

Il Sole **24 ORE**

LE GUIDE

CONDOMINIO

FACILE

**L'ASSEMBLEA
LE SPESE**

**L'AMMINISTRATORE
IL FISCO**



I LIBRI DEL SOLE 24 ORE

Publicazione settimanale con Il Sole 24 ORE

€ 2,00 (I Libri del Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 1,50)

NON VENDIBILE SEPARATAMENTE

Il mattone in prima fila sul Sole 24 Ore

Mattone, passione italiana. Con quasi quattro famiglie su cinque che vivono nella casa di proprietà l'interesse per il proprio appartamento o la propria villetta è sempre fortissimo. I cali dei valori immobiliari, scesi in modo quasi uniforme in tutta Italia, ha concentrato l'attenzione di molti sul miglioramento delle proprie condizioni abitative anche sotto il più ampio profilo della qualità della vita, piuttosto che sugli acquisti speculativi o sulla messa a reddito dell'unità immobiliare. Tanto più che quest'ultima strada è resa sempre più incerta dalla dilagante morosità degli inquilini e dal peso dell'Imu sulla seconda casa.

I temi condominiali, dal risparmio energetico alla sicurezza, alla salubrità degli ambienti, al mantenimento del decoro architettonico dell'edificio, sono quindi temi che le famiglie mettono al centro delle riflessioni sul loro patrimonio immobiliare, grande o piccolo che sia.

Il Sole 24 Ore dedica ampio spazio ai temi della casa. Alcune pubblicazioni periodiche del Gruppo sono specializzate, infatti, nelle tematiche del mattone: a partire dal **Quotidiano Condominio** del Sole 24 Ore, il giornale online (il martedì anche su carta) dedicato a tutti gli operatori e ai condòmini che vogliono saperne di più, al **Consulente Immobiliare**, il quindicinale storico per amministratori e agenti immobiliari, a **Condominio 24**, la banca dati online sempre aggiornata, a **Casa24**, l'inserto di quattro pagine che esce con il giornale ogni giovedì sulle questioni del mercato immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE INIZIATIVE DEL SOLE



QUOTIDIANO CONDOMINIO

Le notizie sul mondo condominiale e della gestione delle locazioni in aggiornamento ogni giorno per le esigenze di chi vive e lavora nel condominio: amministratori, legali, tecnici e imprese.

www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com



LE GUIDE IN EDICOLA

Dagli esperti del Sole tre guide pratiche sul condominio in edicola. La prima con gli approfondimenti sui temi chiave, la seconda con i quesiti del Condominio Day e infine il «Codice» con leggi e sentenze.

www.shopping24.ilsole24ore.com



IL CONSULENTE IMMOBILIARE

Due volte al mese la rassegna delle novità sul mercato immobiliare, sul condominio e sugli affitti, con gli approfondimenti firmati dai migliori autori del settore.

www.consulenteimmobiliaredigital.ilsole24ore.com



CONDOMINIO24

La banca dati che tutti gli operatori del mondo condominiale vorrebbero avere: news, sentenze e leggi per amministratori, avvocati, tecnici e imprese.

www.condominio24.ilsole24ore.com



CASA24

Il sito del Sole 24 Ore dedicato ai problemi del mercato immobiliare. La redazione di Casa24 prepara ogni giovedì quattro pagine sulle novità, che escono sul Sole 24 Ore.

www.casa24.ilsole24ore.com

Per vivere in condominio non bastano le leggi

di **Saverio Fossati**

Anche l'esperto più preparato deve arrendersi a un dato di realtà: in condominio non si vive solo con le regole della legge ma anche, e soprattutto, con quelle del buonsenso e della tolleranza.

Per questo Il Sole 24 Ore ha predisposto una guida adatta a tutti i condòmini, che possano capire le regole di base illustrate dal Codice civile e dalle leggi speciali (si trovano tutte in edicola nel fascicolo "Codice del condòmino" curato dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore e in vendita a 9,90 euro con il giornale) e diventare così facilmente interlocutore dell'amministratore e interprete intelligente delle necessità degli altri condòmini.

Scopo del volume, cui hanno collaborato molti degli esperti del Sole 24 Ore che mettono la loro firma sulle pagine dedicate al condominio ogni martedì e sul Quotidiano Condominio online, è quello di capire quali siano le strade migliori per la gestione dello stabile e le responsabilità e i doveri di ciascuno, a partire dall'amministratore. Si parte dalle nozioni di base su cosa sia davvero un condominio per passare all'assemblea (con il meccanismo delle delibere e delle maggioranze), alla figura dell'amministratore, alle gestione delle spese e, dato che ci sono, alle liti (tra i condòmini o tra questi e il condominio e con l'amministratore) e come evitarle. Ma senza la consapevolezza che le difficoltà si risolvono ragionando tutti insieme, e che l'amministratore ha anche bisogno di essere aiutato a svolgere i suoi complessi compiti, sapere tante leggi non serve a molto.

I quesiti con le risposte che i lettori troveranno alla fine dei primi quattro capitoli sono tratti da che sono stati fatti il 25 ottobre, il giorno del Condominio Day del Quotidiano Condominio del Sole 24 Ore. È stata l'occasione per confrontarsi tra esperti, amministratori, operatori del mondo condominiale e proprietari immobiliari, con oltre 600 quesiti, cui ha fatto fronte la falange dei 100 esperti mobilitati dal Sole 24 Ore dai 24 tra Ordini e Associazioni di categoria che hanno aderito all'iniziativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDOMINIO FACILE - L'ASSEMBLEA, LE SPESE, L'AMMINISTRATORE E IL FISCO

La guida pratica per i condòmini che vogliono saperne di più sulla gestione dell'edificio in cui vivono, essere messi in condizione di dialogare con l'amministratore e conoscerne compiti e responsabilità

A cura di

Saverio Fossati

In redazione

Luigi Illiano e Silvia Marzialetti

Art director

Francesco Narracci

Creative director

Adriano Attus

Impaginazione e realizzazione

Area pre-press Il Sole 24 Ore

I Libri del Sole 24 ORE

Settimanale – N. 9/2016 – novembre 2016

Registrazione Tribunale di Milano n. 33 del 22-01-2007

Direttore responsabile: Roberto Napoletano

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE S.p.A.

Sede legale, redazione e direzione: Via Monte Rosa, 91 – 20149 Milano

Da vendersi in abbinamento al quotidiano "Il Sole 24 ORE"

Il volume è stato chiuso in redazione il 16 novembre 2016

Tutti i diritti sono riservati. È vietata la riproduzione dei contenuti presenti su questo prodotto.

Sommario

1 IL CONDOMINIO	7
I primi passi	8-9
Androni, scale, cortili: le parti comuni	10
Il regolamento dello stabile	11-12
Le quote millesimali	13-14
I dipendenti	15-16
Il supercondominio	17-18
Domande & risposte	19-20
2 L'ASSEMBLEA	21
Le formalità per la convocazione	22-23
Delibere e maggioranze	24
Tutti i numeri per decidere	25-26
Domande & risposte	27-28
3 L'AMMINISTRATORE	29
La valutazione del professionista	30
La formazione	31
Le attribuzioni	32-33
I numeri per essere «eletti»	34-35
Contabilità e rendiconto	36
Domande & risposte	37-38
4 LE SPESE	39
La divisione degli oneri	40-41
I ritardi nei pagamenti	42
Impianti di riscaldamento e raffrescamento	43-44
Risparmio energetico	45
Contabilizzatori di calore	46
Gli ascensori, diritti e obblighi	47
Le polizze assicurative	48
Il fisco e il condominio	49-50
Chi paga le spese e come si ripartiscono	51-52
Domande & risposte	53-54
5 LE LITI	55
Litigare con l'assemblea	56-57
Evitare il Tribunale	58
Come chiedere i danni all'amministratore che sbaglia	59
Disturbi in casa: il rumore	60
Problemi con il vicinato	61
Le responsabilità penali dell'amministratore	62-63

EXECUTIVE PROGRAM - MASTER PART TIME CON DIPLOMA

Consiglieri di CdA e Sindaci di società pubbliche e private: responsabilità, competenze e leadership

3^a EDIZIONE MILANO, dal 2 DICEMBRE 2016
7 mesi / 2 gg al mese / in aula & distance learning



PROGRAMMA

- Principi e obiettivi di una buona governance
- Ruolo e responsabilità del consiglio di amministrazione
- Governance: come un board può salvaguardare e aggiungere valore ad una organizzazione
- Finance lab
- Conflitti di interesse e protezione delle minoranze
- Il valore del sistema dei controlli e di valutazione dei rischi
- L'innovazione e le dinamiche dei CDA
- Focus Pubblica Amministrazione
- Focus Financial Services
- Focus PMI

IN EVIDENZA

- ▲ Lunch Speech
- ▲ Percorso opzionale "Board skills assessment"

In Collaborazione con:



Patrocini:



Oltre 1.200 manager hanno conseguito il diploma Executive Business Education. Il Master è finanziabile con i fondi interprofessionali Fondimpresa, Fondir, Fondirigenti, Fonservizi e finanziamenti da Banca Sella.

Sono aperte le selezioni. Programma, borse di studio e modalità di ammissione www.bs.ilsole24ore.com

SEGUICI SU   

Servizio Clienti
Tel. 02 3022.3906
Fax 02 3022.4462/3034
business.school@ilsole24ore.com

GRUPPO  24 ORE

Il Sole 24 ORE Business School ed Eventi
Milano - Via Monte Rosa, 91
Milano - Via Tortona, 56 - Mudec Academy
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008

CONDOMINIO FACILE

1

Il condominio

I primi passi

Per la vita in condominio ruolo centrale all'assemblea

di **Enrico Morello**

Lil condominio è la realtà più importante del sistema abitativo italiano. Secondo l'Istat, più della metà degli italiani vive in condominio; quasi quindici milioni di famiglie, quindi, risiedono in un palazzo con altri comproprietari.

Nonostante questa posizione di assoluto primato abitativo, il Codice civile non definisce precisamente cosa sia il condominio e, per aiutarci a identificare i confini di questa entità, è necessario ricavare i dati dall'esperienza dottrinale e giurisprudenziale.

Definizione di condominio

Si può affermare che il condominio sia una entità abitativa costituita indefettibilmente da parti private (gli appartamenti e le loro pertinenze) e parti comuni (tutte le porzioni concretamente al servizio delle parti private). L'assenza di definizione statica, però, consente una interpretazione dinamica del concetto di condominio, con estensione a tutte le categorie abitative rientranti in questo paradigma. Così, oltre al condominio verticale – o classico – si potranno applicare le disposizioni normative sul condominio anche a differenti strutture che spaziano dal condominio minimo (due soli proprietari di parti private e presenza di parti comuni), al condominio orizzontale, fino al supercon-

Per legge non c'è personalità giuridica anche se per i giudici di legittimità si tratta di una forma attenuata

dominio. A gestire è l'amministratore, il quale sottoscrive un contratto di mandato senza rappresentanza con i condòmini.

Ulteriore elemento costitutivo del condominio è la presenza di una assemblea. La gestione delle parti comuni e degli interessi ad esse collegate, infatti, spetta a tutti i condòmini che si riuniscono e mettono ai voti le decisioni concernenti la vita dello stabile. Ogni persona che compone l'assemblea, però, non è uguale alle altre, in quanto il voto è ponderato e direttamente proporzionale ai millesimi di proprietà detenuti dai vari condòmini.

Il condominio, quindi, ha organi di gestione, autonomia patrimoniale rispetto ai suoi abitanti e può assumere dipendenti e collaboratori (come l'amministratore stesso o il portiere). Inoltre esso contrae debiti e vanta crediti propri e può agire in giudizio ed essere convenuto in un processo.

La personalità giuridica

Tutti questi elementi porterebbero a convenire, a buon diritto, che il condominio sia dotato di personalità giuridica. Inspiegabilmente, invece, l'ordinamento non ha (al momento) riconosciuto la personalità giuridica del condominio.

La riforma legislativa del 2012, che per

molti versi ha innovato e giovato al diritto condominiale, ha avuto però la pecca di avere mancato di riconoscere la responsabilità giuridica del condominio.

A oggi, quindi, nonostante il condominio innegabilmente esista, gli viene riconosciuta al massimo una personalità giuridica attenuata e viene definito come un centro di interessi.

La personalità giuridica del condominio è sempre stata negata oltre che dal legislatore, anche dalla giurisprudenza (ancora nella recente legge di riforma 220/2012): ultimamente la Cassazione sempre più spesso parla di «personalità giuridica attenuata», nel tentativo di dare autonomi diritti e personalità giuridica sempre più definita al condominio.

Le conseguenze

Quali sono le conseguenze della mancanza di personalità giuridica del condominio? Moltissime: dalla impossibilità del condominio di avere beni in proprietà, alla possibilità per ogni condominio, salvo alcune eccezioni, di far valere in giudizio i diritti dello stesso condominio.

Se il condominio non ha beni di proprietà, come si spiega la possibilità, ammessa da molti tribunali, di pignorare il conto corren-

CONSEGUENZE

Se non sono riconosciuti diritti autonomi appare impossibile avere beni in proprietà

te condominiale da parte dei creditori?

Per ammettere tale tipo di pignoramento la giurisprudenza parla di spossessamento dei beni (in questo caso il denaro che transita sui conti correnti), una volta che il singolo condomino effettua un versamento in favore del condominio. In sostanza, a versamento avvenuto, i beni entrerebbero nella disponibilità del solo condominio e quindi potrebbero essere sottoposti a pignoramento da parte del terzo.

Il futuro

Il condominio rappresenta il futuro della gestione immobiliare italiana e tutti i dati concorrono nell'affermare che, nei prossimi anni, il processo di urbanizzazione dei cittadini sarà ancora più rapido.

Sempre più articolato e complesso, di conseguenza, sta diventando il diritto condominiale, anche in ragione del costante lavoro di innovazione operato dalle Corti e dalla dottrina.

Si auspica quindi un ulteriore intervento legislativo che, proseguendo sulla via della legge 220 del 2012, contribuisca ulteriormente alla definizione dei principi che regolano il condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MEMO

- La soluzione abitativa prediletta dagli italiani è il condominio: secondo l'Istat il 57% dei cittadini risiede in appartamento
- In condominio convivono gli opposti, l'esistenza di parti private e parti comuni è l'essenza stessa del condominio
- Dalle parti comuni, e dalle loro modalità di gestione, derivano anche molte cause civili
- La disciplina condominiale sta seguendo un processo di innovazione costante, che la rende più tecnica e specializzata anche per gli operatori del diritto

LE REGOLE

- I beni comuni sono tali non tanto perché ricompresi in leenchi ma tenuto conto della loro funzione
- Amministratori e avvocati devono svolgere anche un ruolo di mediatori per tentare di ricomporre le controversie
- La legge 220/2012, pur costituendo un passo in avanti, avrebbe potuto essere ancora più efficace riconoscendo, ad esempio, la personalità giuridica del condominio
- Nonostante il condominio contragga debiti e crediti propri e si avvalga di dipendenti e collaboratori, è sprovvisto di personalità giuridica

Androni, scale, cortili

Le parti comuni asservite a tutti i comproprietari

di **Edoardo Valentino**

L'edificio condominiale è per definizione l'unione tra parti private - gli appartamenti e le loro pertinenze - e parti comuni, ossia tutte quelle parti la cui proprietà non è esclusiva dei condòmini e che svolgono funzioni di utilità per la generalità dei proprietari.

Tipologie

Il Codice civile comprende un elenco di parti comuni all'articolo 1117, che annovera tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo, le fondazioni, i muri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, i cortili e le facciate, i parcheggi, le aree destinate ai servizi in comune, come la portineria, la lavanderia e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune. Sono anche parti comuni le opere, destinate all'uso di tutti i condòmini, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, gli impianti del gas, energia elettrica e riscaldamento, nonché le antenne radiotelevisive.

Tale elenco, tuttavia, è molto esemplificativo, con la conseguenza che al fine di identificare una parte comune, occorrerà verificare la sua funzionalità in concreto per l'intero stabile. Si può sostenere, quindi, che la presunzione di proprietà comune dei beni sopra citati possa essere superata se la cosa, per oggettive carat-

L'articolo 1117 del Codice civile contiene un elenco semplificato dei beni indivisibili

teristiche strutturali, è adibita al servizio esclusivo di una parte di immobile venendo meno, conseguentemente, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità condivisa, giacché la «destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale» (Cassazione, Sezione II, sentenza 12572/2014).

