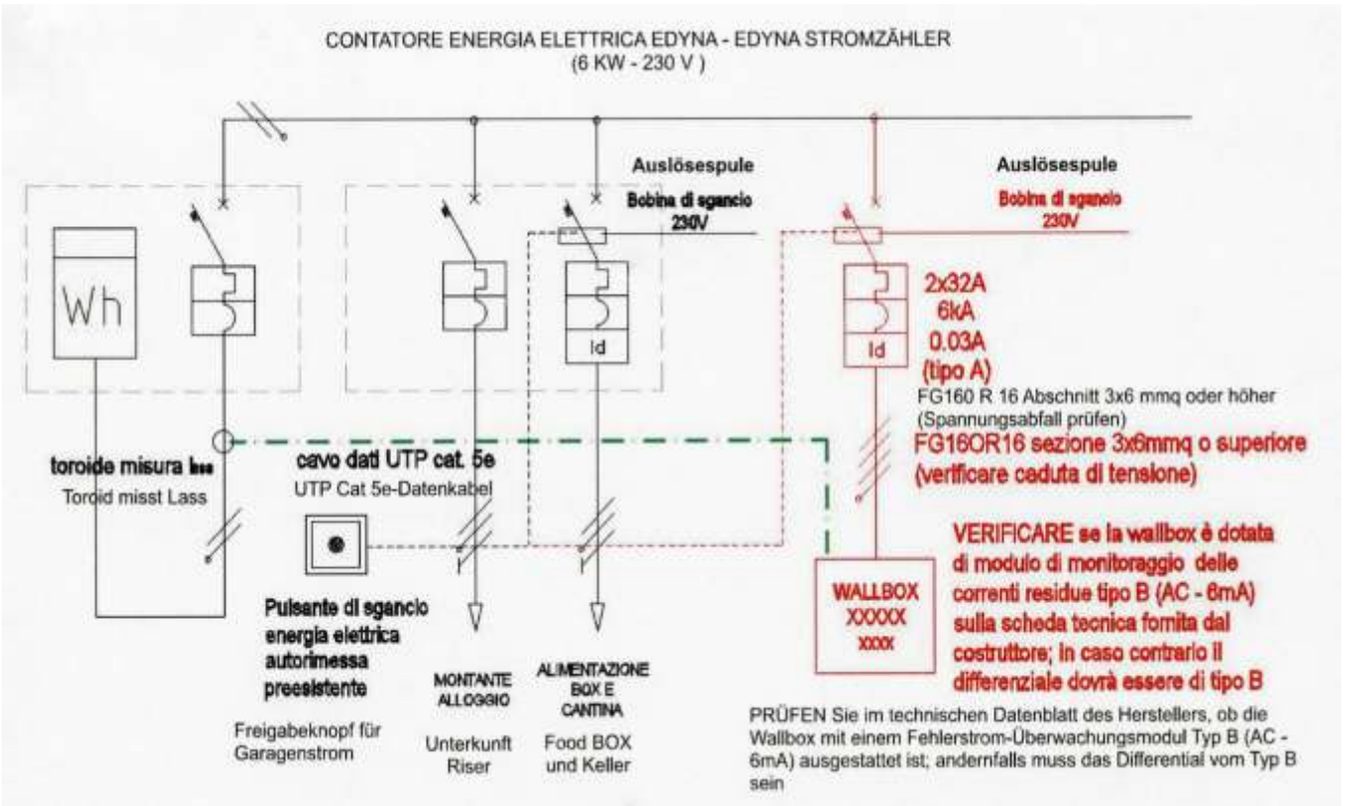


DISPOSIZIONI IN MERITO ALL'IMPIANTO ELETTRICO

- per l'alimentazione elettrica rivolgersi solo a ditte abilitate (elettricisti).
- alimentare la stazione di ricarica elettrica direttamente da un contatore dedicato privato (normalmente quello già disponibile per i servizi dell'appartamento).
- adeguare la potenza contrattuale (almeno 6kW).
- posare una linea di alimentazione di sezione adeguata (almeno 6mmq) e del tipo adatto per posa in attività a maggio rischio in caso di incendio (cavi FG16OR16) in sistema di posa idoneo (canaletta o tubo).
- prevedere a valle della linea (subito sotto il contatore) l'interruttore di protezione costituito da un interruttore magnetotermico differenziale; normalmente il magnetotermico sarà un In 2x32A Icc 6kA mentre il differenziale avrà sensibilità 30mA in classe A.
- - l'interruttore di cui sopra dovrà essere corredato di una bobina di sgancio abbinata al sistema di sgancio di emergenza dell'energia elettrica di cui l'autorimessa dovrebbe essere già dotata (disposizione comune a tutti gli ambienti a maggior rischio in caso di incendio) in quanto è importante che i soccorritori (VVFF) abbiano la possibilità di togliere l'energia elettrica prima di iniziare le operazioni di spegnimento con acqua ed a tale scopo è presente sulla rampa di accesso il relativo pulsante segnalato.
- accertare che la wallbox sia dotata di modulo di monitoraggio delle correnti residue tipo B (AC - 6mA) sulla scheda tecnica fornita dal costruttore; in caso contrario il differenziale a valle della linea dovrà essere di tipo B (costo maggiore).
- al termine dei lavori l'elettricista dovrà fornire la dichiarazione di conformità corredata dello schema dell'impianto realizzato; questo firmato a cura di tecnico abilitato (perito o ingegnere) – vedi sotto esempio:







ALTRE DISPOSIZIONI
(SEGNALETICA E MEZZI ANTINCENDIO)

All'esterno del box auto, sul relativo portone, deve essere installato un cartello con l'indicazione di “pericolo elettrico” e “stazione di ricarica elettrica”.

All'interno del box auto, in prossimità della wallbox, deve essere installato un cartello con l'indicazione di “ispezionare il cavo prima dell'utilizzo”

All'esterno del box auto, ad una distanza di non oltre 5 metri dallo stesso, deve essere installato un estintore idoneo all'uso su impianti o apparecchi elettrici in tensione in aggiunta a quelli già previsti e sottoposto alla manutenzione periodica prevista a livello condominiale per tutti gli estintori presenti. Si ritiene che l'unico estintore idoneo allo scopo sia un estintore CO 5kg in quanto gli estintori tradizionali a polvere non sono idonei allo scopo.







DOCUMENTAZIONE FINALE OBBLIGATORIA E TRASMISSIONE AL COMUNE DI COMPETENZA

Poiché il collaudo di prevenzione incendi di cui alla Legge Provinciale 16-06-1992 nr. 18 costituisce nella Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige il presupposto per il rilascio da parte del Comune dell'autorizzazione all'esercizio dell'autorimessa, detta documentazione deve essere trasmessa al comune di competenza affinché sia giustificata la modifica operata senza che decada la validità del collaudo di prevenzione incendi in essere e, di conseguenza, la licenza di esercizio.
Tale prassi è richiesta ai sensi del punto 1 della Circolare 2/2018 dove vengono citate le procedure di cui al DM 07.08.2012 valide in ambito nazionale ma che a livello locale sono regolate dalla LP 18/1992 di cui sopra e relativo regolamento di attuazione.
Al termine dei lavori un tecnico abilitato (perito o ingegnere iscritto ad un ordine professionale) dopo un sopralluogo sul posto per accertare l'avvenuta esecuzione a regola d'arte dell'installazione, rilascia la

DICHIARAZIONE DI NON AGGRAVIO DEL RISCHIO

corredata di:

- ✓ *fotografie cartellonistica esterna al box, estintore CO2 adatto per impianti o apparecchi elettrici in tensione e della wallbox interna al box con relativa cartellonistica di sicurezza,*
- ✓ *dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte da parte dell'impresa installatrice corredata della dichiarazione CE di conformità e scheda tecnica Wallbox,*
- ✓ *schema elettrico firmato da tecnico abilitato,*

dovrà essere inviata:

- ➢ **all'amministratore di condominio**
- ➢ **al Comune di competenza**

La trasmissione dovrà avvenire via PEC e comunque in base alle indicazioni di ogni singolo comune.

ANACI NVK
Sezione di Bolzano
Sektion Bozen

INFORMATIONSHINWEIS FÜR DEN EINBAU VON ELEKTRO-LADESTATIONEN IN GARAGEN VON KONDOMINIEN, WELCHE DEM BRANDSCHUTZGESETZ UNTERLIEGEN (Überarbeitung vom 15.06.2025)

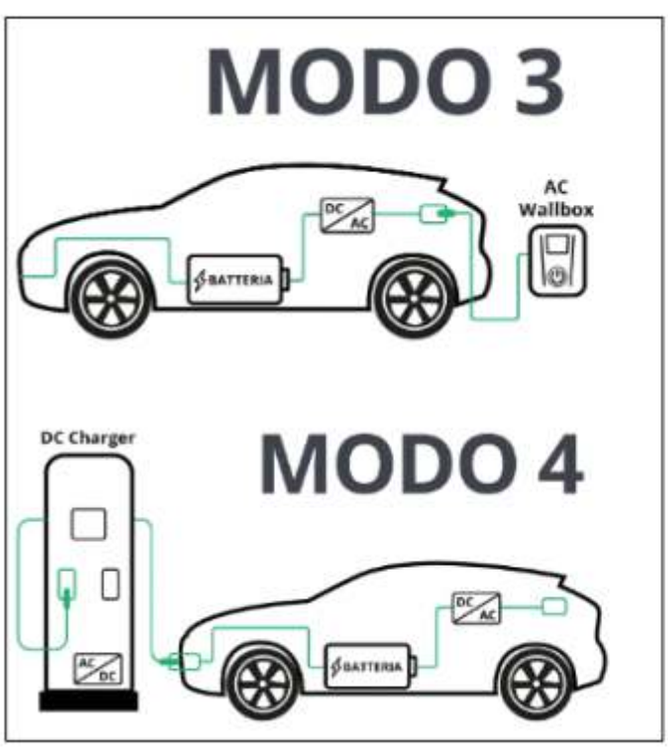
Dieses Dokument soll über die technischen Anforderungen und die technisch-organisatorischen Abläufe für die korrekte Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen von Kondominien, die dem Brandschutzgesetz unterliegen, informieren.

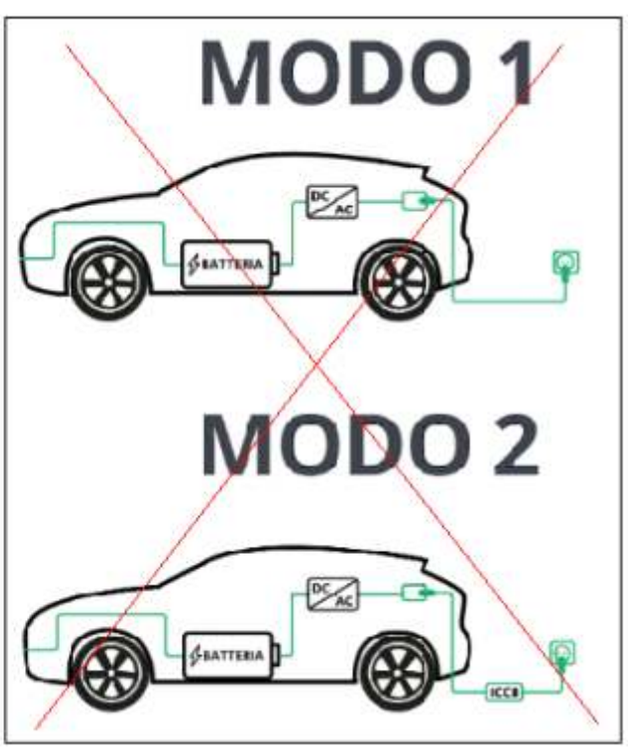
INHALT

- geltende Normen, betroffene Fahrzeuge und zulässige Lademodalitäten
- Vorschriften für die Elektroinstallation
- sonstige Vorschriften (Beschilderung und Brandschutzmittel)
- obligatorische abschließende technische Dokumentation (Erklärung über das Nichtvorhandensein einer Risikoerhöhung und Konformitätserklärung) und Vorschriften für deren Aufbewahrung

ALLGEMEINES (ANWENDBARE NORMEN, BETROFFENE FAHRZEUGE UND ZULÄSSIGE LADEMETHODEN)

Die Bezugsnormen sind laut den Bestimmungen der Feuerwehr Rundschreiben Nr. 2/2018 des Innenministeriums „Richtlinien für die Installation von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge“, welche die Anforderungen für eine Installation festlegen, die als „nicht brandschutzrelevante Änderung“ gilt.
Sie gelten nur für zugelassene Fahrzeuge (Autos und Motorräder); ausgenommen sind daher Elektrofahrräder und Roller, deren Aufladung in Garagen ohne besondere Vorkehrungen erfolgen kann.
In Garagen ist nur der Lademodus 3 oder 4 zulässig, d. h. über Wallboxen oder Ladesäulen, die mit dem Fahrzeug kommunizieren, um die Freigabe und die entsprechenden Sicherheitssperren zu verwalten.





ANWEISUNGEN ZUR ELEKTRISCHEN INSTALLATION

- Wenden Sie sich für die Stromversorgung nur an autorisierte Unternehmen (Elektriker).

- Versorgen Sie die Ladestation direkt von einem privaten Stromzähler aus (normalerweise derjenige, der bereits in der Wohnung vorhanden ist). Passen Sie die vertraglich vereinbarte Leistung an (mindestens 6 kW).

- Verlegung einer Stromleitung mit einem angemessenen Querschnitt (mindestens 6 mm²) und von einem Typ, der für die Verlegung in Bereichen mit erhöhtem Brandrisiko geeignet ist (FG16OR16-Kabel), in einem geeigneten Verlegesystem (Kabelkanal oder Leitung).

- einen Schutzschalter hinter der Leitung (unmittelbar unter dem Zähler) vorsehen, der aus einem magnetthermischen Differenzialschalter besteht; normalerweise ist der magnetthermische Schalter ein in 2x32A Icc 6kA, während der Differenzialschalter eine Empfindlichkeit von 30mA Klasse A hat.

- Der oben genannte Schalter muss mit einer Auslösespule ausgestattet sein, die mit dem Notstromauslösesystem kombiniert ist, mit dem die Garage bereits ausgestattet sein sollte (eine übliche Einrichtung für alle Umgebungen mit erhöhtem Brandrisiko), denn es ist wichtig, dass die Rettungsdienste (Feuerwehr) die Möglichkeit haben, den Strom abzuschalten, bevor sie mit den Löscharbeiten mit Wasser beginnen; zu diesem Zweck gibt es einen entsprechenden Signalknopf an der Zugangsrampe.

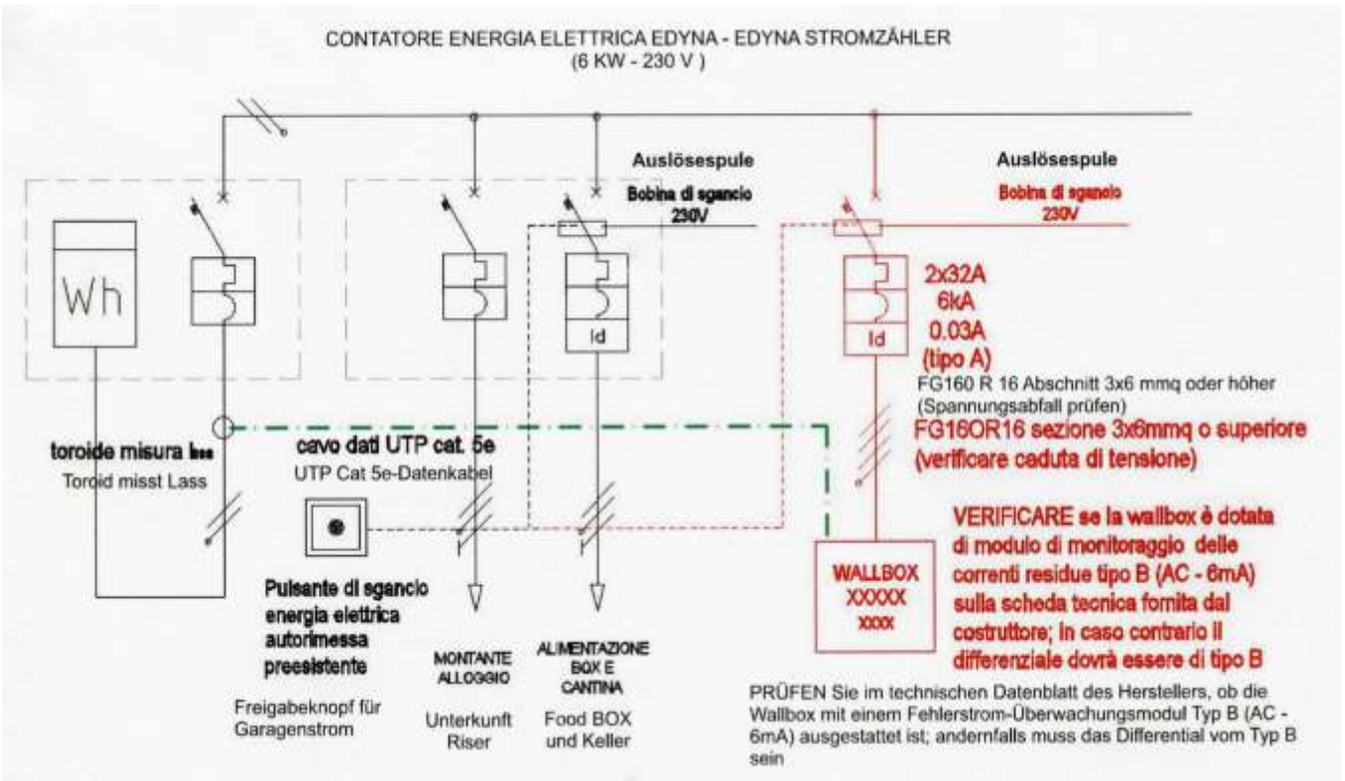




Hinweis: Wenn die Garage nicht über ein Notstromauslösesystem auch für die anderen vorhandenen Leitungen (Flurbeleuchtung, eventuelle Stromversorgung privater Garagen) verfügt, kann die Installation nicht zertifiziert werden. Auch wenn die Garage über eine Abnahme und eine Nutzungs- und Betriebsgenehmigung verfügt, ist die allgemeine elektrische Abschaltung obligatorisch und der Verwalter muss Abhilfe schaffen, da die Miteigentümer sonst ihre Autos nicht aufladen dürfen.

- sicherstellen, dass die Wallbox mit einem Fehlerstromüberwachungsmodul des Typs B (AC - 6mA) gemäß dem vom Hersteller bereitgestellten technischen Datenblatt ausgestattet ist; andernfalls muss das der Leitung nachgeschaltete Differenzial vom Typ B sein (höhere Kosten).

- Nach Abschluss der Arbeiten muss der Elektriker eine Konformitätserklärung zusammen mit einem Schema der errichteten Anlage vorlegen; diese muss von einem qualifizierten Techniker (Fachmann oder Ingenieur) unterzeichnet werden - siehe Beispiel:



SONSTIGE BESTIMMUNGEN (BESCHILDERUNG UND FEUERLÖSCHGERÄTE)

An der Außenseite des Garagentors muss ein Schild mit der Aufschrift „Elektrogefahr“ und „Elektroladestation“ angebracht werden.
Im Inneren des Autoabstellplatzes/Garage, in der Nähe der Wallbox, muss ein Schild mit der Aufschrift „Kabel vor Gebrauch prüfen“ angebracht werden.Außerhalb der Garage muss zusätzlich zu den bereits vorhandenen Feuerlöschern ein Feuerlöscher installiert werden, der für den Einsatz an unter Spannung stehenden elektrischen Anlagen oder Geräten geeignet ist und der regelmäßigen Wartung unterzogen wird, die für alle Feuerlöscher im Kondominium vorgesehen ist. Als für diesen Zweck geeigneter Feuerlöscher gilt ein 5-kg-CO-Feuerlöscher; dennoch können auch Pulverfeuerlöscher verwendet werden, sofern sie für den Einsatz an unter Spannung stehenden elektrischen Anlagen oder Geräten geeignet und mit einem nicht elektrisch leitfähigen Löschmittel zertifiziert (und gekennzeichnet) sind (dies ist normalerweise bei den meisten Pulverfeuerlöschern der neuen Art der Fall).
Dieses Gerät ergänzt, die bereits in der Garage vorhandenen Geräte, weshalb der Verantwortliche für die betreffende Tätigkeit, d. h. der Kondminiumsverwalter, zu dessen regelmäßiger Wartung verpflichtet ist (unabhängig von der Aufteilung der daraus resultierenden zusätzlichen Kosten, die er festlegt).

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass der Feuerlöscher dazu dient, einen möglichen Brand der Wallbox und des dazugehörigen Kabels mit Stecker zu löschen; er ist nicht dafür ausgelegt, einen Brand des Lithium-Akkus zu löschen. Vermeiden Sie daher den Kauf von Feuerlöschern, die für Lithium-Ionen-Batterien geeignet sind, da deren Löschleistung auf Batterien mit Spannungen von einigen zehn Volt und einer Leistung von weniger als 1 kW/h ausgelegt ist. Lithium-Ionen-Batterien in Kraftfahrzeugen haben ganz andere Parameter, im Durchschnitt in der Größenordnung von mehreren hundert Volt und mehreren hundert kW/h. Die Löschleistung eines tragbaren Feuerlöschers reicht daher nicht aus, um einen Lithium-Ionen-Akku eines Kraftfahrzeugs zu löschen.

Darüber hinaus sind diese Löschgeräte für den Einsatz durch Fachpersonal bestimmt und erfordern eine komplexe und nicht risikofreie Handhabung, da man sich dem Brand nähern muss, um das Löschmittel in das Gehäuse einzuleiten, das den Akku enthält.
Im Falle eines Brandes eines Elektrofahrzeuges mit Lithium-Ionen-Batterien müssen die Bewohner des Kondominiums sofort alarmiert, evakuiert werden und über die Provinznotrufzentrale (112) muss Hilfe gerufen werden. Nur reichlich Wasser (also mit Hydranten) kann den Brand löschen; auch nach dem Löschen wird das Auto 15 Tage lang in Wasser getaucht gehalten.







OBLIGATORISCHE ABSCHLUSSDOKUMENTATION UND DEREN AUFBEWAHRUNG

Nach Abschluss der Arbeiten stellt der Elektriker die Konformitätserklärung gemäß Ministerialdekret 37/08 und den entsprechenden, von einem qualifizierten Techniker (Sachverständiger oder Ingenieur, der in einer Berufsvereinigung eingetragen ist) validierten Schaltplan aus.
Derselbe zugelassene Techniker muss außerdem die **ERKLÄRUNG ÜBER DIE NICHT-ERHÖHUNG DES RISIKOS** ausstellen, mit der er die Konformität der Installation mit den Bestimmungen der Feuerwehr-Richtlinien (elektrischer Teil, Beschilderung, Feuerlöschmittel usw.) bestätigt, wobei auch die Inkompatibilität im Falle einer in Abweichung genehmigten Garage zu berücksichtigen ist.
Die oben genannten Unterlagen müssen vom Kondominiumsverwalter als Verantwortlicher für den Brandschutz aufbewahrt werden und bei der regelmäßigen Erneuerung der Brandschutzkonformität gemäß Art. 9 des Landesgesetzes Nr. 4/2025 vorgelegt werden. Die vorzulegenden Unterlagen sind in Punkt 6 des Anhangs zum Rundschreiben Nr. 2/2018 angeführt.

Manutenzioni Obbligatorie Impianto elettrico condominiale

La manutenzione dell'impianto elettrico comune è un obbligo di legge e un aspetto fondamentale per garantirne la sicurezza ed efficienza.
Le manutenzioni obbligatorie comprendono:

- Verifiche periodiche della messa a terra che devono essere effettuate da un Ente certificato che, eventualmente, segnalerà la presenza di difformità da correggere con frequenza quinquennale per edifici con sole unità abitative e biennale per edifici con interrati soggetti a normativa antincendio, ascensori o attività particolari.
- Installazione e manutenzione di interruttori differenziali ad alta sensibilità o altri sistemi di protezione equivalenti come previsto dal DPR 462/2001.

- Verifica della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, e del progetto se il contatore supera i 6KW. Per gli impianti realizzati prima della Legge 46/1990 occorre ottenere una Dichiarazione di Rispondenza rilasciata da un perito o da una ditta abilitata con almeno 5 anni di esperienza.

Prestare particolare attenzione verificando che l'elettricista che interviene sull'impianto condominiale sia regolarmente iscritto alla CCIAA e abbia presentato il DURC, dimostrando di possedere i requisiti tecnico-professionali per operare su impianti elettrici.
Deve essere garantita una manutenzione regolare dell'impianto elettrico condominiale per evitare danni a persone o cose e, in caso di non conformità, si deve provvedere immediatamente alla messa a norma o, se necessario, al rifacimento dell'impianto.
Le manutenzioni ordinarie sono gli interventi regolari per mantenere l'impianto efficiente come, ad esempio, il controllo dei quadri elettrici e degli interruttori mentre le manutenzioni straordinarie sono gli interventi di adeguamento o di rifacimento in caso di non conformità.
Le principali normative di riferimento per gli impianti elettrici:

- D.M. 37/2008: sostituisce la Legge 46/1990, regolando gli impianti elettrici per unità abitative e condomini.
- DPR 462/2001: stabilisce l'obbligo di messa a terra e l'utilizzo di sistemi di protezione adeguati da scariche atmosferiche.

Tutte le verifiche devono essere eseguite e documentate per garantire la conformità normativa.

Cancelli automatici - sbarre - portoni
La manutenzione di cancelli automatici, sbarre e portoni è regolata da normative specifiche che garantiscono il corretto funzionamento e la sicurezza di questi impianti. Un'adeguata gestione e il rispetto delle normative assicurano, infatti, il mantenimento degli impianti in condizioni ottimali.
Le manutenzioni obbligatorie sono stabilite dalla Direttiva Macchine CE (98/37/CE e 2006/42/CE), che prevede:

- Controlli periodici ogni 6 mesi o 1 anno a seconda del tipo di impianto.
- Rispondenza alle normative, in particolare al D.M. 37/2008 nel caso di presenza di dipendenti nel condominio.

