

Consorzio Abitativo

Guida rapida alla vita in comunità nel Queensland





Introduzione

Poiché la popolazione del Queensland continua a crescere a grande velocità, molte persone stanno cogliendo le possibilità offerte dalla vita in comunità. Il Queensland dispone di 38.000 schemi di titoli con diritto di proprietà comune con circa 355.000 lotti individuali. Il settore dei titoli con diritto di proprietà in comune rappresenta un fattore in crescita significativo per l'economia del Queensland.

La vita in comunità può rappresentare una scelta di vita economica e conveniente della quale possono trarre beneficio le persone sole o i pensionati che desiderano vivere in un'abitazione più piccola ma al tempo stesso continuare a vivere indipendentemente. Le persone legate da interessi comuni possono incontrarsi o semplicemente sviluppare rapporti più stretti con i loro vicini. I residenti possono condividere strutture quali piscine e giardini che sarebbero altrimenti troppo costosi o difficili da mantenere da soli.

Oltre agli svariati benefici, la vita in comunità comporta anche una nuova serie di responsabilità che per molti aspetti possono essere diversi dalla proprietà tradizionale di una casa o di un terreno. I consorzi, composti da tutti i proprietari sono una parte vitale della vita in comunità, considerato il loro ruolo nel prendere decisioni in materia di responsabilità comuni per la comunità.

Molti nuovi proprietari e potenziali acquirenti non hanno le idee chiare sui loro diritti e le loro responsabilità in quanto membri di un consorzio abitativo. Ecco perché il governo del Queensland ha realizzato questa pubblicazione – *Il consorzio: guida rapida alla vita di comunità in Queensland*. Rappresenta una valida guida sugli schemi di titolo con diritto di proprietà in comune, consorzi abitativi e obblighi e diritti di proprietari e altre persone coinvolte nel consorzio abitativo.

Questa pubblicazione rappresenta una guida generale per coloro che possiedono un lotto in uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune o che stanno pensando di acquistare nell'ambito di uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune. Offre una panoramica generale sulla vita di comunità e sul ruolo del consorzio abitativo. Tale guida non si prefigge lo scopo di offrire pareri legali ma di informare al meglio i consumatori soprattutto prima di firmare un contratto riguardante lo schema di titoli con diritto di proprietà in comune.

Se necessitate di ulteriori informazioni, il governo del Queensland, tramite l'Ufficio del commissario per la gestione di comunità e consorzi (BCMM) offre un servizio di informazioni per coloro coinvolti nello schema di titoli con diritto di proprietà in comune. L'ufficio BCMM offre inoltre un servizio di risoluzione dispute per risolvere eventuali disaccordi nati all'interno del consorzio e che non possono essere risolti internamente.

Questo opuscolo è disponibile anche in cinese, tedesco, greco, italiano, spagnolo e vietnamita ad uso di coloro che non parlano inglese.

Interpreting Services

If you need interpreting assistance to help you understand this publication, please contact the Translating and Interpreting Service on 13 14 50 (for the cost of a local call) and ask to speak to the Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.

Chinese (Simplified)

如果您需要翻译服务帮助您了解这份材料，请打电话到口笔译服务处(号码是 13 14 50。这只需要当地电话的费用)，要求与昆士兰业主法人团体与社区管理委员会办公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通话。

Chinese (Traditional)

如果您需要翻譯服務幫助您了解這份材料，請打電話到口筆譯服務處(號碼是 13 14 50。這只需要當地電話的費用)，要求與昆士蘭業主法人團體與社區管理委員會辦公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通話。

Dutch

Indien u om deze publicatie te begrijpen hulp van een tolk nodig heeft, neem dan contact op met de 'Translating and Interpreting Service' onder 13 14 50 (lokaal gesprek) en vraag om met het 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management' verbonden te worden.