In generale si può affermare che sono beni comuni quelli asserviti alla generalità dei comproprietari, caratterizzati da indivisibilità e irrinunciabilità da parte dei singoli proprietari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PUNTO

- La coesistenza delle parti comuni con le parti private è l'essenza del condominio
- La definizione di parte comune dipende dalla funzione svolta in concreto per lo stabile
- Ogni condòmino ha il diritto di utilizzare le parti comuni ma deve farlo in modo da non rendere impossibile o anche solo più difficoltoso il godimento degli altri consociati
- L'amministratore deve vigilare sulle modalità di utilizzo e sulla conservazione delle parti comuni

La disciplina dello stabile

Il regolamento contrattuale limita l'uso delle parti comuni

di **Augusto Cirila**

Le norme che disciplinano la vita condominiale sono contenute nel regolamento. La legge dispone che, negli edifici con più di dieci condòmini, debba essere formato un regolamento che preveda come usare i beni comuni e come ripartire le spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condòmino, nonché come tutelare il decoro dell'edificio e svolgere l'amministrazione dei beni e dei servizi comuni. Anche ai complessi condominiali formati da meno di dieci unità è naturalmente riconosciuta la possibilità di dotarsi di un regolamento condominiale, essendo comunque lasciata ampia facoltà ai partecipanti di stabilire le regole destinate a disciplinare il loro vivere in condominio, nel rispetto, comunque, di quanto più in generale prevede la legge.

Funzione del regolamento

Il regolamento ha la funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale del condominio, con lo scopo di disciplinarne la vita e l'attività in quanto ente di gestione. Può perciò essere considerato la legge interna del condominio, una legge speciale che, dove è possibile, può sostituirsi a quella generale contenuta nel Codice civile.

Il regolamento non può liberamente però derogare alle disposizioni imperative dettate dalla

La «legge interna» imposta dal costruttore ante vendita può sostituirsi alle norme del Codice civile

legge. E così, non possono essere limitati i diritti che risultano attribuiti a ciascun condòmino dagli atti di acquisto. Nemmeno si possono modificare o sopprimere le norme che concernono l'impossibilità del singolo condòmino di sottrarsi al pagamento delle spese condominiali, l'indivisibilità delle cose comuni, il potere della maggioranza qualificata di disporre innovazioni, la nomina e la revoca dell'amministratore, la sua rappresentanza e la sua legittimazione processuale, la posizione dei condòmini dissenzienti rispetto alle liti, nonché i requisiti di validità e di efficacia delle assemblee e l'impugnazione delle relative deliberazioni.

L'origine

Il regolamento condominiale può essere di origine esterna, dunque predisposto prima della nascita del condominio dal costruttore, o dall'unico proprietario dell'edificio prima del suo frazionamento, allegato al primo atto di acquisto e richiamato nei successivi, così da assumere la natura di «regolamento contrattuale». Deve però materialmente esistere prima della stipulazione dei singoli contratti di vendita, perché è invalida la clausola per l'acquirente, prevista nel contratto di compravendita, di accettare un regolamento che sarà predisposto in futuro dal costruttore.

Solo il regolamento contrattuale può imporre limiti di uso o di destinazione sulle pro-

prietà esclusive dei singoli condomini ma questi devono essere enunciati in modo chiaro ed esplicito.

Può essere anche di origine interna, ossia approvato dai condòmini in assemblea con voto espresso dalla maggioranza degli intervenuti portatori di almeno la metà dei millesimi. Il regolamento approvato a maggioranza dall'assemblea deve però limitarsi a prevedere norme che disciplinano l'uso o le modalità di godimento delle cose comuni, oppure la tutela del decoro dell'edificio, non potendo invece includere regole che vanno ad incidere sui diritti dei singoli condòmini e che si risolvono in una alterazione, a vantaggio di alcuni di loro e in pregiudizio di altri, della misura del godimento che ciascuno di loro ha in ragione della propria quota. Le disposizioni del regolamento condominiale obbligano non solo il proprietario-locatore, ma anche il conduttore, il quale acquisisce dal locatore gli stessi suoi diritti e doveri non solo di uso e di rispetto dei beni e dei servizi comuni, ma anche comportamentali all'interno del condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La distinzione

CLAUSOLE DI NATURA «CONTRATTUALE»

Clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri	Possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

CLAUSOLE DI NATURA «REGOLAMENTARE»

Si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni e la tutela del decoro dell'edificio	Sono modificabili da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 del Codice civile
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LA RIFORMA

Nulla la clausola sul divieto per gli animali

L'articolo 1138 del Codice civile, così come riformato dalla legge 220/12 di riforma del condominio, dichiara espressamente che il regolamento non può più contenere norme che vietino il possesso o la semplice detenzione di animali domestici in casa, o comunque all'interno del condominio.

Questa novità si applica a tutte le disposizioni che siano in contrasto con questo principio, indipendentemente dalla tipologia del

regolamento e dal momento in cui questo è stato redatto, se prima o dopo la legge del 2012.

Si parla, in generale, di animali domestici, ma i principali interessati dei contenziosi sorti tra i condòmini per questo motivo sono proprio i cani e i gatti. Sul presupposto che le norme del regolamento non possano in alcun modo pregiudicare o limitare i diritti che vengono attribuiti a ciascun condòmino dagli atti d'acquisto, oppure da altre convenzioni, anche il vietare di detenere animali domestici nel proprio appartamento significa, secondo il legislatore della riforma, menomare un preciso diritto del condòmino di disporre come crede del proprio bene.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le quote

Tabelle millesimali obbligatorie con più di dieci condòmini

di **Rosario Dolce**

L'articolo 68 delle disposizioni di attuazione al Codice civile menziona le tabelle millesimali come documento allegato al regolamento condominiale.

Le sentenze fanno derivare da quest'ultima affermazione il principio per cui l'adozione delle tabelle millesimali deve ritenersi obbligatoria quando il numero dei condòmini sia superiore a dieci, analogamente a quanto disposto per lo stesso regolamento da parte dell'articolo 1138 del Codice civile.

Ciò non toglie che i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stipulare una convenzione (da adottare all'unanimità), o stabilire criteri alternativi a quelli segnati dalle tabelle millesimali, pur prescindendo dal rispettivo numero presente in condominio.

Definizione

Le tabelle millesimali possono definirsi come quell'insieme di parametri tecnici tesi, all'unisono, a preservare l'equilibrio e il funzionamento "politico" (articolo 1136) e "contributivo" nel condominio degli edifici (articoli 1123, 1124, 1125, 1126). Esse, in particolare, esprimono il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare, o meglio concretizza-

Per redigere i parametri occorre tener presente la superficie e altri elementi come l'esposizione

no i «diritti dei partecipanti sulle parti comuni» (così recita la rubrica riportata dall'articolo 1118 del Codice civile).

I criteri di formazione e le modifiche

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano, occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (cioè quanto sono grandi), sia gli elementi estrinseci (come l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive.

In genere, ciascun tecnico incaricato alla redazione delle tabelle millesimali fa riferimento ai cosiddetti parametri ministeriali (riportati nella circolare 12.480 del 26 marzo 1966 del ministero dei Lavori pubblici), articolati per coefficienti diversi, tra cui vanno menzionati quelli, rispettivamente, di:

- **destinazione**
- **piano**
- **orientamento**
- **prospetto**
- **luminosità**
- **funzione globale dell'alloggio**

Il procedimento tecnico determina, in particolare, la "superficie virtuale" di ciascun im-

mobile, moltiplicando i metri quadrati ottenuti di ciascun vano per ognuno dei coefficienti corrispondenti.

La somma delle superfici virtuali (S) viene poi moltiplicata per mille (valore di T), così da ottenere una tabella unitaria.

È possibile che nel corso della “vita millesimale” di un condominio, sorga la necessità di provvedere ad un loro adeguamento.

Se sarà necessario procedere in tal senso, i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale potranno essere però rettificati o modificati solo all'unanimità (a differenza della prima approvazione). L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione al Codice civile disciplina, tuttavia, due ipotesi in cui la rettifica o modifica di tali valori possa essere effettuata dall'assemblea dei condòmini, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma II, del Codice civile. Cio, in particolare, è stato previsto quando si scopre che le tabelle millesimali siano conseguenze di un errore “originario”, ovvero quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di una sopraelevazione, o di incremento di superfici, si evince che è stato alterato per più di 1/5 il valore proporzionale

RIFORMA

In seguito a errori o modifiche i valori proporzionali possono essere cambiati all'unanimità

di un'unità immobiliare.

In quest'ultimo caso, peraltro, la stessa norma prescrive che i costi relativi alla modifica delle tabelle millesimali andranno posti a carico di chi vi ha dato origine.

La prima approvazione delle tabelle

Un caso particolare (e poco frequente) è quello del condominio che non ha mai vanto tabelle millesimali ma vuole dotarsene. È principio ormai assodato quello per cui il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, costituito tra il rapporto del valore della proprietà singola e il valore dell'intero edificio, esiste, ovviamente, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabelle millesimali. Le tabelle millesimali hanno, dunque, solo valore dichiarativo e non accertativo (Cassazione civile, Sezioni Unite, 118477/2010).

Quindi, per approvare le tabelle, se il condominio ne sia sprovvisto, occorre un numero di voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che a loro volta rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (analogamente a quanto disposto, per il regolamento, dall'articolo 1138 del Codice civile).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE TABELLE D'USO

■ Per le parti comuni si è soliti distinguere tra beni che forniscono una utilità indiretta (tetto, suolo) e beni, invece, suscettibili di utilità diretta (come l'acqua e il riscaldamento). Quando si tratta di beni che abbiano un'utilità diretta in favore dei singoli condòmini il criterio di ripartizione da adottare è quello segnato dall'articolo 1123, comma II, del Codice civile. Questo articolo sancisce che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, salvo diversa convenzione».

LA LEGITTIMAZIONE PASSIVA

■ L'amministratore è legittimato passivamente (cioè ad andare in giudizio) nelle cause aventi a oggetto la richiesta di revisione o modifica delle tabelle millesimali. L'articolo 69, ultimo comma, delle Disposizioni di attuazione al Codice civile precisa, sul punto, che può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore (e non anche i singoli condòmini). L'amministratore, nel qual caso, è tenuto a convocare prontamente l'assemblea dei condòmini; se non provvede potrà essere non solo revocato ma, se del caso, considerato responsabile dei danni cagionati ai condòmini.

I dipendenti

Portiere assunto a maggioranza Nel contratto anche l'alloggio

di **Vincenzo Di Domenico**

Anche il condominio, così come fanno le aziende, può assumere personale alle sue dipendenze. Si tratta di lavoratori preposti alla cura, custodia e manutenzione dell'edificio come il portiere, il pulitore, il giardiniere, il manutentore. In questi casi, in virtù del suo mandato di legale rappresentante del condominio, l'amministratore «pro tempore» diventa datore di lavoro, così come indicato nel Dlgs 81/2008, dove si afferma che «il condominio è equiparabile ad un'azienda o unità produttiva se vi sono lavoratori che svolgono un'attività lavorativa alle dirette dipendenze del condominio, ovvero dell'amministratore il quale assume il ruolo di datore di lavoro».

Il portiere

La figura lavorativa più rilevante è di certo quella del portiere, assunta con il contratto di riferimento, ovvero il Ccnl dei dipendenti da proprietari di fabbricati. L'istituzione del servizio di portineria e la conseguente assunzione del portiere vengono deliberate dall'assemblea di condominio con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi di proprietà; le spese de-

Se il portiere non segue le pulizie, la mansione è affidata a un pulitore. Altre figure sono: il giardiniere e il bagnino

rivate dall'assunzione verranno ripartite tra tutti i condòmini in base alle quote millesimali di proprietà. Compito del portiere è la custodia dell'ingresso dello stabile, insieme allo smistamento della posta; il contratto può prevedere ulteriori mansioni (per esempio videosorveglianza o pulizia), tenendo presente che la retribuzione sarà modulata in base a queste e dipenderà anche dalle dimensioni dell'edificio.

Nel contratto stipulato tra condominio e lavoratore sarà inoltre indicato se alla persona spetta l'alloggio nel condominio oppure no (qualora non ci fosse l'alloggio, il dipendente dovrà avere comunque a disposizione, per lo svolgimento del lavoro, la guardiola, oltre ai servizi igienici).

Il pulitore e altre figure

Ulteriore figura di riferimento all'interno del condominio è il pulitore: ci si rivolge a lui nel momento in cui il portiere non si occupi della pulizia (ma solo di sorveglianza), oppure se l'edificio non necessita del servizio di portineria, ma solo della pulizia. Ruotano poi intorno al condominio: il giardiniere, il manutentore e il bagnino, nel caso di residence e condomini dotati di piscina. In questi casi si tratta di personale che va assunto con contratto

subordinato, come nel caso del portiere.

In alternativa, ci si può rivolgere ad un'impresa che si occupi del servizio di pulizia, giardinaggio, manutenzione, con la quale sarà necessario stipulare un regolare (e genuino) contratto d'appalto.

Il dipendente in malattia

Cosa succede se il portiere si ammala? Entro due giorni dovrà inviare all'amministratore il numero di protocollo del certificato telematico redatto dal medico, per comprovare la malattia e la durata. Nel periodo di malattia, a lui spetterà l'indennità di malattia garantita dalla Cassa portieri (a cui tutti i portieri e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati devono essere iscritti). Attenzione: durante il periodo di malattia, il portiere non potrà recarsi sul posto di lavoro e dovrà stare alla larga dalle sue attività, anche qualora abbia l'alloggio nella struttura, altrimenti il condominio incorrerebbe nella violazione degli obblighi dettati dalle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Le ferie

I portieri hanno diritto ogni anno a 26 giorni di ferie, calcolati escludendo le domeniche e le festività. In tale periodo, la retribuzione è pari a quella che il lavoratore avrebbe percepito se avesse prestato servizio. Il portiere ha la facoltà di scegliere quando usufruire della metà del suo periodo di ferie, da godere nell'anno in corso; per il resto è il condominio a decidere. Per esigenze di custodia e sorveglianza dell'immobile, in particolari periodi dell'anno, l'articolo 82 del Ccnl prevede che le vacanze non debbano essere programmate tra il 1° luglio e il 31 agosto e tra il 20 dicembre e il 10 gennaio. Ma l'amministratore ha la facoltà di concedere anche giorni contenuti in questo lasso di tempo.

Fa eccezione il contratto integrativo della provincia di Milano, che permette al portiere di godere a sua scelta di due settimane tra il 15 giugno e il 15 settembre.

RIPOSI

Per i portieri il Ccnl esclude ferie tra il 1° luglio e il 31 agosto. Unica eccezione la provincia di Milano

SOSTITUZIONE DEL DIPENDENTE

■ Il lavoratore è assente per ferie, malattia, maternità, aspettativa e c'è bisogno di sostituirlo? Le strade sono due: assunzione di un sostituto, con il quale firmare un contratto a tempo determinato per sostituzione fino al rientro del lavoratore titolare; oppure, ricorso ad un'impresa esterna che, per i giorni di assenza del portiere, si limiti a effettuare il servizio di pulizia. Da evitare, invece, l'uso dei voucher. Se il portiere fruisce dell'alloggio, c'è la possibilità che sia un suo familiare convivente a sostituirlo, con il vantaggio che si tratterebbe di una persona che già conosce il condominio e le sue necessità: il familiare verrà assunto con un contratto a tempo determinato e godrà dello stesso trattamento economico e normativo del sostituito

DA SAPERE

- L'amministratore, in virtù del suo mandato di legale rappresentante del condominio, svolge il ruolo di datore di lavoro delle persone che lavorano nello stabile (Dlgs 81/2008)
- Il Contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento per il settore condominiale è quello per i Dipendenti da proprietari di fabbricati firmato da Confedilizia, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uilucsu-Uil
- L'istituzione del servizio di portineria e la conseguente assunzione del portiere vengono deliberate dall'assemblea di condominio con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi di proprietà

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Servizi in comune tra più stabili

Con la riforma regole speciali per il supercondominio

di **Edoardo Riccio**

Il supercondominio, già noto alla giurisprudenza della Cassazione da anni, è stato regolamentato dal legislatore con la riforma del 2012.

È stato infatti introdotto l'articolo 1117-bis del Codice civile, secondo il quale si applicano le disposizioni del condominio, considerate compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari, o più edifici, o più condomini di unità immobiliari o di edifici, abbiano parti comuni, ai sensi dell'articolo 1117.