Questi controlli garantiscono che i cancelli automatici, installati dopo settembre 1996, rispettino i parametri previsti per sicurezza e funzionalità.
L'installatore deve fornire tutta la documentazione necessaria a certificare la regolarità del sistema installato, tra cui:

- Dichiarazione di conformità.
- Registro di manutenzione.
- Schede tecniche dei materiali utilizzati.
- Manuale di uso e manutenzione.

Il possesso di questa documentazione è fondamentale per le manutenzioni future e per garantire la conformità agli standard di sicurezza.
Per una ottimale conservazione dell'impianto occorre assicurare la regolarità dei controlli periodica e la verifica del manutentore verificando che il tecnico incaricato sia iscritto alla Camera di Commercio per le categorie specifiche di intervento.

Le manutenzioni ordinarie comprendono i controlli periodici semestrali o annuali per verificare la sicurezza e il corretto funzionamento dell'impianto mentre le manutenzioni straordinarie riguardano interventi più complessi come, ad esempio la sostituzione del meccanismo automatico.

Verifica della potabilità delle acque

Il D. Lgs. 18/2023 obbliga a verificare la potabilità dell'acqua tramite enti certificati per garantire che l'acqua sia sempre salubre e pulita.

Il D. Lgs. 18/2023, che recepisce la Direttiva Europea 2000/2184 stabilisce obblighi chiari per la gestione e il monitoraggio della potabilità dell'acqua indicando l'amministratore del condominio quale responsabile della verifica e della gestione della potabilità dell'acqua lungo l'impianto idrico interno fino al punto di distribuzione privata. Per adempiere a questo obbligo l'amministratore del condomino deve incaricare un Ente Certificato di eseguire le verifiche necessarie per garantire il rispetto dei parametri di potabilità.

Le analisi devono monitorare i seguenti elementi:

- Presenza di piombo
- Presenza di uranio
- Ricerca della Legionella

La Legionella, in particolare, rappresenta un rischio crescente, infatti nel 10% dei casi può avere conseguenze gravi, talvolta letali e, per questo motivo, i controlli periodici si rendono indispensabili per tutelare la salute degli utenti.

Il controllo viene eseguito da un Ente Certificato che realizza un'analisi chimica, fisica e microbiologica delle acque attraverso una procedura che include:

- Prelievo di campioni in diversi punti della rete idrica.
- Verifica della presenza di metalli pesanti (piombo, uranio, ecc.).
- Analisi di batteri, virus e microrganismi patogeni.
- Controllo di torbidità, colore e odore dell'acqua.

Queste verifiche sono volte ad assicurare che l'acqua destinata al consumo umano sia conforme agli standard di qualità previsti.

Verifiche periodiche dell'impianto elevatore

Il Decreto nr 162 del 30 Aprile 1999 ha recepito nell'ordinamento italiano la direttiva 95/16/CE per il riavvicinamento delle legislazioni degli stati membri in materia di ascensori individuando nella figura del proprietario o del suo legale rappresentante il responsabile diretto che ha il compito di sottoporre ogni due anni l'impianto elevatore ad una verifica per accertarne l'idoneità all'uso ed autorizzarne il mantenimento in esercizio.

Il proprietario dell'impianto o il suo legale rappresentante sono tenuti ad affidare la manutenzione di tutto il sistema dell'impianto ad una ditta specializzata abilitata ai sensi del D.M. 37/08 o a una persona munita di certificato di abilitazione rilasciato in base al D.P.R. 24 dicembre 1951 n.1767.

Nel condominio il legale rappresentante è individuato nella figura dell'amministratore

Inoltre risultano obbligatorie verifiche straordinarie in caso di anomalie riscontrate nel corso delle ispezioni periodiche, nel caso di incidente rilevante e in seguito a modifiche significative che siano state apportate all'impianto.

Nel caso di rilascio di un verbale con esito negativo viene disposto il fermo immediato dell'impianto fintanto che non saranno stati eseguiti i lavori relativi alle prescrizioni emerse in fase di verifica periodica e, prima che l'impianto possa essere rimesso in funzione, dovrà essere eseguita con esito positivo una verifica straordinaria.

Va evidenziato come l'art.15 comma 6 del D.P.R. 162/99, imponga al proprietario dell'impianto o al suo legale rappresentante di provvedere prontamente agli interventi segnalati dal Manutentore e/o dall'Organo di Controllo.

Manutenzioni ordinarie:
Le operazioni di manutenzione devono essere eseguite almeno una volta ogni sei mesi e includono:

- Verifica del regolare funzionamento di tutte le parti dell'impianto.
- Pulizia e lubrificazione delle guide, dei cavi e di altri componenti.
- Controllo dei dispositivi di sicurezza (porte, freni, funi, ecc.).
- Verifica dell'efficienza del sistema di allarme e illuminazione di emergenza.
- Annotazione delle operazioni eseguite sul libretto dell'ascensore.

Verifiche periodiche obbligatorie:
Oltre alla manutenzione ordinaria, gli impianti elevatori sono soggetti a verifiche periodiche obbligatorie da parte di organismi notificati o da ingegneri abilitati con la seguente periodicità:

- Ogni due anni per gli ascensori installati in edifici privati e, pertanto, non aperti al pubblico.
- Ogni anno per gli ascensori installati in edifici aperti al pubblico.

Queste verifiche hanno lo scopo di accertare che l'impianto sia in condizioni di sicurezza e che siano state eseguite tutte le manutenzioni necessarie per garantirne il corretto funzionamento. Al termine della verifica, l'organismo di verifica, o l'ingegnere, rilascia un verbale che attesta la conformità, o meno, dell'impianto. Il verbale può avere esito positivo e non contenere disposizioni, avere esito positivo contenente disposizioni alle quali adempiere entro la prossima scadenza di verifica, esito positivo condizionato all'esecuzione di determinati interventi entri un certo tempo e, infine, esito negativo. In caso di esito negativo, vengono indicate le prescrizioni da adempiere per ripristinare le condizioni di sicurezza.
Verifiche straordinarie
Si eseguono nei seguenti casi:

- a seguito di verbale di verifica periodica con esito negativo, dopo aver ottemperato a tutti i lavori necessari;
- dopo un incidente, anche se non seguito da infortunio, con immediata sospensione dell'esercizio dell'ascensore;
- dopo ogni modifica costruttiva dell'impianto, non rientrante nell'ordinaria e straordinaria manutenzione (ad esempio: sostituzione del macchinario, del quadro di manovra, delle porte di piano, della cabina, del cambiamento di velocità, della portata e della corsa).

Il libretto dell'impianto, rilasciato dall'installatore ai sensi del DPR 162/99, è il documento riportante:

- le principali caratteristiche dell'impianto;
- copia della dichiarazione di conformità;
- copia della comunicazione del proprietario al competente ufficio comunale relativa alla messa in esercizio;
- copia della comunicazione del competente ufficio comunale del numero di matricola assegnato all'impianto;
- i verbali delle verifiche periodiche biennali e straordinarie;
- gli esiti delle verifiche di manutenzione.

Per gli ascensori collaudati e messi in esercizio prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 30 aprile 1999 n.162, restano validi i libretti di immatricolazione originari.
Il proprietario dell'impianto o il suo legale rappresentante devono assicurare la disponibilità del libretto ai soggetti incaricati delle verifiche previste dalla normativa e farsi carico di esporre in cabina le avvertenze per l'uso ed una targa recante le seguenti indicazioni:

- l'installatore e il numero di fabbricazione;
- il numero di matricola attribuito dal competente ufficio comunale;
- la portata massima espressa in chilogrammi;
- il numero massimo di persone che vi possono essere trasportate contemporaneamente.

Richiami normativi:

- D.P.R. 162/1999: definisce le procedure di certificazione, installazione e manutenzione degli ascensori e dei componenti di sicurezza.
- Art. 15 D.P.R. 162/1999: regolamenta le verifiche periodiche.
- Art. 16 D.P.R. 162/1999: delinea le verifiche straordinarie.

Norme UNI EN 81: norme tecniche che stabiliscono i requisiti di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori, in particolare, la UNI EN 81-20 e la UNI EN 81-50 sono le più recenti e complete in materia.

Obligatorische Wartung
Elektrische Anlage der Kondominien

Die Wartung des gemeinsamen elektrischen Systems ist eine gesetzliche Verpflichtung und ein grundlegender Aspekt, um seine Sicherheit und Effizienz zu gewährleisten.
Die obligatorische Wartung umfasst:
.Regelmäßige Überprüfungen der Erdung, die von einer zertifizierten Stelle durchgeführt werden müssen, die erforderlichenfalls das Vorhandensein von Abweichungen meldet, die alle fünf Jahre für Gebäude mit reinen Wohneinheiten und alle zwei Jahre für Gebäude mit Kellern, die Brandschutzvorschriften, Aufzügen oder besonderen Aktivitäten unterliegen, zu korrigieren sind.
.Installation und Wartung von hochempfindlichen Fehlerstromschutzschaltern oder anderen gleichwertigen Schutzsystemen gemäß dem Präsidialdekret 462/2001.

.Überprüfung der Konformitätserklärung des elektrischen Systems und des Projekts, wenn der Zähler 6 kW überschreitet. Für Systeme, die vor dem Gesetz 46/1990 gebaut wurden, ist es erforderlich, eine Konformitätserklärung einzuholen, die von einem Experten oder einem qualifizierten Unternehmen mit mindestens 5 Jahren Erfahrung ausgestellt wurde.
Achten Sie besonders darauf , dass der Elektriker, der an der Kondominiumsanlage eingreift, ordnungsgemäß bei der Handelskammer registriert ist und die DURC eingereicht hat, aus der hervorgeht, dass er über die technisch-fachlichen Voraussetzungen für die Arbeit an elektrischen Anlagen verfügt.
Die regelmäßige Wartung der elektrischen Anlage des Kondominiums muss gewährleistet sein , um Schäden an Personen oder Eigentum zu vermeiden, und im Falle der Nichteinhaltung muss die Anlage auf den neuesten Stand gebracht oder, falls erforderlich, erneuert werden.
Die ordentliche Wartung ist der regelmäßige Eingriff, um die Effizienz des Systems zu erhalten, wie z. B. die Steuerung von Schalttafeln und Schaltern, während die außerordentliche Wartung die Anpassung oder Renovierung von Eingriffen im Falle der Nichteinhaltung ist.
Die wichtigsten Referenznormen für elektrische Anlagen:
1. Ministerialdekret 37/2008: ersetzt das Gesetz 46/1990, das die elektrischen Anlagen für Wohneinheiten und Kondominien regelt.
2. Präsidialdekret 462/2001: legt die Verpflichtung gegenüber der Erde und den Einsatz angemessener Schutzsysteme gegen atmosphärische Einleitungen fest. ???

Alle Kontrollen müssen durchgeführt und dokumentiert werden, um die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zu gewährleisten.

Automatische Tore - Schranken - Türen
Die Wartung von automatischen Toren, Schranken und Toren wird durch spezifische Vorschriften geregelt, die das ordnungsgemäße Funktionieren und die Sicherheit dieser Systeme gewährleisten. Eine angemessene Handhabung und die Einhaltung der Vorschriften gewährleisten in der Tat die Aufrechterhaltung der Anlagen unter optimalen Bedingungen.
Die obligatorische Wartung ist in der EG-Maschinenrichtlinie (98/37/EG und 2006/42/EG) festgelegt, die Folgendes vorsieht:
.Regelmäßige Überprüfungen alle 6 Monate oder 1 Jahr, je nach Art des Systems.
.Einhaltung der Vorschriften, insbesondere des Ministerialdekrets 37/2008 im Falle der Anwesenheit von Arbeitnehmern im Kondominium.
Diese Kontrollen stellen sicher, dass die automatischen Tore, die nach September 1996 installiert wurden, den erforderlichen Parametern für Sicherheit und Funktionalität entsprechen.
Der Installateur muss alle Unterlagen vorlegen, die erforderlich sind, um die Ordnungsmäßigkeit des installierten Systems zu bescheinigen, einschließlich:
.Konformitätserklärung.
.Wartungsprotokoll.
.Technische Datenblätter der verwendeten Materialien.
.Anleitungen- und Wartungsregister.
Diese Dokumentation ist entscheidend für die zukünftige Wartung und um die Einhaltung der Sicherheitsstandards zu gewährleisten.

Für eine optimale Konservierung des Systems ist es notwendig, die Regelmäßigkeit der periodischen Kontrollen und die Überprüfung des Wartungstechnikers zu gewährleisten, indem überprüft wird, ob der verantwortliche Techniker bei der Handelskammer für die spezifischen Eingriffskategorien registriert ist.
Die ordentliche Wartung umfasst regelmäßige halbjährliche oder jährliche Überprüfungen, um die Sicherheit und das ordnungsgemäße Funktionieren des Systems zu überprüfen, während die außerordentliche Wartung komplexere Eingriffe wie z. B. den Austausch des Automatikmechanismus betrifft.

Überprüfung der Trinkbarkeit des Wassers
Das Gesetzesdekret 18/2023 verpflichtet dazu, die Trinkwasserqualität von zertifizierten Stellen zu überprüfen, um sicherzustellen, dass das Wasser immer gesund und sauber ist.
Das Gesetzesdekret 18/2023, mit dem die europäische Richtlinie 2000/2184 umgesetzt wird, legt klare Verpflichtungen für die Handhabung und Überwachung der Trinkwasserversorgung fest und benennt den Kondominiumsverwalter verantwortlich für die Überprüfung und Verwaltung der Trinkwasserversorgung entlang des internen Wassersystems bis zur privaten Verteilungsstelle. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, muss der Verwalter des Kondominiums eine zertifizierte Stelle ernennen, die die erforderlichen Kontrollen durchführt, um die Einhaltung der Trinkwasserparameter sicherzustellen.
Die Analysen müssen die folgenden Elemente überwachen:
.Vorhandensein von Blei
.Vorhandensein von Uran
.Legionellen-Forschung
Insbesondere Legionellen stellen ein wachsendes Risiko dar, in 10 % der Fälle können sie schwerwiegende, manchmal tödliche Folgen haben, und aus diesem Grund sind regelmäßige Kontrollen unerlässlich, um die Gesundheit der Benutzer zu schützen.
Die Kontrolle wird von einer zertifizierten Stelle durchgeführt, die eine chemische, physikalische und mikrobiologische Analyse des Wassers durch ein Verfahren durchführt, das Folgendes umfasst:
.Probeentnahme an verschiedenen Stellen im Wassernetz.
.Nachweis des Vorhandenseins von Schwermetallen (Blei, Uran usw.).
.Analyse von Bakterien, Viren und pathogenen Mikroorganismen.
.Kontrolle der Trübung, Farbe und des Geruchs des Wassers.
Mit diesen Kontrollen soll sichergestellt werden, dass das Wasser für den menschlichen Gebrauch den geforderten Qualitätsnormen entspricht.

Regelmäßige Überprüfungen der Aufzugsanlage
Mit dem Dekret Nr. 162 vom 30. April 1999 wurde die Richtlinie 95/16/EG zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über Aufzüge im italienisches Recht umgesetzt, in der die Person des Eigentümers oder seines gesetzlichen Vertreters als direkter Verwalter festgelegt wird, der die Aufgabe hat, die Aufzugsanlage alle zwei Jahre einer Inspektion zu unterziehen, um ihre Gebrauchstauglichkeit festzustellen und ihren weiteren Betrieb zu genehmigen.
Der Eigentümer des Systems oder sein gesetzlicher Vertreter sind verpflichtet, die Wartung des gesamten Systems einem spezialisierten Unternehmen anzuvertrauen, das gemäß dem Ministerialdekret 37/08 qualifiziert ist, oder einer Person mit einem Qualifikationszertifikat, das auf der Grundlage des Präsidialdekrets Nr. 1767 vom 24. Dezember 1951 ausgestellt wurde.
In der Eigentumswohnung wird der gesetzliche Vertreter in der Figur des Verwalters identifiziert
Darüber hinaus sind außerordentliche Überprüfungen obligatorisch, wenn bei regelmäßigen Inspektionen, bei schweren Unfällen und nach wesentlichen Änderungen am System Anomalien festgestellt werden.
Im Falle der Erstellung eines Berichts mit negativem Ergebnis wird die sofortige Abschaltung der Anlage angeordnet, bis die Arbeiten in Bezug auf die Anforderungen, die während der periodischen Überprüfung aufgetreten sind, durchgeführt wurden, und bevor die Anlage wieder in Betrieb genommen werden kann, muss eine außerordentliche Überprüfung mit positivem Ergebnis durchgeführt werden.
Es ist zu beachten, dass Artikel 15 Absatz 6 des Präsidialdekrets 162/99 den Eigentümer des Systems oder seinen gesetzlichen Vertreter verpflichtet, die vom Wartungstechniker und/oder der 1-20 und UNI EN 81-50, sind die neuesten und vollständigsten auf diesem Gebiet.

Gewöhnliche Wartung:
Die Wartungsarbeiten sollten mindestens alle sechs Monate durchgeführt werden und Folgendes umfassen:

.Überprüfung des ordnungsgemäßen Betriebs aller Teile des Systems.
.Reinigung und Schmierung von Führungen, Kabeln und anderen Komponenten.
.Überprüfung von Sicherheitseinrichtungen (Türen, Bremsen, Seile usw.).
.Überprüfung der Effizienz des Alarmsystems und der Notbeleuchtung.
.Vermerk der durchgeführten Vorgänge im Aufzugslogbuch.

Obligatorische regelmäßige Kontrollen:
Zusätzlich zur normalen Wartung unterliegen Aufzugsanlagen obligatorischen regelmäßigen Überprüfungen durch benannte Stellen oder qualifizierte Ingenieure mit folgenden Abständen:

.Alle zwei Jahre für Aufzüge, die in privaten Gebäuden installiert sind und daher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind.
.Jedes Jahr für Aufzüge, die in öffentlich zugänglichen Gebäuden installiert werden.

Diese Überprüfungen sollen sicherstellen, dass sich das System in einem sicheren Zustand befindet und dass alle notwendigen Wartungsarbeiten durchgeführt wurden, um seinen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten. Am Ende der Überprüfung erstellt die Prüfstelle oder der Techniker einen Bericht, in dem die Konformität des Systems bescheinigt wird. Der Bericht kann zu einem positiven Ergebnis führen und keine Rückstellungen enthalten, ein positives Ergebnis haben, das Bestimmungen enthält, die bis zur nächsten Überprüfungsfrist erfüllt werden müssen, ein positives Ergebnis, das von der Durchführung bestimmter Eingriffe innerhalb einer bestimmten Frist abhängig ist, und schließlich ein negatives Ergebnis. Im Falle eines negativen Ergebnisses werden die Anforderungen angegeben, die zur Wiederherstellung der Sicherheitsbedingungen zu erfüllen sind.

Außerordentliche Kontrollen
Sie werden in folgenden Fällen durchgeführt:

.nach einem regelmäßigen Prüfbericht mit negativem Ergebnis, nachdem alle erforderlichen Arbeiten durchgeführt wurden;
.nach einem Unfall, auch ohne Verletzte, mit sofortiger Einstellung des Betriebs des Aufzugs;
.nach jeder baulichen Änderung des Systems, die nicht Teil der ordentlichen und außerordentlichen Wartung ist (z. B. Austausch der Maschine, des Bedienfelds, der Schachttüren, der Kabine, der Drehzahl, des Hubraums und des Aufzuglaufs).

Das Anlagenbuch, das vom Installateur gemäß dem Präsidialdekret 162/99 ausgestellt wird, ist das Dokument, das Folgendes enthält:

.die Hauptmerkmale des Systems;
.Kopie der Konformitätserklärung;
.Kopie der Mitteilung des Eigentümers an das zuständige Gemeindeamt in Bezug auf die Inbetriebnahme;
.Kopie der Mitteilung des zuständigen Gemeindeamtes über die Matrikelnummer, die der Einrichtung zugewiesen wurde;
.die Protokolle der zweijährlichen und außerordentlichen regelmäßigen Kontrollen;
.die Ergebnisse von Wartungskontrollen

Für Aufzüge, die vor dem Inkrafttreten des Präsidialdekrets Nr. 162 vom 30. April 1999 geprüft und in Betrieb genommen wurden, behalten die Original-Zulassungshefte ihre Gültigkeit.
Der Eigentümer der Anlage oder sein gesetzlicher Vertreter muss sicherstellen, dass das Anlagenbuch den Personen zur Verfügung steht, die für die in den Vorschriften vorgeschriebenen Kontrollen zuständig sind, und dafür Sorge tragen, dass die Warnhinweise für den Gebrauch und ein Schild mit folgenden Informationen in der Kabine angebracht werden:

.der Installateur und die Herstellernummer;
.die vom zuständigen Gemeindeamt zugeteilte Matrikelnummer;
.die maximale Kapazität, ausgedrückt in Kilogramm;
.Die maximale Anzahl von Personen, die gleichzeitig befördert werden können.

Regulatorische Referenzen:

.Präsidialdekret 162/1999: Legt die Verfahren für die Zertifizierung, Installation und Wartung von Aufzügen und Sicherheitskomponenten fest.
.Art. 15 des Präsidialdekrets 162/1999: regelt die regelmäßigen Kontrollen.
.Artikel 16 des Präsidialdekrets 162/1999: Erläutert die außerordentlichen Kontrollen.

Normen UNI EN 81: Technische Normen, die die Sicherheitsanforderungen für den Bau und die Installation von Aufzügen festlegen, insbesondere UNI EN 81-20 und UNI EN 81-50, sind die neuesten und vollständigsten auf diesem Gebiet.

Comune di Bolzano
Stadtgemeinde Bozen

4.0 RIPARTIZIONE SERVIZI ALLA COMUNITÀ LOCALE

4.0 ABTEILUNG FÜR DIENSTE AN DIE ÖRTLICHE GEMEINSCHAFT

4.3 Ufficio Servizi funerari e cimiteriali - Sanità
4.3 Amt für Friedhofs- und Bestattungsdienste - Gesundheitswesen

Prot. Nr. 2
Bolzano/Bozen, 26.04.2018

Oggetto: Misure di prevenzione della diffusione della zanzara tigre (*Aedes albopictus*) a Bolzano.

Betreff: Vorbeugungsmaßnahmen gegen die Verbreitung der Tigermücke (Aedes albopictus) in Bozen

IL SINDACO

DER BÜGERMEISTER

Premesso che anche sul territorio del Comune di Bolzano è stata rilevata da alcuni anni la presenza della zanzara tigre (*Aedes albopictus*), divenuta molesta nel tempo per la sua elevata proliferazione, incidendo in parte sulla qualità della vita, pur non provocando, allo stato attuale, rischi per le persone;

Auch im Gemeindegebiet von Bozen tritt seit einigen Jahren die Tigermücke (*Aedes albopictus*) auf. Die Tigermücke ist aufgrund ihrer großen Verbreitung zu einer Belästigung für die Bevölkerung geworden, auch wenn laut heutigem Kenntnisstand keine gesundheitlichen Schäden befürchtet werden müssen.

rilevato che la presenza di questo insetto può però in alcuni casi particolari costituire un problema sanitario per la popolazione della città, come già riscontrato in altre zone d'Italia, quali ad esempio la Pianura Padana;

Dennoch kann die Tigermücke in Ausnahmefällen ein gesundheitliches Problem für die Bevölkerung unserer Stadt darstellen, wie dies in der Vergangenheit bereits in anderen Teilen Italiens, z.B. in der Poebene, der Fall war.

vista la nota dd. 16.09.2011 - prot. n. 3179/11/PP dell'Azienda Sanitaria dell'Alto Adige e successiva dd. 26.07.2012 - prot. n. 0079825-BZ con la quale fa presente le problematicità suesposte;

Es wurde Einsicht genommen in die Schreiben vom 16.09.2011 - Prot. Nr. 3179/11/PP und vom 26.07.2012 - Prot. Nr. 0079825-BZ des Südtiroler Sanitätsbetriebes, in dem auf die oben beschriebene Problematik hingewiesen wird.

vista la rilevanza che il fenomeno ha assunto a livello nazionale, come documentato dall'Istituto Superiore di Sanità, che ha diramato linee guida volte ad evitare la proliferazione dell'insetto in questione ed al contempo a contenerne la sua diffusione;

Angesichts der Tragweite, die das Auftreten der Tigermücke laut einem Bericht des nationalen Sanitätsbetriebes (Istituto Superiore di Sanità) auf dem gesamten Staatsgebiet verursacht hat, wurden Richtlinien erlassen, um die Verbreitung der Tigermücke einzudämmen bzw. ihr vorzubeugen.

considerato che, per controllare tale infestazione, l'Amministrazione comunale ha attivato dal 2013 una campagna di prevenzione finalizzata al controllo ed alla disinfestazione delle aree pubbliche, nonché una campagna di informazione rivolta a tutta la cittadinanza, in quanto tale problematica deve essere affrontata, per essere efficace, sia nei luoghi pubblici che privati;

Um die Verbreitung der Tigermücke zu kontrol lieren, hat die Gemeindeverwaltung seit 2013 eine Vorbeugungskampagne gestartet, mit dem Ziel, die öffentlichen Flächen zu kontrollieren und zu desinfizieren. Zudem werden die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Informationskampagne aufgeklärt, denn die Maßnahmen sind nur wirksam, wenn sie auf öffentlichen und privaten Flächen umgesetzt werden.

considerato che la zanzara tigre depone uova che si sviluppano in acque stagnanti o a lento deflusso, piccole raccolte d'acqua, caditoie, contenitori, sottovasi, annaffiatoi, recipienti per l'irrigazione, etc., posti all'esterno;

Die Tigermücke legt ihre Eier in stehendem oder langsam fließenden Wasser ab, in kleinen Wasseransammlungen, Schächten, Behältern, Topfuntersetzern, Gießkannen, Behältern für die Bewässerung usw., die sich im Freien befinden.

considerata pertanto la necessità di tutelare l'ambiente e limitare i disagi per i cittadini, nonché di prevenire ogni possibile conseguenza a livello igienico-sanitario derivante da tale infestazione;

Es besteht somit die Notwendigkeit, die Umwelt zu schützen und die Unannehmlichkeiten für die Bevölkerung so gering als möglich zu halten sowie hygienisch-gesundheitliche Folgen aufgrund einer massiven Verbreitung der Tigermücke vorzubeugen.

considerato che gli interventi di disinfestazione eseguiti dall'Amministrazione pubblica presso i luoghi di ristagno d'acqua presenti nelle aree di propria competenza devono essere accompagnati dalla contestuale operazione di disinfestazione presso le proprietà private, nel rispetto delle medesime indicazioni contenute nelle linee guida comunicate al Comune di Bolzano dal parte dell'Azienda Sanitaria dell'Alto Adige con nota n. prot. 00495000-BZ del 23.04.2013;

Die von der öffentlichen Verwaltung durchgeführte Desinfektion der auf gemeindeeigenen Flächen vorhandenen stehenden Wasseransammlungen muss parallel zu ähnlichen Maßnahmen auf privaten Flächen erfolgen, die unter Einhaltung der Richtlinien im Schreiben des Südtiroler Sanitätsbetriebes Prot. Nr. 00495000-BZ vom 23.04.2013 durchgeführt werden.

rilevato che l'Amministrazione comunale, in accordo e di concerto con l'Azienda sanitaria dell'Alto Adige, proseguirà a garantire la pubblicità di tali linee guida;

Die Gemeindeverwaltung hat sich in Absprache mit dem Südtiroler Sanitätsbetrieb verpflichtet, diese Richtlinien einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen.