Filipino

Kung kailangan mo ng tulong sa pagpapaliwanag o pag-interpretar upang ikaw ay matulungan na maintindihan ang publikasyong ito, kontakin o tawagan ang Serbisyo sa Pagsasalita sa Wika at Pag-interpretar (Translating and Interpreting Service) sa 13 14 50 (sa halaga ng tawag na lokal) at hilingin na makipag-usap sa Opisina ng Queensland ang Komisyonado para sa Korporasyon at Pangkomunidad na Tagapamahala (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

French

Si vous avez besoin d'aide pour comprendre cette publication, veuillez contacter le Translating and Interpreting Service (Service d'interprétation et de traduction) au numéro 13 14 50 (coût d'un appel local) et demander à parler au directeur du Queensland Office for Body Corporate and Community Management (Département du Queensland de la direction des collectivités et sociétés)

German

Sollten Sie zum Verständnis dieser Druckschrift Übersetzungshilfe benötigen, wenden Sie sich bitte an den 'Translating and Interpreting Service' unter 13 14 50 (zum Ortsanruf) und bitten Sie darum, mit dem 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.' verbunden zu werden.

Greek

Αν χρειάζεστε τη βοήθεια διαρμηνείας για να κατανοήσετε το έγγραφο αυτό, παρακαλούμε επικοινωνήστε με την Υπηρεσία Μετάφρασης και Διαρμηνείας στο 13 14 50 (για το κόστος ενός τοπικού τηλεφωνήματος) και ζητήστε να μιλήσετε με το Γραφείο Κοινοβουλευτικού του Διευθυντή του Εταιρικού Σώματος και Κοινοτικής Διαχείρισης (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

Italian

Per parlare con un interprete che vi aiuti a capire questo testo siete pregati di contattare il Servizio di Traduzione e Interpretariato al numero 13 14 50 (al costo di una chiamata locale) e chiedere di parlare con l'ufficio del Queensland del commissario per il management corporativo e comunitario (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

Japanese

本刊行物を理解するのに通訳サービスが必要な場合は、電話番号13 14 50の翻訳および通訳サービスまでお電話ください(料金は市内通話料金と同じ)。クイーンズランド州法人および地域社会管理局長官に連絡したい旨お申し出ください。

Polish

Jedli podzrabujesz pomocy tłumacza, aby zrozumieć niniejszą publikację, prosimy zadzwonić do Telefonicznej Służby Tłumaczeń pod numer 13 14 50 (za cenę rozmowy miejscowej) i powieść, że chcesz rozmawiać z Biurem Komisarza ds. Związku Współwłasnościeli Budyneków i Zarządzania Społecznego w stanie Queensland (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management).

Spanish

En caso de necesitar la ayuda de un intérprete para comprender esta publicación, póngase en contacto con el Servicio de Traducción e Interpretación llamando al 13 14 50 (por el precio de una llamada local) y solicite hablar con la Oficina de Queensland del Comisionado para la Administración de la entidad jurídica y comunitaria.

Vietnamese

Nếu cần thông ngôn để giúp quý vị hiểu ấn phẩm này, xin liên lạc với Dịch Vụ Thông Phiên Dịch qua số 13 14 50 (tính cước gọi điện thoại địa phương) và xin được nói chuyện với Văn Phòng Ủy Viên Đặc Trách Quản Trị Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng tại Queensland.

Indice

Che cos'è uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles)? ...	4
Che cos'è un consorzio?	4
Il comitato	5
Manutenzione delle proprietà comuni.....	5
L'assemblea generale annuale (annual general meeting)	6
Quali sono i costi previsti per i membri di un consorzio?	6
Quali regolamenti si applicano?.....	8
La tua casa è là dove abita il tuo cuore.....	8
Acquistare come investimento	8
Costruire su fondamenta solide	9
Lista di controllo dell'acquirente.....	10
Avete appena firmato sulla linea tratteggiata – e ora che succede?	10
Ulteriori informazioni	11

Che cos'è uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles)?

Uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) può comprendere villette bifamiliari, complessi residenziali a molti piani, centri commerciali o centri affari. Tali schemi sono composti da lotti a proprietà singola e proprietà comuni. Gli schemi di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) consentono soluzioni abitative flessibili in cui una persona possiede privatamente una porzione di terreno o parte di un edificio oltre a condividere aree di proprietà in comune con altri proprietari.