Cosa è il supercondominio

Qualora due o più condomini abbiano in comune, ad esempio, il viale di accesso, la centrale termica, il cortile, la gestione del complesso edilizio sarà identica a quella di qualsiasi altro edificio in condominio.

Nel caso in cui i comproprietari siano più di otto, occorre nominare un amministratore per le parti comuni. Ciascun comproprietario deve avere quindi due quote millesimali: una riferita al proprio edificio e l'altra al supercondominio.

Sino alla riforma del 2012, molti regolamenti contrattuali prevedevano che, in caso di supercondominio, all'assemblea partecipassero gli amministratori dei singoli condomini. La Cassazione ha sempre di-

Se sono presenti più di 60 proprietari deve essere nominato un delegato per ciascun condominio

chiarato nulle (come lo sono tutt'ora) tali norme, in quanto in contrasto, tra gli altri, con l'articolo 1136 del Codice civile.

La riforma ha previsto una disposizione simile che, però, trova applicazione solo qualora il supercondominio sia composto da oltre 60 partecipanti: in tal caso ciascun condominio deve designare (con la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi dei millesimi), il proprio rappresentante.

Non può però essere nominato l'amministratore e, se fosse, la delibera deve ritenersi nulla, in quanto l'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile è inderogabile. La nullità non produce alcun effetto e, conseguentemente, l'assemblea dei rappresentanti non potrebbe accettarne la presenza alla speciale adunanza.

Qualora l'assemblea del singolo condominio non dovesse provvedere alla nomina del proprio rappresentante, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria vi provveda. In ulteriore difetto, l'istanza potrà essere avanzata da uno qualsiasi degli altri rappresentanti già nominati.

Poteri limitati

La speciale assemblea ha poteri limitati alla

gestione ordinaria delle parti comuni ed alla nomina dell'amministratore. Poiché la norma è speciale, non deve intendersi possibile l'applicazione della stessa a casi non previsti. Ne consegue che l'assemblea dei rappresentanti non può deliberare in materia di manutenzione straordinaria o di innovazioni. Nemmeno un regolamento contrattuale può prevedere tale ipotesi.

Sulla base dello stesso principio, l'assemblea ristretta nemmeno può provvedere alla revoca dell'amministratore. In questo senso la recente sentenza del Tribunale di Milano, 9844 del 30 agosto 2016.

L'assemblea totalitaria

Per le materie eccedenti quelle indicate, pertanto, l'amministratore deve convocare tutti i partecipanti al supercondominio. Per gli stessi motivi, deve ritenersi che l'assemblea totalitaria sia priva del potere di assumere delibere rientranti nella competenza della speciale assemblea dei rappresentanti.

La convocazione e il verbale dell'assemblea devono essere inviati al rappresentante nominato, il quale deve trasmetterli tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio. Quest'ultimo ha il dovere di riferire all'assemblea.

Ogni limite o condizione alla rappresentanza previsto dall'assemblea si considera non apposto. Il rappresentante, però, non ha poteri illimitati in quanto risponde ai propri rappresentanti con le regole del mandato.

Sino al numero di 60 partecipanti, invece, non vi saranno deroghe alla disciplina del condominio. L'amministratore deve convocare sempre tutti i partecipanti. Questi, singolarmente, possono delegare un altro condomino a partecipare all'assemblea in loro vece. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Il regolamento contrattuale non può prevedere la nomina del rappresentante, qualora i partecipanti non superino il numero di sessanta.

LE REGOLE

L'assemblea speciale ha poteri limitati alla gestione ordinaria
Escluso il voto su innovazioni

IL PUNTO

- Il supercondominio è una realtà edilizia 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 del Codice civile

Oltre 60 partecipanti

- Ciascun condominio deve nominare un rappresentante che risponde con le regole del mandato;
- l'amministratore non può ricevere l'incarico;
- l'assemblea del singolo condominio non può porre limiti o condizioni al potere del rappresentante;
- l'assemblea dei rappresentanti ha poteri limitati alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore;
- l'assemblea di tutti i partecipanti non può deliberare sulle materie riservate alla speciale adunanza dei rappresentanti;
- il regolamento contrattuale non può prevedere deroghe

Sino a 60 partecipanti

- All'assemblea devono sempre essere convocati tutti i partecipanti;
- i singoli partecipanti possono delegare un soggetto il quale non potrà rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi, se il supercondominio è composto da oltre 20 partecipanti;
- il regolamento contrattuale non può prevedere la nomina di un rappresentante del condominio

Domande e risposte

di **Mario Battaglia, Vincenzo Nasini e Luigi Salciarini**

Spese sulle scale condominiali

Abito in un piccolo condominio composto da sei unità (due per piano). Date le dimensioni e la ritrosia di alcuni condomini, non è mai stato nominato l'amministratore. Peraltro le spese comuni si limitano alla luce scale e poco altro. Negli ultimi anni sulla parte posteriore del fabbricato sono stati edificati i box auto ed il lastrico solare è stato attribuito in uso esclusivo con atto notarile ai due appartamenti al piano terra, che hanno accesso diretto dagli appartamenti. Vorrei chiedere conferma che anche i millesimi attribuiti al lastrico solare partecipano alle spese ordinarie. Nella specie si tratta della sostituzione della porta di accesso al condominio, unico percorso per accedere al lastrico è passare dalla porta condominiale, dato che ai lastrici si accede solo dai due appartamenti al piano terra, leggermente rialzato rispetto al suolo.

➔ In fase di elaborazione della tabella di proprietà generale, il tecnico deve prendere in considerazione tanti elementi dell'unità immobiliare (balconi, terrazze). Calcolato il valore millesimale di una unità immobiliare, esso è onnicomprensivo ed è il valore di riferimento, per ciascuna unità immobiliare, per la ripartizione delle spese. Mi sembra di capire che il lastrico solare in questione costituisca copertura esclusiva dei boxes, quindi trattasi di una copertura di proprietà privata a uno o a entrambi i condomini del piano terra. Pertanto, se i proprietari del lastrico hanno carature millesimali per i loro appartamenti, pagheranno con tali millesimi le spese per il portone.

L'impugnazione del bilancio

Ho in corso una diatriba con un condominio in ordine alla irregolarità di un bilancio approvato, dopo anni, dalla maggioranza sulla scorta di brogliacci di spesa (ricevute non intestate e non firmate, scontrini fiscali). Secondo il giudice di I grado l'assemblea poteva legittimamen-

te deliberare, poichè al condòmino dissenziente non è dato sindacare sulle scelte della assise. Mi chiedo: l'assenza di documenti fiscali può giustificare le spese, specie quelle anticipate da un singolo condomino senza alcuna urgenza?

➔ Da quanto esposto sembra di capire che il condòmino interessato ha impugnato un bilancio approvato dalla maggioranza assembleare, contestando l'idoneità di giustificativi di spesa fra cui ricevute non intestate, né firmate e meri scontrini fiscali, sulla base dei quali è stato dato dall'amministratore il rendiconto di bilancio approvato. Sembra anche che il giudice dell'impugnazione abbia pronunciato in primo grado la sentenza con la quale dovrebbe essere stata rigettata l'impugnazione, in quanto si sarebbe trattato di scelte assembleari di carattere discrezionale e dunque non sindacabili in sede di impugnazione. Premesso che confermo che l'impugnazione di delibera assembleare ai sensi dell'articolo 1137 del Codice civile è consentita per far valere solamente questioni di legittimità e non di opportunità discrezionale, il problema è proprio dato da quest'ultima circostanza. Ovvero, dal fatto che, ove il condòmino interessato abbia svolto impugnazione non sollevando motivi di illegittimità che rilevino sotto il profilo civilistico (e a maggior ragione ove le ragioni addotte fossero costituite da meri rilievi di opportunità sui quali l'assemblea dei condòmini aveva ogni potere discrezionale), la decisione del giudice di primo grado apparirebbe corretta. Ciò anche perché, seppur risultassero irregolarità fiscali che però non facessero venir meno l'effettività delle prestazioni effettuate dai fornitori, e così l'effettività delle spese sostenute e rendicontate nel bilancio approvato, la delibera di approvazione sarebbe pur sempre valida sotto il profilo civilistico, rilevante ai sensi dell'articolo 1137 del Codice civile. Ciò non farebbe venir meno l'eventuale irregolarità fiscale, che tuttavia andrebbe denunciata in altra opportuna sede, senza però incidere sulla regolarità civilistica della delibera impugnata. Infatti, la sussistenza di ir-

regolarità fiscali poste in essere dall'amministratore, possono piuttosto dar luogo alla revoca dell'amministratore stesso ai sensi dell'articolo 1129 del Codice civile. La norma stabilisce che, in tal caso il condòmino, anche singolarmente, può chiedere l'immediata convocazione dell'assemblea straordinaria per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. Con l'ulteriore conseguenza, sempre prevista dal sesto comma dell'articolo citato, che in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condòmino può rivolgersi all'autorità giudiziaria, affinché venga disposta la revoca giudiziale dell'amministratore.

Cortili comuni adibiti a parcheggio

Perché nessuno vuole applicare il 1° comma dell'articolo 1118 del Codice civile, specialmente la magistratura nelle proprie sentenze, che preferisce tener conto solo del 1102? L'esempio più eclatante è il diritto sul cortile comune adibito al parcheggio. Colui che ha millesimi più alti paga tutte le spese di manutenzione o ricostruzione in misura maggiore, a volte doppia, ma ha gli stessi identici diritti di colui che paga la metà sul mantenimento di questi beni.

→ La giurisprudenza ha pressoché univocamente affermato che il disposto dell'articolo 1118 del Codice civile si applichi solo ai fini della ripartizione delle spese e della manifestazione di voto in sede assembleare, non anche per stabilire la misura del diritto del singolo sulle parti comuni. Con la conseguenza che chi paga di meno ha gli stessi diritti in termini di uso di chi paga molto di più e ciò nonostante lo stesso articolo 1118 stabilisce al primo comma che il diritto di ciascun condòmino sulle cose indicate dall'articolo 1117 è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti e che quindi il valore serve non solo per misurare gli obblighi, ma anche i diritti. Solo anni or sono in una procedura davanti al Tribunale di Genova un magistrato accolse il principio opposto,

sancendo la proorzionalità tra il valore e il diritto di uso con una pronuncia rimasta isolata.

Condominio minimo e opere da decidere

In un condominio minimo di due soli proprietari va realizzata una fossa biologica con allacciamento alle colonne di scarico esistenti, a servizio di soli due appartamenti al piano terra e primo. Le colonne di scarico esistenti sono anche a servizio della residua proprietà al piano secondo e terzo e continuerà a far defluire gli scarichi come attualmente. E' necessario il consenso della residua proprietà che non intende partecipare alle spese per la realizzazione della nuova fossa settica nel cortile comune e che si oppone alla realizzazione della stessa?

→ Il condominio con pochi partecipanti (denominato "minimo") va gestito come un normale condominio, applicando, ove compatibili, le norme ordinarie previste dal codice civile (articoli dal 1117 al 1139); Pertanto: a) qualsiasi innovazione va deliberata dall'assemblea con le maggioranze previste dall'articolo 1120 del Codice civile; b) qualora l'assemblea non si pronuncerà (per indifferenza e/o inerzia) e l'opera sia necessaria, può attivarsi il procedimento ex articolo 1105 del Codice civile al fine di ottenere un provvedimento sostitutivo da parte dell'Autorità Giudiziaria; c) il singolo condòmino può assumere iniziative di gestione (come la costruzione di una fossa biologica), ed ha diritto al rimborso solo se le relative spese sono urgenti ai sensi dell'articolo 1134 del Codice civile; d) inoltre, il singolo condòmino può autonomamente operare delle "modificazioni" delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1102 del Codice civile (come, nel caso, la costruzione della fossa) ma deve rispettare non solo la "destinazione" del bene (quindi, dell'area dove va installata la fossa) ma anche il c.d. "pari uso" (dell'area medesima) spettante agli altri condòmini; e) al contempo, detto singolo condòmino deve rispettare i parametri posti dall'articolo 1120 cod. civ. (divieto di pregiudizio della sicurezza, stabilità e decoro dell'edificio).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDOMINIO FACILE

2

L'assemblea

Le formalità

Cinque giorni di preavviso per convocare l'assemblea

di **Massimo Ginesi**

La convocazione dell'assemblea è attività di grande rilevanza ai fini del corretto svolgimento della riunione. La legge prevede che l'assemblea non possa deliberare se tutti gli aventi diritto non sono stati invitati e detta le regole necessarie affinché i partecipanti possano esprimere il proprio voto in maniera consapevole e informata.

La convocazione

La convocazione compete all'amministratore oppure, in assenza di questo, a ciascun condòmino, che dovrà attenersi alle regole dettate dall'articolo 66 delle disposizioni attuative del Codice civile.

È opportuno individuare chi siano i soggetti che hanno diritto di partecipare alla assemblea del condominio. Certamente lo sono i condòmini, tuttavia la legge 220/2012 ha ampliato la nozione dei soggetti che devono obbligatoriamente essere convocati, usando a tal fine l'espressione «gli aventi diritto». Tale novità consente di ritenere che oggi anche l'inquilino, che ha diritto di votare per alcune materie in forza delle norme in tema di locazione, ha anche diritto di vedersi convocato direttamente dall'amministratore.

Devono essere avvisati tutti i proprietari di una unità intestata a più persone

Va inoltre chiarito che, quando la singola unità immobiliare è in comproprietà fra più soggetti, costoro vanno convocati tutti, anche se poi alla riunione parteciperà uno solo dei comproprietari, designato dagli altri.

A tal fine deve essere inviata convocazione separata per ciascuno, salva l'ipotesi dei coniugi conviventi, per i quali i giudici, da tempo, considerano sufficiente un solo avviso inviato al domicilio coniugale.

DA SAPERE

■ Nel caso in cui l'unità immobiliare sia in capo a usufruttuario e nudo proprietario, appare opportuno convocare entrambi i soggetti. Questo accade per due motivi: sia in ragione del fatto che l'uno o l'altro possono essere chiamati - in via solidale - a rispondere della intera spesa relativa a quell'appartamento (grazie a una modifica introdotta dalla riforma realizzata nel 2012), sia per la possibilità che l'usufruttuario decida di accollarsi determinate spese straordinarie. In questo caso subentra nel diritto di voto al nudo proprietario

L'avviso di convocazione

Individuati i soggetti che devono necessariamente partecipare alla riunione, a costoro deve essere inviato, almeno cinque giorni prima dell'assemblea, un avviso di convocazione che contenga la data, l'ora e il luogo in cui si terranno la prima e la seconda convocazione, nonché l'ordine del giorno su cui si è chiamati a discutere e decidere.

L'avviso dovrà prevedere due giorni diversi, non potendosi tenere la prima e la seconda convocazione nella stessa giornata. Va anche osservato che l'indicare ore notturne o antelucane, al fine di non celebrare l'assemblea in prima convocazione, è stato costantemente ritenuto illegittimo dai giudici.

L'ordine del giorno dovrà essere sintetico ma sufficientemente articolato da consentire ai partecipanti di rendersi conto compiutamente dei temi su cui sono chiamati a deliberare.

Se l'assemblea deve affrontare argomenti che richiedono un lungo esame, è oggi consentita la convocazione, con un unico avviso, di più riunioni consecutive, purché siano indicate le successive date, ora e luogo della prosecuzione della assemblea regolarmente costituita.

IL PUNTO

Chi deve essere convocato:
condòmini e «aventi diritto»

Quando deve essere convocato:
almeno cinque giorni prima della riunione
(venti per le decisioni sulle destinazioni d'uso)

Avviso di convocazione:
deve contenere data, ora e luogo della prima e della seconda convocazione, ordine del giorno e può essere inviato per raccomandata, a mano, Pec, fax (solo raccomandata e Pec per le convocazioni sui mutamenti di destinazione d'uso)

L'ITER

Per il cambio d'uso la lettera va affissa in bacheca o nei luoghi di passaggio con anticipo di 30 giorni

L'annullabilità della delibera

Va ricordato che la mancata convocazione di un avente diritto, dà luogo ad annullabilità della delibera, che può essere fatta valere dinanzi al giudice dai dissenzienti, o all'assente non convocato, entro trenta giorni dal ricevimento del verbale.

A tal proposito i giudici hanno in più occasioni affermato che anche la tardiva convocazione, ossia il mancato rispetto del termine dei cinque giorni, comporta le stesse conseguenze. Affinché il termine sia rispettato, il condomino convocato dovrà ricevere l'avviso almeno 5 giorni prima della riunione, sicché sarà opportuno prevedere un margine di tempo che garantisca anche contro eventuali «compiute giacenze».