Vista l'ordinanza nr. 23/42377 dd. 06.06.2013;

Es wurde Einsicht genommen in die Verordnung Nr. 23/42377 vom 06.06.2013.

rilevato che l'Amministrazione cittadina ha già emanato il provvedimento dd. 13.06.2016 n. 3 volto a contenere la diffusione della zanzara tigre che ha portato a risultati di contenimento, ma che si ritiene di revocare al fine di modificare una parte dei contenuti per renderli più efficaci in una nuova edizione del provvedimento sindacale;

Mit Verwaltungsmassnahme des 13.06.2016 n.3 waren bereits Vorkehrungen zur Einschränkung der Ausbreitung der Tigermücke getroffen worden, welche sich positiv ausgewirkt haben. Es ist aber notwendig, diese Maßnahme zu widerrufen, um einen Teil des Inhaltes zu verbessern und wirksamer in einer neuen Ausgabe der Anordnung zu gestalten.

visto il Testo Unico delle Leggi Sanitarie – Regio Decreto 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni;

Es wurde Einsicht genommen in den Einheitstext der Gesetze über das Gesundheitswesen – Köngl. Dekret Nr. 1265 vom 27.7.1934 i.g.F.

visto l'art. 29 del TUOC delle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni, approvato con DPReg. n. 3/L del 1.2.2005 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la *L.P. 7 gennaio 1977, n. 9 e ss.mm.ii. e L.P. 22 ottobre 1993, n. 17 e ss.mm.ii.*

Es wurde Einsicht genommen in den Art. 29 des Einheitstextes der Regionalgesetze über die Ordnungen der Gemeinden, der mit D.P.R.A. Nr. 3/L vom 01.02.2005 genehmigt wurde.
Es wurde Einsicht genommen in das L.G. vom 7 Jänner 1977, Nr. 9 i.g.F. und in das L.G. vom 22 Oktober 1993, Nr. 17 i.g.F.

Quanto premesso

Dies vorausgeschickt

revoca

widerruft

il provvedimento sindacale dd. 13.06.2016 n. 3 per i motivi esposti in premessa.

Dispone

Il Sindaco

la seguente Ordinanza

che le sottoindicate disposizioni trovino applicazione dalla data di pubblicazione all'Albo comunale e fino a revoca, nel periodo compreso tra il **1° aprile ed il 31 ottobre di ogni anno. Per l'anno corrente, stante l'andamento meteorologico, la decorrenza sarà dal 01 maggio.**

Il predetto periodo potrà essere variato dall'Amministrazione comunale a seconda delle condizioni meteorologiche che possano favorire la proliferazione dell'insetto in questione, dandone tempestiva divulgazione attraverso gli organi di informazione e tramite i mezzi di comunicazione del Comune (sito web www.comune.bolzano.it**).**

Zone esterne

1) sono da evitarsi qualsiasi tipo di ristagno d'acqua ad esempio in recipienti, in depositi di qualsiasi tipo, che favoriscano la formazione di focolai di infestazione;

2) non devono essere abbandonati oggetti e/o contenitori di qualsiasi tipologia, dimensione e natura, ivi compresi copertoni, bottiglie, sottovasi di piante e simili, ove possa raccogliersi l'acqua piovana e mantenersi in forma stagnante;

3) i sottovasi di piante, piccoli abbeveratoi per animali domestici, annaffiatoi, ecc. devono essere svuotati procedendo, almeno ogni 3 (tre) giorni, anche a seguito di precipitazioni atmosferiche, alla loro pulizia mediante lavaggio o capovolgimento, avendo cura di non versare l'acqua presente in caditoie;

4) gli oggetti ove è possibile un ristagno d'acqua, devono essere coperti con zanzariere o con teli impermeabili, evitando in quest'ultimo caso, la formazione di avvallamenti nei quali si possa raccogliere l'acqua;

5) negli stagni ornamentali devono essere introdotti pesci larvivori (come ad esempio i pesci rossi, gambusia, ecc.) o in alternativa si deve provvedere autonomamente, compatibilmente con la periodicità richiesta dal

die Anordnung vom 13.06.2016 N.3 aus den vorhergenannten Gründen

Der Bürgermeister

verfügt

folgende Verordnung:

die folgenden Bestimmungen gelten bis auf Widerruf ab Veröffentlichung auf der Amtstafel und im Zeitraum vom **01. April bis zum 31. Oktober jeden Jahres. Für das laufende Jahr und je nach Wetterlage ist das Datum der 01. Mai.**

Die Gemeindeverwaltung kann den oben angeführten Zeitraum abändern, wenn das Wetter die Verbreitung der Tigermücke begünstigen sollte. Die Bevölkerung wird davon rechtzeitig über die Medien und die Informationsmittel der Gemeinde (Webseiten usw.) www.Gemeine.Bozen.it in Kenntnis gesetzt.

Außenbereiche

1) Wasseransammlungen müssen vermieden werden, z.B. stehendes Wasser in Behältern, in Sammelvorrichtungen jeglicher Art, denn sie sind ideale Brutgebiete der Tigermücke und begünstigen ihre Vermehrung und Verbreitung.

2) Es dürfen keine Gegenstände und/oder Behälter jeglicher Art, Größe und Natur im Freien stehen gelassen werden, wie z.B. Autoreifen, Flaschen, Topfuntersetzer, in denen sich Regenwasser ansammeln kann.

3) Topfuntersetzer, kleine Wassernäpfe für die Haustiere, Gießkannen usw. müssen geleert werden und mindestens alle 3 (drei) Tage, auch nach Regenfällen, gereinigt oder umgekehrt abgestellt werden. Das zu entleerende Wasser darf nicht in die Schächte entsorgt werden.

4) Die Gegenstände, in denen sich Wasser ansammeln kann, müssen mit einem Moskitonetz oder mit wasserfesten Planen abgedeckt werden, wobei darauf geachtet werden muss, dass sich keine Vertiefungen mit Wasseransammlungen bilden können.

5) In Zierteichen müssen larvenfressende Fische, wie z.B. Goldfische oder Kärpflinge, angesiedelt werden. Andernfalls müssen die Zierteiche in regelmäßigen Abständen und unter Einhaltung der Angaben des Herstellers

prodotto utilizzato, a disinfestazioni periodiche dei focolai larvali, facendo uso di idonei presidi medico-chirurgici;

mit larviziden Mitteln gereinigt werden.

6) le caditoie interne ai tombini per la raccolta dell'acqua piovana, presenti in giardini e cortili, strade, ecc. devono essere periodicamente ispezionate, pulite e trattate secondo la periodicità richiesta dai principi attivi impiegati, provvedendo in alternativa alla loro copertura con zanzariere;

6) Gullys und Schächten für die Sammlung von Regenwasser, die sich z.B. in Gärten und Höfen und auf der Straße befinden, müssen regelmäßig kontrolliert, gereinigt und laut den Angaben des Herstellers des verwendeten larviziden Mittels behandelt werden. Als Alternative können Moskitonetze angebracht werden.

7) l'annaffiatura di orti e giardini privati deve avvenire preferibilmente tramite pompa o con contenitori da riempire di volta in volta e da svuotare completamente dopo l'uso.

7) Die Bewässerung von privaten Gemüsegärten oder Gärten muss vorzugsweise mittels eines Pumpsystems erfolgen. Sollten Wasserbehälter verwendet werden, so müssen diese nach Gebrauch vollständig geleert werden.

8) All'interno dei cimiteri, qualora non sia disponibile acqua trattata con prodotti larvicidi, i vasi portafiori devono essere riempiti con sabbia umida; in alternativa l'acqua del vaso deve essere trattata con prodotti larvicidi ad ogni ricambio. In caso di utilizzo di fiori finti il vaso deve essere riempito di sabbia, se collocato all'aperto. Inoltre tutti i contenitori utilizzati saltuariamente (es. piccoli annaffiatoi o simili) devono essere sistemati in modo da evitare la formazione di raccolte d'acqua in caso di pioggia. Deve essere inoltre previsto - da parte dei titolari delle concessioni cimiteriali - lo svuotamento periodico delle acquasantiere (almeno ogni 5 giorni).

8) In den Friedhöfen müssen die Blumenvasen mit feuchtem Sand gefüllt werden, sollte kein Wasser zur Verfügung sein, das mit einem larviziden Mittel behandelt worden ist. Das Wasser in den Blumenvasen muss auf jeden Fall mit einem larviziden Mittel behandelt werden. Sollten künstliche Blumen verwendet werden, so müssen die Blumenvasen am Grab auf jeden Fall mit Sand gefüllt werden, sofern sie im Freien stehen. Alle Behälter, die in unregelmäßigen Abständen verwendet werden (z.B. kleine Gießkannen o.Ä.) müssen umgekehrt aufbewahrt werden, sodass sich kein Regenwasser ansammeln kann. Auch das Wasser in den Weihwasserbehältern muss von den Friedhofskonzessionsinhaber regelmäßig (mindestens alle 5 Tage) ausgetauscht werden.

Depositi temporanei di pneumatici

Zeitlich begrenzte Lagerung von Autoreifen

1) i pneumatici devono essere coperti con appositi teli ben tesi, al fine di evitare ristagni o allocati in luoghi non esposti a precipitazioni atmosferiche; ove non siano possibili tali accorgimenti devono essere utilizzati i presidi medici – chirurgici reperibili sul mercato, secondo la periodicità indicata.

1) Die Autoreifen müssen mit geeigneten Planen abgedeckt werden, die straff gespannt sind, sodass keine Vertiefungen entstehen, in denen sich Regenwasser ansammeln kann. Andernfalls müssen die Autoreifen an einem Ort aufgewahrt werden, der vor Niederschlägen geschützt ist. Sollten diese Vorkehrungen nicht getroffen werden können, so müssen die auf dem Markt erhältlichen larviziden Mittel laut den Angaben des Herstellers eingesetzt werden.

Vivai, giardinerie, aziende agricole

Baumschulen, Gärtnereien, landwirtschaftliche Betriebe

1) l'annaffiatura deve avvenire preferibilmente tramite pompa o con contenitori da riempire di volta in volta e da svuotare completamente dopo l'uso.

1) Die Bewässerung muss vorzugsweise mittels eines Pumpsystems erfolgen. Sollten Wasser behälter verwendet werden, so müssen diese nach Gebrauch vollständig geleert werden.

Cantieri

Baustellen

1) i macchinari o parti di essi, non di uso quotidiano, che possono per la loro forma comportare la formazione di ristagni di acqua, devono essere svuotati periodicamente (almeno ogni 5 giorni), coperti, ovvero devono trattati con i presidi medici – chirurgici reperibili sul mercato, secondo la periodicità indicata.

Prodotti per la lotta alla proliferazione delle larve della zanzara tigre *Aedes albopictus*

Gli interventi di disinfestazione possono essere eseguiti mediante affidamento a ditte specializzate, ovvero prevedere autonomamente alla disinfestazione mediante l'uso di idonei principi attivi chimici o biologici indicati dall'Azienda Sanitaria dell'Alto Adige (www.sabes.it). I trattamenti vanno ripetuti **entro 2 giorni dall'ultima precipitazione atmosferica**.

Dispone altresì

il divieto di effettuare trattamenti adulticidi, ovvero nei confronti degli insetti già adulti, in quanto fortemente impattanti sulla salute umana e animale, nonché sull'ambiente, fatte salve le situazioni di accertata emergenza sanitaria, per le quali il Sindaco e l'Azienda Sanitaria ne disporranno specifico trattamento;

l'obbligo per i proprietari o gestori di aree potenzialmente a rischio per lo sviluppo delle zanzare, di tenere un calendario dei trattamenti antilarvali effettuati e di metterlo a disposizione degli Organi di Controllo in caso di verifiche.

Avverte

che il mancato rispetto delle predette prescrizioni comporterà l'emanazione di specifici provvedimenti da parte dell'Amministrazione comunale, ovvero gli Agenti incaricati potranno diffidare per iscritto direttamente al momento dell'accertamento della trasgressione il responsabile di eseguire le direttive riportate nel presente provvedimento. E' fatta salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie da 50 € a 500 € previste dalle disposizioni in materia ovvero dal "Regolamento per l'applicazione di sanzioni

1) Maschinen oder Teile davon, die nicht täglich eingesetzt werden und auf denen sich aufgrund ihrer Form Wasseransammlungen bilden können, müssen in regelmäßigen Abständen (mindestens alle 5 Tage) vom Wasser befreit und abgedeckt werden oder mit larviziden Mitteln laut den Angaben des Herstellers behandelt werden.

Mittel zur Bekämpfung der Verbreitung der Larven der Tigermücke *Aedes albopictus*

Die Larvenbekämpfung kann mittels biologischen oder chemischen Mittel direkt von den Bürger/Innen oder durch spezialisierte Firmen durchgeführt werden. Dazu müssen geeignete Larvizide verwendet werden. Die zugelassenen Wirkstoffe werden vom Südtiroler Sanitätsbetrieb (www.sabes.it) angegeben. Die Anwendungen müssen **innerhalb von 2 Tagen nach dem letzten Niederschlag** wiederholt werden.

Der Bürgermeister verfügt ausserdem,

dass es verboten ist, Maßnahmen zu ergreifen, bei denen die ausgewachsenen Tigermücken getötet werden, denn diese Maßnahmen wirken sich sehr stark auf die Gesundheit von Mensch, Tier und Umwelt aus. Von dieser Regelung ausgenommen sind erwiesene gesundheitliche Notfälle, für welche der Bürgermeister und der Sanitätsbetrieb eine eigene Verfügung erlässt;

dass die Besitzer oder Verwalter von öffentlichen und privaten Flächen, in denen sich potentiell die Tiegermücke entwickeln kann, verpflichtet sind, einen Kalender der durchgeführten Maßnahmen gegen die Larvenentwicklung zu halten. Dieser Kalender muß auf Anfrage der für die Kontrollen zuständige Behörde (SABES oder Gemeinde) zur Verfügung gestellt werden.

Er weist darauf hin,

dass die Nichteinhaltung dieser Verordnung die Verabschiedung spezifischer Maßnahmen seitens der Gemeindeverwaltung notwendig macht, d.h. die mit der Kontrolle beauftragten Beamten können direkt bei der Feststellung der Zuwiderhandlung die Zuwiderhandelnden schriftlich auffordern, die in dieser Verordnung enthaltenen Maßnahmen umzusetzen. Die Anwendung von Geldstrafen ist vorbehalten und zwar von 50 € bis zu 500€ laut Verordnungen beziehungsweise laut Ordnung für die Auferlegung von Verwaltungsstrafen bei

amministrative per violazione di disposizioni contenute nei regolamenti e nelle ordinanze sindacali" approvato con deliberazione di consiglio n. 103 del 16.11.2006.

Übertretung der Bestimmungen von Gemeindeordnungen des Bürgermeisters genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 103 vom 16.11.2006.

L'Ufficio Tutela dell'Ambiente e del Territorio, il Corpo di Polizia Municipale, la Giardineria comunale, l'ASB - Servizio Igiene e Sanità Pubblica e l'Ufficio Servizi Funerari e Cimiteriali – Sanità, per quanto di competenza, sono incaricati della verifica del presente disposto.

Das Amt für den Schutz der Umwelt und des Territoriums, die Stadtpolizei, die Stadtgärtnerei, die Sanitätsbetrieb Bozen – Amt für Hygiene und öffentliche Gesundheit und das Amt für Friedhofs - und Bestattungsdienste - Gesundheitswesen werden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten mit der Überprüfung der Einhaltung dieser Verordnung beauftragt.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.R.G.A. entro 60 giorni dalla pubblicazione all'albo comunale.

Gegen die vorliegende Verordnung kann innerhalb von 60 Tagen ab Veröffentlichung an der Gemeindetafel Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht eingelegt werden.

IL SINDACO- DER BÜRGERMEISTER
Dr. Renzo Caramaschi

(sottoscritto con firma digitale/unterzeichnet mit digitaler Unterschrift)

LE BUONE PRATICHE PER COMBATTERE LA ZANZARA TIGRE



Verificare che le grondaie siano pulite e non ostruite
Dachrinnen regelmäßig kontrollieren und säubern



Coprire le cisterne e tutti i contenitori dove si raccoglie l' acqua piovana con coperchi ermetici, teli o zanzariere ben tese
Regentonnen und andere Behälter zum Auffangen von Regenwasser lückenlos mit Deckeln, Planen und Moskitonetzen bedecken

Trattare regolarmente i tombini e le zone di scolo e ristagno con prodotti larvicidi

Die Abwasserschächte und Abflussrinnen regelmäßig mit larviziden Produkten behandeln



Tenere pulite fontane e vasche ornamentali, eventualmente introducendo pesci rossi che sono predatori delle larve di zanzara tigre

Brunnen und Zierteiche sauber halten, evtl. Goldfische ansiedeln, welche die Larven der Tigermücke fressen



Non lasciare gli annaffiatoi e i secchi con l'apertura verso l' alto Non utilizzare i sottovasi

Gießkannen,Eimer u.a. Behälter trocken aufbewahren (nach Gebrauch umdrehen)
Keine Pflanzenuntersetzer verwenden

Non svuotare nei tombini i sottovasi o altri contenitori

Den Inhalt von Pflanzenuntersetzern u.a. Bechältern nicht in die Abwasserschächte entleeren



fonte: www.zanzaratigreonline.it
in collaborazione con Comune di Bolzano
In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bozen

SO BEKÄMPFEN DIE TIGERMÜCKE

Eliminare i sottovasi e, ove sia possibile evitare il ristagno d acqua al loro interno

Wasseransammlungen in jeglichem Behälter vermeiden



Non lasciare che l'acqua ristagni su teli utilizzati per coprire cumuli di materiali e legna

Planen so anbringen, dass sich kein Wasser darauf sammelt





Non lasciare le piscine gonfiabili e altri giochi pieni d' acqua per più giorni

Plantschbecken und mit Wasser gefüllte Spielgeräte alle paar Tage reinigen und mit frischem Wasser füllen

Non accumulare copertoni e altri contenitori che possono raccogliere anche piccole quantitä dß acqua stagnante

Reifen und andere Behälter, in denen sich Wasser ansammeln kann, nicht im Freien aufbewahren



INSIEME FACCIAMO LA DIFFERENZA

La gestione dei rifiuti è parte integrante della tutela dell'ambiente. Ognuno di noi può dare il proprio contributo impegnandosi a differenziare i rifiuti e, prima ancora, a produrne il meno possibile. Questo opuscolo vuole essere una guida pratica per risolvere ogni dubbio sul corretto smaltimento dei rifiuti. Contiene informazioni e consigli utili per una corretta raccolta differenziata.

RIFIUTI ORGANICI



SI

Avanzi crudi e cotti di: frutta, verdura, pesce, carne, pasta, riso, pane Fondi di caffè, filtri di tè Tovaglioli di carta, carta assorbente Fiori recisi in piccole quantità (altrimenti gettarli nel bidone blu per i rifiuti verdi) Alimenti scaduti senza imballaggio

NO

Ossa, valve di molluschi, gusci d'uovo Cibi liquidi Lettiere/Sabbia per animali, pannolini Oggetti o imballaggi in metallo, plastica, vetro sacchetti di plastica o mater-bi

Per la raccolta dell'organico servono il **cestino ansato** e gli appositi **sacchetti di carta,** che Le consegniamo quando effettua la denuncia iniziale per la tariffa rifiuti presso i nostri uffici in via Lancia 4/A.
Possono essere usati **unicamente** sacchetti in carta **forniti da SEAB** o in alternativa i sacchetti (solo in carta!) del pane, della verdura ecc. Il sacchetto pieno va chiuso arrotolando o ripiegando il lato superiore, prima di essere gettato nel bidone condominiale per i rifiuti organici di colore marrone.

VETRO, LATTINE E BARATTOLI



SI

Bottiglie e contenitori di vetro
Vasi, vasetti e bicchieri
Lattine in alluminio
Tappi e coperchi metallici
Carta stagnola e vaschette in alluminio
Piccoli contenitori metallici

NO

Vetri di finestre
Oggetti di ceramica o porcellana specchi
Contenitori sporchi o pieni

È importante **svuotare, risciacquare e schiacciare** i contenitori di plastica prima di gettarli nella campana.

GEMEINSAM TRENNEN

Ein wesentlicher Teil des Umweltschutzes ist die richtige Entsorgung des Mülls. Mit einfachen Gewohnheiten und Gesten im täglichen Leben kann jeder aktiv einen Beitrag leisten: Wenig
Müll produzieren und den Abfall korrekt trennen ist dabei unverzichtbar. Diese Broschüre soll ein kleiner Helfer sein, damit die Mülltrennung noch leichter wird. Sie enthält alle wichtigen Hinweise und Anleitungen zur korrekten Mülltrennung und Müllentsorgung.

BIOMÜLL

JA

Speisereste von: Obst, Gemüse, Fisch, Fleisch, Nudeln, Reis, Brot, Kaffeesatz, Teefilter Papierservietten, Papier von Küchenrollen Kleine Mengen an Schnittblumen (ansonsten in die dunkelblauen Tonnen für Gartenabfälle werfen)

NEIN

Verfallenen Lebensmittel ohne Verpackung Knochen, Muschelschalen, Eierschalen Streu für Haustiere, Windeln Gegenstände oder Verpackung aus Metall, Plastik, Glas Säcke aus Kunststoff oder Mater-Bi

Für die Sammlung des Biomülls benötigen Sie einen **luftdurchlässigen Abfallkorb** und **eigens dafür vorgesehene Papiersäcke.** Beide erhalten Sie bei der Erstanmeldung für den Mülltarif an den SEAB-Schaltem in der Lanciastraße 4/A. Es dürfen **ausschließlich** die **von SEAB erhaltenen** Papiersäcke verwendet werden oder auch Brot- bzw. Gemüsesäcke, die ebenfalls nur aus Papier bestehen. Der volle Papiersack muss verschlossen werden, bevor er in der braunen Biomülltonne des Kondominiums entsorgt wird. Dafür den oberen Rand aufrollen oder falten.

GLAS UND DOSEN

JA

Flaschen und Behälter aus Glas
Flakons, Gefäße und Gläser
Aluminiumdosen und -büchsen
Deckel und Verschlüsse aus Metall
Alufolie und Aluminiumbehälter
Kleine Behälter aus Metall

NEIN

Fensterscheiben Gegenstände aus Keramik und Porzellan x Spiegel
Schmutzige oder halbvolle Behälter

Behälter aus Glas bzw. Metall vor dem Entsorgen entleeren und mit Wasser ausspülen.

CARTA

SI

Libri, giornali, quaderni e riviste
Cataloghi, dépliant Elenchi
telefonici
Lettere e carta per ufficio (copie, stampati ecc.)
Sacchetti di carta
Scatole per alimenti (pasta, riso, ecc.)
Scatole in cartoncino per uova

NO

Carta plastificata
Carta termica (scontrini fiscali e fax)
Fazzoletti e tovaglioli di carta Tetrapak e
simili (materiali composti)



PAPIER

JA

Bücher, Zeitungen, Hefte, Zeitschriften
Kataloge, Werbesendungen Telefonbücher
Briefe und Papier (Fotokopien, Drucke)
Papiersäcke und -tüten
Lebensmittelverpackungen Eierschachteln
aus Pappe

NEIN

Kunststoffbeschichtetes Papier Thermisches
Papier (Kassenzettel, Fax) Papierservietten und
Taschentücher Tetra Pak (u. ä.
zusammengesetztes Material)

CARTONI

SI

Scatole di cartone

Cartone ondulato da imballaggio

NO

Scatole per alimenti (pasta, riso ecc.)
Scatole per le uova Nastri adesivi ed
etichette Polistirolo

Ripiegare i cartoni **ed eliminare nastri adesivi ed etichette.**



KARTON

JA

Kartonschachteln
Wellpappe für Verpackungen

NEIN

;mittelverpackungen (für Nudeln, Reis usw.)
Eierschachteln aus Pappe
Klebestreifen und Etiketten Styropor

Die Kartone **falten** und eventuelle **Klebestreifen und Etiketten entfernen.**

IMBALLAGGI DI PLASTICA

SI

Bottiglie di plastica per liquidi Flaconi di
detergenti, detersivi, shampoo
Flaconi/dispensatori per creme, salse
Sacchetti e buste di plastica
Vaschette e confezioni di plastica trasparente per alim
(frutta, affettati ecc.) Vaschette porta-uova e
vaschette di polistirolo Vasetti di yogurt e dessert
in genere Film da imballaggio e film "a bolle"
(pluriball)



NO

Cassette di plastica Piatti e bicchieri e posate di plastic
Bacinelle di plastica, vasi per le piante CD, piccoli giocattoli
Grandi imballaggi di polistirolo (es. imballaggi di
elettrodomestici) Utensili da cucina, ciotole e barattoli di
plastica Penne, righelli
Tubetti/contenitori con residui di alimenti o altre sostanze
(maionese, dentifricio, creme ecc.)