Se state pensando di acquistare un appartamento o una casetta a schiera, dovete essere consapevoli che state acquistando nell'ambito di uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles). Non avrete solo diritti e doveri in relazione alla vostra proprietà, ma anche per la proprietà in comune condivisa con gli altri proprietari all'interno del vostro complesso. Perciò è importante che i proprietari potenziali capiscano cos'è la proprietà in comune e quali sono i costi per il mantenimento e la manutenzione in generale. Esempi di proprietà in comune vanno dalla condivisione di un vialetto di accesso o dell'area riservata alla cassetta delle lettere, all'uso comune di scale e ascensori, piscine, campi da tennis, strade e campi da golf.

Che cos'è un consorzio?

Il consorzio per uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) è composto da tutti i proprietari che aderiscono allo schema. Ogni nuovo proprietario diventa automaticamente membro del consorzio.

Il consorzio deve essere conforme alla Legge sulla Gestione delle Comunità e dei Consorzi 1997 (*Body Corporate and Community Management Act 1997*) (la Legge BCCM) e alla normativa del settore.

Il consorzio (proprietari o loro rappresentanti) prende le decisioni sulle questioni relative alle responsabilità condivise. Tra queste citiamo:

- gestione e manutenzione delle proprietà comuni, comprese le apparecchiature e i servizi
- determinazione delle imposte (contributi economici) che i proprietari devono pagare per finanziare il funzionamento del consorzio stesso;
- assicurazione di responsabilità pubblica
- eventuali assicurazioni obbligatorie sugli edifici; e
- determinazione e rispetto dei regolamenti (norme) relativi alla gestione e al controllo dei lotti e della proprietà comune.

Quando si prende in considerazione l'acquisto di un appartamento in uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles), occorre verificare se ci sono contributi o addebiti pregressi – il nuovo proprietario ha infatti l'obbligo di onorare i vecchi pagamenti.

Il comitato

Il consorzio deve eleggere un comitato ad ogni assemblea annuale generale (annual general meeting). Il comitato è composto da membri esecutivi (presidente, segretario e tesoriere) e membri ordinari. A seconda della dimensione dello schema, i comitati variano per dimensione da almeno tre a non più di sette persone.

Se non ci sono membri sufficienti del consorzio interessati a far parte del comitato, o se almeno una delle posizioni esecutive rimane vacante, il regolamento consente al consorzio di utilizzare un amministratore facente le funzioni del comitato.

Manutenzione delle proprietà comuni

La manutenzione delle proprietà comuni è responsabilità del consorzio. Poiché le proprietà comuni possono comprendere prati, vialetti di accesso, piscine, porte e finestre comuni, è molto importante sapere secondo quale tipo di piano è registrato lo schema. Uno schema registrato come 'piano struttura edificio' ('building format plan') avrà responsabilità notevolmente diverse da uno registrato come 'piano struttura standard' ('standard format plan'). Le copie dei piani si possono richiedere al Dipartimento di gestione dell'ambiente e delle risorse (Department of Environment and Resource Management). Il centro servizi dell'ufficio registrazioni (Titles Registration Service Centre) si può contattare telefonicamente al numero 13 13 04.

Il consorzio può ricorrere a servizi di professionisti quali giardinieri e imprese di pulizie per eseguire la manutenzione. In alcuni schemi più piccoli, i membri del consiglio si offrono volontari per svolgere tali servizi. Naturalmente, il ricorso a professionisti presuppone dei costi, e queste ed altre questioni finanziarie devono essere prese in considerazione dal consorzio durante l'assemblea generale annuale.

L'assemblea generale annuale (annual general meeting)

Per legge, ogni consorzio deve tenere un'assemblea generale annuale (annual general meeting - AGM) . All' AGM, i proprietari deliberano sulla posizione finanziaria e l'indirizzo del consorzio. Ci sono due bilanci che il consorzio deve approvare ogni anno:

Il bilancio dei fondi amministrativi (**administrative fund budget**) copre le spese ordinarie quali:

- Manutenzione generale delle proprietà comuni
- Premi assicurativi pagati dal consorzio; e
- altre spese ricorrenti (ad esempio, servizio di giardinaggio settimanale).