Oggi la legge prevede che l'avviso debba essere inviato obbligatoriamente mediante posta raccomandata, Pec, fax o tramite consegna a mano, quindi va dimenticata la prassi dell'inserimento in cassetta (comunque assai sconsigliata anche in passato, non garantendo alcuna certezza sull'effettiva ricezione).

Mutamento di destinazione d'uso

Per le deliberazioni che riguardano il mutamento di destinazione d'uso delle cose comuni (articolo 1117 ter del Codice civile) il procedimento di convocazione è più complesso, poiché l'avviso deve essere affisso per trenta giorni nella bacheca condominiale (o nei luoghi di maggior uso comune), deve essere inviato almeno venti giorni prima agli aventi diritto e - assai curiosamente - non può essere consegnato a mano ma solo mediante raccomandata o Pec.

L'avviso dovrà contenere anche, a pena di nullità, la modifica che si intende effettuare e quale sarà la nuova destinazione, formalità che si giustifica con la grave incidenza che tali tipo di delibere hanno sui diritti dei singoli. Va infine sottolineato che si tratta di regole a cui non possono derogare neanche i regolamenti di condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quorum

Nel voto contano sia le «teste» che i millesimi di proprietà

di Paolo Accoti

L'assemblea è composta da tutti i partecipanti al condominio, quindi dal proprietario dell'immobile in condominio, ma anche dall'usufruttuario, da chi ha diritto d'uso, abitazione e, in certe situazioni, dal locatario (inquilino).

Gli aventi diritto possono partecipare personalmente o a mezzo di rappresentante appositamente delegato. Il nuovo articolo 1136 del Codice civile stabilisce come l'assemblea in prima convocazione sia regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino $\frac{1}{3}$ del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. In sostanza, con la nuova formulazione si è ridotto il quorum relativo alle presenze.

In seconda convocazione, invece (di fatto quasi sempre) l'assemblea risulta costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno $\frac{1}{3}$ del valore dell'intero edificio e $\frac{1}{3}$ dei partecipanti al condominio.

Il quorum

Per la regolare costituzione dell'assemblea, ma anche per la validità delle deliberazioni, sono previsti due tipi di quorum, uno che attiene ai millesimi, l'altro ai partecipanti al condominio. Sostanzialmente, occorre la presenza contemporanea sia del numero dei condòmini (votan-

Se non si raggiunge un numero sufficiente di persone alla prima «seduta» si può rimediare alla seconda

ti), che quella relativa al valore (millesimi) dell'edificio. Ciò per equilibrare le situazioni di eccessiva concentrazione di millesimi, ovvero di numero di condòmini che potrebbero comportare delle anomalie. Pertanto, a prescindere dal numero dei millesimi posseduto, ovvero di unità abitative, il voto viene anche considerato sempre per «testa»; al contempo, la maggioranza dei condòmini che però non abbiano quella dei millesimi non potrà decidere nulla.

Le maggioranze

Per quanto concerne la validità delle deliberazioni, la norma prevede dei distinguo, a seconda se si tratti di prima o seconda convocazione, analogamente a quanto visto per la validità della costituzione, ma anche in relazione all'oggetto della delibera. In prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio mentre, in seconda convocazione, sono valide le deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Per le materie più importanti occorrono maggioranze più qualificate.

Per le maggioranze necessarie alle vare deliberazioni si veda la tabella alle pagine seguenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri per decidere in assemblea

La guida ai casi più frequenti

Oggetto della delibera	Prima convocazione (necessaria la presenza di 1/2 +1 dei condomini con 2/3 dei millesimi)		Seconda convocazione (necessaria la presenza di 1/3 dei condomini con 1/3 dei millesimi)	
	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
PARTI COMUNI				
Modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni	4/5 dei condomini	almeno 4/5	4/5 dei condomini	almeno 4/5
Diffida verso l'esecutore di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Divisione della parti comuni (salvo il caso dello scioglimento del condominio)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Costituzione di una servitù a carico di tutto il condominio	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Vendita o cessione di beni comuni	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
GESTIONE				
Amministratore: nomina, compenso, riconferma e revoca (1)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Attivazione di un sito internet condominiale	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Nomina dei consiglieri di condominio	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
Nomina da parte di ciascun condominio del proprio rappresentante quando i partecipanti a un supercondominio sono più di 60	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3
Regolamento assembleare o interno: approvazione (art. 1138 c.c.); sanzioni per l'infrazione (art. 70 disp. Att. c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
Riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136 c.c. 4° comma)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Preventivi spese - per le spese ordinarie annuali	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
- per riparazioni straordinarie di notevole entità	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
INNOVAZIONI (2)				
Per il miglioramento o l'uso più comodo o per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3	1/2 + 1 intervenuti	almeno 2/3
Che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 c.c.)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Sopraelevazione pregiudizievole per le condizioni statiche, per l'aspetto architettonico o che arrechi una notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (art. 1127 c.c.)	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Trasformazione per contenimento energetico (legge 10/91, art. 26) (3). Impianti di cogenerazione, coibentazioni termiche, installazione di fonti rinnovabili, termoregolazione o contabilizzazione del calore e ripartizione delle spese di riscaldamento tra i condomini dell'impianto contabilizzato	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2

continua a pagina 26

segue da pagina 25

Delibera	Condomini	Valore (millesimi)	Condomini	Valore (millesimi)
COMUNICAZIONE, SICUREZZA E BARRIERE ARCHITETTONICHE				
Installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica, antenne centralizzate, paraboliche satellitari e impianti via cavo (legge 66/2001 art.2-bis; art. 1120 c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Eliminazione barriere architettoniche (art. 2 legge 9/1/89 n. 13)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Impianti di videosorveglianza di utilità comune	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
PARCHEGGI				
Realizzazione di parcheggi con alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condomino	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
PORTIERATO				
Soppressione del servizio e sostituzione con citofono	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
RENDICONTO E GESTIONE ECONOMICA				
Rendiconto annuale consuntivo e preventivo: approvazione	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3
Nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Costituzione di un fondo speciale per la manutenzione straordinaria	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
RETTIFICA O MODIFICA MILLESIMI				
In genere, per quelli di proprietà	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Quando risulta che sono conseguenza di un errore	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Quando, per sopraelevazione, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
IN GIUDIZIO				
Liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
Media-conciliazione: nomina dell'amministratore come rappresentante nel procedimento; accettazione della proposta	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2
TUTTE LE ALTRE DELIBERE				
Tutte le altre delibere che non richiedano maggioranze espressamente previste dalla legge	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/2	1/2 + 1 intervenuti	almeno 1/3

(1) Per la revoca, maggioranze diverse sono determinabili dal regolamento; (2) se l'innovazione è gravosa o voluttuaria, ciascun condomino può rifiutarsi di partecipare alla spesa, salvo cambiare idea in seguito; (3) necessario un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato

A cura di Paolo Accoti e Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Domande e risposte

di **Paolo Accoti, Mario Battaglia, Vincenzo Nasini e Luana Tagliolini**

Inquilini in assemblea

Gli inquilini possono partecipare all'assemblea? E se sì, a quali condizioni/requisiti?

→ Sul presupposto che per inquilini si intendano i conduttori di unità immobiliari in condominio, va ricordato che l'articolo 10 della legge 392/1978 stabilisce che il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locato, sulle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore ha anche diritto di intervenire, ma senza diritto di voto, nelle assemblee aventi all'ordine del giorno la discussione di delibere di modificazione degli altri servizi comuni.

L'ordine del giorno in assemblea

L'amministratore di un supercondominio ha riproposto lo stesso ordine del giorno (oltre ad altri punti relativi all'incarico ad un legale e al mandato per costituirsi in giudizio) due mesi dopo che le delibere della precedente assemblea erano state impugnate per difetto di convocazione. È prassi corretta?

→ Per quanto poco ortodossa, è una prassi comune in caso di contestazione del dettato assembleare. Resta però il fatto che se un'assemblea impugnata per irrivalenza della convocazione venga esattamente riproposta, e quindi correttamente riconvocata, il verbale che ne scaturisce ha carattere novativo del precedente verbale assembleare impugnato. Pertanto, qualora la seconda assemblea - correttamente convocata - abbia preso le medesime decisioni, queste dovranno essere rispettate dalla minoranza, appunto, perché si sovrappongono a quelle viziato in precedenza.

Se l'usufruttuario è minorenne

In caso di usufruttuario minorenne, chi esercita i diritti di voto del minore in assemblea e a chi deve inviarsi la convocazione?

→ In caso di usufruttuario minorenne, sono i genitori esercenti la potestà genitoriale a esercitare in assemblea il diritto di voto spettante al minore. La convocazione va inviata al minore e per esso agli esercenti la potestà genitoriale presso l'indirizzo di residenza del minore e dei genitori (o del genitore) con esso convivente.

Ripartizione spese e regolamenti

Il regolamento di un condominio (A) prevede che alcune spese (locali portineria e stipendio del custode) vadano divise al 50% con il condominio (B) dirimpettaio (che ha lo stesso testo regolamentare). Se l'assemblea del condominio (A) delibera di dividere al 50% tutte le spese (non solo quelle previste dal regolamento), la delibera è annullabile? Con quale maggioranza può essere modificato il criterio di ripartizione delle spese condominiali?

→ Il criterio di ripartizione delle spese si modifica solo con il consenso unanime dei partecipanti al condominio.

L'ingiunzione di pagamento

In data 6 giugno, dopo aver dato tempo al condòmino moroso di rientrare, viene deliberato di procedere all'ingiunzione di pagamento. In data 3 ottobre l'amministratore comunica che non ha ancora proceduto ma conviene di richiedere agli altri un esborso di 1.200 euro a testa per far fronte al buco di bilancio. Io intendo versare i soldi richiesti solo a fronte della comunicazione dell'avvenuto decreto ingiuntivo, posso farlo?

→ L'articolo 63 delle disposizioni attuative del Codice civile prevede che il condòmino in regola con i pagamenti non sia tenuto a pagare il debito altrui, se prima non viene escusso il condòmino moroso.

Inoltre la legge stabilisce una precisa responsabilità in capo all'amministratore (revoca giudiziale, risarcimento del danno) che non agisca nei confronti del condòmino moroso decorsi sei mesi dalla data in cui il credito è divenuto esigibile, salvo sia dispensato dal-

l'assemblea. Fermo restando quanto sopra, rimane però il problema spinoso: e cioè che è comunque necessario disporre dei fondi necessari per poter gestire il condominio nell'interesse degli stessi condomini virtuosi che hanno provveduto a pagare quanto dovuto.

Convocazione nel condominio estivo

L'amministratore di un condominio di casa estiva non invia la convocazione assembleare ma si limita a esporre in bacheca l'avviso. Gli aventi diritto non sono informati, in quanto non tutti sono presenti in condominio, al punto di non conoscere il rendiconto. Sudel Codice civileessivamente non invia il verbale né si conosce chi possa essere il soggetto eletto dall'assemblea ma fa spedire al condomino assente e non informato solo la richiesta di quota condominiale deliberata dall'assemblea. La richiesta è inoltrata genericamente dall'amministrazione del condominio. Quale valore può avere tale richiesta? L'amministratore può legittimamente richiedere decreto ingiuntivo per tali somme? La semplice richiesta delle quote può costituire elemento per un'opposizione, in mancanza del verbale, oppure senza di esso non decorrono neppure i termini per l'impugnativa?

➔ Per la legittima convocazione dell'assemblea il nuovo articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede ora specifiche forme, in particolare, l'avviso di convocazione, che deve contenere la 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 radel Codice civile o mandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. Ciò sta a significare che non sono consentite altre forme di comunicazione, come ad esempio, l'affissione in bacheca della convocazione. Pertanto, l'utilizzo di forme "alternative" non risulta legittimo e l'assemblea non può ritenersi validamente convocata, con tutto quello che consegue in ordine alla annullabilità della stessa. L'omessa convocazione del condomino comporta l'annullabilità della delibera e, a tal proposito, il condomino ha l'onere di impugnare la delibera, ai sensi

dell'articolo 1137 del Codice civile, entro trenta giorni, che decorrono per gli assenti, come nel caso prospettato dal lettore, dalla comunicazione del verbale assembleare "incriminato". Naturalmente, se mai l'amministratore comunicherà il deliberato assembleare, mai inizieranno a decorrere i relativi termini per l'impugnazione, con l'unico limite dato dalla prescrizione ordinaria, vale a dire il decorso di dieci anni dalla adozione della delibera. L'amministratore, e così si risponde all'ulteriore quesito, è obbligato all'atto della nomina, ai sensi dell'articolo 1129 del Codice civile, ma anche ad ogni rinnovo dell'incarico, a comunicare 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 il registro di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Lo stesso, inoltre, è tenuto a comunicare 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. Il mancato rispetto delle suddette prescrizioni, può comportare la revoca del medesimo amministratore. Passando oltre, si rammenta come l'amministratore è tenuto a redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni. Ciò posto, ai sensi dell'articolo 63 disp. att. del Codice civile, la riscossione delle quote condominiali, può avvenire solo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, e senza bisogno di autorizzazione da parte di questa, con decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo. Ciò presuppone che il piano di riparto debba essere regolarmente approvato ma anche comunicato, unitamente alla delibera di approvazione, al condòmino tenuto al versamento delle quote condominiali, specie quando, come nel caso del lettore, lo stesso non ha avuto possibilità, per difetto di convocazione, di partecipare all'assemblea. In mancanza, si ritiene senz'altro fondata sia l'opposizione all'eventuale decreto ingiuntivo ma, anche, per le motivazioni sopra dette, l'impugnazione della delibera per la sua evidente annullabilità, fermi restando i riferiti termini di decadenza e la loro decorrenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDOMINIO FACILE

3

L'amministratore

La scelta

Prima della nomina occorre un preventivo dettagliato

di **Augusto Cirila**

La riforma del condominio (legge 220/2012) richiede oggi all'amministratore maggiori conoscenze contabili, tecniche e giuridiche e, soprattutto, una capacità di gestire gli altri professionisti, cui deve sapersi rivolgere per fare fronte alle varie esigenze dei condòmini.

Il vivere in condominio diventa sempre più complicato ed aumentano le esigenze dei condòmini. Per loro è dunque fondamentale operare la scelta di un amministratore che li sappia guidare nelle decisioni e sul quale possano riporre senza timore la propria fiducia.

Dal proprio amministratore si deve pretendere trasparenza nella gestione. Ciò può facilmente riscontrarsi dall'esame dei rendiconti resi per altri condòmini da lui gestiti (che andrebbero mostrati a richiesta, omettendo, per ragioni di privacy i nomi dei condòmini), dalla tenuta del registro della contabilità e dalla disponibilità che lo stesso garantisce nel mostrare ai condòmini la documentazione, non solo contabile, durante la sua gestione.

È vero che sotto tale profilo già è intervenuto energicamente il legislatore ma è bene che comunque venga da lui confermato che nessun compenso verrà richiesto al condòmino per l'esame dei documenti: non è purtroppo raro il caso dell'amministratore che pretende un contributo orario per assistere il condòmino durante l'esame della documentazione. Le spese relative

Lo studio deve essere organizzato in modo adeguato rispetto al numero delle unità da gestire

alle fotocopie sono, invece, a carico del condòmino che ne avesse eventualmente bisogno.

Attenzione al capitolo compensi: va esibito, prima della nomina, un preventivo dettagliato. E occorre considerare che non ci si può fidare di chi chiede compensi troppo bassi.

Non va sottovalutata l'organizzazione dello studio, che deve essere adeguata rispetto al numero di unità immobiliari che compongono il condominio: la presenza di segretarie e di collaboratori, unitamente ad un valido sistema informatico, sono senz'altro segnali che inducono a ben valutare il professionista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'AMMINISTRATORE DOC

Professionalità:

dare prova della partecipazione ai corsi di formazione e dare conferma della gratuità dell'esame dei documenti

Organizzazione dello studio e compensi:

deve essere consona all'entità del condominio; bisogna diffidare da richieste di compensi troppo bassi, magari sotto i 100 euro a unità immobiliare

La preparazione professionale

Formazione obbligatoria per chi diventa amministratore

di **Eugenio Antonio Correale**

Dal giugno 2013 le assemblee non possono scegliere in modo arbitrario l'amministratore del condominio e sono obbligate a nominare unicamente persone (professionisti) che siano in possesso dei requisiti di onorabilità e di competenza culturale elencati nell'articolo 71-bis delle disposizioni attuative del Codice civile.