È importante **svuotare, risciacquare e schiacciare** i contenitori di plastica prima di gettarli nella campana.

PLASTIKVERPACKUNGEN

JA

Wasser- und Getränkeflaschen, Flüssigkeitsbehälter
aus Kunststoff Kunststoffbehälter für Waschmittel,
Shampoo,Seife, Hygieneprodukte
Kunststoffbehälter/Dispenser für Sirupe, Cremen,
Soßen Joghurtbecher, Käse und Dessertbecher
Einkaufstaschen (Plastiktüten) Plastikbehälter für
Lebensmittel (z.B. Aufschnitt, Käse,
Nudeln, Obst, Gemüse) Eierschachteln,
Styroporbehälter für Lebensmittel
Verpackungsfolien und Luftblasenfolien

NEIN

Plastikkisten Plastikteller, -gläser und -besteck
Plastikschüsseln, Blumenvasen CDs, kleine Spielsachen
Große Styroporverpackungen (z.B. von Elektrogeräten)
Küchengeräte, Plastikgeschirr Kugelschreiber, Lineale,
Plastikhüllen Tuben für Lebensmittel oder Kosmetikartikel
(Zahnpasta, Senf,
Cremen, Majonäse)

Die Behälter aus Plastik vor dem Entsorgen **entleeren, mit Wasser ausspülen und zusammendrücken.**

ANACI è ...

[Das Sicherheitszeichen]

Im italienischen Immobilien und Kondominiums Panorama
ist **ANACI seit immer "das Qualitätszeichen"** einer guten Verwaltung,
das Zeichen für alle vereinigten Verwalter die sich in **Kompetenz,**
Transparenz, Zuverlässigkeit und, vor allem, **Professionalität unterscheiden.**

ANACI®

MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Legge 11 dicembre 2012 n. 220 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012

INDICE

1. Codice Civile
2. Disposizioni di Attuazione al Codice Civile
3. Leggi speciali

Altre modifiche ai codici

4. codice civile
5. codice di procedura civile
6. altre norme
7. Del mandato (Codice Civile)

Articolo 1117-bis Ambito di applicabilità

[I]. Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Articolo 1117-ter Modificazioni delle destinazioni d'uso

[I]. Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

[II]. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo
da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

[III]. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

[IV]. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

[V]. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro
architettonico.

Articolo 1117-quater Tutela delle destinazioni d'uso

[I]. In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione
dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.
L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza
prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

Note

Articolo 1118 Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

[I]. Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare
che gli appartiene.

[II]. Il condomino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni.

[III]. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

[IV]. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli
squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini.
In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Articolo 1119 Indivisibilità

[I]. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Articolo 1120 Innovazioni

[I]. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

[II]. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

[III]. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni

[IV]. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Note

Articolo 1121 Innovazioni gravose o voluttuarie

[I]. Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

[II]. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

[III]. Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Articolo 1122 Opere su parti di proprietà o uso individuale

[I]. Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

[II]. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea

Articolo 1122-bis Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

[I]. Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole
utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

[II]. È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

[III]. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

[IV]. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Note

Articolo 1122-ter Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni

[I]. Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

Articolo 1123 Ripartizione delle spese

[I]. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

[II]. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

[III]. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Articolo 1124 Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

[I]. Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo [II]. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Articolo 1125 Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.[I]. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Articolo 1126 Lastrici solari di uso esclusivo

[I]. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Articolo 1127 Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

[I]. Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

[II]. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

[III]. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

[IV]. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre

Note

tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Articolo 1128 Perimento totale o parziale dell'edificio

[I]. Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

[II]. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

[III]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

[IV]. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Articolo 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

[I]. Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

[II]. Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

[III]. L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

[IV]. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

[V]. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

[VI]. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

[VII]. L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno

Note

specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

[VIII]. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

[IX]. Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

[X]. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

[XI]. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

[XII]. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

Note

[XIII]. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

[XIV]. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

[XV]. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I
del capo IX del titolo III del libro IV.

[XVI]. Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica

Articolo 1130 Attribuzioni dell'amministratore

[I]. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità.

Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del

Note

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

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Articolo 1130-bis Rendiconto condominiale

[I]. Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

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. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

[II]. 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.

Art. 1131 Rappresentanza

I]. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

[II]. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

[III]. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

[IV]. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Articolo 1132 Dissenso dei condomini rispetto alle liti

[I]. Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Note

[II]. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

[III]. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Articolo 1133 Provvedimenti presi dall'amministratore

[I]. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

Art. 1134 Spese fatte dal condomino

[I]. Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Articolo 1134 Gestione di iniziativa individuale

[I]. Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Articolo 1135 Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo

speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

[II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

[III]. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato

Articolo 1136 Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

[I]. L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Note

[II]. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

[III]. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

[IV]. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

[V]. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

[VI]. L'assemblea non può deliberare, salvo che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente convocati.

[VII]. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Art. 1137 Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

[I]. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

[II]. 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.

[III]. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

[IV]. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione.

Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

Art. 1138 Regolamento di condominio

[I]. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Note

[II]. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

[III]. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

[IV]. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

[V]. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

Articolo 1139 Rinvio alle norme sulla comunione

[I]. Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

Articolo 61

[I]. Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

[II]. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Articolo 62

[I]. La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice.

[II]. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.

Articolo 63

[I]. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

[II]. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

[III]. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Note

[IV]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

[V]. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Articolo 64

[I]. Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

[II]. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione

Articolo 65

[I]. Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile.

[II]. Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Articolo 66

[I]. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

[II]. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

[III]. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

[IV]. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

[V]. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le

Articolo 67

[I]. Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Note

[II]. Qualora un unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

[III]. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.

Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

[IV]. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

[V]. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

[VI]. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

[VII]. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario

[VIII]. Nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale

Articolo 68

[I]. Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati
dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

[II]. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare

Articolo 69

I]. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

Note

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per 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.

[II]. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni

[III]. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

Articolo 70

[I]. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.

Articolo 71

[I]. Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati. (Soppressa con D.Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369)

Articolo 71-bis

[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

[II]. I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

[III]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Note

IV]. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

[V]. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Articolo 71-ter

[I]. Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

Articolo 71-quater

[I]. Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

[II]. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

[III]. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

[IV]. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

[V]. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

[VI]. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

Articolo 72

[I]. I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni degli articoli 63, 66, 67, 69.

Articolo 155-bis

[I]. L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice.

Note

LEGGI SPECIALI

Legge 9 gennaio 1989, n. 13

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Articolo 2 comma I

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo

1) primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile

Legge 9 gennaio 1991, n. 10

Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Articolo 26 - Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti. (omissis)

Comma II

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio . (omissis)

Comma V

Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. (omissis)

Decreto Legge 23 gennaio 2001, n. 5 convertito in Legge 20 marzo 2001 n. 66

Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi.

Articolo 2 bis

Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali

Note

CODICE CIVILE

Articolo 2659 comma I, n. 1

Nota di trascrizione.

Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; omissis

CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Art. 23. Foro per le cause tra soci e tra condomini

Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

Tale norma si applica anche dopo lo scioglimento della società o del condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione

Articolo 30. Riforma Condominio

I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

DEL MANDATO – CODICE CIVILE

(Titolo III – Capo IX – Sezione I) (vedi Articolo 1129 Codice Civile, comma XV)

Disposizioni generali

Art. 1703. Nozione

Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

Art. 1704. Mandato con rappresentanza

Se al mandatario è stato conferito il potere di agire in nome del mandante, si applicano anche le norme del capo VI del titolo II di questo libro.

Art. 1705. Mandato senza rappresentanza

[I] Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato.

Note

[II] I terzi non hanno nessun rapporto col mandante. Tuttavia il mandante, sostituendosi al mandatario, può esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che ciò possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono.

Art. 1706. Acquisti del mandatario

[I] Il mandante può rivendicare le cose mobili acquistate per suo conto dal mandatario che ha agito in nome proprio, salve i diritti acquistati dai terzi per effetto del possesso di buona fede.

[II] Se le cose acquistate dal mandatario sono beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri, il mandatario è obbligato a ritrasferirle al mandante. In caso d'inadempimento, si osservano le norme relative all'esecuzione dell'obbligo di contrarre.

Art. 1707. Creditori del mandatario

I creditori del mandatario non possono far valere le loro ragioni sui beni che, in esecuzione del mandato, il mandatario ha acquistato in bene proprio, purchè, trattandosi di beni mobili o di crediti, il mandato risulti da scrittura avente data certa anteriore al pignoramento, ovvero trattandosi di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri, sia anteriore al pignoramento la trascrizione dell'atto di ritrasferimento o della domanda giudiziale diretta a conseguirlo.

Art. 1708. Contenuto del mandato

[I] Il mandato comprende non solo gli atti per il quale è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento.

[II] Il mandato generale non comprende gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione, se non sono indicati espressamente.

Art. 1709. Presunzione di onerosità

Il mandato si presume oneroso. La misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice.

DELLE OBBLIGAZIONI DEL MANDATARIO

Art. 1710. Diligenza del mandatario

[I] Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia; ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con miglior rigore.

[II] Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato.

Art. 1711. Limiti del mandato

[I] Il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato.

L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non lo ratifica.

[II] Il mandatario può discostarsi dalle istruzioni ricevute qualora circostanze ignote al mandante, e tali che non possano essergli comunicate in tempo, facciano ragionevolmente ritenere che lo stesso mandante, avrebbe dato la sua approvazione.

Art. 1712. Comunicazione dell'eseguito mandato

[I] Il mandatario deve senza ritardo comunicare al mandante l'esecuzione del mandato.

[II] Il ritardo del mandante a rispondere dopo aver ricevuto tale comunicazione, per un tempo superiore da quello richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, importa approvazione, anche se

Note

il mandatario si e' discostato dalle istruzioni o a ecceduto i limiti del mandato.

Art. 1713. Obbligo di rendiconto

[I] Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto cio' che ha ricevuto a causa del mandato.

[II] La dispensa preventiva dall'obbligo di rendiconto non ha effetto dai casi in cui il mandatario deve rispondere per dolo o per colpa grave.

Art. 1714. Interessi sulle somme riscosse

Il mandatario deve corrispondere al mandante gli interessi legali sulle somme riscosse per conto del mandante stesso, con decorrenza dal giorno in cui avrebbe dovuto fargliene la consegna o la spedizione ovvero impiegate secondo le istruzioni ricevute.

Art. 1715. Responsabilità per l'obbligazione di terzi.

In mancanza di patto contrario, il mandatario che agisce in proprio nome non risponde verso il mandante dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalle persone con le quali ha contratto, tranne il caso che l'insolvenza di queste gli fosse o dovesse essergli nota all'atto della conclusione del contratto.

Art. 1716. Pluralità di mandatari

[I] Salvo patto contrario, il mandato conferito a più persone designate a operare congiuntamente non ha effetto, se non è accettato da tutte.

[II] Se nel mandato non è dichiarato che i mandatari devono agire congiuntamente, ciascuno di essi può concludere l'affare.

In questo caso il mandante, appena avvertito della conclusione, deve darne notizia agli altri mandatari; in mancanza è tenuto a risarcire i danni derivanti dall'omissione o dal ritardo.

Art. 1717. Sostituto del mandatario

[I] Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri e se stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostitutiva.

[II] Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta.

[III] Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto.

[IV] Il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario.

Art. 1718. Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante

[I] Il mandatario deve provvedere alla custodia delle cose che gli sono state spedite per conto del mandante e tutelare i diritti di quest'ultimo difronte al vettore, se le cose presentano segni di deterioramento e sono giunte con ritardo.

[II] Se vi è urgenza, il mandatario può procedere alla vendita delle cose a norma dell'articolo 1515.

[III] Di questi fatti, come pure del mancato arrivo della merce, egli deve dare immediato avviso al mandante.

[IV] Le disposizioni di questo articolo si applicano anche se il mandatario non accetta l'incarico conferitogli dal mandante, sempre che tale incarico rientri nell'attività professionale del mandatario.

Note

DELLE OBBLIGAZIONI DEL MANDANTE

Art. 1719. Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato

Il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome.

Art. 1720. Spese e compenso del mandatario

[I] Il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta.

[II] Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subiti a causa dell'incarico.

Art. 1721. Diritto del mandatario sui crediti

Il mandatario ha diritto di soddisfarsi sui crediti pecuniari sorti dagli affari che ha conclusi, con precedenza sul mandante e sui creditori di questo.

DELL'ESTINZIONE DEL MANDATO

Art. 1722. Cause di estinzione

Il mandato si estingue:

1) per la scadenza del termine o per il compimento, da parte del mandatario, dell'affare per il quale e' stato conferito;

2) per revoca da parte del mandante;

3) per rinunzia del mandatario;

4) per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del mandante o del mandatario. Tuttavia il mandato che ha per oggetto il compimento di atti relativi all'esercizio di un impresa, non si estingue se l'esercizio dell'impresa è continuato, salvo il diritto di recesso delle parti o degli eredi.

Art. 1723. Revocabilità del mandato.

[I] Il mandante può revocare il mandato; ma, se era stata pattuita l'irrevocabilità, risponde dei danni, salvo che ricorra una giusta causa.

[II] Il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi non si estingue per revoca da parte del mandante, salvo che sia diversamente stabilito o ricorra una giusta causa di revoca; non si estingue per la morte o per la sopravvenuta incapacità del mandante.

Art. 1724. Revoca tacita

La nomina di un nuovo mandatario per uno stesso affare o il compimento di questo da parte del mandante importano revoca del mandato, e producono effetto dal giorno in cui sono stati comunicati al mandatario.

Art. 1725. Revoca del mandato oneroso

[I] La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa.

[II] Se il mandato è a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa

Note

Art. 1726. Revoca del mandato collettivo

Se il mandato è stato conferito da più persone con unico atto e per un affare d'interesse comune, la revoca non ha effetto qualora non sia fatta da tutti i mandanti, salvo che ricorra una giusta causa.

Art. 1727. Rinunzia del mandatario

[I] Il mandatario che rinunzia senza giusta causa al mandato deve risarcire i danni al mandante. Se il mandato è a tempo indeterminato, il mandatario che rinunzia senza giusta causa è tenuto al risarcimento, qualora non abbia dato un congruo preavviso.

[II] In ogni caso la rinunzia deve essere fatta in modo e in tempo tali che il mandante possa provvedere altrimenti, salvo il caso d'impedimento grave da parte del mandatario.

Art. 1728. Morte o incapacità del mandante o del mandatario

[I] Quando il mandato si estingue per morte o per incapacità sopravvenuta del mandante, il mandatario che ha iniziato l'esecuzione deve continuarla, se vi è pericolo nel ritardo.

[II] Quando il mandato si estingue per morte o per sopravvenuta incapacità del mandatario, i suoi eredi ovvero colui che lo rappresenta o lo assiste, se hanno conoscenza del mandato, devono avvertire prontamente il mandante e prendere intanto nell'interesse di questo i provvedimenti richiesti dalle circostanze.

Art. 1729. Mancata conoscenza della causa di estinzione

Gli atti che il mandatario ha compiuto prima di conoscere l'estinzione del mandato sono validi nei confronti del mandante o dei suoi eredi.

Art. 1730. Estinzione del mandato conferito a più mandatari.

Salvo patto contrario, il mandato conferito a più persone designate a operare congiuntamente si estingue anche se la causa di estinzione concerne uno solo dei mandatari.

Modifiche previste dal D.L. 145/2013 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9):

Con Regolamento del Ministro della Giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della Legge 23 agosto 1988, n. 400, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220.

Note

ÄNDERUNGEN AN DER DISZIPLIN DES KONDOMINIUMS IN GEBÄUDEN

Gesetz 11. Dezember 2012 Nr. 220 im Amtsblatt Nr. 293 von 17. Dezember 2012 veröffentlicht

INHALT

1. ZGB
2. Durchführungsbestimmungen des ZGBs
3. Sondergesetze

Andere Änderungen der Gesetze

4. ZGB
5. Zivilprozessordnung
6. Andere Bestimmungen
7. Von der Vollmacht (ZGB)

Artikel 1117-bis Geltungsbereich

[I]. Die Bestimmungen dieses Kapitels gelten sinngemäß auch in allen Fällen, in denen mehrere Immobilieneinheiten oder mehrere Gebäude oder mehrere Miteigentümer von Immobilieneinheiten oder Gebäuden gemeinschaftliche Teile gemäß Artikel 1117 besitzen.

Artikel 1117-ter Änderungen der Nutzungsbestimmungen

[I]. Um die Bedürfnisse der Gemeinschaftsinteressen zu erfüllen, kann die Versammlung mit der Anzahl von Stimmen, die vier Fünftel der Teilhaber des Kondominiums und vier Fünftel des Wertes des Gebäudes darstellen, die Nutzungsbedingungen der gemeinschaftlichen Teile ändern.

[II]. Die Einberufung der Versammlung muss mindestens dreißig aufeinander folgende Tage vorher in den Räumen der häufigsten gemeinschaftlichen Benutzung oder in den Räumlichkeiten, die zu diesem Zwecke bestimmt sind, ausgehängt werden und muss durch Einschreiben oder gleichwertiges elektronisches Mittel vorgenommen werden, so dass dieses mindestens 20 Tage vor dem Zeitpunkt der Einberufung empfangen wurde.

[III]. Der Einberufung der Versammlung, die andernfalls nichtig wird, muss die gemeinschaftlichen Teile, die Ggenstand der Änderung und der neuen Nutzungsbestimmung ist, angeben.

[IV]. Der Beschluss muss die ausdrückliche Erklärung enthalten, dass die Erfüllungen entsprechend der vorstehenden Absätze ausgeführt wurden.

[V]. Änderungen von Nutzungsbestimmungen, die schädlich für die Statik und Sicherheit des Gebäudes sein können oder dessen architektonischen Charakter verändern, sind verboten.

Note

Artikel 1117 quater-Schutz von Nutzungsbestimmungen

[I]. Im Falle von Tätigkeiten, die negative Auswirkungen haben und sich wesentlich auf die Nutzungsbestimmungen der gemeinschaftlichen Teile auswirken, können der Verwalter oder auch jeder Miteigentümer individuell, den Ausführer verwarnen und die Einberufung der Versammlung zur Beendigung der Verletzung, auch mittels Gerichtsverfahren, beantragen. Die Versammlung entscheidet über die Beendigung solcher Tätigkeiten mit der im zweiten Absatz von Artikel 1136 vorgesehenen Mehrheit.

Artikel 1118 Rechte der Teilhaber an den gemeinschaftlichen Teilen

[I]. Das Recht jedes einzelnen Miteigentümers an den gemeinschaftlichen Teilen ist, sofern der Rechtstitel nicht anders verfügt, proportional zum Wert der ihm gehörenden Immobilieneinheit.

[II]. Der Miteigentümer kann nicht auf sein Recht an den gemeinschaftlichen Teilen verzichten.

[III]. Der Miteigentümer kann sich der Verpflichtung einen Beitrag zu den Aufwendungen für die Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile zu leisten, nicht entziehen, auch nicht, indem er die Nutzungsbestimmung der eigenen Immobilieneinheit ändert, es sei denn im Falle von Verfügungen durch Sondergesetze.

[IV]. Der Miteigentümer kann auf die Verwendung der Zentralheizung oder Klimaanlage verzichten, wenn aus seiner Ablösung keine erheblichen Ungleichgewichte oder Mehrkosten für die anderen Miteigentümer hervorgehen. In diesem Fall obliegt es dem Verzichtenden, sich nur an den Aufwendungen für die außerordentliche Instandhaltung der Anlage und für die Erhaltung und Sanierung zu beteiligen.

Artikel 1119 Unteilbarkeit

[I]. Die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sind einer Teilung nicht unterworfen, außer die Aufteilung lässt sich vornehmen, ohne dass der Gebrauch der Sache für jeden einzelnen Miteigentümer erschwert wird und mit der Genehmigung aller Teilhaber des Kondominiums.

Artikel 1120 Neuerungen

[I]. Mit der im fünften Absatz des Artikels 1136 bezeichneten Mehrheit können die Miteigentümer alle Neuerungen verfügen, die auf eine Verbesserung oder auf den bequemeren Gebrauch oder den höheren Ertrag der gemeinschaftlichen Sachen abzielen.

[II]. Mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 bezeichneten Mehrheit können die Miteigentümer alle Neuerungen verfügen, die im Einklang mit den Branchenvorschriften zum Gegenstand haben:

1) die Arbeiten und Eingriffe, um die Sicherheit und Ordentlichkeit der Gebäude und Anlagen zu verbessern;

2) die Arbeiten und Eingriffe zur Beseitigung von architektonischen Barrieren, um Parkplätze zum Dienste für die Immobilieneinheiten oder das Gebäude zu schaffen, sowie für die Energieproduktion durch den Einsatz von KWK, Wind-Quellen, Solaranlagen oder jedenfalls anderen erneuerbaren Energien seitens des Kondominiums oder seitens Dritter, die infolge eines Entgelds ein dingliches oder persönliches Genussrecht der Dachterrasse oder einer anderen geeigneten gemeinschaftlichen Oberfläche erhalten haben;

3) die Installation von zentralen Systemen für Radio- und Fernsehempfang und der Zugang zu jeder anderen Art von Informationsfluss, auch über Satellit oder Kabel, und die Anschlüsse bis zu den einzelnen Verbrauchern; ausgenommen der Einrichtungen, die Änderungen bewirken,

Note

welche die Bestimmung der gemeinschaftlichen Sache verändern oder den anderen Miteigentümern deren rechtmäßigen Gebrauch daran verhindern.

[III]. Der Verwalter ist dazu gehalten, die Versammlung innerhalb von dreissig Tagen ab Aufforderung auch nur eines der Miteigentümer, der an der Anwendung der Beschlüsse s. vorstehender Absatz interessiert ist, einzuberufen. Der Antrag muss den konkreten Inhalt und die Mittel zur Durchführung der geplanten Maßnahmen angeben. Fehlen diese, muss der Verwalter sofort den Miteigentümer, der den Vorschlag macht, dazu auffordern, die notwendigen Ergänzungen zu liefern.

[IV]. Verboten sind Neuerungen, die die Statik und Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigen, dessen architektonischen Charakter verändern oder einzelne gemeinschaftliche Teile des Gebäudes für den Gebrauch oder für die Nutzung auch nur eines einzigen Miteigentümers ungeeignet machen.

Artikel 1121 Kostspielige oder luxuriöse Neuerungen

[I]. Sofern die Neuerung einen überaus hohen Aufwand erfordert oder in Anbetracht der besonderen Beschaffenheit und der Bedeutung des Gebäudes einen Luxus darstellt und aus Anlagen, Einbauten oder Einrichtungen besteht, die eine gesonderte Verwendung zulassen, sind die Miteigentümer, die aus ihnen keine Vorteile zu ziehen beabsichtigen, von jedem Beitrag zum Aufwand befreit.

[II]. Wenn eine gesonderte Verwendung nicht möglich ist, ist die Neuerung unstatthaft, außer die Mehrheit der Miteigentümer, die sie beschlossen oder gutgeheißen hat, ist bereit, den gesamten Aufwand für sie zu tragen.

[III]. In dem im ersten Absatz vorgesehenen Fall können jedoch die Miteigentümer und ihre Erben oder Rechtsnachfolger jederzeit die Vorteile der Neuerung mit in Anspruch nehmen, wenn sie zu den Aufwendungen für die Errichtung und für die Instandhaltung der Anlage beitragen.

Artikel 1122 Arbeiten auf Teilen des Eigentums oder individueller Gebrauch

[I]. Der Miteigentümer kann auf seiner Immobilieneinheit oder den Teilen, die normalerweise zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmt sind, die zum ausschließlichen Eigentum oder zur einzelnen Verwendung bestimmt wurden, keine Arbeiten ausführen, die den gemeinschaftlichen Teilen Schaden zufügen oder die Statik, Sicherheit oder den architektonischen Charakter des Gebäudes beeinträchtigen.

[II]. In jedem Fall ist dies im Voraus an den Verwalter mitzuteilen, der der Versammlung Bericht erstattet.

Artikel 1122- bis Dezentrierte Anlagen für den Radio- und Fernsehempfang und für die Erzeugung von erneuerbarer Energie.

[I]. Die Installationen von nicht zentralisierten Anlagen zum Radio- und Fernsehempfang und für den Zugriff auf jede andere Art von Informationsfluss, auch über Satellit oder Kabel, und die betreffenden Anschlüsse bis zu den einzelnen Endverbrauchern werden so gefertigt, dass sie den gemeinschaftlichen Teilen und den Immobilieneinheiten so wenig Schaden wie möglich zufügen, und dabei auf jeden Fall den architektonischen Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigen, vorbehaltlich der Bestimmungen in Sachen öffentliche Netze.

[II]. Es ist erlaubt, auf der Dachterrasse oder auf jeder weiteren geeigneten gemeinschaftlichen Oberfläche und auf den Teilen, die individuelles Eigentum des Interessierten sind, Anlagen zur

Note

Produktion von erneuerbarer Energie zu installieren, die für die einzelnen Einheiten des Kondominiums bestimmt sind.

[III]. Falls Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen erforderlich sind, teilt dies die betreffende Person an den Verwalter mit, mit Angabe der spezifischen Inhalte und Modalitäten dieser Eingriffe. Die Versammlung kann, mit der Mehrheit laut fünften Absatz des Artikels 1136, angemessene Alternativen zur Umsetzung vorschreiben oder Vorkehrungen auferlegen, um die Statik, die Sicherheit oder den architektonischen Charakter des Gebäudes zu sichern, und, für den Einbau von Anlagen wie im zweiten Absatz genannt, auf Antrag der interessierten Parteien, die Nutzung der Dachterrasse und der anderen gemeinschaftlichen Oberflächen verteilen, und dabei die Wahrung der verschiedenen durch das Kondominium vorgesehenen Formen der Nutzung, oder jedenfalls die geltenden, beibehalten. Die Versammlung kann, mit der gleichen Mehrheit, die Ausführung auch einer geeigneten Sicherheitsleistung seitens des Betreffenden für eventuelle Schäden unterziehen lassen.

[IV]. Zugang zu Immobilieneinheiten im individuellen Besitz muss dort zulässig sein, wo er für die Ausführung der Arbeiten notwendig ist. Anlagen, die für die einzelnen Wohnungseinheiten bestimmt sind, sind nicht genehmigungspflichtig.

