

## **IL CONDOMINIO DELLA CASA DI VACANZA**

La realtà condominiale si trova anche nei luoghi di vacanza: infatti alcuni scelgono di investire nell'acquisto di seconde case nei luoghi di villeggiatura. Queste case vengono utilizzate non solo nel periodo canonico delle ferie ma anche durante i weekend.

Per questo motivo vengono scelti sempre più appartamenti inseriti in complessi condominiali più facilmente gestibili durante l'anno e arricchiti magari da varie strutture come piscine, zone sportive. In questi condomini valgono le stesse regole ma cambiano le problematiche da affrontare, perché l'attenzione dei condomini viene posta sulla gestione delle specifiche strutture destinate al tempo libero. Anche la tipologia delle spese subisce delle logiche varianti a seconda della località di villeggiatura. In montagna abbiamo il problema di dividere le spese relative al riscaldamento centralizzato; mentre al mare la questione delle spese della piscina o dei campi da tennis. Altro problema che si pone è la convocazione dell'assemblea di condominio. E' preferibile convocarla o durante la stagione vacanziera o durante un fine settimana per permettere a tutti di parteciparvi. Anche se i vari condomini possono delegare la loro partecipazione, in modo tale da non rendere deserta l'assemblea stessa.

Un altro problema abbastanza frequente in questo tipo di realtà condominiale è quello relativo alla ripartizione delle spese e al loro eventuale esonero. Infatti possiamo trovare condomini residenti più o meno in modo stabile durante l'anno; oppure condomini-turisti presenti per brevi periodi di vacanza. E' chiaro che questi ultimi esprimano il desiderio di essere esonerati in tutto o in parte da certe spese o quanto meno di parteciparvi in percentuali ridotte, proprio per il minore uso che fanno dei servizi comuni.

Occorre qui avere un regolamento il più preciso possibile su questi temi, o se non altro approvare una delibera assembleare che regolamenti in modo chiaro esoneri o riduzioni di spese per certi condomini, in presenza di determinate condizioni. Anzi tanto meglio adottare criteri e sistemi il più corretti possibile per la ripartizione di certe spese. Ad esempio contatori personali dell'acqua fredda, lettori del consumo di acqua calda e di riscaldamento, ascensori con funzionamento a gettoni di chiamata.

Altra questione da non sottovalutare è il rapporto con l'amministratore. Proprio perché i condomini risiedono a molta distanza dal luogo del condominio di villeggiatura e proprio perché è difficile convocare questo tipo di condomini in assemblea durante l'anno, l'amministratore ha una maggiore discrezionalità nella gestione del Condominio e nell'affrontare gli interventi urgenti e inderogabili. In questo caso l'operato dell'amministratore sarà spiegato e ratificato dalla successiva assemblea.

Discorso diverso dal Condominio è la multiproprietà, disciplinata da una normativa specifica e che meriterebbe una riflessione autonoma. Basti qui ricordare che con la multiproprietà ci troviamo di fronte a diversi proprietari della stessa unità immobiliare ma frazionati nel tempo. I vari condomini sono cioè proprietari solo per alcuni periodi durante l'anno della casa che abitano.