I requisiti

Eccezzuate le deroghe transitorie a favore di chi già da alcuni anni esercitava la professione, ormai la validità della nomina dell'amministratore presuppone che il designato risponda ai seguenti requisiti di «onorabilità»: goda dei diritti civili; non abbia patito condanne per alcuni delitti dolosi per i quali sia prevista la reclusione da due a cinque anni, o misure di prevenzione; non sia stato interdetto, inabilitato o iscritto nell'elenco dei protesti cambiari. L'amministratore deve inoltre possedere (a meno che non sia un condòmino dello stabile) un diploma di maturità, o titolo di studio similare, aver frequentato un corso di formazione iniziale di almeno 72 ore e svolgere attività di formazione periodica (almeno 15 ore all'anno) in materia di amministrazione condominiale.

Pochi dubbi possono sussistere circa l'indispensabilità del possesso dei requisiti. L'arti-

Per chi avvia l'attività il corso è di 72 ore. Ogni anno occorre frequentare lezioni per almeno 15 ore

colo 71-bis statuisce espressamente che la perdita dei requisiti di «onorabilità» comporti la cessazione automatica dall'incarico e quindi la nomina di persona priva dei requisiti si configura come irregolare o addirittura illecita.

La formazione

Particolarmente innovativa risulta l'istituzione degli obblighi di formazione iniziale e aggiornamento professionale. L'articolo 71 bis ha disegnato tale obbligo in termini alquanto generali, ma il regolamento introdotto con il Dm 140 del settembre 2014, entrato in vigore il 9 ottobre 2014, prevede come debbano essere organizzati il corso iniziale e quelli annuali.

È stata istituita la figura del responsabile scientifico, che deve essere un cultore della materia munito di particolare preparazione e che deve curare sostanzialmente tre aspetti: che i formatori e le materie del corso corrispondano ai requisiti minimi; che la frequenza dei corsisti sia controllata, anche verificandone l'orario di entrata e di uscita dall'aula; che i corsisti superino un esame finale. Particolarmente interessante è la previsione di un profilo culturale di ciascun formatore. Se l'assemblea nomina un amministratore privo dell'attestato di frequenza del corso (iniziale o periodico) la delibera è da considerarsi nulla.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le attribuzioni

L'assemblea può ampliare i poteri dell'amministratore

di **Augusto Ciria**

La riforma introdotta con la legge 220/12 ha inciso particolarmente sulla figura dell'amministratore condominiale, attribuendogli nuovi obblighi.

I compiti che è chiamato a svolgere sono previsti dalla legge (articoli 1129 e 1130 del Codice civile), ma l'assemblea o il regolamento di condominio possono conferirgli attribuzioni più ampie oppure esonerarlo dall'eseguirne alcune. Tali funzioni riguardano l'ordinaria amministrazione, dovendo l'amministratore, per quanto concerne gli atti di straordinaria gestione, sempre ricorrere all'autorizzazione dell'assemblea, salvo le ipotesi di interventi urgenti e fermo comunque il suo obbligo, anche in questi casi, di riferire poi all'assemblea.

Sin dal momento della sua nomina, e così ogni volta gli si rinnovi l'incarico, ora deve comunicare, oltre che i suoi dati anagrafici e professionali, anche la misura complessiva del compenso preteso, al punto che, mancando tale ultima precisazione, la nomina diventa radicalmente nulla ed improduttiva di effetti.

Il primo compito che è chiamato a svolgere l'amministratore è quello di dare tempestiva esecuzione alle delibere

I compiti principali: dare esecuzione alle delibere e verificare il rispetto delle norme condominiali

assunte dall'assemblea, cioè di tradurre in pratica le manifestazioni di volontà collegialmente espresse dai condomini in relazione ai beni ed ai servizi comuni. Annualmente deve invece convocarla per fare approvare il rendiconto consuntivo e lo deve fare entro il centottantesimo giorno da quando è terminato l'esercizio di gestione a cui si riferisce il

OPERE STRAORDINARIE URGENTI

L'amministratore, senza l'autorizzazione dell'assemblea, non può provvedere all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, salvo che questi rivestano il carattere dell'urgenza. Sussistendo questo requisito, egli ha il dovere di intervenire immediatamente e di appaltare le opere all'impresa di sua scelta, con il solo obbligo di riferire ai condomini alla prima assemblea immediatamente successiva all'esecuzione. Deve in ogni caso trattarsi di una situazione limite che, come tale, imponga un intervento talmente tempestivo da non concedere neppure il tempo all'amministratore di convocare l'assemblea per le opportune decisioni, oppure di dare a un condòmino l'autorizzazione ad operare in sua vece

rendiconto da approvare, sotto pena di sua revoca giudiziale (articolo 1129, dodicesimo comma, n. 1, del Codice civile).

A lui spetta curare l'osservanza da parte di tutti i condomini delle norme contenute nel regolamento di condominio, procedendo ad accertare la sussistenza delle violazioni segnalate e, in caso di riscontro positivo, provvedere a contestare al condomino inadempiente l'addebito, con diffida a desistere dal suo comportamento. È un'incombenza che si estende anche per quelle norme che disciplinano l'uso delle parti di proprietà individuale e rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio.

Tra le plurime attribuzioni dell'amministratore rientrano anche quelle di riscuotere i contributi dai condomini e di provvedere alle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'erogazione dei servizi in favore di tutti i partecipanti al condominio. Tra l'uno e l'altro compito c'è una sostanziale correlazione, nel senso che l'adempimento del primo condiziona di fatto quello del secondo: se il condomino non versa la propria quota di spesa, l'amministratore non può pagare i fornitori ed il condominio rischia la paralisi. In caso di morosità, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio deve agire giudizialmente contro il moroso per il recupero delle rate scadute e dopo sei mesi di mancato pagamento può anche sospendere l'erogazione dei servizi al condomino moroso.

La legge impone infine all'amministratore di compiere tutti gli atti necessari, non esclusi quelli giudiziari, per la conservazioni delle parti comuni dell'edificio.

Le eventuali iniziative giudiziarie che l'amministratore intende per l'effetto intraprendere devono in linea di massima essere sempre preventivamente sottoposte al deliberato dell'assemblea.

MOROSITÀ

In caso di ritardi d'obbligo il decreto ingiuntivo entro sei mesi dalla fine dell'esercizio

IN SINTESI

- L'amministratore deve 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. Al termine del suo mandato deve riconsegnare tutti i documenti al condominio, non solo quelli dell'ultima gestione
- L'amministratore deve fornire al condòmino che gliene fa richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. Il mancato assolvimento dell'obbligo legittima la richiesta di revoca
- L'amministratore deve preoccuparsi di controllare che ciascuno dei condòmini goda davvero dei servizi comuni: un conto è erogare il servizio, altro accertarsi che il condomino fruisca di fatto del servizio (nuovo articolo 1130 del Codice civile)
- All'amministratore si deve chiedere anche di eseguire gli adempimenti fiscali (articolo 1130, n. 5, del Codice civile), senza alcun ulteriore compenso rispetto a quello da lui dichiarato al momento della sua nomina
- L'amministratore deve consentire a ciascun condòmino di prendere visione, ed eventualmente fare copia a proprie spese, della documentazione condominiale anche durante la gestione e non solamente prima dell'assemblea che delibera sul rendiconto consuntivo
- L'amministratore deve curare la tenuta del registro dei verbali, annotando anche quelli delle assemblee non costituite per difetto delle maggioranze e le brevi dichiarazioni rese dai condòmini che ne hanno fatto richiesta. A tale registro va allegato il regolamento di condominio.
- L'amministratore deve tenere e compilare il registro dell'anagrafe condominiale contenente le generalità (codice fiscale e residenza) non solo dei condomini, ma anche di eventuali usufruttuari, inquilini o comodatari, nonché i dati catastali di ciascuna unità immobiliare. Nel registro di anagrafe condominiale deve stare l'elencazione degli interventi eseguiti nell'edificio per migliorarne la sicurezza, l'efficienza e semmai anche la stabilità

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri per essere «eletti»

Maggioranza speciale per la nomina in assemblea

di Pierantonio Lisi

Con il voto della maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà dei millesimi, l'assemblea può nominare un amministratore, anche nei piccoli condomini. Se, però, i condomini sono più di otto e l'assemblea non vi provvede, l'amministratore lo nomina il giudice su ricorso anche di un solo condomino o dell'amministratore uscente (articolo 1129, comma 1, del Codice civile). Ai fini del computo dei condomini non si tiene conto né del fatto che una stessa unità immobiliare appartenga a più persone (conteranno per uno), né che una stessa persona sia proprietaria di più unità immobiliari (conterà per uno).

L'amministratore nominato, che può essere anche una società, accettando l'incarico comunica i propri dati anagrafici e indica il locale presso cui sono custoditi i documenti e i registri condominiali che qualunque condomino può consultare gratuitamente nei giorni e negli orari stabiliti. Generalità e recapiti sono affissi in luoghi di uso comune accessibili anche a terzi.

Nel preventivo che, una volta approvato dall'assemblea, diventerà il contratto di amministrazione di condominio, l'amministratore deve specificare analiticamente l'ammontare del suo compenso, che può essere determinato in modo forfettario oppure in relazione alle attivi-

Servono
maggioranza
dei presenti
e almeno
la metà
dei millesimi
Possibile
affidare
l'incarico
a una società

tà che si renderanno necessarie (come la partecipazione alle assemblee o l'esecuzione di lavori straordinari). Se si è previsto un compenso forfettario, questo si intende esteso all'adempimento di tutte le incombenze dell'ufficio e l'amministratore non potrà pretendere nessun

DOPO IL PRIMO ANNO

L'assemblea non delibera né rinnovo, né revoca

- Rinnovo automatico alle stesse condizioni

L'assemblea non è stata convocata o delibera la revoca

- Cessazione dall'incarico senza diritto al compenso.

L'assemblea approva il rinnovo

- Possono essere modificate le condizioni. In caso di dimissioni, revoca e in ogni altro caso di cessazione dall'incarico senza nomina di un nuovo amministratore, l'uscente può ottenere nomina del sostituto con ricorso al giudice.

extra. La legge, inoltre, prevede espressamente la possibilità che l'assemblea condizioni la nomina alla presentazione di una polizza di responsabilità civile.

L'incarico dura un anno e – dispone l'articolo 1129, comma 7, Codice civile – «si intende rinnovato per eguale durata». In assenza di precedenti significativi (gli stessi Tribunali di Milano, Cassino e Venezia si sono pronunciati in modo diversificato), la lettura più attendibile della norma circoscrive l'operatività del rinnovo automatico al caso in cui nella riunione dell'assemblea appositamente convocata non si raggiunga la maggioranza per la revoca o il rinnovo (alle stesse o a nuove condizioni). In difetto di convocazione dell'assemblea, invece, l'incarico deve ritenersi esaurito e l'amministratore resterà tenuto ai soli atti urgenti senza diritto a compensi ulteriori (articolo 1129, comma 8, Codice civile). Alcuni commentatori, tuttavia, ritengono che il rinnovo sia automatico alla prima scadenza, salva espressa delibera di revoca.

Di certo, la revoca può essere deliberata in ogni momento, con la stessa maggioranza richiesta per la nomina. Appare preferibile rico-

I TERMINI

Il mandato dura un anno con rinnovo per uguale periodo. Si discute sull'obbligo di polizza

noscere un'indennità all'amministratore revocato senza giusta causa solo se previsto tra le condizioni dell'incarico inserite nel cosiddetto preventivo. Di sicuro, non potrà pretendere nulla l'amministratore revocato per le gravi irregolarità commesse. In tal caso, ove l'assemblea non vi abbia provveduto, la revoca può essere pronunciata dal giudice su ricorso anche di un solo condomino. L'elenco esemplificativo di gravi irregolarità contenuto nell'articolo 1129 Codice civile non elimina la necessità che il giudice valuti la situazione in concreto. Per esempio, un'inadempienza solo formale già sanata al momento della decisione – come un'inesattezza nei dati anagrafici – potrebbe indurre il giudice a ritenere pretestuoso il ricorso per la revoca. La sostituzione dell'amministratore per via assembleare, dunque, è sempre la soluzione preferibile.

Infine, si ricorda che l'amministratore revocato o cessato dalla carica per altra causa e non sostituito dall'assemblea potrà liberarsi da ogni incombenza presentando ricorso per la nomina di un nuovo amministratore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL SUPERCONDOMINIO

La scelta spetta ai «rappresentanti»

Per supercondominio si intende l'organizzazione chiamata a gestire le parti comuni a più edifici, dei quali almeno uno condominiale. Se i condomini sono più di 60, la legge prescrive che ciascun condominio nomini un proprio rappresentante all'assemblea del supercondominio e che questa assemblea nomini un amministratore. Il rappresentante è figura diversa dall'amministratore perché esercita il potere decisionale in

materia di gestione ordinaria al posto dei condomini che rappresenta: la giurisprudenza ha ritenuto nulla la clausola regolamentare che chiama gli amministratori a partecipare alle assemblee di supercondominio (Cassazione, sentenza 15476/2001). Nei supercondomini con meno di sessanta e più di otto condòmini si potrà pretendere la nomina di un amministratore se la gestione delle parti comuni ai più edifici presenta un grado di complessità simile a quello che si riscontra in un edificio condominiale con più di otto condomini (in virtù del vaglio di compatibilità previsto dall'articolo 1117 bis del Codice civile).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bilancio a prova di trasparenza In evidenza cassa e competenza

di **Fabio Gerosa**

Il bilancio trasparente è la stella polare della contabilità condominiale. Seguendo lo schema nella pagina si palesano diversi elementi:

1 la possibilità del confronto tra quanto disponibile sui conti correnti ed il valore di liquidità al 31 dicembre 2016, con la formula $[a+b-c]$, che ha come effetto la verifica sulla quadratura ed evidenza di un eventuale scostamento;

2 la verifica che il fondo depositato sul libretto sia indicato sia in "dare" che in "avere", esplicitandone l'accantonamento distinto ed escludendone la suscettibilità sulla grandezza relativa alla liquidità $[d-e=0]$;

3 indicazione separata delle entrate e delle uscite dell'esercizio in corso 2016 $[f-g]$; chiara indicazione delle quote relative alla gestione precedente 2015 $(h-i)$;

4 le spese e le entrate straordinarie relative all'esercizio 2016 sono incardinate nello schema ripilogativo. Così facendo si evitano gestioni separate dei saldi di cassa, che potrebbero risentire di uno sfasamento temporale inevitabile su un appalto che non coincide con l'annualità precisa del bilancio di un condominio. Nondimeno con una semplicissima operazione di sottrazione $[l-m]$, si determina il valore di cassa relativo all'intervento straordinario;

5 le quote dei saldi 2015 sono i conguagli a credito ed a debito di tutte le unità immobiliari ed indicate

Vanno distinte giacenze, quote ordinarie ed extra, conguagli, uscite e liquidità a fine anno

nello schema $[n-o]$;

6 si enuncia anche il valore dei conguagli incassati per la gestione straordinaria precedente $[p]$;

7 così come la ripartizione dei fitti dell'esercizio 2015 (q) dopo delibera sull'impiego (articolo 1135 del Codice civile);

8 il totale delle uscite (r) è la somma dei valori indicati sulla stessa sezione in avere $[g+m+i+q+e+o]$;

10) il totale delle entrate si ricava lo stesso dalla somma dei valori indicati nella sezione in dare $[a+b+d+f+h+l+n+p]$.