Artikel 1122-ter Videoüberwachungssysteme auf gemeinschaftlichen Teilen

[I]. Die Beschlüsse über den Einbau von Einrichtungen an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, die zur Videoüberwachung dieser Teile bestimmt sind, werden von der Versammlung mit der Mehrheit s. zweiter Absatz von Artikel 1136 genehmigt.

Artikel 1123 Aufteilung der Aufwendungen

[I]. Die notwendigen Aufwendungen für die Erhaltung und für die Nutzung der gemeinschaftlichen
Teile des Gebäudes, für die Leistung von Diensten im gemeinschaftlichen
Interesse und für die von der Mehrheit beschlossenen Neuerungen
werden unbeschadet einer anderslautenden Abmachung von den Miteigentümern
im proportionalen Verhältnis zum Wert des jedem einzelnen zustehenden Eigentums getragen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

[II]. Handelt es sich um Sachen, die den Miteigentümern in unterschiedlichem Ausmaß
zu dienen bestimmt sind, werden die Aufwendungen im Verhältnis zum Gebrauch
aufgeteilt, den jeder von ihnen machen kann.

[III]. Wenn ein Gebäude mehrere Stiegen, Hofräume, Dachterrassen, Anlagen oder Einbauten aufweist, die nur einem Teil des ganzen Gebäudes zu dienen bestimmt sind, gehen die ihre Instandhaltung betreffenden Aufwendungen zu Lasten der Gruppe derjenigen Miteigentümer, die aus ihnen Nutzen ziehen.

Artikel 1124 Instandhaltung und Erneuerung von Stiegen und Aufzügen

[I]. Die Stiegen und Aufzüge werden von den Eigentümern der Immobilieneinheiten, denen sie dienen, instand gehalten und erneuert. Der betreffende Aufwand wird unter ihnen zur Hälfte proportional zu dem Wert der einzelnen Immobilieneinheiten und zur anderen Hälfte ausschließlich im Verhältnis zum Höhenabstand eines jeden Stockwerks vom Erdboden aufgeteilt **[**II**]**. Zur Ermittlung des Beitrags zu der nach dem Wert aufzuteilenden Hälfte des Aufwandes zählen als Stockwerke die Kellerräume, die Hängeböden, die Dachböden oder Mansarden und die Dachterrassen, sofern sie nicht im gemeinschaftlichen
Eigentum stehen.

Note

Produktion von erneuerbarer Energie zu installieren, die für die einzelnen Einheiten des Kondominiums bestimmt sind.

[III]. Falls Änderungen an den gemeinschaftlichen Teilen erforderlich sind, teilt dies die betreffende Person an den Verwalter mit, mit Angabe der spezifischen Inhalte und Modalitäten dieser Eingriffe. Die Versammlung kann, mit der Mehrheit laut fünften Absatz des Artikels 1136, angemessene Alternativen zur Umsetzung vorschreiben oder Vorkehrungen auferlegen, um die Statik, die Sicherheit oder den architektonischen Charakter des Gebäudes zu sichern, und, für den Einbau von Anlagen wie im zweiten Absatz genannt, auf Antrag der interessierten Parteien, die Nutzung der Dachterrasse und der anderen gemeinschaftlichen Oberflächen verteilen, und dabei die Wahrung der verschiedenen durch das Kondominium vorgesehenen Formen der Nutzung, oder jedenfalls die geltenden, beibehalten. Die Versammlung kann, mit der gleichen Mehrheit, die Ausführung auch einer geeigneten Sicherheitsleistung seitens des Betreffenden für eventuelle Schäden unterziehen lassen.

[IV]. Zugang zu Immobilieneinheiten im individuellen Besitz muss dort zulässig sein, wo er für die Ausführung der Arbeiten notwendig ist. Anlagen, die für die einzelnen Wohnungseinheiten bestimmt sind, sind nicht genehmigungspflichtig.

Artikel 1122-ter Videoüberwachungssysteme auf gemeinschaftlichen Teilen

[I]. Die Beschlüsse über den Einbau von Einrichtungen an den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, die zur Videoüberwachung dieser Teile bestimmt sind, werden von der Versammlung mit der Mehrheit s. zweiter Absatz von Artikel 1136 genehmigt.

Artikel 1123 Aufteilung der Aufwendungen

[I]. Die notwendigen Aufwendungen für die Erhaltung und für die Nutzung der gemeinschaftlichen
Teile des Gebäudes, für die Leistung von Diensten im gemeinschaftlichen
Interesse und für die von der Mehrheit beschlossenen Neuerungen
werden unbeschadet einer anderslautenden Abmachung von den Miteigentümern
im proportionalen Verhältnis zum Wert des jedem einzelnen zustehenden Eigentums getragen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

[II]. Handelt es sich um Sachen, die den Miteigentümern in unterschiedlichem Ausmaß
zu dienen bestimmt sind, werden die Aufwendungen im Verhältnis zum Gebrauch
aufgeteilt, den jeder von ihnen machen kann.

[III]. Wenn ein Gebäude mehrere Stiegen, Hofräume, Dachterrassen, Anlagen oder Einbauten aufweist, die nur einem Teil des ganzen Gebäudes zu dienen bestimmt sind, gehen die ihre Instandhaltung betreffenden Aufwendungen zu Lasten der Gruppe derjenigen Miteigentümer, die aus ihnen Nutzen ziehen.

Artikel 1124 Instandhaltung und Erneuerung von Stiegen und Aufzügen

[I]. Die Stiegen und Aufzüge werden von den Eigentümern der Immobilieneinheiten, denen sie dienen, instand gehalten und erneuert. Der betreffende Aufwand wird unter ihnen zur Hälfte proportional zu dem Wert der einzelnen Immobilieneinheiten und zur anderen Hälfte ausschließlich im Verhältnis zum Höhenabstand eines jeden Stockwerks vom Erdboden aufgeteilt **[**II**]**. Zur Ermittlung des Beitrags zu der nach dem Wert aufzuteilenden Hälfte des Aufwandes zählen als Stockwerke die Kellerräume, die Hängeböden, die Dachböden oder Mansarden und die Dachterrassen, sofern sie nicht im gemeinschaftlichen
Eigentum stehen.

Note

Artikel 1125 Instandhaltung und Erneuerung der Decken, Gewölbe und Böden [I]. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Erneuerung der Decken, Gewölbe und Böden werden zu gleichen Teilen von den Eigentümern der beiden übereinander liegenden Stockwerke getragen, wobei zu Lasten des Eigentümers des darüberliegenden Stockwerks die Verlegung der Fußböden und zu Lasten des Eigentümers des darunterliegenden Stockwerks die Anbringung des Verputzes, des Anstrichs und von Verzierungen an der Decke verbleiben.

Artikel 1126 Dachterrassen in ausschließlichem Gebrauch

[I]. Wenn der Gebrauch von Dachterrassen oder eines Teils derselben nicht allen Miteigentümern gemeinschaftlich zusteht, sind diejenigen, die sie in ausschließlichem Gebrauch haben, verpflichtet, zu einem Drittel zum Aufwand für die Instandhaltung oder Erneuerung der Dachterrasse beizutragen; die restlichen zwei Drittel gehen zu Lasten aller Miteigentümer des Gebäudes oder jenes Gebäudeteils, dem die Dachterrasse dient, im Verhältnis zum Wert des jedem einzelnen gehörigen Stockwerks oder Stockwerksabschnitt.

Artikel 1127 Überbauung des obersten Stockwerks des Gebäudes

[I]. Der Eigentümer des obersten Stockwerks des Gebäudes kann darüber, sofern sich aus dem Rechtstitel nichts anderes ergibt, weitere Stockwerke oder Baulichkeiten errichten. Die gleiche Befugnis steht dem alleinigen Eigentümer einer Dachterrasse zu.

[II]. Die Überbauung ist unzulässig, wenn die statischen Eigenschaften des Gebäudes diese ausschließen.

[III]. Die Miteigentümer können sich der Überbauung auch widersetzen, wenn diese die architektonische Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigt oder die Luftzufuhr oder den Lichteinfall zu den darunterliegenden Stockwerken erheblich einschränkt.

[IV]. Derjenige, der die Überbauung vornimmt, hat den übrigen Miteigentümern eine Entschädigung zu zahlen, die dem zuletzt gültigen Wert der neu zu überbauenden Fläche, geteilt durch die Anzahl der Stockwerke einschließlich des neu zu erbauenden, zu entsprechen hat und von welcher der ihm selbst zustehende Anteil in Abzug zu bringen ist. Er ist außerdem verpflichtet, die Dachterrasse wiederzuerrichten, die alle Miteigentümer oder ein Teil von ihnen zu benutzen berechtigt waren.

Artikel 1128 Völlige oder teilweise Zerstörung des Gebäudes

[I]. Wenn das Gebäude ganz, oder zu einem Teil, der drei Vierteln seines Wertes entspricht, zerstört wird, kann jeder Miteigentümer den Verkauf des Grundstücks und der Materialien durch eine Versteigerung verlangen, sofern nichts anderes vereinbart worden ist.

[II]. Bei Zerstörung eines weniger großen Teils beschließt die Versammlung der Miteigentümer über die Wiedererrichtung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und jeder ist verpflichtet, im Verhältnis zu seinen Rechten an diesen Teilen dazu beizutragen.

[III]. Die auf Grund einer Versicherung der gemeinschaftlichen Teile ausgezahlte Entschädigung ist zu deren Wiedererrichtung bestimmt.

[IV]. Der Miteigentümer, der nicht gewillt ist, sich an der Wiedererrichtung des Gebäudes zu beteiligen, ist verpflichtet, seine Rechte, einschließlich derjenigen, die an den in seinem alleinigen Eigentum stehenden Teilen bestehen, nach einer dazu einzuholenden Schätzung an die übrigen Miteigentümer abzutreten, sofern er es nicht vorzieht, diese Rechte nur an einige der Miteigentümer abzutreten.

Note

Artikel 1129 Die Bestellung, Abberufung und Pflichten des Verwalters

[I]. Sind mehr als acht Miteigentümer vorhanden, wenn die Versammlung nicht tätig wird, wird die Bestellung eines Verwalters von der Gerichtsbebehörde auf Rekurs eines oder mehrerer Miteigentümer oder dem scheidenden Verwalter vorgenommen.

[II]. Gleichzeitig zur Annahme seiner Bestellung und bei jeder Erneuerung des Auftrags, teilt der Verwalter seine persönlichen und professionellen Daten, die Steuernummer, oder, wenn es sich um eine Gesellschaft handelt, auch den rechtlichen Geschäftssitz und den Namen, den Ort, wo sich die Register gemäß den Nummern 6) und 7) von Artikel 1130 befinden, sowie die Tage und Uhrzeiten mit, an denen nach vorheriger Anfrage bei dem Verwalter jeder Interessierte kostenlos Einsicht nehmen kann und, nach Erstattung der Kosten, eine von ihm unterschriebene Kopie erhalten kann.

[III]. Die Versammlung kann der Bestellung des Verwalters bei der Präsentation vor den Miteigentümern eine individuelle Versicherungspolice für die zivilrechtliche Haftung für Handlungen in Ausübung des Mandats unterordnen.

[IV]. Dem Verwalter obliegt es außerdem, die Höchstbeträge der Police anzupassen, wenn die Versammlung im Zeitraum seiner Amtszeit außerordentliche Arbeiten beschließt. Diese Anpassung darf nicht geringer als die Menge der beschlossenen Aufwendungen sein und muss gleichzeitig zu Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Für den Fall, dass der Verwalter durch eine Versicherung für die allgemeine Berufshaftpflicht für die gesamte von ihm ausgeübte Tätigkeit gedeckt sein sollte, muss diese Police mit einer Erklärung des Versicherungsunternehmens integriert werden, die die Bedingungen des vorherigen Zeitraums für das spezifische Kondominium garantiert.

[V]. Am Ort des Zugangs zum Gebäude oder am Ort der häufigsten Verwendung, der auch Dritten zugänglich ist, sind die allgemeinen Angaben, der Wohnort und die Kontakte, auch die telefonischen, des Verwalters angebracht.

[VI]. In Abwesenheit des Verwalters, sind am Ort des Zugangs zum Gebäude oder am Ort der häufigsten Verwendung, der auch Dritten zugänglich ist, die allgemeinen Angaben, der Wohnort und die Kontakte, auch die telefonischen der Person angebracht, die die dem Verwalter ähnlichen Funktionen ausführt.

[VII]. Der Verwalter ist dazu verpflichtet, die aus irgendeinem Grund von Miteigentümern oder Dritten erhaltenen Geldsummen, sowie diejenigen, die seitens des Kondominiums zur Verfügung gestellt wurden, auf ein besonderes Girokonto, Postgirokonto oder Bankgirokonto zu überweisen, das auf den Namen des Kondominiums geht. Jeder Miteigentümer kann durch den Verwalter verlangen, dieses einzusehen und auf eigene Kosten einen Kopieauszug der regelmäßigen Kontoauszüge machen.

[VIII]. Bei Beendigung des Auftrags ist es erforderlich, dass der Verwalter alle Dokumente in seinem Besitz in Bezug auf das Kondominium und auf die einzelnen Miteigentümer aushändigt und dringende Maßnahmen durchführt, um die gemeinschaftlichen Interessen nicht zu schädigen, ohne Anspruch auf weitere Entschädigung.

[IX]. Sofern nicht ausdrücklich von der Versammlung befreit, ist der Verwalter für die Zwangssammlung von Zahlungen bei den Schuldnern verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten ab Jahresschluss, in dem der Kredit eingeschlossen ist, auch in Übereinstimmung mit

Note

Artikel 63, erster Absatz, der Bestimmungen für die Durchführung gegenständigen Gesetzes.

[X]. Die Amtszeit des Verwalters hat eine Laufzeit von einem Jahr und versteht sich für eine gleiche Dauer verlängert. Die Versammlung, die für die Abberufung oder Entlassung einberufen wurde, beschließt über die Bestellung des neuen Verwalters.

[XI]. Die Abberufung kann jederzeit von der Versammlung mit der Mehrheit, die für seine Bestellung vorgesehen ist, oder nach der Gemeinschaftsordnung des Kondominiums beschlossen werden. Dies kann auch, auf Anfrage jedes Miteigentümers für den im vierten Absatz von Artikel 1131 genannten Fall vom Gericht verfügt werden, wenn er nicht über die Verwaltung berichtet oder im Falle schwerwiegender Unregelmäßigkeiten. In Fällen von schwerwiegenden Steuerunregelmäßigkeiten oder Nichteinhaltung der Bestimmungen der Nummer 3) des zwölften Absatzes dieses Artikels, können die Miteigentümer, auch individuell, die Einberufung der Versammlung zur Beendigung der Verletzung und Abberufung des Mandats des Verwalters verlangen. Im Falle einer fehlenden Abberufung seitens der Versammlung kann jeder Eigentümer die Gerichte anrufen; falls der Antrag angenommen wird, kann der Kläger für die Gerichtskosten Regressanspruch bei dem Kondominium verlangen, das seinerseits das Recht hat, auf den abgesetzten Verwalter zurückzugreifen.

[XII]. Schwere Unregelmäßigkeiten sind u.a.:

1) Das Versäumnis, die Versammlung zur Genehmigung des Jahresberichts des Kondominiums einzuberufen, die wiederholte Weigerung, die Versammlung für den Rücktritt und die Bestellung des neuen Verwalters oder in den anderweitig gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen;

2) Fehlende Ausführung von Justiz- und Verwaltungsmaßnahmen sowie von Beschlüssen der Versammlung;

3) Fehlendes Eröffnen und Verwendung des Girokontos s. Absatz 7;

4) Verwaltung auf eine Art und Weise, die potentiell Verwirrung zwischen dem Vermögen der Miteigentümer und dem persönlichen Vermögen des Verwalters oder anderer Miteigentümer erzeugen kann;

5) Das Storno von Formalitäten im Immobilienregister wegen eines nicht erfüllten Kredits erlaubt zu haben, um die Rechte des Kondominiums zu schützen;

6) Falls gerichtliches Vorgehen für die Eintreibung der an das Kondominium geschuldeten Summen besteht, nicht sorgfältig Fürsorge für das Vorgehen und die daraus folgende Zwangsvollstreckung getragen zu haben.

7) Die Nichteinhaltung der Verpflichtungen gemäß Artikel 1130, Nummer 6), 7) und 9);

8) Die fehlende, unvollständige oder falsche Übermittlung von Daten s.zweiter Absatz dieses Artikels.

[XIII]. Im Falle des gerichtlich veranlassten Rücktritts, kann die Versammlung den zurückgetretenen Verwalter nicht wieder bestellen.

[XIV]. Der Verwalter muss, bei der Annahme der Bestellung und seiner Verlängerung, analytisch den Geldbetrag als Entschädigung für seine ausgeübte Tätigkeit angeben, unter Androhung der Nichtigkeit der Bestellung selbst.

[XV]. Für alle Angelegenheiten, die nicht in diesem Artikel geregelt werden, gelten die Vorschriften des Abschnitts I. des Kapitel IX des Titels III des Buches IV.

Note

[XVI]. Dieser Artikel gilt auch für die Gebäude des sozialen und wirtschaftlichen Wohnungsbaus, die von öffentlichen Behörden zu vollkommener öffentlicher Teilnahme oder durch Unterstützung des Staates, der Regionen, Provinzen und Gemeinden gebaut oder wiedergewonnen wurden, sowie für diejenigen, die von öffentlichen nicht wirtschaftlichen Stellen oder von gemeinnützigen Privatunternehmen mit sozialen Zielen, die Sozialwohnungen eigen sind, gebaut wurden.

Artikel 1130 Aufgaben des Verwalters

[I]. Der Verwalter hat, zusätzlich zu den Bestimmungen von Artikel 1129 und den entsprechenden geltenden Gesetzen:

1) die Beschlüsse der Versammlung auszuführen, sie jährlich für den Rechenschaftsbericht des Kondominiums einzuberufen, s. Artikel 1130-bis und die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung zu überwachen.

2) den Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen und die Leistung der Dienste in gemeinschaftlichem Interesse so zuregeln, dass allen Miteigentümern die bestmögliche Nutzung gesichert ist;

3) die Beiträge einzuheben und die für die ordentliche Instandhaltung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und für den Betrieb der Gemeinschaftsdienste nötigen Ausgaben zu tätigen;

4) die Instandhaltungsarbeiten betreffs der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes zu machen.

5) den Steuerverpflichtungen nachzugehen;

6) die Führung des Registers des Kondominiums beim Einwohnermeldeamt mit den persönlichen Daten der einzelnen Miteigentümer und Inhaber von dinglichen Rechten und persönlichen Nutzungsrechten einschließlich der Steuernummer und des Wohnsitzes oder Wohnortes, der Katasterdaten von jeder Immobilieneinheit, sowie alle Daten betreffs der Sicherheitsbedingungen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes zu pflegen.

Jede Änderung der Daten muss dem Verwalter schriftlich innerhalb von sechzig Tagen mitgeteilt werden.

Der Verwalter fordert im Falle der Untätigkeit, Unterlassen oder Unvollständigkeit der Mitteilungen, per Einschreiben die für die Führung des Registers beim Einwohnermeldeamt erforderlichen Informationen an. Nach Ablauf von 30 Tagen holt der Verwalter, im Falle des Scheiterns oder unvollständiger Reaktion, die notwendigen Informationen ein, und verlangt die Kosten dafür bei den Schuldigen;

7) die Führung des Registers der Sitzungsprotokolle der Versammlung, des Registers zur Bestellung und Abberufung des Verwalters und das Rechnungsbuch zu übernehmen.

Im Register der Sitzungsprotokolle der Versammlung werden außerdem vermerkt: alle eventuell fehlenden Zusammensetzungen der Versammlung, die Beschlüsse und die kurzen Erklärungen der Miteigentümer, die diese angefordert haben; demselben Register wird in der Anlage die Gemeinschaftsordnung des Kondominiums beigelegt, wenn verwendet. In das Register für die Bestellung und Abberufung des Verwalters werden, in chronologischer Reihenfolge, das Datum der Bestellung und der Abberufung jedes Kondominiumverwalters, sowie die Einzelheiten der Verordnung im Falle einer gerichtlichen Verfügung eingetragen. In das Register der Buchhaltung werden in chronologischer Reihenfolge innerhalb von dreißig

Note

Tagen von der Durchführung, die einzelnen Bewegungen in Ein-und Ausgang aufgenommen. Dieses Register kann in einer elektronischen Datenbank gehalten werden;

8) alle Unterlagen im Zusammenhang mit der eigenen Verwaltung sowohl in Bezug zu den Beziehungen zu den Miteigentümern als auch zum technisch-verwaltenden Zustand des Gebäudes und des Kondominiums aufbewahren;

9) dem Miteigentümer, der dies beantragt, Bescheinigung zum Stand der Zahlungen von Aufwendungen des Kondominiums und zu etwaigen Rechtsstreitigkeiten, die im Gange sind, auszustellen;

10) den Jahresbericht des Kondominiums zur Verwaltung zu stellen und die Versammlung für die betreffende Genehmigung innerhalb von 180 Tagen einzuberufen.

Artikel 1130-bis Jahresbericht des Kondominiums

[I]. Der Jahresbericht enthält die Einträge der Eingänge und Ausgänge und alle weiteren Daten in Bezug auf die finanzielle Lage des Kondominiums, auf die verfügbaren Mittel und möglichen Reserven, die so ausgedrückt werden müssen, dass sie eine sofortige Überprüfung ermöglichen. Er besteht aus einem Haupthaltungsbuch, einer Finanzübersicht sowie einer Zusammenfassung zur Erläuterung der Verwaltung mit einer Angabe auch der laufenden Beziehungen und anhängigen Angelegenheiten.

Die Versammlung der Miteigentümer kann, zu jeder Zeit oder für mehrere bestimmte Jahre, einen Wirtschaftsprüfer ernennen, um die Buchführung des Kondominiums zu überprüfen. Die Entscheidung wird von der Mehrheit, die für die Bestellung des Verwalters vorgesehen ist, getroffen und die betreffenden Ausgaben werden auf Grundlage von Eigentumsanteilen unter allen Miteigentümern aufgeteilt. Die Miteigentümer und die Inhaber von dinglichen Rechten oder Nutzungsrechten der Immobilieneinheiten können die Belege für die Ausgaben jederzeit einsehen und Kopien auf eigene Kosten erstellen. Aufzeichnungen und Unterlagen sind für zehn Jahre ab dem Zeitpunkt ihrer Registrierung aufzubewahren.

[II]. Die Versammlung kann auch, zusätzlich zu dem Verwalter, einen Rat des Kondominiums ernennen, bestehend aus mindestens drei Miteigentümern in Gebäuden von mindestens zwölf Immobilieneinheiten. Der Rat berät und hat Kontrollfunktion.

Art.1131 Vertretung

I]. Im Rahmen der Befugnisse des Artikels 1130 oder höheren Befugnissen, die ihm durch die Vorschriften des Kondominiums oder durch die Versammlung verliehen wurden, vertritt der Verwalter die Teilhaber und kann Rechtsverfahren sowohl gegen Miteigentümer als auch gegen Dritte führen.

[II]. Er kann für Handlungen in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes verklagt werden; ihm werden die Maßnahmen der Verwaltungsautorität, die sich darauf beziehen, zugestellt.

[III]. Wenn die Klage oder die Maßnahme einen Inhalt hat, der über die Befugnisse des Verwalters geht, ist dieser verpflichtet, dieses unverzüglich der Versammlung der Miteigentümer zu melden.

[IV]. Der Verwalter, der diese Verpflichtung nicht erfüllt, kann abberufen werden, und muss Schadenersatz bereitstellen.

Note

Artikel 1132 Mangelndes Einverständnis von Miteigentümern bei Rechtsstreitigkeiten

[I]. Wenn die Versammlung der Wohnungseigentümer beschlossen hat, einen Rechtsstreit einzuleiten oder sich einer Klage zu widersetzen, kann sich ein damit nicht einverstandener Miteigentümer durch ein an den Verwalter zugestelltes Schriftstück von der Haftung für die Folgen des Rechtsstreits im Fall des Unterliegens befreien. Das Schriftstück muss innerhalb von dreißig Tagen von dem Tag an zugestellt werden, an dem der Miteigentümer vom Beschluss Kenntnis hat.

[II]. Dem Miteigentümer, der nicht einverstanden ist, steht für das, was er der obsiegenden Partei zahlen musste, ein Rückgriffsrecht zu.

[III]. Wenn der Ausgang des Rechtsstreits für das Kondominium günstig gewesen ist, ist der Miteigentümer, der nicht einverstanden war und aus ihm Vorteile gezogen hat, verpflichtet, zu jenen Kosten des Verfahrens beizutragen, die von der unterlegenen Partei nicht zurückgefordert werden konnten.

Artikel 1133 Maßnahmen de Verwalters

[I]. Die vom Verwalter im Rahmen seiner Befugnisse ergriffenen Maßnahmen verpflichten die Miteigentümer.

Gegen die Maßnahme des Verwalters ist, unbeschadet einer Anrufung der Gerichtsbehörde in den Fällen und innerhalb der Frist, die in Artikel 1137 vorgesehen sind, Beschwerde an die Versammlung zulässig.

Art. 1134 Vornahme von Aufwendungen durch einen Miteigentümer

[I]. Der Miteigentümer, der ohne Ermächtigung durch den Verwalter oder die Versammlung Aufwendungen für die gemeinschaftlichen Sachen vorgenommen hat, hat keinerlei Anrecht auf Rückerstattung, außer es handelt sich um einen dringenden.

Artikel 1134-Management von Eigeninitiative

[I]. Der Miteigentümer, der ohne Ermächtigung durch den Verwalter oder die Versammlung die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile übernommen hat, hat keinen Anspruch auf Rückerstattung, außer es handelt sich um einen dringenden.