Il bilancio dei fondi di ammortamento (**sinking fund budget**) si basa sui costi di manutenzione straordinaria di grande entità da sostenere nei 10 anni successivi per questioni quali:

- tinteggiatura dell'edificio (se il consorzio ne ha la responsabilità);
- rimessa a nuovo della piscina; e

- acquisto o sostituzione di beni di valore (ad esempio, trattorini tagliaerba o attrezzature per la piscina).

Altre questioni che è probabile vengano incluse nell'ordine del giorno dell'AGM sono:

- l'elezione dei membri del comitato per l'anno successivo
- tariffe e contributi per l'anno (sulla base dei due bilanci citati in precedenza)
- rinnovo dell'assicurazione e accensione di eventuali altre polizze assicurative aggiuntive; e
- eventuali mozioni presentate dai proprietari.

Assemblee generali speciali (note come assemblee generali straordinarie) possono essere tenute durante l'anno quando si presentano questioni da discutere o per le quali occorre decidere con urgenza. Queste potrebbero comprendere riparazioni, controversie o modifiche ai regolamenti.

Quali sono i costi previsti per i membri di un consorzio?

Sulla base dei bilanci, il consorzio deve determinare i contributi (imposte) che ogni proprietario deve corrispondere e quando saranno dovuti. I contributi saranno calcolati secondo quanto stabilito dalle Categorie di titolo del lotto (lot entitlement schedules)

Ci sono due Categorie di di titolo del lotto, una categoria di contributi (contribution schedule) e una categoria di interesse (interest schedule), e le spese per la manutenzione delle proprietà comuni sono suddivise tra i proprietari nelle proporzioni stabilite dalle categorie di contributi di titolo del lotto (contribution schedule lot entitlements).

Mentre le spese per la manutenzione delle proprietà comuni sono calcolate utilizzando le categorie di titolo del lotto (contribution schedule lot entitlements), l'assicurazione è una spesa trattata diversamente e dipende dal tipo di piano di suddivisione applicato allo schema (vale a dire, piano struttura edificio 'building format plan' o piano struttura standard 'standard format plan'). Per ulteriori informazioni si può ottenere un foglio riassuntivo sull'assicurazione dall'Ufficio del Commissario per la Gestione delle Comunità & dei Consorzi (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) (Ufficio BCCM) o via internet visitando il sito www.justice.qld.gov.au/bccm.

Le categorie di titolo del lotto (lot entitlements) sono determinate dal proprietario originale (il costruttore) in fase di preparazione della prima dichiarazione di gestione in comune (community management statement -CMS) per lo schema. È possibile accedere alle copie dei CMS per ogni titolo comunitario tramite il Centro gestione servizi del Department of Environment and Resource al numero 07 13 13 04 .

Le categorie di titolo del lotto (lot entitlements) possono essere modificate se non sono conformi alla Legge BCCM . Contattate l'ufficio BCCM al numero 1800 060 119 o visitate il sito web dell'ufficio BCCM all'indirizzo www.justice.qld.gov.au/bccm per ulteriori informazioni.

Esempio di caso specifico

Sally e John possiedono una casetta a schiera in un complesso residenziale. Il loro consorzio ha un bilancio dei fondi amministrativi che include le spese previste per la manutenzione dei giardini della proprietà comune, il pagamento delle spese di gestione del consorzio e la pulizia del vialetto di accesso della proprietà comune.

Secondo le categorie di contributi di titolo del lotto (contribution schedule lot entitlements), alla loro casa è stata assegnata una categoria di contributo pari a 3. I vicini di Sally e John, Alex e Matthew, vivono in una casa cui è stata assegnata una categoria di contributo pari a 2. Il contributo totale (complessivo) dei titoli di lotto è pari a 30. Quindi Sally e John pagheranno 3/30 o il 10% dei contributi. Alex e Matthew pagheranno 2/30 o il 6.6 %.