Il totale del dare deve essere armonico con il totale dell'avere, riprova di buona amministrazione. La quadratura avverrà, invece, confrontando le voci $[a+b-c]$, perfetta ed ineccepibile se pari allo zero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La struttura

ENTRATE		USCITE	
Descrizione	Euro	Descrizione	Euro
Giacenza c/c bancario (a)	XXX	Spese sostenute anno 2016 (g)	XXX
Saldo c/c postale (b)	XXX	Spese straord. 2016 (m)	XXX
Fondo libretto risparmio (d)	XXX	Pagamento debiti 2015 (i)	XXX
Quote ordinarie anno 2016 (f)	XXX	Riparto fitti 2015 (q)	XXX
Quote ordinarie anno 2015 (h)	XXX	Fondo libretto risparmio (e)	XXX
Quote str. 2016 appalto facciata (l)	XXX	Quote conguaglio 2015 (o)	XXX
Quote conguaglio 2015 (n)	XXX	Totale uscite (r)	XXX
Quote conguagli gest. str. 2015 (p)	XXX	Liquidità al 31/12/2016 (c)	XXX
TOTALE ENTRATE	XXX	TOTALE A PAREGGIO	XXX

Domande e risposte

di **Bruno Piscitelli, Pasquale Fallacara e Marco Spera**

Nomina del nuovo amministratore

Un condominio nomina un nuovo amministratore 10 giorni prima della chiusura dell'esercizio ma il nominato fa mettere a verbale che il vecchio amministratore dovrà chiudere il consuntivo, fare il riparto e farlo approvare dall'assemblea. Il condominio, avendo accettato una mediazione con un condòmino, per poter eseguire il riparto deve nominare un tecnico che rediga le tabelle millesimali per il fabbisogno energetico (va ricalcolato anche l'anno già passato). Il vecchio amministratore prepara le consegne ma il nuovo nominato dichiara che non accetta la carica fino all'approvazione del consuntivo e del relativo riparto. Il vecchio amministratore convoca assemblea straordinaria per la nomina del tecnico e per opere straordinarie urgenti, dando il via anche ad opere straordinarie deliberate per 100.000 euro. Successivamente, sempre il vecchio amministratore indice l'assemblea per l'approvazione dei millesimi di fabbisogno energetico. Dopo l'assemblea di approvazione delle tabelle millesimali, redige il consuntivo ed il riparto e convoca l'assemblea per l'approvazione. Sono passati 7 mesi con due assemblee straordinarie. La nomina del nuovo amministratore è ancora valida?

→ L'accettazione condizionata ad un evento che non si sa se e quando si verifica, non si concilia con la nomina dell'amministratore di condominio. Infatti il lasso di tempo che dovrebbe intercorrere tra la nomina e l'accettazione deve essere tale da permettere un rapido passaggio di consegne come richiesto dalla norma. L'amministratore uscente non è pertanto tenuto a dare le consegne ad un soggetto che non sia amministratore a tutti gli effetti, per non aver quest'ultimo ancora accettato. Pertanto l'amministratore continuerà a gestire l'ordinario e limitarsi a svolgere le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni. Occorre quindi convocare nuova assemblea per la nomina dell'amministratore, indipendente-

mente dalla presentazione ed approvazione del consuntivo del precedente esercizio.

Responsabilità civile per un crollo

Come amministratore di condominio chiedo: sempre più si leggono sentenze che imputano all'amministratore la responsabilità civile (con risarcimento danni) per danni arrecati a terzi da parti comuni del condominio. La Cassazione ha stabilito che in caso di pericolo se l'assemblea non raggiunge un quorum per deliberare, l'amministratore deve prevenire tale pericolo recintando le parti pericolanti. La sentenza ravvisa che la cosa non è sempre possibile, come è possibile recintare tutto il condominio? Non è possibile nemmeno che d'urgenza l'amministratore faccia intervenire una ditta, visto che il costo sarebbe così alto che nessuna ditta effettuerrebbe il lavoro senza la garanzia del pagamento da parte dei condomini. Esiste l'assicurazione condominiale in caso di danni a terzi, ma il perito la prima volta - per un distacco di materiali dal palazzo - potrebbe periziare il caso fortuito o comunque la buona condizione generale del palazzo e quindi l'assicurazione risarcirà il danneggiato. Ma se la faccenda dovesse ripetersi e l'assicurazione dovesse rifiutarsi di pagare, cosa accadrebbe? Ci andrebbe di mezzo l'amministratore personalmente? O la questione dovrebbe pesare solo sui condòmini che non hanno accettato di effettuare i lavori rendendo di fatto impossibile ogni altra via di soluzione al problema?

→ La responsabilità per crollo di edificio costituisce una tipologia di responsabilità oggettiva a carico del proprietario dell'immobile; responsabilità oggettiva significa che il proprietario (o il condòmino) rispondono anche in assenza di colpa, fatto salvo il caso fortuito. La responsabilità dell'amministratore, diversamente, sussiste solo in caso di colpa (oltre che per dolo), il che significa che il danneggiato deve dimostrare l'imprudenza, la negligenza o l'imperizia. Nella specie, l'amministratore risponderà solo se il pericolo di crollo fosse stato riconoscibile e nel caso in

cui non abbia fatto tutto ciò che era in suo potere per evitare l'evento dannoso (richiesta di fondi all'assemblea, rimedi urgenti eccetera) senza, con questo, dover anticipare somme proprie.

Revoca del mandato

Alcuni condomini vogliono provvedere alla revoca dell'amministratore per ovvie mancanze fiscali deducibili da pezzi giustificative inoppugnabili. Come devono comportarsi? Aggiungo che non c'è stata maggioranza nell'assemblea.

→ La revoca dell'amministratore può avvenire (in ogni momento) con deliberazione dell'assemblea condominiale.

Nel caso in cui ciò non sia possibile o di difficile attuazione (si pensi al "corto circuito" che si crea nel caso in cui si chieda all'amministratore "revocando" la convocazione della riunione) ciascun singolo condomino (o anche un gruppo di essi) può rivolgersi (con la necessaria assistenza di un avvocato) all'Autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento di revoca. Ciò può avvenire in genere per "gravi irregolarità" (articolo 1129 Codice civile) mediante l'elencazione di alcune specifiche ipotesi - si vedano, in tale norma, i paragrafi da 1 a 8.

(Luigi Salciarini)

Locazione non comunicata

Un condomino moroso per l'appartamento venduto all'asta è rimasto proprietario solo di un garage. Da alcuni mesi ha affittato il locale senza darne comunicazione all'amministratore, probabilmente non è stato stipulato il contratto di locazione. Cosa deve fare l'amministratore del condominio?

→ Premesso che ai fini della riscossione dei contributi condominiali sia di natura ordinaria sia straordinaria l'obbligo rimane sempre a carico del condomino locatore, la riforma del condominio ha imposto all'amministratore la tenuta del registro di anagrafe condominiale che deve contenere anche le generalità dei titolari di diritti reali e

personali di godimento.

A tal fine l'amministratore dovrebbe aver richiesto tali informazioni a tutti i condomini. Il condomino è tenuto a comunicare ogni variazione all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.)

Amministratore e associazioni

Nel caso in cui l'amministratore di condominio non sia iscritto all'Anaci i condomini possono incorrere in qualche rischio?

→ Nel descrivere i nuovi requisiti per l'esercizio della professione di amministratore di condominio la legge 220/2012 non ha previsto l'obbligo di iscrizione ad un'associazione pertanto non esistono rischi connessi a questo comportamento.

Spese e obbligo di nomina

Sono un inquilino da 4 anni in un condominio di 4 unità senza amministratore. Ora, per vecchi rancori tra 2 proprietari, hanno deciso di nominare un amministratore. Sono obbligato a partecipare alle spese?

→ Il Codice civile (articolo 1129) prevede l'obbligo di nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto, ma nel suo caso se il condominio è già esistente quindi esiste un codice fiscale che lo identifica e sono presenti parti comuni da amministrare, sarà l'assemblea a deliberare la nomina dell'amministratore e quindi in caso di nomina tutti i proprietari sono obbligati a partecipare alle spese. Le spese per l'amministrazione restano a carico dei proprietari e non degli inquilini, salvo che sia diversamente disposto nel contratto di locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDOMINIO FACILE

4

Le spese e il fisco

Gli oneri

Spese ordinarie e straordinarie divise per millesimi o in base all'uso

di **Marco Panzarella** e **Silvio Rezzonico**

Per mantenere in salute l'edificio e garantire il pieno godimento delle parti comuni, i condomini sono tenuti a sostenere spese di carattere ordinario e straordinario. Le prime (ad esempio pulizia delle scale o sostituzione delle lampadine che illuminano l'androne) sono periodiche ed economicamente contenute. Gli interventi straordinari hanno, invece, carattere occasionale e costi più elevati, come nel caso del rifacimento della facciata, delle scale o del tetto.

I criteri per la ripartizione possono essere contenuti nel regolamento contrattuale, solitamente predisposto al momento della costruzione dell'edificio. In sua assenza, si applica quanto disposto dal Codice civile (articolo 1123, comma 1) che, a parte qualche caso eccezionale, (ad esempio le spese per il citofono, che si dividono fra tutti in parti uguali), prevede una suddivisione proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascun condomino. Il comma successivo specifica, però, che «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». Si pensi alle spese per il consumo dell'acqua potabile nelle proprietà esclusive. Il terzo comma dell'articolo 1123 Codice civile dispone, infine, che

Per il riparto fanno fede i regolamenti contrattuali. Altrimenti si applicano i criteri dell'articolo 1123 del Codice

«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

I CASI PARTICOLARI

■ In alcuni casi, il Codice civile prevede speciali criteri di ripartizione. Scale e ascensore sono mantenuti e sostituiti dai proprietari degli alloggi a cui servono, che pagano per metà in base ai millesimi di proprietà e per metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo. Le spese per la manutenzione e la ricostruzione di soffitti, volte e solai, sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti: il proprietario del piano superiore paga la copertura del pavimento, quello del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. La manutenzione e ricostruzione del lastrico solare: se uno o più condomini ne hanno uso esclusivo, pagano un terzo della spesa, i restanti due terzi sono a carico dei condomini che abitano nei piani sottostanti.

utilità». È il caso, per esempio, delle rampe di accesso ai box auto interrati, utilizzati soltanto da alcuni condomini, gli unici tenuti a pagare eventuali lavori di manutenzione o messa a norma. Esistono poi una serie di situazioni in cui a dover pagare le spese sono persone titolari di diritti diversi da quello della piena proprietà.

Usufruttuario e nudo proprietario

Nei rapporti tra nudo proprietario e usufruttuario sono a carico del primo tutti i costi straordinari (ad esempio sostituzione caldaia o rifacimento facciata) mentre l'usufruttuario paga le spese ordinarie (manutenzione impianto riscaldamento, piccole riparazioni all'ascensore), nonché quelle straordinarie «rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione». Il Codice civile, prevede, inoltre, che qualora il proprietario si rifiuti di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritardi l'esecuzione senza giusto motivo, l'usufruttuario possa farle eseguire a proprie spese, chiedendo il rimborso (senza interesse) alla fine dell'usufrutto. In ogni caso, come previsto dall'articolo 67, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio e quindi l'amministratore potrà rivolgersi indistintamente a entrambi per ottenere quanto dovuto.

Venditore e acquirente

In tema di compravendita immobiliare, può verificarsi che ad acquisto ultimato l'amministratore di condominio presenti al vecchio e nuovo proprietario il conto relativo a interventi di manutenzione straordinaria deliberati prima della chiusura della trattativa. In forza del principio di solidarietà, infatti, il condominio può richiedere le spese indifferente al venditore e agli acquirenti.

Nei rapporti interni tra i due soggetti, il nuovo proprietario è tenuto a pagare le spese qualora i lavori siano stati deliberati dal-

IL PERIMETRO

L'inquilino non ha alcun rapporto con il condominio soprattutto sotto il profilo delle spese che spettano a chi affitta

l'assemblea di condominio prima del trasferimento della proprietà. Ciò vale anche nel caso in cui le nuove opere siano realizzate a compravendita conclusa e, quindi, fruibili soltanto dal nuovo proprietario.

Al momento della sottoscrizione del contratto è comunque previsto che le parti possano accordarsi diversamente e decidere che gli oneri per le spese deliberate prima del rogito rimangano a carico di chi acquista l'unità immobiliare.

Coniugi separati o divorziati

Un altro caso "non ordinario" riguarda la suddivisione delle spese tra coniugi separati o divorziati. Secondo una giurisprudenza consolidata, quando la casa familiare è attribuita al coniuge non proprietario, è quest'ultimo a pagare le spese ordinarie, mentre quelle straordinarie sono sempre a carico del coniuge proprietario. Se, invece, i coniugi siano comproprietari dell'appartamento, oltre alle spese ordinarie, il coniuge assegnatario dovrà pagare pure quelle straordinarie, in proporzione alla sua quota di proprietà.

L'inquilino

In linea di massima l'inquilino non ha alcun rapporto con il condominio, soprattutto sotto il profilo delle spese, che restano tutte direttamente in capo al locatore (il quale, a sua volta e in base a quanto pattuito nel contratto di locazione, potrà chiederne il rimborso al conduttore).

La prassi di "girare" le rate di spesa al conduttore da parte dell'amministratore è quindi del tutto fuori luogo perché, se il conduttore si rifiutasse o dimenticasse di pagarle, l'unico responsabile per la morosità sarebbe comunque il condòmino locatore dell'appartamento. Il quale si troverebbe in una situazione spiacevole magari a sua insaputa: ma anche all'amministratore potrebbe essere chiesto conto del fatto di aver inviato i "bollettini" delle rate alla persona sbagliata, causando un ritardo nei pagamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritardi nei pagamenti

Contro i mancati pagamenti scatta il decreto ingiuntivo

di Luigi Salciarini

Anche nel condominio sono frequenti le situazioni di “morosità” (cioè ritardo) nelle quali il debitore non provvede al pagamento del dovuto alla scadenza. Nel nostro caso, il debitore è il singolo condòmino (proprietario dell'unità immobiliare esclusiva, e contemporaneamente comproprietario delle parti comuni) e il debito è costituito dalle quote per oneri condominiali che l'assemblea ha deliberato al fine della conservazione dei beni/impianti comuni e dell'erogazione dei servizi necessari all'abitabilità dell'edificio. Il Codice civile prevede specifiche regole per gestire tali situazioni di morosità che comprendono precise e necessarie fasi destinate all'assemblea, all'amministratore e, infine, ai condomini. Vediamoli.

Non c'è morosità senza debito, e l'obbligo di pagamento nasce nel momento in cui l'assemblea decide l'approvazione di una spesa (o del bilancio annuale), individuando le quote per i singoli (eventualmente fissando anche le relative rate/scadenze). Approvate le quote, l'amministratore provvede (entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio) alla riscossione con l'inoltro di sollecito (prima bonario, poi formale). Se la morosità persiste, l'amministratore è tenuto ad attivare la procedura prevista dal Codice civile che prevede richiesta (con assistenza di un avvocato) di un decreto ingiuntivo al giudice il

Prima di arrivare al giudice occorre inviare dei solleciti, prima bonario e poi formale

quale, con i presupposti, è tenuto a concederlo con clausola di immediata esecutività (azione immediata per l'esecuzione coattiva, senza aspettare i 40 giorni previsti dal codice di procedura). Il decreto viene poi notificato al condòmino/debitore con «atto di precetto» che concede (per l'ultima volta) un ulteriore termine di 10 giorni, oltre il quale verranno attivate le procedure esecutive (pignoramenti).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTE LE FASI

- L'assemblea approva la spesa, le quote di ripartizione e le scadenze dei pagamenti
- L'amministratore richiede il pagamento al singolo condòmino (sollecito bonario)
- In difetto di pagamento, viene spesso inoltrato un altro sollecito (per raccomandata con avviso di ricevimento con preavviso di azione legale)
- Perdurando l'inadempimento, l'amministratore incarica l'avvocato di richiedere il decreto ingiuntivo
- Il decreto (provvisoriamente esecutivo), concesso dal giudice, viene notificato al condòmino moroso insieme al precetto
- Via alle procedure esecutive per la riscossione (varie tipologie di pignoramenti)

Impianti di riscaldamento e raffrescamento

Per caldaie e climatizzatori occorre un responsabile

di **Edoardo Riccio**

Gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva sono beni comuni secondo quanto fissato dall'articolo 1117 del Codice civile.

Gli stessi, però, generano due tipologie di spese: la manutenzione, conservazione e messa a norma da una parte, spese per il godimento dall'altra. Differenti sono, quindi, i criteri da utilizzare per le ripartizioni.

Per quanto attiene alla conservazione e messa a norma del bene, occorrerà fare ricorso alla tabella millesimale di proprietà. Attenzione, però, all'eventuale regolamento avente natura contrattuale. È quello allegato al primo atto di vendita e richiamato in tutti gli atti successivi. Gli eventuali criteri in esso contenuti dovranno essere applicati anche se difformi da quelli del Codice civile. Mentre questo «potere» lo hanno il regolamento assembleare (approvato a maggioranza dei condomini successivamente alla nascita del condominio) e la delibera dell'assemblea.

La ripartizione con un criterio difforme da quello legale genera una deliberazione annullabile che, pertanto, dovrà essere impugnata entro trenta giorni.