Artikel 1135 Aufgaben der Versammlung der Miteigentümer

[I]. Abgesehen von all dem, was in den vorhergehenden Artikeln bestimmt ist, entscheidet die Versammlung der Miteigentümer über:

1) Bestätigung des Verwalters und dessen etwaige Entlohnung;

2) die Genehmigung des Voranschlags der im Verlauf des Jahres notwendig werdenden Aufwendungen und die Aufteilung derselben auf die Miteigentümer;

3) die Genehmigung der vom Verwalter vorgelegten jährlichen Abrechnung und die Verwendung des Überschusses aus der Geschäftsführung;

4) die Maßnahmen der außerordentlichen Instandhaltung und Neuerungen, unter obligatorischer Bereitstellung der Finanzierung durch einen Sonderfond in Höhe des Betrags der Kosten für die Arbeiten; wenn die Arbeiten im Rahmen eines Vertrags durchgeführt werden, der je nach Fortschritt der Arbeiten eine schrittweise Zahlung verlangt, kann der Fond in Bezug auf Einzelzahlungen bereitgestellt werden.

[II]. Der Verwalter darf keine Arbeiten zur außerordetnlichen Instandhaltung in Auftrag nehmen, außer es kommt ihnen Dringlichkeit zu; in diesem Fall jedoch hat er der nächsten Versammlung darüber Berichtzu erstatten.

Note

[III]. Die Versammlung kann den Verwalter dazu berechtigen, an den Projekten, Programmen und lokalen Initiativen, die von den lokalen Institutionen oder privaten qualifizierten Einrichtungen gefördert werden, teilzunehmen, auch durch Werke der Sanierung der gemeinschaftlichen Teile der Immobilien sowie Abbruch-, Sanierung und statische Sicherung, um die Wiederherstellung von bestehenden Gebäuden, der städtischen Lebensqualität, Sicherheit und Umweltverträglichkeit des Bereichs, in dem sich das Gebäude befindet, zu begünstigen.

Artikel 1136 Beschlussfähigkeit der Versammlung und Gültigkeit der Beschlüsse

[I]. Die Versammlung in erster Einberufung ist dann beschlussfähig, wenn an ihr so viele Miteigentümer teilnehmen, dass sie zwei Drittel des Wertes des gesamten Gebäudes und die Mehrheit der Miteigentümer des Kondominiums vertreten.

[II]. Die Beschlüsse sind guültig, wenn sie mit einer Anzahl von Stimmen gefasst werden, die die Mehrheit der Anwesenden und zumindest die Hälfte des Wertes des Gebäudes vertreten.

[III]. Wenn die Versammlung in erster Einberufung wegen unzureichender Teilnehmerzahl beschlussunfähig ist, entscheidet die Versammlung in zweiter Einberufung an einem der der Abhaltung der ersten folgenden Tage und jedenfalls nicht nach dem zehnten Tag ab der ersten; Die Versammlung in zweiter Einberufung gilt mit der Teilnahme von so vielen Miteigentümern, die mindestens ein Drittel des Wertes des gesamten Gebäudes und ein Drittel der Miteigentümer des Kondominiums darstellen. Der Beschluss ist gültig, wenn er von der Mehrheit der Anwesenden genehmigt wird mit einer Anzahl von Stimmen, die mindestens ein Drittel des Wertes des Gebäudes darstellen.

[IV]. Beschlüsse, die die Bestellung und Abberufung des Verwalters oder eine aktive oder passive Streitführung in Angelegenheiten, die über die Aufgabe des Verwalters hinausgehen,betreffen, sowie Beschlüsse, die die Wiedererrichtung des Gebäudes oder außerordentliche Instandsetzungen von beträchtlichem Umfang betreffen und die Beschlüsse wie in Artikel 1117-quater, 1120, zweiter Absatz, 1122-ter und 1135-, dritter Absatz, sind immer mit der im zweiten Absatz dieses Artikels bezeichneten Mehrheit zu fassen.

[V]. Die in Artikel 1120, erster Absatz und Artikel 1122-bis, dritter Absatz genannten Beschlüsse, müssen von der Versammlung mit einer Anzahl von Stimmen gefasst werden, die eine Mehrheit der Anwesenden und mindestens zwei Drittel des Wertes des Gebäudes vertreten.

[VI]. Die Versammlung ist nicht beschlussfähig, wenn nicht alle Berechtigten ordentlich bestellt wurden.

[VII]. Über die Sitzungen der Versammlung ist ein Protokoll aufzunehmen, das in das vom Verwalter geführte Register einzutragen ist.

Art. 1137 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

[I]. Die von der Versammlung gemäß den vorhergehenden Artikeln gefassten Beschlüsse verpflichten alle Miteigentümer.

[II]. Gegen Beschlüsse, die gegen das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung verstoßen, kann jeder nicht anwesende, nicht einverstandene oder sich enthaltene Miteigentümer bei der Gerichtsbehörde die Aufhebung innerhalb einer verbindlichen Frist von dreißig Tagen, beginnend mit dem Tag der Beschlussfassung für die nicht einverstandenen oder sich enthaltenen Miteigentümer und dem Tag der Mitteilung des Beschlusses für die Abwesenden, beantragen.

Note

[III]. Eine Nichtigkeitsklage hebt die Ausführung des Beschlusses nicht auf, es sei denn, die Aufhebung wird durch das Gericht angeordnet.

[IV]. Der Antrag für den Erhalt der Aufhebung vor Beginn der Hauptsacheklage hebt nicht die Frist für die Erhebung der Anfechtung des Beschlusses auf und unterbricht sie nicht.

Obwohl nicht ausdrücklich vorgesehen, wird die Aufhebung von den Bestimmungen in Buch IV Titel I, Kapitel III Abschnitt I festgelegt, mit Ausnahme des Artikels 669-octies, sechster Absatz, der Zivilprozessordnung.

Art. 1138 Gemeinschaftsordnung

[I]. Wenn in einem Gebäude die Anzahl der Miteigentümer zehn übersteigt, muss eine Gemeinschaftsordnung erlassen werden, die Vorschriften über den Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen und die Aufteilung der Aufwendungen, gemäß den jedem einzelnen Miteigentümer zukommenden Rechten und Pflichten sowie Vorschriften zum Schutz des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und solche über die Verwaltung enthält.

[II]. Jeder Miteigentümer kann die Ausarbeitung der Gemeinschaftsordnung oder die Überarbeitung einer bereits bestehenden veranlassen.

[III]. Die Gemeinschaftsordnung muss von der Versammlung mit der im zweiten Absatz des Artikels 1136 festgesetzten Mehrheit angenommen und in das Register eingetragen werden, wie unter Nummer 7) des Artikels 1130 angegeben. Sie kann gemäß Artikel 1107 angefochten werden.

[IV]. Die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung können in keinerlei Hinsicht die Rechte irgendeines Miteigentümers, wie sie sich aus den Erwerbshandlungen oder aus Vereinbarungen ergeben, verletzen und können keinesfalls die Bestimmungen der Artikel 1118, zweiter Absatz, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 und1137 aufheben.

[V]. Die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung können den Besitz oder das Halten von Haustieren nicht verbieten.

Artikel 1139 Verweis auf die Vorschriften über die Gemeinschaft

[I]. Soweit in diesem Abschnitt ausdrücklich nichts vorgesehen ist, sind die Vorschriften über die Gemeinschaft im Allgemeinen zu beachten.

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN DES ZGB

Artikel 61

[I]. Wenn ein Gebäude oder Gebäudekomplex, das aufgrund der verschiedenen Miteigentümern gehörenden Stockwerke oder Stockwerkanteilen, in Teile geteilt werden kann, die die Eigenschaften autonomer Gebäude haben, kann das Kondominium aufgelöst werden und die Miteigentümer der einzelnen Teile können ein separates Kondominium bilden.

[II]. Die Auflösung wird durch die im Rahmen des zweiten Absatzes von Artikel 1136 des ZGB von der erforderlichen Mehrheit beschlossen, oder sie wird von einer Gerichtsbehörde auf Antrag von mindestens einem Drittel der Miteigentümer jenes Teils des Gebäudes, das die Trennung befürwortet, verfügt.

Artikel 62

[I]. Die Bestimmung des ersten Absatzes des vorhergehenden Artikels gilt auch, wenn einige der in Art. 1117 des Gesetzbuches angegebenen Sachen gemeinschaftliche mit den ursprünglichen Teilhabern bleiben.

Note

[II]. Wenn die Teilung nicht ohne Veränderung des Stands der Sachen umgesetzt werden kann und Arbeiten für eine unterschiedliche Unterbringung der Räumlichkeiten oder Abhängigkeiten zwischen den Miteigentümern benötigt werden, muss die Auflösung des Kondominiums von der Versammlung mit der nach dem fünften Absatz von Artikel 1136 des Gesetzbuches selbst vorgeschriebenen Mehrheit beschlossen werden.

Artikel 63

[I]. Für die Eintreibung der Beiträge auf Basis der von der Versammlung genehmigten Verteilung kann der Verwalter, ohne Genehmigung der Versammlung, einen sofort vollstreckbaren Mahnbescheid erhalten, trotz Einspruchs, und hat an die noch nicht befriedigten Gläubiger, die ihn zu Rate gezogen haben, die Daten der säumigen Miteigentümer mitzuteilen.

[II]. Die Gläubiger können nicht gerichtlich gegen die Verpflichteten vorgehen, die ordentlich bezahlt haben, sondern erst nach Inanspruchnahme der anderen Miteigentümer.

[III]. Im Falle einer verspäteten Zahlung von Beiträgen, die für ein halbes Jahr verspätet waren, kann der Verwalter den säumigen Miteigentümer von der Nutzung gemeinschaftlicher Dienste, die getrenntem Genuss unterliegen, ausschließen.

[IV]. Wer in die Rechte eines Miteigentümers eintritt, ist gesamtschuldnerisch mit diesem verpflichtet, die Beiträge für das laufende Jahr und das vorherige zu zahlen.

[V]. Wer Eigentumsrechte auf Immobilieneinheiten abtritt, bleibt gesamtschuldnerisch mit dem Rechtsnachfolger für die Beiträge bis zu dem Zeitpunkt verpflichtet, zu dem dem Verwalter eine beglaubigte Kopie des Rechtstitels, der die Übertragung des Rechts bestimmt, übertragen wurde.

Artikel 64

[I]. Über die Abberufung des Verwalters, in den Fällen beschrieben wie im elften Absatz von Artikel 1129 und dem vierten Absatz von Artikel 1131 des Gesetzbuchs, trifft das Gericht in der Beratungskammer die Maßnahme durch begründeten Erlass, nach Anhörung des Verwalters im Streitgespräch mit dem Klagenden.

[II]. Gegen die Entscheidung des Gerichts kann eine Beschwerde an das Berufungsgericht binnen zehn Tagen nach Zustellung oder Mitteilung eingereicht werden.

Artikel 65

[I]. Wenn aus irgendeinem Grund der Rechtsvertreter der Miteigentümer fehlt, kann derjenige, der die Absicht hat, einen Rechtsstreit gegen Teilhaber eines Kondominiums zu beginnen oder fortzusetzen, die Bestellung eines Sonderbevollmächtigten gemäß Artikel 80 der Zivilprozessordnung beantragen.

[II]. Der Sonderbevollmächtigte wird unverzüglich die Versammlung der Miteigentümer einberufen für Anweisungen hinsichtlich der Führung des Rechtsstreits.

Artikel 66

[I]. Die Versammlung kann, neben der jährlichen Sitzung für ordentliche Beschlüsse, die in Art. 1135 des Gesetzbuches angegeben ist, vom Verwalter zu einer außerordentlichen einberufen werden, wenn dieser das für notwendig erachtet, oder wenn dies von mindestens zwei Miteigentümern, die ein Sechstel des Werts des Gebäudes darstellen, angefordert wird.

Nach zehn Tagen ohne Ergebnis ab der Anforderung, können besagte Miteigentümer direkt selbst zur Einberufung schreiten.

Note

[II]. In Abwesenheit des Verwalters, kann sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Versammlung auf Initiative jedes Miteigentümers einberufen werden.

[III]. Die Meldung zur Einberufung, die spezifische Angaben der Tagesordnung enthält, muss mindestens fünf Tage vor dem festgelegten Termin für die Versammlung in erster Einberufung mittels Einschreiben, zertifizierter Mail-Post, Fax oder durch eigenhändige Übergabe mitgeteilt werden und muss die Angabe von Ort und Zeit der Versammlung enthalten. Im Falle gescheiterter, verspäteter oder unvollständiger Einberufung der Berechtigten ist der Beschluss der Hauptversammlung gemäß Artikel 1137 des Gesetzbuches auf Antrag nicht einverstandener oder Abwesender annullierbar, weil nicht ordnungsgemäß einberufen.

[IV]. Die Sitzung in zweiter Einberufung kann nicht am gleichen Kalendertag der ersten stattfinden.

[V]. Der Verwalter hat die Befugnis, mehrere aufeinanderfolgende Sitzungen festzulegen, so dass der Ablauf der Versammlungen in kurzen Laufzeiten gewährleistet werden kann, durch Einberufung der Berechtigten mit einer einzigen Mitteilung, in der angegeben sind:

Artikel 67

[I]. Jeder Miteigentümer kann an der Versammlung auch durch einen Vertreter mit einer schriftlichen Vollmacht teilnehmen. Wenn die Miteigentümer mehr als zwanzig sind, kann der Vertreter nicht mehr als ein Fünftel der Miteigentümer und des proportionalen Wertes vertreten.

[II]. Wenn eine Immobilieneinheit in ungeteiltem Miteigentum mehreren Personen gehört, haben diese das Recht auf nur einen Vertreter in der Versammlung, der von den betroffenen Miteigentümern gemäß Artikel 1106 des Gesetzbuches bestellt wird.

[III]. In den Fällen wie in Artikel 1117-bis des Gesetzbuches, wenn die Teilhaber insgesamt mehr als sechzig sind, muss jeder Miteigentümer mit der Mehrheit wie in Artikel 1136, fünfter Absatz des Gesetzbuches beschrieben, den eigenen Vertreter für die Versammlung für die ordentliche Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile von mehreren Miteigentümern und für die Bestellung des Verwalters bestellen. Geschieht dies nicht, kann jeder Teilnehmer beantragen, dass die Gerichsbehörde einen Vertreter des eigenen Kondominiums bestellt.

Falls einige der betroffenen Miteigentümer keinen eigenen Vertreter bestellt haben, übernimmt das Gericht die Bestellung auf Rekurs auch eines einzelnen der bereits bestellten Vertreter, nach der Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist dafür Sorge zu tragen. Die Warnung und der Rekurs auf die Gerichtsbehörde werden dem Kondominium, auf die sie sich beziehen, in Person des Verwalters oder, in Ermangelung dessen, an alle Miteigentümer mitgeteilt.

[IV]. Jede Einschränkung oder Bedingung der Vertretungsbefugnis gilt als nicht angebracht. Der Vertreter haftet mit den Regeln des Mandats und teilt dem Verwalter jedes Kondominiums unverzüglich die Tagesordnung und die von der Versammlung der Vertreter der Miteigentümer angenommenen Entscheidungen mit. Der Verwalter erstattet der Versammlung Bericht.

[V]. Dem Verwalter können keine Vollmächte für die Teilnahme an irgendeiner Versammlung verliehen werden.

[VI]. Die Nutzniesser eines Stockwerks oder eines Stockwerkanteils des Gebäudes hat das Stimmrecht für die Angelegenheiten, die die ordentliche Verwaltung und den einfachen Genuss

Note

der gemeinschaftlichen Sachen und Dienste betreffen.

[VII]. Für andere Beschlüsse, gehören die Stimmrechte den Miteigentümern, außer für Fälle, in denen der Nutzniesser beabsichtigt, von dem Recht gemäß Artikel 1006 des Gesetzbuches Gebrauch zu machen, d. h. wenn es sich um Arbeiten und Werke gemäß Artikel 985 und 986 des Gesetzbuches handelt. In all diesen Fällen muss die Meldung der Einberufung sowohl dem Nutzniesser als auch dem Eigentümer mitgeteilt werden.

[VIII]. Der Eigentümer und der Nutzniesser haften gesamtschuldnerisch für die Zahlung der Beiträge an die Verwaltung des Kondominiums.

Artikel 68

[I]. Sofern nicht ausdrücklich vom Titel gemäß Artikel 1118 für die Zwecke in den Artikeln 1123, 1124, 1126 und 1136 des Gesetzbuches angegeben, wird der Proportionalwert von jeder Immobilieneinheit in Tausendsteln in einer separaten Tabelle, die der Gemeinschaftsordnung des Kondominiums angehängt ist, ausgedrückt.

[II]. Bei der Festlegung der im ersten Absatz genannten Werte wird der Mietwert, Verbesserungen und der Stand der Instandhaltung jeder Immobilieneinheit nicht berücksichtigt.

Artikel 69

I]. Die anteiligen Werte der einzelnen Immobilieneinheiten, die in der Tausendsteltabelle s. Artikel 68 ausgedrückt sind, können mit Einstimmigkeit berichtigt oder geändert werden. Diese Werte können auch im Interesse eines einzigen Miteigentümers berichtigt oder geändert werden, mit in Artikel 1136, 2. Absatz des Gesetzbuches vorgesehenen Mehrheit in den folgenden Fällen:

1) Wenn sich ergibt, dass sie Folgen eines Fehlers sind;

2) Wenn wegen veränderten Bedingungen eines Teils des Gebäudes, in Folge eines Überbaus, Zunahme der Oberflächen oder Zunahme oder Abnahme der Immobilieneinheiten die Proportionalwerte der Immobilieneinheit für mehr als ein Fünftel auch nur eines Miteigentümers verändert wurden. In diesem Fall werden die betreffenden Aufwendungen von demjenigen gezahlt, der die Veränderungen verursacht hat.

[II]. Ausschließlich für die Zwecke der Überprüfung der Proportionalwerte, die in der Tausendsteltabelle gemäß Artikel 68 als Anhang der Gemeinschaftsordnung des Kondominiums ausgedrückt sind, kann das Kondominium nur in Person des Kondominiumverwalters verklagt werden. Dieser ist dazu gehalten unverzüglich Bericht an die Versammlung der Miteigentümer zu erstatten. Der Verwalter, der diese Verpflichtung nicht erfüllt, kann abberufen werden und muss für den Schadensersatz eventueller Schäden aufkommen.

[III]. Die in diesem Artikel genannten Vorschriften gelten für die Anpassung oder Änderung der Tabellen für die Aufteilung der Aufwendungen, die in Anwendung der gesetzlichen oder üblichen Kriterien erstellt wurden.

Artikel 70

[I]. Für Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung des Kondominiums kann, als Sanktion, die Zahlung einer Summe von bis zu 200 Euro, und für Wiederholungsfälle, bis zu 800 Euro festgelegt werden. Die Summe wird den Fonds, die der Verwalter für die ordentlichen Aufwendungen verwendet, zugewiesen. Die Verhängung der Sanktion wird von der

Note

Versammlung mit der im zweiten Absatz von Artikel 1136 des Gesetzbuches beschriebenen Mehrheit beschlossen.

Artikel 71

[I]. Das vom vierten Absatz von Artikel 1129 und im dritten Absatz von Artikel 1138 des Gesetzbuches angegebene Register wird in dem Berufsverband der Eigentümer der Gebäude gehalten. (Gestrichen mit Gesetzesdekret vom 23. November 1944, Nr. 369)

Artikel 71-bis

[I]. Die Aufgabe des Kondominiumverwalters kann übernommen werden von denen, die:

a) den Rechtsgenuss der Bürgerrechte haben;

b) nicht für Verbrechen gegen die öffentliche Verwaltung, die Rechtspflege, den öffentlichen Glauben, das Eigentum oder jede andere vorsätzliche Straftat für, für die das Gesetz eine Freiheitsstrafe von mindestens zwei Jahren und eine Höchstdauer von fünf Jahren vorsieht, schuldig befunden wurden;

c) nicht Vorsorgemaßnahmen mit endgültigem Charakter unterzogen wurden, es sei denn, Rehabilitierung ist eingetreten;

d) nicht entmündigt oder für untauglich erklärt wurden;

e) deren Name nicht in der Liste der Wechselproteste aufgezeichnet ist;

f) die einen Oberschulabschluss absolviert haben;

g) an einem ersten Ausbildungskurs teilgenommen haben und in bestimmten zeitlichen Abständen an der Weiterbildung in Angelegenheit der Kondominiumsverwaltung teilnehmen.

[II]. Die unter den Buchstaben f) und g) des im ersten Absatz genannten Anforderungen sind nicht erforderlich, wenn der Verwalter unter den Miteigentümern des Gebäudes ernannt

[III]. Die Aufgabe des Kondominiumverwalters kann auch durch Gesellschaften s. Titel V des Buches V des Gesetzbuches ausgeübt werden. In diesem Fall müssen die persönlich haftenden Verantwortlichen, Verwalter und Mitarbeiter, die mit der Durchführung der Funktionen der Verwaltung der Kondominien, zugunsten derer die Gesellschaft ihre Dienste anbietet, beauftragt sind, diese Anforderungen besitzen.

[IV]. Der Verlust der in den Punkten a), b), c), d) und e) des ersten Absatzes festgelegten Anforderungen bedeutet die Beendigung des Auftrages. In solchen Fällen kann jeder Miteigentümer informell die Versammlung für die Bestellung eines neuen Verwalters einberufen.

[V]. Für diejenigen, die in der Kondominiumverwaltung für mindestens ein Jahr tätig waren, ist es innerhalb von drei Jahren ab dem Tag des Inkrafttretens dieser Regelung erlaubt, die Ausübung der Verwaltungstätigkeit auch in Abwesenheit der Anforderungen s. Buchstaben f) und g) des ersten Absatzes auszuführen. Vorbehaltlich der Pflicht zur Weiterbildung.

Artikel 71-ter

[I]. Auf Antrag der Versammlung, die mit der Mehrheit, wie im zweiten Absatz von Artikel 1136 des Gesetzbuches beschrieben, handelt, muss der Verwalter eine Internet-Seite des Kondominiums aktivieren, so dass die Berechtigten diese konsultieren und Kopien in digitaler Form von den Dokumenten machen können, die von den Versammlungsbeschlüssen vorgesehen sind. Die Aufwendungen für die Aktivierung und Verwaltung der Website gehen zu Lasten der Miteigentümer.

Note

Artikel 71-quater

[I]. Als Streitigkeiten in Sachen Kondominium, gemäß Artikel 5 Absatz 1 des Gesetzesdekrets 4. März 2010, Nr. 28 verstehen sich diejenigen, die aus der Verletzung oder falschen Anwendug der Verfügungen des Dritten Buches, Titel VII Kapitel II des Gesetzbuches und den Artikeln 61 bis 72 dieser Durchführungsbestimmungen des Gesetzbuches hervorgehen.

[II]. Der Antrag auf Vermittlung muss, unter Androhung der Unzulässigkeit, bei einer Körperschaft zur Vermittlung gestellt werden, die innerhalb der territorialen Zuständigkeit des Gerichts, in dem sich das Kondominium befindet, liegt.

[III]. Der Verwalter ist dazu berechtigt, sich an dem Vorgehen zu beteiligen, nach vorherigem Versammlungsbeschluss, der mit der Mehrheit der in Artikel 1136, Absatz 2 des Gesetzbuches vorgesehen ist.

[IV]. Wenn die Bedingungen des Erscheinens vor dem Vermittler es nicht erlauben, den Beschluss gemäß Absatz III zu treffen, verfügt der Vermittler, auf Antrag des Kondominiums, über eine geeignete Nachfrist für das Ersterscheinen.

[V]. Der Vermittlungsvorschlag muss von der Versammlung mit der Mehrheit, wie in Artikel 1136, 2. Absatz des Gesetzbuches angegeben, genehmigt sein. Wenn die vorstehend genannte Mehrheit nicht erreicht wurde, versteht sich der Vorschlag als nicht angenommen.

[VI]. Der Vermittler setzt die Frist für den Schlichtungsvorschlag s. Artikel 11 des Gesetzesdekrets 4.März 2010, Nr. 28 fest, unter Berücksichtigung der Notwendigkeit für den Verwalter, zu einem Versammlungsbeschluss zu gelangen.

Artikel 72

[I]. Die Gemeinschaftsordnungen von Kondominien können die Verfügungen der Artikel 63, 66, 67 und 69 nicht aufheben.

Artikel 155-bis

[I]. Die Versammlung trifft zum Zwecke der Anpassung der nicht zentralisierten Anlagen, s. Artikel 1122-bis, 1. Absatz des Gesetzbuches, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorgenannten Artikels bereits bestanden, die notwendigen Anforderungen mit den Mehrheiten s. Artikel 1136, erster, zweiter und dritter Absatz des Gesetzbuches.

SONDERGESETZE

Gesetz 9. Januar 1989, Nr.13

Bestimmungen zur erleichterten Überwindung und Beseitigung architektonischer Barrieren in privaten Gebäuden

Artikel 2 Absatz I

Die Beschlüsse, die Neuerungen zum Gegenstand haben, die in privaten Gebäuden durchzuführen sind, um architektonische Barrieren im Sinne des Artikels 27, Absatz 1 des Gesetzes 30. März 1971 Nr. 118 und Artikel **1)** Absatz 1 des Dekrets des Präsidenten der Republik 27. April 1978, Nr. 384 zu beseitigen, sowie die Realisierung von geführten Gehwegen und die Installation von Signaleinrichtungen zur Erleichterung der Mobilität der Blinden im Inneren privater Gebäude, werden von der Versammlung des Kondominiums, in erster oder zweiter Einberufung, mit den im zweiten Absatz von Artikel 1120 des ZGB vorgesehenen Mehrheiten genehmigt.

Note

Gesetz 9. Januar 1991, Nr.10

Einzelheiten der Durchführung des nationalen Energieplans im Bereich der rationellen Energienutzung, Energieeinsparung und Entwicklung der erneuerbaren Energien.

Artikel 26 - Entwurf, Implementierung und Betrieb von Gebäuden und Anlagen. (omissis)

Absatz II

Für Eingriffe an Gebäuden und Anlagen, die für die Verminderung des Energieverbrauchs und die Verwendung von Energiequellen s. Artikel 1bestimmt sind, welche durch eine Bescheinigung einer Energiezertifizierung oder ein Energieaudit von einem qualifizierten Fachmann festgestellt wurden, gelten die entsprechenden Beschlüsse des Kondominiums, wenn sie mit der Mehrheit der Anwesenden angenommen wurde, mit der Anzahl von Stimmen, die mindestens ein Drittel des Wertes des Gebäudes darstellt. (omissis)

Absatz V

Für Neuerungen betreffs der Anwendung von Systemen der Thermoregulation und Wärmemessung und die daraus folgende Aufteilung der Heizungskosten nach tatsächlichem Verbrauch, beschließt die Versammlung des Kondominiums mit der Mehrheit, wie sie im zweiten Absatz von Artikel 1120 des ZGB vorgesehen ist. (omissis)

Gesetzesdekret 23. Januar 2001 Nr. 5, konvertiert in Gesetz vom 20. März 2001 Nr. 66

Dringende Bestimmungen zum Aufschub der Fristen in Bezug auf analoge und digitale Rundfunkübertragung, sowie für die Umstrukturierung der Rundfunksysteme.