Quali regolamenti si applicano?

I regolamenti sono una serie di norme per lo schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) che regolano diversi aspetti della vita nel consorzio, dalla possibilità di tenere animali, al livello dei rumori fino al parcheggio sulla proprietà comune. La Legge BCCM consente ad un consorzio di adottare i regolamenti standard specificati nella legge e/o di creare regolamenti che si adattino alle singole circostanze.

Si consiglia ai proprietari di ottenere copie del regolamento, perché siano a conoscenza dei propri diritti e doveri.

I regolamenti sono contenuti nel CMS per lo schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles). La dichiarazione è un documento conservato presso il registro titoli (Titles Registration) nel Dipartimento per la gestione dell'ambiente e delle Risorse Naturali (Department of Environment and Resource Management). Se non è chiaro quali regolamenti si applichino al proprio schema, contattare la segreteria del consorzio oppure il Centro Servizi dell'Ufficio del registro titoli (Titles Registration Service Centre) al numero 13 13 04.

Acquistare come investimento

Come investitori, i vostri diritti e i vostri doveri sono esattamente gli stessi che se foste proprietari occupanti. La vostra singola proprietà deve essere mantenuta in buone condizioni e i contributi e i costi aggiuntivi devono essere calcolati come se viveste lì.

Tutti i proprietari devono fornire al consorzio un indirizzo di residenza o di lavoro in Australia.

Se affittate un appartamento, siete obbligati secondo la legge *sulle locazioni residenziali e abitazioni 2008 (Residential Tenancies and Rooming Act 2008)* a fornire al locatario una copia del regolamento del consorzio, oltre ai nuovi regolamenti man mano che vengono approvati. Se affittate il vostro appartamento per oltre sei mesi, dovete comunicare al consorzio il nome e l'indirizzo di residenza o lavoro del locatario. Per maggiori informazioni sull'affitto di un appartamento, contattate l'Ente per le Locazioni Residenziali (Residential Tenancies Authority) al numero 1300 366 311 o visitate il sito web www.rta.qld.gov.au.

La tua casa è là dove abita il tuo cuore

Tutti i proprietari dei singoli lotti sono obbligati per legge a mantenere la loro proprietà in buone condizioni. Se l'appartamento non è tenuto in condizioni di ordine e pulizia e può essere visto da altre abitazioni o dalla proprietà comune, il consorzio ha il diritto di procedere alle riparazioni o alla manutenzione a spese del proprietario.

Costruire su fondamenta solide

Oltre alle verifiche per la cessione, i potenziali acquirenti dovrebbero cercare di reperire informazioni sul consorzio. Le ricerche possono essere effettuate attraverso i seguenti canali:

1. Dipartimento per la gestione dell'ambiente e delle risorse naturali (Department of Environment and Resource Management): chiedete una copia della dichiarazione di gestione CMS. La CMS fornisce importanti dettagli sullo specifico schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles), comprese informazioni su eventuali sviluppi futuri proposti allo schema, i titoli dei lotti, i regolamenti e il modulo normativo applicato allo schema. Ulteriori informazioni sono disponibili tramite il centro servizi dell'Ufficio del registro dei titoli (Titles Registration service centre) chiamando il numero 13 13 04 o attraverso il sito web all'indirizzo www.derm.qld.gov.au.
2. Dipartimento della Giustizia (Department of Justice and Attorney-General), Ufficio del commissario per la gestione delle comunità e dei consorzi (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) (Ufficio BCCM): condurre una ricerca degli ordini degli arbitri aggiudicanti (adjudicator's orders) relativi allo schema. Vengono fornite anche informazioni generiche sulle regole e le normative degli enti giuridici. Per ulteriori informazioni, chiamare il numero 1800 060 119 o visitare il sito web www.justice.qld.gov.au/bccm.
3. Segreteria del consorzio (Body Corporate Secretary): una ricerca nei registri del consorzio può fornire altre informazioni importanti, come se le migliorie apportate al lotto che state acquistando (verande, impianto di condizionamento) sono state approvate, se si applicano condizioni e chi è responsabile per la manutenzione e le spese di assicurazione. Inoltre, va verificata l'esistenza di eventuali accordi cui ha aderito il consorzio, ad esempio riguardo a portineria, locazione, gestione del consorzio o manutenzione dell'ascensore.