Quando devono essere fatti dei lavori la scelta dei materiali e dell'impresa spetta sempre all'assemblea

Non tutte le opere di carattere straordinario richiedono la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Tale quorum è richiesto infatti per le riparazioni straordinarie di notevole entità. La manutenzione ordinaria, invece, può essere approvata con la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi.

Particolare attenzione (si veda a pagina 45) meritano gli interventi volti all'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione entro il 31 dicembre 2016, ai sensi del Dlgs 102/2014 articolo 9, comma 5, lettere b) e c). All'interno delle singole unità immobiliari, in caso di impianti di distribuzione cosiddetti a zona o orizzontale, dovrà essere installato il sotto-contatore per il calcolo del calore consumato; nessun intervento impiantistico è previsto in tal caso.

Se il sistema di distribuzione fosse, invece, verticale (tipologia impiantistica in uso sino all'inizio degli anni Ottanta, quindi maggioritaria) in corrispondenza di ciascun termosifone dovranno essere installati la valvola termostatica e il ripartitore.

Anche se una parte delle opere andrà eseguita all'interno delle singole unità immobiliari, la decisione circa la scelta

dei materiali e dell'impresa dovrà essere effettuata sempre dall'assemblea. Nonostante questa limitazione del potere di ciascun condomino, non va dimenticato che gli impianti sono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza. Ne consegue che tutto quanto installato dopo tale punto dovrà essere pagato dal singolo proprietario.

L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico, il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica nonché della sicurezza e dell'ambiente, sono affidati al responsabile dell'impianto che, solitamente, coincide con il proprietario. Negli edifici in condominio, invece, responsabile è l'amministratore.

Nel caso in cui l'impianto risulti conforme alle disposizioni di legge, per tali attività può essere delegato un terzo (il terzo responsabile, appunto). Benché opportuna, la delega non è obbligatoria.

Il ruolo di terzo responsabile di un impianto è incompatibile con il ruolo di venditore di energia per il medesimo impianto, e con le società a qualsiasi titolo legate al ruolo di venditore, in qualità di partecipate o controllate o associate in Associazioni temporanee di impresa o aventi stessa partecipazione proprietaria o aventi in essere un contratto di collaborazione, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto di servizio energia.

Nel caso in cui l'impianto cessi di essere conforme alle disposizioni di legge, successivamente alla comunicazione da parte del terzo responsabile, il proprietario ha tempo 10 giorni per la messa a norma. In difetto, il contratto decadrà automaticamente.

Anche solo per accendere un impianto superiore a 232 kW, è necessario essere muniti di un patentino.

L'OBBLIGO

Per poter accendere un impianto superiore a 232 kw serve un operatore munito del patentino

IN SINTESI



Manutenzione

- Ordinaria: maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi; ripartita con la tabella del riscaldamento
- Straordinaria di notevole entità: maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi; ripartita con la tabella millesimale di proprietà

Contabilizzazione e termoregolazione del calore

- Obbligatorio entro il 31 dicembre 2016
- Opere nella parte comune ripartite con la tabella di proprietà
- Installazione dei dispositivi nelle singole unità immobiliari: ciascuno paga quanto installato

Terzo responsabile:

- Responsabile anche per la sicurezza e l'ambiente
- Destinatario delle sanzioni amministrative nei casi previsti
- Incompatibile con il ruolo di venditore di energia per il medesimo impianto (fatta eccezione per il contratto servizio energia)
- Impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kw deve essere in possesso di certificazione Uni En Iso 9001
- Impianti termici con potenza superiore a 232 kw deve essere in possesso di patentino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Risparmio energetico

Contabilizzatori, installazione entro il 31 dicembre 2016

di **Edoardo Riccio**

La contabilizzazione è strumento per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione dell'emissione in atmosfera dei prodotti inquinanti del riscaldamento. Sono sostanzialmente due i tipi di dispositivi da installare (entro il 31 dicembre 2016) e questo dipende dal sistema di distribuzione del calore. Nel caso in cui la distribuzione sia a zone (o, cosiddetta, orizzontale), quando cioè dalla colonna montante verticale si distacca un unico tubo al quale sono allacciati tutti i termosifoni del singolo appartamento, occorre installare, al punto di diramazione, un sotto-contatore che misura il calore consumato (contabilizzazione "diretta"). Se la distribuzione fosse verticale, ogni termosifone della casa è collegato ad una colonna montante. In tal caso occorre installare una valvola termostatica ed un ripartitore per ciascun impianto (contabilizzazione "indiretta").

Nulla deve essere fatto in caso di impossibilità tecnica o di inefficienza in termini di costi e proporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, riportati però in una specifica relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.

Ciascun condòmino è così in grado di pagare l'effettivo consumo del calore prelevato. Per la corretta ripartizione si ricorre alla norma tecnica Uni 10200. Con un'eccezione: con perizia asseverata si individuano l'appartamento con il

Con differenza di «fabbisogno termico» tra unità immobiliari di oltre il 50% la Uni 10200 potrebbe non essere applicata

fabbisogno a metro quadro più basso e quello con il fabbisogno più elevato. Poi, chiamando FT il fabbisogno termico, si applica la formula $(FT_{\text{massimo}} - FT_{\text{minimo}}) : FT_{\text{massimo}}$. Se il risultato è superiore al 50%, si può disapplicare la norma Uni 10200. Per esempio: $FT_{\text{massimo}} = 100$ e $FT_{\text{minimo}} = 40$. Quindi $(100 - 40) : 100 = 0,6$. In questo caso, essendo il risultato superiore a 0,5, l'assemblea può disapplicare la 10200. Una quota di almeno il 70% va comunque ripartita in base agli effettivi prelievi volontari di energia termica, il resto (per esempio) secondo millesimi, metri quadri o metri cubi utili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SANZIONI DA 500 A 2500 EURO

- Mancata installazione del sotto-contatore o delle valvole termostatiche e dei ripartitori (sanzione per ogni unità immobiliare)
- Mancata ripartizione della spesa in conformità alla legge (sanzione per il condominio)
- In caso di accertata violazione, diffida a provvedere entro quarantacinque giorni.
- In caso di ottemperanza alla diffida, pagamento di una somma pari al minimo della sanzione prevista

Contatori o millesimi

Acqua, la ripartizione segue il criterio di chi eroga il servizio

di Francesco Schena

La ripartizione delle spese relative al servizio idrico integrato di acqua e fognatura si richiama ai principi fissati nell'articolo 1123 del Codice civile che oltre alla partecipazione per millesimi di proprietà prevede che, da una parte, a pagare siano i soli condòmini allacciati al servizio a contribuire, e dall'altra vi sia una ripartizione proporzionata ai consumi dei singoli partecipanti.

I metodi di ripartizione ammessi sono strettamente connessi alle modalità di contabilizzazione della spesa da parte dell'ente erogatore.

Primo metodo (raro) è quello di fatturazione con soli canoni fissi di acqua e fognatura e relativi ad una fornitura mono utenza per edificio, a prescindere dai consumi: la spesa verrà ripartita esclusivamente secondo i millesimi di proprietà delle unità immobiliari allacciate al servizio.

Il secondo (molto diffuso al Nord) è quello della fatturazione mista, fatta sia di canoni fissi per edificio che di quote a consumo: la ripartizione seguirà i millesimi di proprietà per i solicani, mentre la parte relativa ai consumi risulterà proporzionata a quelli individuali rilevati dai contatori divisionali (come imposto dal Codice dell'ambiente). In molte Regioni, però, si continua a ripartire in base al numero di occupanti della singola unità (anche se la Cassazione ha detto no con la sentenza 17557/2014).

Dagli enti fornitori modalità di conteggio diverse tra le aree del Paese Dividere per «abitanti» non va bene

Il terzo metodo (diffuso al Centro Italia) possibile è quello della fatturazione a canoni fissi per moduli contrattuali e quote a consumo senza scaglioni di sorta. A ogni utente allacciato al servizio verranno assegnate le quote fisse del rispettivo modulo - in ragione del contratto multiutenza - mentre le spese relative ai consumi seguiranno la proporzione con quelli individuali.

Con il quarto metodo (usato in Puglia) si fatturano canoni fissi sempre per moduli contrattuali e quote a consumo a scaglioni con prezzi differenti. Si tratta della ripartizione più complessa possibile, che vede l'addebito per singola unità dei canoni fissi relativi al proprio modulo contrattuale e la ripartizione delle spese a consumo non solo proporzionata a quelli misurati dal contatore individuale ma anche ragguagliati ai diversi scaglioni di consumo su base annuale e per tariffe diverse. Il criterio di ripartizione da adottarsi può essere anche trascritto nel regolamento ma in ogni caso i risultati della ripartizione devono confluire in una apposita colonna dello stato di ripartizione.

Tranne che per il primo caso, dunque, si tratta di giungere ad una ripartizione ad hoc ed alla determinazione di una tabella - percentuale più che millesimale - conseguenziale ai criteri adottati senza potersi rifare ad una tabella millesimale ordinaria che possa valere per tutti gli anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Criteria uguali a quelli delle scale

Ascensore installabile anche da un solo condòmino

di **Ettore Ditta**

Ameno che non sia previsto il contrario da un «titolo», come può essere il regolamento condominiale, l'ascensore di norma costituisce una parte comune dell'edificio (articolo 1117 del Codice civile); ma quando il fabbricato è invece suddiviso in scale distinte, i proprietari di ciascuna scala devono pagare le spese del solo ascensore che serve la loro scala, se i condòmini delle altre scale non ne possono usufruire.

La legge di riforma 220/2012 ha modificato l'articolo 1124 del Codice civile, stabilendo - in linea con quanto aveva deciso in precedenza la giurisprudenza - che le scale e gli ascensori

L'impianto può essere deliberato con il quorum agevolato previsto dalle legge contro le barriere architettoniche

devono essere mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono e che la spesa relativa va 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. Nei vecchi edifici che ne sono ancora privi l'installazione degli ascensori può avvenire ad opera e spese anche di uno solo o di pochi condòmini (articolo 1102 del Codice civile) oppure può essere deliberata dall'assemblea raggiungendo la maggioranza agevolata prevista dalle norme sulle barriere architettoniche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EDIFICI SENZA IMPIANTO

■ Nei casi in cui un edificio sia stato costruito senza ascensore, i soli condòmini interessati ad esso possono installarlo a loro esclusive spese esercitando il diritto di uso dei beni comuni (articolo 1102 del Codice civile), mentre i condòmini contrari ne restano esclusi ma sussiste sempre il diritto di usufruirne sia per coloro che in precedenza hanno rifiutato di partecipare, sia per coloro che sono subentrati ai condòmini iniziali.

■ Chi decide di subentrare in un secondo momento è però

tenuto non solo a contribuire per il futuro alle spese di utilizzo dell'ascensore, ma anche a rimborsare una quota del costo di installazione dell'ascensore ai condòmini che hanno pagato la spesa iniziale. L'articolo 1120 del Codice civile e l'articolo 2, comma 1, della legge 13/1989 prevedono una maggioranza agevolata per l'approvazione delle delibere dirette a eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati e fra queste opere rientrano anche gli ascensori.

Le polizze

Assicurazione contro i rischi pattuita dall'amministratore

di **Enrico Morello**

L'assicurazione stipulata per tutelare il condominio dai rischi è comunemente denominata Globale fabbricati. L'ordinamento non prevede espressamente l'obbligo di sottoscrivere una polizza condominiale, ma insieme i comproprietari decidono di dotarsi di copertura assicurativa per evitare i rischi comunemente associati con il condominio. In particolare l'obbligo di stipulare l'assicurazione può essere previsto solo dal regolamento condominiale (che può anche arrivare a determinarne le coperture minime da richiedere) o deliberato in assemblea con le maggioranze di cui all'articolo 1136 Codice civile.

La Globale fabbricati assicura il condominio per i rischi interni (incendio e alluvione) ed esterni (responsabilità civile verso i terzi). Si possono richiedere all'assicuratore garanzie aggiuntive: tutela danni al tetto e ai pannelli solari, danni agli impianti e tutela per i danni da responsabilità verso i prestatori di lavoro che intervengono in condominio.

Le garanzie della Globale fabbricati coprono il condominio solo per i danni realizzati dalle (o nelle) parti comuni, mentre restano a carico dei singoli condòmini i danni di pertinenza delle parti private. A stipulare l'assicurazione condominiale deve essere l'amministratore il quale, in sede di trattative, deve valutare diversi elementi: occorrerà verificare (anche con richiesta di informazioni aggiuntive all'assicuratore) l'estensione delle garan-

L'assemblea delibera il voto finale sull'obbligo di copertura. Il premio va ripartito in base ai millesimi di proprietà

zie della polizza, includendo, se del caso, le coperture necessarie avendo consapevolezza della situazione in concreto.

In seguito il professionista dovrà valutare franchigia (parte del danno liquidata dall'assicurazione), scoperto (parte del danno necessariamente a carico dell'assicurato) e massimale (importo massimo liquidato dalla compagnia assicurativa) della polizza. La stipula del contratto dovrà essere fatta dall'amministratore ma il premio dovrà essere corrisposto dai condòmini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà detenuti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ASSICURAZIONE

- L'assicurazione Globale fabbricati non è obbligatoria ma i rischi connaturati al condominio la rendono un'esigenza reale
- Se un condòmino svolge attività che aumentano il rischio del palazzo allora la sua quota di assicurazione sarà maggiore
- Non sempre l'assicurazione più costosa è quella migliore per lo stabile.
- Gli elementi fondamentali da valutare sono le coperture offerte, il massimale, la franchigia e lo scoperto

Il fisco

Il condominio non ha l'obbligo di presentare il modello Unico

di **Nadia Parducci**

Ogni condominio deve avere un proprio codice fiscale, che deve essere richiesto dal legale rappresentante all'Agenzia delle Entrate su apposito modello.

Sostituto d'imposta

Il condominio svolge il ruolo di sostituto d'imposta in numerosi adempimenti fiscali. Pertanto ogni volta che corrisponde compensi in denaro o in natura è tenuto: a versare le relative ritenute operate; a rilasciare la certificazione prevista; a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770).

L'amministratore, per conto del condominio, deve effettuare e versare le ritenute sui seguenti compensi erogati dal condominio stesso: per lavoro dipendente; per lavoro autonomo, anche occasionale.

Il condominio deve inoltre operare una ritenuta dell'8% a titolo di acconto, all'atto del pagamento, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto, di opere e servizi.

Certificazione unica

Ogni anno il condominio deve provvedere al rilascio della certificazione unica attestante l'ammontare delle somme corrisposte nell'anno precedente, nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate. Dal 2015 nasce

Tutte le volte che vengono corrisposti compensi vanno operate le ritenute da censire poi nel modello 770

un nuovo obbligo giuridico e fiscale per i condomini: la presentazione del nuovo modello di "Certificazione unica" (Cu). Tale documento deve essere consegnato al sostituto (il fornitore o appaltatore) entro il 28 febbraio e trasmesso, per via telematica, all'Agenzia delle Entrate entro il 7 marzo di ogni anno.

Modello 770

I dati riguardanti le ritenute effettuate e il relativo versamento devono poi essere riepilogati nella dichiarazione dei sostituti di imposta (modello 770 Semplificato), che il condominio è tenuto a presentare in via telematica alle Entrate.

Quadro AC

Tra gli adempimenti fiscali rientra anche la compilazione del Quadro AC del modello Unico personale dell'amministratore di condominio, adempimento cui è tenuto l'amministratore in carica al 31 dicembre del periodo d'imposta.

Il Quadro AC consente all'amministratore di effettuare i seguenti adempimenti:

- 1) comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali.
- 2) comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei

dati identificativi dei relativi fornitori.

La mancata presentazione ha conseguenze solo per l'amministratore.

Rendiconto e fisco

Ogni anno il condominio deve redigere il bilancio. Tale documento consente di rendicontare ai condomini la gestione svolta dall'amministratore, la situazione patrimoniale e la situazione di cassa. Al fine di redigere il bilancio il condominio deve tenere una specifica contabilità e appositi registri. Ma, dato che ai fini delle imposte dirette il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e non è tenuto a presentare alcuna dichiarazione (modello Unico).

Imu e Tasi

Il pagamento di Imu e Tasi relative alle parti comuni condominiali va fatto dall'amministratore, entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno a mezzo modello F24.