Artikel 2a bis

Um die Entwicklung und Verbreitung neuer Technologien des Satellitenrundfunks zu fördern, ist die Installation von neuen Anlagen eine notwendige Neuerung im Einklang zu Artikel 1120, Absatz 1 des ZGB. Für die Genehmigung der betreffenden Beschlüsse gelten Artikel 1120, 2. Absatz des gleichen Buches. Die Bestimmungen laut vorheriger Abschnitte stellen kein Recht auf Anerkennung von Steuervorteilen dar.

ZGB

Artikel 2659 Absatz I, Nr. 1

Eintragungsnote

Wer die Eintragung einer Rechtshandlung unter Lebenden beantragt, muss dem Führer des Liegenschaftsregisters zusammen mit der Abschrift des Rechtstitels eine Note in zweifacher Ausfertigung vorlegen, in der anzugeben sind:

1) der Zuname und der Vorname, der Ort und der Tag der Geburt und die Steuernummer der Parteien sowie, wenn sie verheiratet sind, ihr Ehegüterstand, wie er sich aus ihrer im Rechtstitel abgegebenen Erklärung oder aus einer Bescheinigung des Standesbeamten ergibt; die Bezeichnung oder die Firma, der Sitz und die Steuernummer der juristischen Personen, der im 2., 3. und 4. Abschnitt des 5. Titels des fünften Buches vorgesehenen Gesellschaften und der nicht anerkannten Vereine, wobei für letztere und für die einfachen Gesellschaften auch die Personalien jener Personen anzugeben sind, die sie gemäß dem Gründungsvertrag vertreten. Für Kondominien muss die eventuelle Bezeichnung, der Ort und die Steuernummer angegeben werden; omissis

Note

ZIVILPROZESSORDNUNG

Art. 23 Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten zwischen Mitgliedern und zwischen Kondominien

Für Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mitgliedern ist der Richter des Ortes zuständig, wo die Gesellschaft ihren Sitz hat. Für Streitigkeiten zwischen Kondominien, d. h zwischen Miteigentümern und Kondominium, ist der Richter des Ortes, wo sich die gemeinschaftlichen Güter oder die meisten von ihnen befinden, zuständig.

Diese Regel gilt auch nach der Auflösung der Gesellschaft oder des Kondominiums, sofern der Antrag innerhalb von zwei Jahren ab der Abtrennung eingereicht wurde.

Artikel 30. Reform Kondominium

Die Beiträge zu den Aufwendungen für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung sowie für Neuerungen sind vorher absetzbar gemäß des Art. 111 der Königlichen Verordnung vom 16. März 1942, Nr. 267, u. folgenden geänderten Fassungen, wenn sie gemäß Artikel 63,1. Absatz, der Bestimmungen für die Durchführung des ZGB und den Übergangsvorschriften, abgelöst durch Artikel 18 dieses Gesetzes, während des Konkursverfahrens fällig sind.

DER AUFTRAG - ZGB

(Titel III - Kapitel IX - Abschnitt I) (siehe Artikel 1129 ZGB, Abschnitt XV)

Art.1703 Begriff

Der Auftrag ist der Vertrag, mit dem sich eine Partei verpflichtet, eine oder mehrere Rechtshandlungen auf Rechnung der anderen vorzunehmen.

Art.1704 Auftrag mit Vertretungsmacht

Ist dem Beauftragten die Befugnis erteilt worden, im Namen des Auftraggebers zu handeln, so finden auch die Bestimmungen des 6. Abschnittes des 2. Titels dieses Buches Anwendung.

Art.1705 Auftrag ohne Vertretungsmacht

Basierend auf professionellen Honoraren oder der Verwendung; in Abwesenheit wird sie vom Gericht bestimmt.

[I] Der Beauftragte, der im eigenen Namen handelt, erwirbt die Rechte und übernimmt die Pflichten, die aus den mit Dritten vorgenommenen Rechtshandlungen entstehen, auch wenn diese vom Auftrag Kenntnis hatten.

[II] Die Dritten stehen in keinerlei Rechtsbeziehung zum Auftraggeber. Der Auftraggeber kann jedoch anstelle des Beauftragten die aus der Durchführung des Auftrags erwachsenden Forderungen geltend machen, es sei denn, dies könnte die von den Bestimmungen der nachstehenden Artikel dem Beauftragten zugesprochenen Rechte beeinträchtigen.

Art.1706 Erwerbungen des Beauftragten

[I] Unbeschadet der Rechte, die Dritte kraft Besitzes in gutem Glauben erworben haben, kann der Auftraggeber die Herausgabe der beweglichen Sachen verlangen, die auf seine Rechnung von dem in eigenem Namen handelnden Beauftragten erworben wurden.

[II] Sind die vom Beauftragten erworbenen Güter unbewegliche oder in öffentlichen Registern verzeichnete bewegliche Sachen, so ist der Beauftragte verpflichtet, sie dem Auftraggeber weiterzuübertragen. Bei Nichterfüllung finden die Bestimmungen über die Erwirkung der Pflicht zum Vertragsabschluß Anwendung.

Note

Art.1707 Gläubiger des Beauftragten

Die Gläubiger des Beauftragten können ihre Rechte nicht auf die Güter geltend machen, die der Beauftragte in Durchführung des Auftrags im eigenen Namen erworben hat, sofern der Auftrag aus einem Schriftstück mit einem der Pfändung vorausgehenden sicheren Datum hervorgeht, wenn es sich um bewegliche Sachen oder Forderungen handelt, oder sofern die Eintragung der Rechtshandlung zur Weiterübertragung oder der darauf gerichteten Klage vor der Pfändung erfolgt, wenn es sich um unbewegliche oder in öffentlichen Registern verzeichnete bewegliche Sachen handelt.

Art.1708 Inhalt des Auftrags

[I] Der Auftrag umfasst nicht nur die Rechtshandlungen, für die er erteilt wurde, sondern auch jene, die zu ihrer Durchführung notwendig sind.

[II] Der Generalauftrag umfasst nicht Rechtshandlungen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt sind.

Art.1709 Entgeldlichkeitsvermutung

Der Auftrag versteht sich als entgeldlich. Die Höhe der Vergütung wird, falls sie von den Parteien nicht festgesetzt wurde, auf Grund der Tarife für die Berufsgruppen oder der Gebräuche bestimmt; bei deren Fehlen wird sie vom Gericht bestimmt.

PFLICHTEN DES BEAUFTRAGTEN

Art.1710 Sorgfalt des Beauftragten

[I] Der Beauftragte hat den Auftrag mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters durchzuführen; ist der Auftrag jedoch unentgeltlich, so wird die Haftung für Fahrlässigkeit weniger streng beurteilt.

[II] Der Beauftragte hat dem Auftraggeber nachträglich eingetretene Umstände, die eine Abberufung oder eine Abänderung des Auftrags bewirken könnten, bekanntzugeben.

Art.1711 Grenzen des Auftrags

[I] Der Beauftragte darf die im Auftrag festgesetzten Grenzen nicht überschreiten.

Eine über den Auftrag hinausreichende Rechtshandlung geht zu Lasten des Beauftragten, falls der Auftraggeber sie nicht genehmigt.

[II] Der Beauftragte darf von den erhaltenen Weisungen abweichen, wenn auf Grund von Umständen, die dem Auftraggeber unbekannt sind und die ihm nicht rechtzeitig mitgeteilt werden können, vernünftigerweise anzunehmen ist, dass der Auftraggeber selbst dazu sein Einverständnis gegeben hätte.

Art.1712 Mitteilung von der Durchführung des Auftrags

[I] Der Beauftragte hat dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen, dass der Auftrag durchgeführt worden ist.

[II] Verzögert der Auftraggeber nach Erhalt dieser Mitteilung die Antwort länger, als es nach der Art des Geschäfts oder nach den Gebräuchen erforderlich ist, so bedeutet dies Billigung, selbst wenn der Beauftragte von den Weisungen abgewichen ist oder die Grenzen des Auftrags überschritten hat.

Art.1713 Pflicht zur Rechnungslegung

[I] Der Beauftragte hat dem Auftraggeber über seine Tätigkeit Rechnung zu legen und hat ihm

Note

alles, was er aus Anlass des Auftrags erhalten hat, zu übergeben.

[II] Die im Voraus erteilte Befreiung von der Pflicht zur Rechnungslegung ist in den Fällen unwirksam, in denen der Beauftragte wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit haftet.

Art.1714 Zinsen für die eingehobenen Beträge

Der Beauftragte hat dem Auftraggeber die gesetzlichen Zinsen für die auf Rechnung des Auftraggebers eingehobenen Beträge von dem Tag an zu entrichten, an dem er sie ihm übergeben oder zusenden oder gemäß den erhaltenen Weisungen verwenden hätte sollen.

Art.1715 Haftung für die Verpflichtungen Dritter

Fehlt eine gegenteilige Abmachung, so haftet der Beauftragte, der im eigenen Namen handelt, dem Auftraggeber gegenüber nicht für die Erfüllung der von jenen Personen übernommenen Verpflichtungen, mit denen er Verträge abgeschlossen hat, es sei denn, dass ihm deren Zahlungsunfähigkeit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt war oder hätte bekannt sein müssen.

Art.1716 Mehrzahl von Beauftragten

[I] Unbeschadet einer gegenteiligen Abmachung ist ein Auftrag an mehrere zu gemeinschaftlichem Handeln bestimmte Personen wirkungslos, wenn er nicht von allen angenommen wird.

[II] Wird im Auftrag nicht erklärt, dass die Beauftragten gemeinschaftlich zu handeln haben, so kann jeder einzelne von ihnen das Geschäft abschließen.

In diesem Fall hat der Auftraggeber, sobald er vom Abschluss verständigt worden ist, den anderen Beauftragten hiervon Mitteilung zu machen; andernfalls hat er die Schäden, die durch die Unterlassung oder Verspätung entstehen, zu ersetzen.

Art.1717 Stellvertreter des Beauftragten

[I] Der Beauftragte, der bei der Durchführung des Auftrags eine andere Person an seine Stelle setzt, ohne hierzu ermächtigt zu sein oder ohne dass dies wegen der Dauer des Auftrags erforderlich ist, haftet für die Tätigkeit des Stellvertreters.

[II], Hatte der Auftraggeber die Ermächtigung zur Stellvertretung erteilt, ohne die Person zu bezeichnen, so haftet der Beauftragte nur, wenn ihn ein Verschulden bei der Auswahl trifft.

[III] Der Beauftragte haftet für die Weisungen, die er dem Stellvertreter erteilt hat.

[IV] Der Auftraggeber kann unmittelbar gegen den Stellvertreter des Beauftragten gerichtlich vorgehen.

Art.1718 Verwahrung der Sachen und Wahrung der Rechte des Auftraggebers

[I] Der Beauftragte hat für die Verwahrung der Sachen, die ihm für Rechnung des Auftraggebers zugesandt worden sind, Sorge zu tragen und hat die Rechte des letzteren gegenüber dem Beförderer zu wahren, wenn die Sachen Anzeichen einer Verschlechterung aufweisen oder verspätet eingetroffen sind.

[II] Bei Dringlichkeit kann der Beauftragte den Verkauf der Sachen gemäß Artikel 1515 vornehmen.

[III], Von diesen Umständen sowie vom Nichteintreffen der Ware hat er dem Auftraggeber unverzüglich Mitteilung zu machen.

[IV] Die Bestimmungen dieses Artikels finden auch dann Anwendung, wenn der Beauftragte den ihm vom Auftraggeber erteilten Auftrag nicht annimmt, sofern ein solcher Auftrag in die berufliche Tätigkeit des Beauftragten fällt.

Note

PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS

Art.1719 Zur Durchführung des Auftrags erforderliche Mittel

Unbeschadet einer gegenteiligen Abmachung hat der Auftraggeber dem Beauftragten die Mittel zur Verfügung zu stellen, die zur Durchführung des Auftrags und zur Erfüllung der Verpflichtungen, die der Beauftragte zu diesem Zweck in eigenem Namen eingegangen ist, erforderlich sind.

Art.1720 Aufwendungen und Vergütung des Beauftragten

[I] Der Auftraggeber hat dem Beauftragten die vorgestreckten Beträge samt den gesetzlichen Zinsen vom Tag der Zahlung an zu ersetzen und hat ihm die ihm zustehende Vergütung zu leisten.

[II] Außerdem hat der Auftraggeber dem Beauftragten die infolge des Auftrags erlittenen Schäden zu ersetzen.

Art.1721 Recht des Beauftragten auf die Forderungen

Der Beauftragte ist berechtigt, sich aus den Geldforderungen, die aus den von ihm geschlossenen Geschäften entstanden sind, mit Vorrang vor dem Auftraggeber und dessen Gläubigern zu befriedigen.

ERLÖSCHEN DES AUFTRAGS

Art.1722 Gründe für das Erlöschen des Auftrags

Der Auftrag erlischt:

1) durch Fristablauf oder wenn das Geschäft, für das der Auftrag erteilt worden ist, durch den Beauftragten abgeschlossen worden ist;

2) durch Abberufung des Auftraggebers;

3) durch Kündigung des Beauftragten;

4) durch den Tod, die volle oder beschränkte Entmündigung des Auftraggebers oder des Beauftragten. Allerdings erlischt der Auftrag, der die Besorgung von Rechtshandlungen zur Führung eines Unternehmens zum Gegenstand hat, nicht, wenn das Unternehmen weitergeführt wird, unbeschadet des Rücktrittsrechts der Parteien oder der Erben.

Art. 1723 Widerruflichkeit des Auftrags

[I] Der Auftraggeber kann den Auftrag widerrufen; wenn aber die Unwiderruflichkeit vereinbart war, so haftet er für den Schaden, wenn nicht ein berechtigter Grund vorliegt.

[II] Der auch im Interesse des Beauftragten oder dritter Personen erteilte Auftrag erlischt nicht durch Widerruf des Auftraggebers, es sei denn, dass etwas anderes festgesetzt wurde, oder dass ein berechtigter Grund zum Widerruf besteht; er erlischt nicht durch den Tod oder die nachfolgende Unfähigkeit des Auftraggebers.

Art.1724 Stillschweigender Widerruf

Die Bestellung eines neuen Beauftragten für dasselbe Geschäft oder seine Durchführung durch den Auftraggeber bedeutet den Widerruf des Auftrags und wirkt vom Tag an, an welchem sie dem Beauftragten mitgeteilt worden ist.

Art.1725 Widerruf des entgeltlichen Auftrags

[I] Der Widerruf eines entgeltlichen, für eine bestimmte Zeit oder für ein bestimmtes Geschäft erteilten Auftrags verpflichtet den Auftraggeber zum Schadenersatz, wenn er vor Ablauf der

Note

Zeit oder vor Abschluss des Geschäftes erfolgt, es sei denn, dass ein berechtigter Grund vorliegt.
[II] Wurde der Auftrag für eine unbestimmte Zeit erteilt, so verpflichtet der Widerruf, wenn er ohne angemessene Vorankündigungsfrist erfolgt, den Auftraggeber zum Schadenersatz, es sei denn, dass ein berechtigter Grund vorliegt.

Art.1726 Widerruf des gemeinsamen Auftrags

Wurde der Auftrag von mehreren Personen mit einer einzigen Rechtshandlung und für ein Geschäft im gemeinsamen Interesse erteilt, so ist der Widerruf unwirksam, wenn er nicht durch alle Auftraggeber erfolgt, es sei denn, dass ein berechtigter Grund vorliegt.

Art.1727 Kündigung des Beauftragten

[I] Der Beauftragte, der ohne berechtigten Grund den Auftrag aufkündigt, hat dem Auftraggeber die Schäden zu ersetzen. Wurde der Auftrag für eine unbestimmte Zeit erteilt, ist der ohne berechtigten Grund kündigende Beauftragte zum Ersatz verpflichtet, wenn er nicht eine angemessene Vorankündigungsfrist eingehalten hat.
[II] Jedenfalls hat die Kündigung außer im Fall einer schwerwiegenden Verhinderung des Beauftragten auf solche Art und Weise und zu einer solchen Zeit zu erfolgen, dass der Auftraggeber anderweitig Vorsorge treffen kann.

Art.1728 Tod oder Unfähigkeit des Auftraggebers oder des Beauftragten

[I] Erlischt der Auftrag durch den Tod oder die nachfolgende Unfähigkeit des Auftraggebers, so hat der Beauftragte, der die Durchführung begonnen hat, diese bei Gefahr im Verzug fortzusetzen.
[II] Erlischt der Auftrag durch den Tod oder die nachfolgende Unfähigkeit des Beauftragten, so haben seine Erben oder derjenige, der ihn vertritt oder ihm beisteht, sofern sie vom Auftrag Kenntnis haben, unverzüglich den Auftraggeber zu verständigen und einstweilen in dessen Interesse die durch die Umstände gebotenen Maßnahmen zu treffen.

Art.1729 Unkenntnis vom Erlöschungsgrund

Rechtshandlungen, die der Beauftragte vorgenommen hat, bevor er vom Erlöschen des Auftrags Kenntnis hatte, sind dem Auftraggeber oder seinen Erben gegenüber gültig.

Art.1730 Erlöschen des an mehrere Beauftragte erteilten Auftrags

Vorbehaltlich einer gegenteiligen Abmachung erlischt der Auftrag an mehrere zu gemeinschaftlichem Handeln bestimmte Personen auch dann, wenn der Erlöschensgrund nur einen der Beauftragten betrifft.

Note

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari



Un Amministratore ANACI...

il migliore Investimento
dopo la tua casa !

I REQUISITI STABILITI DALLA LEGGE PER SVOLGERE LA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Per svolgere regolarmente la professione di amministratore di condominio è necessario possedere alcuni requisiti espressamente previsti dalla legge.
Secondo la legge in materia, nello specifico l'articolo. 71bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, introdotta con l'entrata in vigore della cosiddetta riforma del condominio, ovvero la legge 220/2012, sono previsti dei requisiti indispensabili, ovvero:



A- godere dei diritti civili;
B- non aver subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
C- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
D- non essere interdetti o inabilitati;
E- non risultare annotati nell'elenco dei protesti cambiari;
F- avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
G- avere frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Per ottenere questo titolo è necessario frequentare un corso di almeno 72 ore con superamento di esame finale, cui dovrà seguire la formazione periodica successiva per almeno 15 ore annuali con superamento di esame finale.
I corsi dovranno essere organizzati abilitati da enti e istituti di formazione al fine di fornire le competenze tecniche necessarie su materie giuridiche, commerciali, sulla sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, agli obblighi di legge vigenti sulle certificazioni energetiche, norme sulle barriere architettoniche, contabilità e informatica.

ANACI ha stabilito che i propri corsi di formazione ed avviamento alla professione di amministratore di condominio abbiano una durata minima di 100 ore, ha aumentato a 16 le ore previste per la formazione periodica dei propri associati ed ha introdotto, per il mantenimento della qualifica di associato, l'obbligo del raggiungimento, per i propri iscritti, di un numero minimo di 28 crediti formativi annui erogando un credito formativo per ogni ora di formazione effettivamente seguita grazie alle innumerevoli iniziative culturali e formative organizzate ed erogate su tutto il territorio nazionale dalle proprie sezioni provinciali e regionali.

ANACI ha anche modificato il proprio statuto fissando l'obbligo, per i propri dirigenti, di essere in possesso della certificazione da parte di ente terzo delle proprie competenze secondo la Norma UNI 10801 specifica per l'amministratore di condominio ed ha iniziato una campagna di sensibilizzazione affinchè tutti i propri associati certifichino le proprie competenze professionali.
La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore che, ovviamente, dovrà essere in possesso delle qualifiche previste.

Per revocare l'amministratore che non possiede, o che abbia perso, uno dei requisiti di cui sopra è possibile procedere semplicemente alla convocazione di un'assemblea deliberare la revoca e nominare un professionista che ne sia in possesso.
In alternativa è possibile Trattandosi di gravi irregolarità è eventualmente possibile proporre ricorso al Tribunale a danno e carico dell'amministratore irregolare ai sensi di legge.

Die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen für die Ausübung des Berufs des Kondominiumsverwalters

Um den Beruf des Kondominiumsverwalters ordnungsgemäß auszuüben, müssen bestimmte, gesetzlich festgelegte Voraussetzungen erfüllt sein.
Gemäß dem einschlägigen Gesetz, insbesondere Art. 71-bis der Durchführungsbestimmungen zum ZGB, der mit Inkrafttreten der sogenannten Kondominiumsreform Gesetz Nr. 220/2012, eingeführt wurde, sind folgende unverzichtbare Voraussetzungen vorgesehen:
A- im Besitz der bürgerlichen Rechte sein;
B- nicht wegen Straftaten gegen die öffentliche Verwaltung, die Rechtspflege, den öffentlichen Glauben, das Vermögen oder wegen jeder anderen nicht fahrlässigen Straftat verurteilt worden sein, für die das Gesetz eine Freiheitsstrafe von mindestens zwei und höchstens fünf Jahren vorsieht;
C- keinen rechtskräftigen Vorsorgemaßnahmen unterworfen worden sein, es sei denn, es ist eine Rehabilitierung erfolgt;
D- nicht unter Vormundschaft oder Entmündigung stehen;
E- nicht in der Liste der Wechselproteste angeführt sein;
F- einen Oberschulabschluss absolviert haben;
G- einen Grundausbildungskurs besucht haben und regelmäßig Fortbildungen im Bereich der Kondominiumsverwaltung absolvieren. Um diesen Titel zu erwerben, muss ein Kurs von mindestens 72 Stunden besucht und eine Abschlussprüfung bestanden werden, woraufhin eine regelmäßige Fortbildung von mindestens 15 Stunden pro Jahr mit einer jeweiligen Abschlussprüfung folgt.

Die Kurse müssen von Ausbildungsstätten und -instituten organisiert werden, um die erforderlichen technischen Kenntnisse in den Bereichen Recht, Wirtschaft, Gebäudesicherheit, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an Statik und Energieeinsparung, Heizungs- und Klimaanlagen, Wasseranlagen, geltende gesetzliche Verpflichtungen zur Energiezertifizierung, Vorschriften zu baulichen Barrieren, Buchhaltung und Informatik zu vermitteln.
Die Vereinigung ANACI-NVK hat festgelegt, dass ihre Ausbildungskurse und Einführungskurse für den Beruf des Kondominiumsverwalters eine Mindestdauer von 100 Stunden haben müssen und hat die, für die regelmäßige Fortbildung ihrer Mitglieder, vorgesehenen Stunden auf zusätzliche 16 Stunden erhöht und zur Aufrechterhaltung der Mitgliedschaft die Verpflichtung eingeführt, dass ihre Mitglieder eine Mindestanzahl von insgesamt 28 Fortbildungspunkten pro Jahr erreichen müssen, wobei für jede tatsächlich absolvierte Fortbildungsstunde ein Fortbildungspunkt vergeben wird, dank der unzähligen Kultur- und Fortbildungsinitiativen, die von ihren jeweiligen Provinz- und Regionalverbänden im gesamten Staatsgebiet organisiert und durchgeführt werden.
Die Vereinigung ANACI-NVK hat auch seine Satzung geändert und für die Führungskräfte die Verpflichtung festgelegt, über eine Zertifizierung ihrer Kompetenzen gemäß der Norm UNI 10801 für Kondominiumsverwalter zu verfügen, und hat eine Sensibilisierungskampagne gestartet, damit alle Mitglieder ihre beruflichen Kompetenzen zertifizieren lassen.
Der Verlust der in den Buchstaben a), b), c), d) und e) des ersten Absatzes genannten Voraussetzungen führt zur Beendigung des Mandats. In diesem Fall kann jeder Miteigentümer ohne Formalitäten eine Versammlung zur Ernennung eines neuen Verwalters einberufen, der natürlich über die erforderlichen Qualifikationen verfügen muss.
Um einen Verwalter zu entlassen, der eine der oben genannten Voraussetzungen nicht erfüllt oder verloren hat, kann einfach eine Versammlung einberufen werden, um die Entlassung zu beschließen und einen neuen Verwalter zu ernennen, der diese Voraussetzungen erfüllt.
Alternativ ist es möglich, da es sich um schwerwiegende Unregelmäßigkeiten handelt, gegebenenfalls gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beim Gericht Klage gegen den unrechtmäßigen Verwalter einzureichen.



Consigli in materia di prevenzione dal rischio Legionella

La prevenzione dal rischio Legionella è un tema di salute pubblica che richiede la collaborazione di tutti per la sicurezza del sistema idrico condominiale.

La Legionella è un batterio che è naturalmente presente negli ambienti acquatici e prospera a temperature comprese tra i 25°C e i 45°C rendendo potenzialmente a rischio impianti di condizionamento, serbatoi d'acqua calda, sistemi idraulici quali sono le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda, umidificatori e piscine, se non adeguatamente mantenuti, causando la legionellosi, una grave forma di polmonite che può essere contratta tramite aerosol ovvero attraverso l'inalazione di goccioline di acqua contaminate.
Come specificato dalle Linee guida, è fondamentale che ognuno sia consapevole delle proprie responsabilità riguardo alle utenze idriche del proprio appartamento, fino ai rubinetti e terminali utilizzati esclusivamente nel proprio contesto domestico.
A tal fine, è particolarmente importante mettere in atto, con frequenza semestrale, una semplice quanto efficace misura preventiva, ovvero il flussaggio dell'acqua calda e fredda in tutti i rubinetti e soffioni utilizzati con consumi ridotti o nulli (ad esempio, bagni non abitati o usati di rado). In pratica, è necessario aprire e fare defluire l'acqua per alcuni minuti (almeno 5-10 minuti) per evitare il ristagno e la conseguente proliferazione batterica in conformità alle Linee guida della Conferenza Stato-Regioni (2015) e agli obblighi informativi previsti dal DVR Legionella redatto ex D.Lgs. 18/2023 e D.Lgs. 81/2008.
Questa misura preventiva è particolarmente importante in quanto gli impianti scarsamente usati, come dopo periodi prolungati di vacanza o in appartamenti inutilizzati, risultano essere aree di particolare criticità.
Adottando questa semplice ma efficace pratica, ogni condomino contribuirà attivamente alla sicurezza collettiva del sistema idrico condominiale.