Lista di controllo dell'acquirente

- Acquistando questa proprietà, sapete che farete parte di un consorzio?
- Siete a conoscenza di eventuali contratti stipulati dal consorzio?
- Avete letto e compreso i regolamenti del consorzio e capite come si applicano al vostro caso?
- Siete consapevoli dei contributi finanziari previsti per il consorzio?
- Siete consapevoli delle vostre responsabilità di manutenzione?
- Siete consapevoli del ruolo del gestore del consorzio e dell'amministratore in-situ (se applicabile)?
- Avete conferma che non ci sono contributi al consorzio non pagati, ordini degli arbitri aggiudicanti non rispettati o vizi nella proprietà comune o nel lotto?

Avete appena firmato sulla linea tratteggiata – e ora che succede?

Una volta acquistato nell'ambito di uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles), dovrete:

- Assicurarvi che il vostro avvocato abbia inviato al consorzio un "Modulo 8 – Informazioni per il registro del consorzio (Form 8 'Information for body corporate roll'), notificando il cambio della proprietà. Il registro contiene un elenco dei nomi e degli indirizzi degli attuali proprietari dei lotti e far includere il vostro nome fa sì che possiate ricevere le comunicazioni del consorzio, quali avvisi per assemblee e contributi.

Il registro fa parte degli archivi del consorzio e la Legge e i regolamenti consentono l'accesso ad esso e ad altri registri e documenti.

- Assicurarvi di avere una copia della dichiarazione di gestione in comune relativa al vostro schema. Conoscere in anticipo i regolamenti può impedire eventuali malintesi.

La CMS descrive anche qual è il titolo del vostro lotto (a scopo contributivo) e vi dirà anche quale modulo di regolamento si applica allo schema.

- Chiedete una copia del piano registrato dal Dipartimento per la gestione dell'ambiente e delle risorse naturali (Department of Environment and Resource Management). Se sorgono dei problemi in merito di manutenzione e necessitate di informazioni dall'ufficio BCCM, è molto utile conoscere il tipo di piano con cui è registrato lo schema affinché possano venir fornite le informazioni rilevanti.

Ulteriori informazioni

Ufficio del commissario per la gestione delle comunità e dei consorzi (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management)

Fornisce informazioni sulla legislazione relativa ai consorzi e sulla risoluzione di eventuali controversie quando non possono essere ricomposte dalle parti.
telefono: 1800 060 119
sito web: www.justice.qld.gov.au/bccm

Dipartimento per la gestione dell'ambiente e delle risorse naturali (Department of Environment and Resource Management)

Registrazione dei titoli

Fornisce un sistema di registrazione territoriale delle proprietà e altre transazioni, tra cui la registrazione dei progetti e delle dichiarazioni di gestione in comune per i consorzi.
telefono: 13 13 04
sito web: www.derm.qld.gov.au

Associazione dei gestori di alloggi residenziali australiani del Queensland (Australian Resident Accommodation Managers' Association Queensland Inc, ARAMA)

Informazioni e servizi di supporto per gli amministratori degli alloggi residenziali del Queensland che forniscono servizi di portineria e locazione negli schemi di titoli con diritto di proprietà in comune.
telefono: 07 3257 3927
sito web: www.qrama.com.au

Istituto dei titoli con diritto di proprietà in comune (Community Titles Institute Queensland Limited, CTIQ)

Informazioni e supporto relativi all'amministrazione degli schemi di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) nel Queensland.
telefono: 07 3839 3011
sito web: www.ctiq.org.au

Associazione dei proprietari di appartamenti del Queensland (The Unit Owners Association of Queensland Inc)

Informazioni, patrocinio e supporto per i proprietari di appartamenti e casette a schiera.
telefono: 07 3220 0959
sito web: www.uoaq.org.au