Ratschläge zur Vorsorge vor dem Risiko von Legionellen

Die Vorsorge vor dem Legionellenrisiko ist ein Problem der öffentlichen Gesundheit, das die Zusammenarbeit aller für die Sicherheit des Wassersystems der Eigentumswohnung erfordert.

Legionellen sind ein Bakterium, das natürlicherweise in Gewässern vorkommt und bei Temperaturen zwischen 25 °C und 45 °C gedeiht, wodurch Klimaanlagen, Warmwasserspeicher, Hydrauliksysteme wie Warm- und Kaltwasserverteilungsnetze, Luftbefeuchter und Schwimmbäder gefährdet werden können, wenn sie nicht ordnungsgemäß gewartet werden, was zur Legionellose führt, eine schwere Form der Lungenentzündung, die durch Aerosole oder durch das Einatmen von kontaminierten Wassertröpfchen übertragen werden kann.
Wie in den Leitlinien festgelegt, ist es wichtig, dass sich jeder seiner Verantwortung in Bezug auf die Wasserversorgung seiner Wohnung bewusst ist, bis hin zu den Wasserhähnen und Terminals, die ausschließlich in seinem häuslichen Kontext verwendet werden.
Zu diesem Zweck ist es besonders wichtig, alle sechs Monate eine einfache und wirksame Präventionsmaßnahme zu ergreifen, d. h. die Spülung von warmem und kaltem Wasser in allen Wasserhähnen und Duschköpfen, die nur reduziert oder gar nicht verwendet werden (z. B. unbewohnte oder selten genutzte Badezimmer). In der Praxis ist es notwendig, das Wasser einige Minuten lang (mindestens 5-10 Minuten) zu öffnen und abzulassen, um eine Stagnation und eine daraus resultierende Bakterienvermehrung gemäß den Richtlinien der Konferenz der Länder und Regionen (2015) und den Informationspflichten des Legionellen-DVR gemäß dem Gesetzesdekret 18/2023 und dem Gesetzesdekret 81/2008 zu vermeiden.
Diese vorbeugende Maßnahme ist besonders wichtig, da nicht ausgelastete Systeme, wie z. B. nach längeren Ferien oder in ungenutzten Wohnungen, besonders kritische Bereiche sind.
Durch die Anwendung dieser einfachen, aber effektiven Praxis trägt jeder Eigentümer einer Eigentumswohnung aktiv zur kollektiven Sicherheit des Wassersystems der Eigentumswohnung bei.

TARGA IDENTIFICATIVA

Dall'ormai lontano 18 giugno 2013, con l'entrata in vigore della legge 220 del 11-12-2012 è fatto obbligo all'amministratore del condominio, di esporre una targa identificativa all'ingresso principale di ogni condominio da lui amministrato sulla quale siano chiaramente indicati i propri recapiti di studio.

Si tratta dell'articolo 1129, quinto comma del codice civile che ha specificato: «Sul luogo di accesso al condominio di maggio uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore»
Ma non solo, infatti il successivo sesto comma specifica che: "In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore".

Lo scopo che si è prefisso il legislatore è evidente, infatti la presenza della targa identificativa consente ai così detti terzi di individuare facilmente chi ci occupa della gestione dell'edificio, anche se questi non sia un amministratore vero e proprio ma che svolge funzioni analoghe come, appunto, viene chiaramente specificato nel sesto comma del sopra citato articolo.

Al di là della difficoltà di definire questa diversa figura di gestore, o referente o come meglio lo si voglia chiamare, il nuovo testo sembra suggerire l'esistenza di un interesse più generale per potere agevolmente individuare una persona che conosce lo stato dei luoghi ma anche i nominativi e, forse, i recapiti degli altri proprietari e per capire l'importanza insita nell'obbligo di apporre la targa identificativa in luogo ben visibile basti pensare a quelle che possono essere le varie necessità dell'autorità pubblica di entrare rapidamente in contatto con il referente del condominio, così come si pensi alla necessità di intervenire velocemente in caso di emergenza senza dimenticare i più semplici, e senza dubbio più frequenti, rapporti tra privati, siano essi condomini o terzi confinanti.

Girando per la città dovrebbe essere pertanto possibile, essendo ormai trascorsi tre anni dall'entrata in vigore della legge, notare la presenza di queste targhe su quasi tutti gli edifici, fatta eccezione per quelli in proprietà esclusiva, dimenticati o tralasciati dal legislatore nella stesura della legge; invece appare evidente come in molti non abbiano dato seguito a questo obbligo di legge, forse per scarsa conoscenza o forse, talvolta a pensare male si indovina come dice il proverbio, perché non sono in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per svolgere la professione di amministratore o, ancora, non vogliono apparire agli occhi del fisco.

Purtroppo bisogna tristemente prendere atto che la legge non ricollega la mancata apposizione della targa condominiale ad alcuna specifica sanzione pertanto dovranno essere i condomini, consapevoli dell'importanza della presenza di detta targa esposta come previsto "sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi" a diffidare formalmente il proprio amministratore di provvedere in merito e, caso di reiterato inadempimento, a chiedere la convocazione di un'assemblea, nei modi e nelle forme previsti all'articolo 66, primo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile per deliberare in merito.
Qualora, anche a fronte di una delibera specifica che gli imponga di provvedere all'apposizione della targa identificativa, l'amministratore non dovesse provvedere, in via del tutto ipotetica vi sarebbe la possibilità di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per chiederne la revoca per mancata esecuzione delle delibere dell'assemblea come previsto dall'articolo 1129, dodicesimo comma nr. 1 del codice civile; inutile evidenziare come, purtroppo, i costi da sostenere non giustificherebbero tale azione.

Piuttosto in caso di inadempimento a seguito di diffida sarà possibile procedere con la richiesta all'amministratore di procedere alla convocazione di un'assemblea ex articolo 66, primo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile chiedendo che venga inserito all'ordine del giorno il punto relativo alla proposta di revoca assembleare dell'amministratore per giusta causa.

La sezione ANACI di Bolzano già nel 2012 ha proposto al Comune di Bolzano di definire insieme la forma e le dimensioni delle targhe identificative da applicare sugli edifici, possibilmente in prossimità dei relativi numeri civici, così da garantire un aspetto uniforme e decoroso per tutta la città ed in occasione di un accordo più ampio siglato tra le parti sono state anche concordate le misure (15 x 15 cm) e la configurazione.

Ogni amministratore può aggiungere nell'apposito spazio previsto il proprio logo oltre ad eventuali ulteriori informazioni per facilitare il contatto e gli amministratori ANACI hanno deciso di adottare questo modello di targhe ovunque abbiano un edificio in gestione inserendo, di volta in volta, lo stemma del comune dove lo stesso si trovi.



Esempio di targa identificativa approvata dal comune di Bolzano

Identifizierungsschildes

Seit dem 18. Juni 2013 ist der Kondominiumsverwalter mit Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 220 vom 11.12.2012 verpflichtet, am Haupteingang jeder von ihm verwalteten Wohnanlage/Kondominium ein Schild anzubringen, auf dem seine Kontaktdaten deutlich angegeben sind.
Dies geht aus Art. 1129 Abs. 5 des ZGB hervor, in dem es heißt: „Am Eingang des Gebäudes oder an einem Ort, der von Dritten genutzt werden kann, sind die Personalien, die Anschrift und die Kontaktdaten, einschließlich der Telefonnummer, des Kondominiumsverwalters anzubringen."
Aber nicht nur das, denn im folgenden sechsten Absatz heißt es: „In Ermangelung eines Verwalters sind am Eingang der Wohnanlage oder an einem Ort, der auch Dritten zugänglich ist, die Personalien und Kontaktdaten, einschließlich der Telefonnummer, der Person anzubringen, die ähnliche Aufgaben wie der Verwalter wahrnimmt".
Das Ziel des Gesetzgebers ist offensichtlich, denn dank der Anbringung eines Hinweisschildes können sogenannte Dritte leicht erkennen, wer für die Verwaltung des Gebäudes zuständig ist, auch wenn es sich nicht um einen eigentlichen Verwalter handelt, sondern um eine Person, die ähnliche Aufgaben wahrnimmt, wie im sechsten Absatz des oben genannten Artikels klar festgelegt ist.
Abgesehen von der Schwierigkeit, diese neue Figur des Verwalters, Ansprechpartners oder wie auch immer man sie nennen möchte, zu definieren, scheint der neue Text auf ein allgemeines Interesse daran hinzuweisen, eine Person leicht ausfindig machen zu können, die den Zustand des Gebäudes kennt, aber auch die Namen und vielleicht die Kontaktdaten der anderen Eigentümer/Bewohner kennt. Um die Bedeutung der Verpflichtung zu verstehen, das Identifizierungsschild an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen, genügt es, an die verschiedenen Bedürfnisse der öffentlichen Behörde zu denken, schnell mit dem Ansprechpartner des Kondominiums in Kontakt zu treten, ebenso wie an die Notwendigkeit, im Notfall schnell einzugreifen, ohne die einfacheren und zweifellos häufigeren Beziehungen zwischen Privatpersonen zu vergessen, seien es Miteigentümer oder benachbarte Dritte.

Dahingehend wenn man durch die Stadt fährt, sollte es möglich sein, drei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes diese Schilder an fast allen Gebäuden zu sehen, mit Ausnahme derjenigen, die sich in Alleineigentum befinden und vom Gesetzgeber bei der Ausarbeitung des Gesetzes vergessen bzw. ausgelassen wurden. Es ist jedoch offensichtlich, dass viele dieser gesetzlichen Verpflichtung nicht nachgekommen sind, vielleicht aus Unkenntnis oder vielleicht, um mal ein böses Wort zu sagen, weil sie nicht alle gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen für die Ausübung des Berufs des Kondominiumsverwalters erfüllen oder weil sie nicht gegenüber der Steuerbehörde aufscheinen bzw. haftbar gemacht werden wollen.

Leider muss man traurig zur Kenntnis nehmen, dass das Gesetz das Fehlen des Hausschildes nicht mit einer bestimmten Strafe verbindet, daher müssen die Miteigentümer, die sich der Bedeutung des Vorhandenseins dieses Schildes bewusst sind, das wie vorgesehen „am Eingang des Kondominiums oder an einem Ort, der am häufigsten gemeinsam genutzt wird und die auch für Dritte zugänglich ist", ihren Verwalter förmlich auffordern, dies zu veranlassen, und im Falle einer wiederholten Nichterfüllung die Einberufung einer Versammlung gemäß den in Art. 66 Abs. 1 der Durchführungsbestimmungen des ZGB vorgesehenen Modalitäten und Formen beantragen, um darüber zu beschließen.
Sollte der Verwalter trotz eines spezifischen Beschlusses, der ihn zur Anbringung des Identifizierungsschildes verpflichtet, dieser Verpflichtung nicht nachkommen, bestünde rein hypothetisch die Möglichkeit, sich an die Justizbehörde zu wenden, um die Aufhebung des Beschlusses wegen Nichtumsetzung der Beschlüsse der Versammlung gemäß Art. 1129, Abs. 12 Nr. 1 des ZGB vorgesehen ist; es versteht sich von selbst, dass die damit verbundenen Kosten eine solche Maßnahme leider nicht rechtfertigen würden.
Vielmehr kann im Falle einer Nichterfüllung nach einer Abmahnung der Verwalter aufgefordert werden, eine Versammlung gemäß Art. 66 Abs. 1 der Durchführungsbestimmungen des ZGB einzuberufen und zu beantragen, dass der Punkt bezüglich des Vorschlags zur Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund in die Tagesordnung aufgenommen wird.

Die Vereinigung ANACI-NVK-Sektion Bozen hat bereits 2012 der Gemeinde Bozen vorgeschlagen, gemeinsam die Form und Größe der Kennzeichnungsschilder festzulegen, die an den Gebäuden angebracht werden sollen, möglichst in der Nähe der entsprechenden Hausnummern, um ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild für die gesamte Stadt zu gewährleisten. Im Rahmen einer umfassenderen Vereinbarung zwischen den Parteien wurden auch die Maße (15 x 15 cm) und die Gestaltung festgelegt.
Jeder Verwalter kann in dem dafür vorgesehenen Feld sein eigenes Logo sowie weitere Informationen hinzufügen, um die Kontaktaufnahme zu erleichtern. Die ANACI-Verwalter haben beschlossen, dieses Schildmodell überall dort zu verwenden, wo sie ein Gebäude verwalten, und jeweils das Wappen der Gemeinde, in der sich das Gebäude befindet, einzufügen.



Beispiel Identifizierungsschildes gen. Gemeinde Bozen

E' vero che tutti gli amministratori sono uguali?

Secondo l'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile può essere amministratore di condominio solo chi ha frequentato un corso di formazione iniziale e che svolge periodicamente attività di formazione in materia di amministrazione condominiale.

Si tratta quindi di due obblighi distinti: dell'adempimento del primo va data dimostrazione, su richiesta dell'assemblea, al momento del conferimento dell'incarico mentre del secondo è opportuno che l'assemblea annualmente chieda che venga dimostrato tramite presentazione dell'attestato conseguito.

L'assemblea ha infatti il diritto di chiedere all'amministratore la prova della formazione obbligatoria, attraverso l'esibizione degli **attestati di frequenza** dei corsi di aggiornamento, attestati che, appunto, dimostrino che ha svolto annualmente attività di formazione.

Questa normativa è rivolta a garantire l'aggiornamento degli amministratori su temi tecnici, scientifici e giuridici, specialmente per quanto riguarda la sicurezza all'interno del condominio dato che la materia è in continua evoluzione, non tanto per l'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge quanto, piuttosto, per i costanti interventi della giurisprudenza che cambiano le interpretazioni delle norme già esistenti.

Nei corsi di formazione, esiste la figura del **responsabile scientifico** ovvero un esperto in materie giuridiche, tecniche o economiche il cui compito principale è quello di assicurare l'integrità e la professionalità del corso verificando i requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori e controllando il rispetto delle norme di partecipazione da parte degli iscritti al corso di formazione e/o di aggiornamento ed ha anche il compito di attestare il superamento degli esami finali.
I formatori, oltre ai requisiti generali previsti dalla legge, devono possedere competenze specifiche nell'amministrazione condominiale o nella sicurezza degli edifici ed è richiesto che siano in possesso di un titolo accademico, almeno una laurea triennale, o di un'abilitazione alla libera professione e possono essere anche docenti in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole riconosciute, sia pubbliche che private.
Per poter svolgere attività di formazione e aggiornamento professionale, i formatori devono avere pubblicato almeno due lavori in materia di diritto condominiale o sicurezza degli edifici con un codice ISBN internazionale. Inoltre, è richiesto che abbiano già tenuto corsi di formazione in queste aree per almeno 40 ore ciascuno e per un periodo di almeno sei anni consecutivi, prima dell'entrata in vigore del decreto ministeriale del 13 agosto 2014, numero 140.
Il responsabile scientifico è responsabile della comunicazione relativa all'avvio dei corsi da inviare al Ministero della Giustizia non oltre la data di inizio delle lezioni tramite posta certificata, fornendo dettagli sulle modalità di svolgimento, sui nominativi dei formatori a garanzia di trasparenza e organizzazione nel processo formativo.

Il **corso di formazione iniziale** si svolge secondo il programma didattico predisposto dal responsabile scientifico e ha una durata di almeno **72 ore**, un terzo delle quali dedicate a esercitazioni pratiche; in seguito, l'amministratore è obbligato a seguire i **corsi di aggiornamento**, che hanno **cadenza annuale** e una durata di almeno di **15 ore.**

ANACI, unica tra tutte le associazioni di categoria, ha previsto che la durata dei propri corsi di formazione non sia inferiore alle 100 ore e quella dei corsi di aggiornamento annualmente non inferiore alle 16 ore, inoltre, per mantenere la qualifica di associato, occorre maturare 28 crediti formativi che vengono riconosciuti in ragione di un credito per ogni ora di formazione seguita.

La scelta del legislatore di prevedere corsi di aggiornamento con cadenza annuale non è casuale, bensì strettamente connessa al contenuto dell'articolo 1129 del Codice civile, secondo il quale «l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata», e a quello dell'articolo 1130, che prevede che l'amministratore sia tenuto a «eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale».

Il Decreto ministeriale 140/2014 prevede che il corso debba trattare «elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici». In particolare, i corsi di formazione e aggiornamento contengono moduli didattici inerenti alle materie di interesse dell'amministratore quali:

- l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti e ai poteri dell'amministratore;
- la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici e alla prevenzione incendi;
- le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
- i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;
- la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;
- i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;
- le tecniche di risoluzione dei conflitti;
- l'utilizzo degli strumenti informatici;
- la contabilità.

Il corso di formazione iniziale e quelli successivi di aggiornamento professionale possono svolgersi sia in sede fisica che in modalità telematica con l'obbligo di sostenere gli esami finali esclusivamente in presenza, e ANACI ha previsto l'obbligo che i propri corsi di aggiornamento si svolgano solo in presenza presso la sede individuata dal responsabile scientifico.

E' da evidenziare come la giurisprudenza italiana abbia affrontato il tema degli amministratori di condominio che non adempiono all'obbligo di formazione continua ed una posizione rigorosa sostiene che l'omissione della formazione periodica **invalidi la delibera assembleare che nomina l'amministratore con la conseguenza che il professionista non possa** essere confermato per l'anno successivo né possa pretendere un **compenso per l'attività svolta**, atteso che la sua nomina non può essere considerata valida.

Possiamo quindi affermare che non è assolutamente vero che tutti gli amministratori sono uguali, anzi!

Stimmt es, dass alle Kondominiumsverwalter gleich sind?

Gemäß Art. 71-bis der Durchführungsbestimmungen zum Zivilgesetzbuch kann nur jemand als Kondominiumsverwalter tätig sein, der einen Grundkurs absolviert hat und regelmäßig Fortbildungen zum Thema Verwaltung von Kondominien besucht.
Es handelt sich also um zwei unterschiedliche Verpflichtungen: Die Erfüllung der ersten Verpflichtung muss auf Antrag der Versammlung zum Zeitpunkt der Ernennung nachgewiesen werden, während die Versammlung für die zweite Verpflichtung jährlich einen Nachweis in Form der Vorlage des erworbenen Zertifikats verlangen sollte.
Die Versammlung hat nämlich das Recht, vom Kondominiumsverwalter den Nachweis der obligatorischen Fortbildung zu verlangen, indem er die Bescheinigung der Fortbildungskurse vorlegt, die belegen, dass er jährlich die erforderlichen Weiterbildungsmaßnahmen absolviert hat.
Diese Regelung soll sicherstellen, dass die Verwalter in technischen, wissenschaftlichen und rechtlichen Fragen auf dem neuesten Stand sind, insbesondere was die Sicherheit innerhalb des Kondominiums betrifft.

Da sich dieser Bereich ständig weiterentwickelt, nicht so sehr aufgrund des Inkrafttretens neuer gesetzlicher Bestimmungen, sondern vielmehr aufgrund der ständigen Rechtsprechung, die die Auslegung der bereits bestehenden Vorschriften verändert.
In den Ausbildungskursen gibt es die Figur des Fachexperten, d. h. eines Experten in Rechts-, Technik- oder Wirtschaftsfragen, dessen Hauptaufgabe darin besteht, die Integrität und Professionalität des Kurses zu gewährleisten, indem er die Anforderungen an die Ehrenhaftigkeit und Professionalität der Ausbilder überprüft und die Einhaltung der Teilnahmebedingungen durch die Teilnehmer des Ausbildungs- und/oder Fortbildungskurses kontrolliert. Außerdem hat er die Aufgabe, das Bestehen der Abschlussprüfungen zu bescheinigen.

Die Ausbilder müssen neben den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen über spezifische Kenntnisse in der Verwaltung von Kondominien sowie in der Gebäudesicherheit verfügen und einen akademischen Titel, mindestens einen Bachelor-Abschluss, oder eine Zulassung zur freiberuflichen Tätigkeit vorweisen können. Sie können auch Dozenten für Rechts-, Technik- und Wirtschaftsfächer an anerkannten öffentlichen oder privaten Universitäten, Instituten und Schulen sein.

Um Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen durchführen zu können, müssen die Ausbilder mindestens zwei Arbeiten zum Thema Kondominiumsrecht oder Gebäudesicherheit mit einer internationalen ISBN-Nummer veröffentlicht haben. Darüber hinaus müssen sie vor Inkrafttreten des Ministerialdekrets Nr. 140 vom 13. August 2014 bereits mindestens 40 Stunden lang und über einen Zeitraum von mindestens sechs aufeinanderfolgenden Jahren Ausbildungskurse in diesen Bereichen gehalten haben.
Der Fachexperten-Leiter ist für die Mitteilung über den Beginn der Kurse verantwortlich, die spätestens am Tag des Unterrichtsbeginns per Einschreiben an das Justizministerium zu senden ist und Angaben zu den Durchführungsmodalitäten und den Namen der Ausbilder enthält, um Transparenz und Organisation im Ausbildungsprozess zu gewährleisten.
Der Grundausbildungskurs findet gemäß dem vom Fachexperten-Leiter erstellten Lehrplan statt und dauert mindestens 72 Stunden, von denen ein Drittel für praktische Übungen vorgesehen ist. Anschließend ist der Verwalter verpflichtet, an den jährlichen Fortbildungskursen mit einer Dauer von mindestens 15 Stunden teilzunehmen.
Die Vereinigung ANACI-NVK ist der einzige Berufsverband, der vorsieht, dass die Dauer seiner Ausbildungskurse mindestens 100 Stunden und die seiner jährlichen Fortbildungskurse mindestens 16 Stunden beträgt, um jedoch die Mitgliedschaft aufrechtzuerhalten, müssen außerdem 28 Fortbildungspunkte gesammelt werden, die mit einem Punkt pro absolvierter Ausbildungsstunde angerechnet werden.

Die Entscheidung des Gesetzgebers, jährliche Fortbildungskurse vorzusehen, ist kein Zufall, sondern steht in engem Zusammenhang mit dem Inhalt von Art. 1129 des ZGB, wonach „das Amt des Verwalters ein Jahr dauert und für die gleiche Dauer verlängert wird", und mit dem Inhalt von Art. 1130 ZGB, der vorsieht, dass der Verwalter verpflichtet ist, „die Beschlüsse der Versammlung auszuführen und diese jährlich zur Genehmigung der Abrechnung der Eigentümergemeinschaft einzuberufen".

Das Ministerialdekret Nr. 140/2014 sieht vor, dass der Kurs „Elemente der Kondominiumsverwaltung in Bezug auf die Entwicklung der Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung und die Lösung theoretischer und praktischer Fälle" behandeln muss. Insbesondere enthalten die Aus- und Weiterbildungskurse Lehrmodule zu Themen, die für den Verwalter von Interesse sind, wie z. B.:

- die Verwaltung von Kondominiumseigentum, insbesondere hinsichtlich der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters;
- die Sicherheit der Gebäude, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an die Statik und Energieeinsparung, Heizungs- und Klimaanlagen, Wasser- und Elektroinstallationen sowie Aufzüge und Lastenaufzüge, die Überprüfung der Instandhaltung der gemeinschaftlichen Teile der Gebäude und des Brandschutzes;
- die Problematik der Gemeinschaftsflächen, Kondominiums Hausordnungen, Kostenaufteilungen in Bezug auf die Miteigentumsteilen/Tausendsteltabellen;
- die realen Rechte, insbesondere in Bezug auf Kondominiumseigentum und Baurecht;
- die Normen im Bereich Urbanistik, mit besonderem Augenmerk auf die Gebäudeordnung die besondere Gesetzgebung im geographischen Gebiet von Interesse für die Ausübung der Tätigkeit und sämtliche Dispositionen zum Thema architektonische Barrieren;
- die Verträge, insbesondere Ausschreibungen/Werkverträge und an vergebene Arbeiten an Dritte;
- die Techniken der Konfliktlösung;
- die Anwendung von Informatik;
- die Buchhaltung.

Die Erstausbildung und die anschließenden Fortbildungen können sowohl vor Ort als auch online stattfinden, wobei die Abschlussprüfungen ausschließlich in Präsenzform abzulegen sind.

Die Vereinigung ANACI-NVK hat festgelegt, dass ihre Fortbildungskurse nur in Präsenzform an dem vom Fachexperten-Leiter festgelegten Ort stattfinden dürfen.

Es ist hervorzuheben, dass sich die italienische Rechtsprechung mit dem Thema der Kondominiumsverwalter befasst hat, die ihrer Verpflichtung zur Fortbildung nicht nachkommen, und eine strenge Position vertritt, dass die Unterlassung der regelmäßigen Fortbildung den Beschluss der Versammlung, mit dem der Verwalter ernannt wird, ungültig macht, mit der Folge, dass der Fachmann weder für das folgende Jahr bestätigt werden kann noch eine Vergütung für die ausgeübte Tätigkeit verlangen kann, da seine Ernennung nicht als gültig angesehen werden kann.

Wir können daher sagen, dass es keineswegs stimmt, dass alle Verwalter gleich sind, ganz im Gegenteil!



http://www.anacibz.it



ANACI
NVK

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
NATIONALER VERBAND DER
KONDOMINIUMVERWALTER

Sezione di Bolzano / Sektion Bozen
Corso Italia 29 Italienallee - Bolzano 3 9100 Bozen

www.anaci.bz.it - info@anaci.bz.it
(lu - me - ve 09.00 - 12.00 mo - di - fr)
per contatti telefonici

chiuso in tipografia il 30.06.2025 copie 200 © Riproduzione vietata grafica ed impaginazione GP graph di Pozzo Gianni gpgrafic@gmail.com