Tribunale civile e amministrativo del Queensland (Queensland Civil and Administrative Tribunal, QCAT)

Valutazione di dispute complesse del consorzio abitativo, incluso gli aggiustamenti del diritto ai lotti, questioni contrattuali e appelli agli ordini degli arbitri aggiudicanti.
telefono: 1300 753 228
sito web: www.qcat.qld.gov.au

Ente di locazioni residenziali (Residential Tenancies Authority, RTA)

Fornisce informazioni e supporto relativamente alla Legge sulle locazioni residenziali e abitazioni 2008 (*Residential Tenancies and Rooming ct Act 2008*) a locatari, locatori, agenti, residenti e prestatori di servizi. L'RTA fornisce gratuitamente anche gestione di contratti d'affitto, soluzione di controversie e servizi di istruzione alla comunità.
telefono: 1300 366 311
sito web: www.rta.qld.gov.au

Assistenza legale Queensland (Legal Aid Queensland)

Informazioni legali e assistenza gratuita riguardo al diritto penale, civile e di famiglia e patrocinio di residenti nel Queensland in difficoltà finanziarie e socialmente svantaggiati.
telefono: 1300 651 188
sito web: www.legalaid.qld.gov.au

Dipartimento di Infrastruttura e Pianificazione (Department of Infrastructure and Planning)

Responsabile in merito di pianificazione, infrastruttura e governo locale, incluso la provvisione di informazioni e consigli su edifici, tubature e abitazioni sostenibili.
telefono: 07 3227 8548
sito web: www.dip.qld.gov.au

Servizio dei vigili del fuoco e salvataggio del Queensland (Queensland Fire and Rescue Service).

Sezione sulla sicurezza in caso di incendi

Offre i servizi dei vigili del fuoco e di salvataggio incluso le norme sugli standard per la sicurezza in caso di incendi per gli edifici.

telefono: 07 3274 9905

sito web: www.fire.qld.gov.au

Questa pubblicazione è stata prodotta dal governo del Queensland attraverso l'Ufficio del commissario per la gestione delle comunità e dei consorzi (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management).
Level 4, 363 George Street, Brisbane.

Numero verde: 1800 060 119.

Email: bccm@justice.qld.gov.au

Sito web: www.justice.qld.gov.au/bccm

Le informazioni fornite in questa guida descrivono i principi fondamentali per vivere in uno schema di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) istituito in base alla Legge sulla gestione delle comunità e dei consorzi 1997 (*Body Corporate and Community Management Act 1997*) (la Legge BCCM) e gestito secondo il Regolamento per la gestione delle comunità e dei consorzi 2008 (modulo standard) (*Body Corporate and Community Management (Standard Module) Regulation 2008*). Gli schemi di titoli con diritto di proprietà in comune (community titles) sono regolati dalla legge BCCM e dai regolamenti e dalla dichiarazione della gestione in comune CMS dello schema. Le leggi cui si fa riferimento sono complesse e in diverse circostanze si possono applicare alle disposizioni provvedimenti diversi.

Vi consigliamo di chiedere un parere legale indipendente se non siete sicuri di come le leggi sulla gestione delle comunità e dei consorzi si applichino nel vostro caso.

Copie della Legge sulla gestione delle comunità e dei consorzi 1997 (*Body Corporate and Community Management Act 1997*), i moduli di registrazione ed eventuali modifiche si possono richiedere presso la libreria governativa (Government Bookshop) gestita da SDS Publications attraverso:

- il sito web – www.sdpublications.qld.gov.au
- email – service@sds.qld.gov.au
- telefono – 13 13 04

Copie della Legge sulla gestione delle comunità e dei consorzi possono essere scaricate gratuitamente, dall'Ufficio del consiglio parlamentare (Office of the Parliamentary Council) al sito web www.legislation.qld.gov.au.



Ufficio del commissario per la gestione di comunità e consorzi
(Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management)

Telefono: 1800 060 119

Sito web: www.justice.qld.gov.au/bccm