In ordine all'aliquota applicabile alle parti comuni (come la portineria), si ritiene che non si possa ravvisare un rapporto di pertinenzialità con l'abitazione principale del singolo condò-

IL VINCOLO

Ogni anno si rilascia ai fornitori certificazione attestante le somme pagate nell'anno precedente

IN SINTESI

Principali adempimenti del condominio

- richiesta codice fiscale
- ruolo di sostituto d'imposta
- rilascio certificazione Unica
- predisposizione modello 770

Principali adempimenti dell'amministratore

- redazione rendiconto e tenuta idonea scritture contabili
- predisposizione quadro AC
- pagamento Imu e Tasi
- adempimenti richiesti per fruizione delle detrazioni fiscali

mino, trattandosi di beni non di proprietà dei singoli ma del condominio. Non sarà possibile applicare l'aliquota agevolata per l'abitazione principale, dovendosi invece fare riferimento all'aliquota ordinaria fissata dal Comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LEGGE DI BILANCIO

Gli incentivi «ecobonus» prorogati per altri 5 anni

La legge di Bilancio 2017, ancora in discussione al Parlamento, prevede novità in tema di detrazioni fiscali. Il provvedimento proroga gli incentivi «ecobonus» del 65% per i prossimi cinque anni, dal 2017 al 2021. La detrazione per i lavori di risparmio energetico sulle parti comuni di edifici condominiali si alza dal 65% al 70% e anche all'85% in presenza di interventi particolarmente performanti.

Inoltre, sugli edifici condominiali,

per interventi di adeguamento sismico autorizzati dal Comune dopo il 1° gennaio 2017 (e sino al 31 dicembre 2021), spetta una detrazione del 50% (era del 65% nel 2016) che si estende anche alla zona sismica 3 e si recupera in cinque anni anziché in dieci. Se a seguito dei lavori la «classe sismica» dell'edificio migliora, la detrazione sale al 75% e se le classi sismiche «recuperate» sono due il bonus arriva all'85 per cento. Per i lavori di recupero edilizio sulle parti comuni la detrazione del 50% è prorogata per il 2017.

L'amministratore deve fornire ai condòmini, ogni anno, l'attestazione della quota di spese pagate perché possano detrarre nel 730 o in Unico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi paga le spese e la ripartizione

I casi più frequenti di attribuzione dei contributi condominiali

Tipo di parte comune e opere necessarie	Chi paga	Tipo di ripartizione consigliabile
STRUTTURE		
Muri maestri: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, intonaco esterno, coperture esterne, colonne, archi portici	Condominio	millesimi proprietà
Facciate: intonaci e copertura facciate, frontalini, stucchi, decorazioni (in continuazione tra balconi e facciata)	Condominio	millesimi proprietà
Finestre e persiane: riparazione, imbiancatura, verniciatura	Proprietario singolo	al 100%
Tetti spioventi: ristrutturazione, riparazioni	Condominio	millesimi proprietà
Collocamento antenne centralizzate	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Apertura di abbaini e finestre	Proprietario singolo	al 100%
Sottotetti comuni, stenditoi: opere	Condominio	millesimi proprietà
Balconi sporgenti: manutenzione ordinaria struttura, pavimentazione, sottofondo, parapetti interni e ringhiere	Proprietario singolo	al 100%
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, pavimentazione	Condomini che se ne servono (anche solo per il transito)	millesimi proprietà
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione e consolidamento ringhiere e parapetti	Come sopra; se le ringhiere siano da considerare parte integrante della facciata: condominio	millesimi proprietà
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria struttura	Trave portante interna: Condominio. Pavimento e parapetti proprietari singoli	millesimi proprietà (trave), al 100% (pavimenti e parapetti)
Lastrici solari non accessibili da tutti, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrici solari a uso esclusivo di un condòmino: manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali danni**	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dal lastrico (per i danni la responsabilità può essere per 1/3 del condominio)	millesimi proprietà
Terrazze a livello **	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dalla terrazza	millesimi di proprietà riparametrati
Parapetti dei lastrici o delle terrazze a uso esclusivo: manutenzione (esclusa verniciatura esterna)	Proprietario singolo	al 100%
Eventuali ornamenti della facciata e dei parapetti esterni	Condominio	millesimi proprietà
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria e sostituzione**	Condomini serviti dalla scala	il 50% per millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Scale: manutenzione ordinaria e straordinaria muri interni	Condominio	millesimi proprietà
Portoni, passi carrai, anditi, vestiboli, portici: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (per i vestiboli e i portici sottoposti a servitù di pubblico passaggio possono esserci convenzioni con il Comune)	millesimi proprietà
Cortili ad uso condominiale, cavedi, chiostrine, pozzi luce: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (escluso, se non è condòmino, chi gode di un'eventuale servitù di passaggio)	millesimi proprietà
Cortili in uso o proprietà a singoli proprietari: manutenzione ordinaria e straordinaria	Proprietario singolo	al 100%
Cortile che copre garage o box condominiali. Manutenzione straordinaria	Condominio 1/3, proprietari dei box 2/3	millesimi proprietà
Lastrico di copertura a fila di box: manutenzione ordinaria e straordinaria	Singoli proprietari, per la parte a copertura del loro box	al 100%

continua a pagina 52

LE SPESE E IL FISCO

segue da pagina 51

Tipo di parte comune e opere necessarie	Chi paga	Tipo di ripartizione consigliabile
Lastrico piantumato di copertura a fila di box, manutenzione ordinaria e straordinaria**	Condominio: manutenzione verde. Manutenzione straordinaria: condominio 1/3, proprietari dei box 2/3	millesimi proprietà
Gronde e pluviali: pulizia, riparazione e sostituzione	Condominio	millesimi proprietà
Locali portineria: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Giardini condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria*	Condominio (anche i negozianti che danno sulla strada)	millesimi proprietà
Garage condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condòmini che se ne servono (quindi tutti, se costruiti ai sensi della legge Tognoli)	millesimi proprietà
IMPIANTI		
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base a: abitanti dello stabile, millesimi acqua o, in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
Antenna centralizzata	Condominio	in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)
Ascensore: manutenzione e sostituzione**	Condòmini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% esclusivamente in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Ascensore: installazione	Condòmini che se ne servono	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condòmini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condòmini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto centralizzato di riscaldamento o di acqua calda: spese di consumo	Condominio	in base agli effettivi prelievi di calore (Dlgs 102/2014)
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: esercizio, manutenzione ordinaria e straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto centralizzato di acqua calda	Condominio	in base al consumo
Addolcitore	Condòmini che se ne servono	millesimi proprietà
Autoclave	Condòmini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia	Condòmini che se ne servono	millesimi proprietà
Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dello stabile
Impianto idrico con contatori	Condòmini che se ne servono	in base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Piscina, campo tennis: installazione, conservazione ed esercizio	Condominio	millesimi proprietà

Nota: * Per la Cassazione, in millesimi anche la potatura di alberi in giardino privato di un singolo condomino, perché danno decoro; ** ripartizione espressamente prevista dal codice civile dopo la riforma

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori e revisione a cura di Eugenio Sacchetti

Domande e risposte

di **Antonio Di Stefano, Massimo Ginesi, Vincenzo Nasini e Franco Pani**

Prescrizione delle spese

L'amministratore di condominio può chiedere al locatore dopo due anni (senza aver fatto nessuna azione di richiesta di pagamento al conduttore dell'immobile) il pagamento del consumo dell'acqua?

→ Le spese condominiali si prescrivono in 5 anni (articolo 2948, 1 comma, punto 4 del Codice civile) e il tempo decorre dalla loro approvazione tramite il consuntivo di gestione da parte dell'assemblea condominiale. In caso di locazione di immobile sito in un condominio, il locatore è l'unico responsabile per le spese di gestione condominiale anche per quelle di competenza del conduttore. «In tema di spese condominiali non pagate, il debitore è sempre il condomino locatore che, tuttavia, può rivalersi sul conduttore. L'amministratore del condominio, infatti, è legittimato solo nei confronti del proprietario, che è il soggetto tenuto a corrispondere i contributi concernenti i beni e i servizi comuni. Mentre il proprietario può pretendere il versamento dall'inquilino che non vi abbia provveduto direttamente, secondo gli accordi convenuti con il contratto di locazione» (Cassazione, sentenza n. 25781/2009).

dei partecipanti all'assemblea stessa, ovviamente). Visto che però la sanzione risulta variabile fra un minimo di 500 ed un massimo di 2.500 euro (fra l'altro ripetibile ad un successivo controllo nel caso di ancora mancata regolarizzazione) è lecito pensare che l'eventuale verificatore possa sanzionare in modo "più leggero" coloro che, verbale alla mano, possano dimostrare di aver votato in modo favorevole alla eventuale delibera ed in modo invece "più pesante" i votanti in modo contrario; ma questa è solo una logica ipotesi; probabilmente invece, pur non avendo ad oggi precedenti che possano provare la tesi qui espressa, può risultare altresì plausibile che l'eventuale installazione del sistema (seppur non utilizzabile nell'ambito del riparto spese, mancando la relativa delibera) da parte dei singoli "volenterosi", all'interno dei loro appartamenti, possa evitare agli stessi la sanzione, essendo infatti sanzionabili, come detto, singolarmente coloro che non hanno installato il sistema; ovviamente in tale caso (installazione da parte di alcuni, ma mancata suddivisione delle spese tramite la contabilizzazione) anche i condomini "virtuosi" non saranno esentati dal pagare pro quota la sanzione nell'evenienza comminata al condominio.

Installazione di termovalvole bocciate

L'assemblea condominiale ha bocciato, per 4 volte, l'installazione delle termovalvole. I condomini che hanno votato a favore, come devono/possono proteggersi per evitare le sanzioni?

→ Purtroppo la normativa, pur prevedendo sanzioni singole comminate a chi all'interno di un edificio, singolarmente, non abbia installato i sistemi di termoregolazione contabilizzazione; non è previsto un esonero per chi abbia votato favorevole in assemblea, ma non sia comunque riuscito a convincere il resto dei condomini sino a giungere alla delibera di installazione della nuova tecnologia con il necessario quorum di almeno 500 millesimi (e maggioranza

Accesso indipendente al piano rialzato

Ho in un condominio un ufficio al piano rialzato con accesso indipendente dall'accesso del condominio e dal relativo vano scale e ascensore. L'ufficio ha di pertinenza un ripostiglio nel sottotetto al quinto piano. Se volessi vendere il ripostiglio rimarrebbe solo l'ufficio al piano rialzato e quindi non utilizzerei più scale e ascensore. Potrei chiedere di essere esentato da spese condominiali per scale e ascensore?

→ Potrebbe essere consentito solo con una decisione all'unanimità, che rappresenterebbe atto contrattuale.

Altrimenti, essendo le scale bene necessariamente comune alla esistenza di un fabbricato multipiano, come ha più volte affermato la Suprema corte, potrebbe essere tenuto alla sola quota legata al valore millesimale dell'unità secondo l'articolo 1124 Codice civile.

Ripartizione spese e subentro

L'amministratore ha sbagliato la ripartizione delle spese tra l'ex-proprietario e il proprietario subentrante e per mesi non si è prodigato per recuperare le spese dall'ex proprietario. L'ex proprietario dopo parecchi mesi ritiene chiusa la questione. L'amministratore che ha commesso l'errore e non si è prodigato per il recupero dovrebbe accollarsi le spese?

→ L'amministratore non può agire con decreto ingiuntivo condominiale (articolo 63 disposizione di attuazione Codice civile) nei confronti di chi non sia più condomino, ma può agire in via ordinaria o con decreto ingiuntivo ordinario, fatti salvi i limiti della prescrizione che, trattandosi di credito periodico, la giurisprudenza riconosce in cinque anni da quando il credito è divenuto esigibile.

I frontalini dei balconi

A chi spettano le spese di rifacimento dei frontalini in un gruppo di palazzine a due piani (condominio orizzontale) nelle quali i terrazzi dei piani superiori fungono da soffitto al portico del piano terra? Faccio presente che tali balconi per circa la metà sono coperti dal tetto comune per cui, credo, non possa trattarsi di balconi in aggetto.

→ Per rispondere in modo esaustivo al quesito, sarebbe necessario disporre di una documentazione grafica dello stato dei luoghi. È infatti essenziale ai fini della risposta sapere con certezza: a) se si tratti di balconi sporgenti (aggettanti) o rientranti poichè di versa è la soluzione da adottare nei due casi; b) nel primo caso (aggettanti) se i frontalini de quibus

rivestano o meno rilevanza per il decoro complessivo dell'edificio, e ciò va verificato caso per caso in base alle caratteristiche dell'edificio di cui si tratta. Sulla scorta della sola descrizione fornita potrebbe trattarsi di balconi rientranti; in tal caso i fornalini sarebbero da considerare parte della facciata con ogni conseguenza sotto il profilo della ripartizione della spesa.

Contestazione lavori al costruttore

In un condominio di 4 unità indipendenti si sono riscontrati errori alla struttura imputabili al costruttore, in particolare per il mancato isolamento esterno che causa infiltrazioni all'appartamento del piano inferiore. I condòmini, tranne me, hanno sempre rifiutato di chiamare in causa e di citare in giudizio il costruttore ed il direttore lavori nonostante una richiesta di Atp al tribunale di Firenze ha prodotto una CtU che incolpa il costruttore e quantifica il danno in 22.500 euro; nonostante tutto gli altri non hanno voluto ancora intervenire legalmente. Solo il 3 ottobre viene deciso di proseguire in causa considerando che il termine dei 10 anni scade il 30 gennaio 2017. Se non si opera in tempo - ed i legali che assistono il condominio hanno sempre tergiversato - il danno rimarrebbe totalmente a nostro carico. Posso citare gli altri condòmini per il danno indiretto che mi provocherebbero a causa della loro non volontà di citare in giudizio il costruttore?

→ Ai fini della risposta va anche tenuto presente che ciascun condomino, indipendentemente dalla decisione degli altri, ha diritto ed è legittimato ad agire nei confronti del costruttore. Non si comprende inoltre cosa si intenda con la frase «i legali hanno sempre tergiversato»: se il cliente conferisce il mandato e il legale accetta l'incarico non può «tergiversare» ma deve agire con sollecitudine poichè in caso di scadenza dei termini, ne risponderebbe professionalmente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONDominio FACILE

5

Le controversie

Conflittualità

Anche chi ha votato a favore può impugnare la delibera nulla

di Luana Tagliolini

Le delibere, approvate dalla maggioranza dei partecipanti all'assemblea, con i quorum stabiliti dall'articolo 1136 Codice civile, sono valide ed efficaci e, quindi, obbligatorie per tutti i condòmini (articolo 1137, comma 1 Codice civile) compresi gli assenti, i dissenzienti e gli astenuti.

La delibera è un atto revocabile e modificabile da successive decisioni e produce effetti fino a quando non viene dichiarata invalida dal giudice.

Modificata o revocata la delibera, le precedenti manifestazioni di volontà non possono essere vincolanti per i singoli che l'hanno espressa, tanto che la revoca o la modifica, assunte a maggioranza, prevalgono anche su quelle deliberazioni, eventualmente, adottate all'unanimità.

L'invalidità della delibera si esprime in termini di nullità e di annullabilità.

Particolari vizi di nullità e di annullabilità sono stati individuati dalla giurisprudenza (si veda alla pagina seguente).

I condòmini legittimati all'impugnazione delle delibere annullabili (contrarie alla legge o al regolamento di condominio) sono i dissenzienti e gli astenuti.

Il condòmino che abbia concorso con il voto favorevole alla formazione della de-

**Il ricorso
contro una
decisione
annullabile
si presenta
entro 30
giorni
da quando
si è svolta
l'assemblea**

libera annullabile, non la può impugnare.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, innanzi all'autorità giudiziaria, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione, per i dissenzienti presenti all'assemblea e per gli astenuti e, dalla data di comunicazione (del verbale), per gli assenti dissenzienti.

Decorsi i termini temporali, l'eventuale vizio è sanato e la delibera annullabile diventa inoppugnabile.

Il condòmino che intende impugnare una delibera annullabile ha lo specifico onere di provare il proprio dissenso rispetto alla delibera assunta mentre non ha l'obbligo di provare uno specifico interesse diverso da quello della rimozione dell'atto impugnato (condizione dell'azione di annullamento, è costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni).

L'intervento del giudice è circoscritto alla sola questione di legalità, dovendosi limitare ad accertare se vi sia contrasto tra il contenuto della delibera e la norma di legge o il regolamento di condominio e dichiararne l'illegittimità o l'invalidità.

Va sottolineato che il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dal-

l'autorità giudiziaria stessa.

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.

È utile ricordare che il condomino che opti per la sospensione della delibera ha, quindi, sempre trenta giorni a disposizione per impugnare se trattasi di vizio di annullabilità.

Va ricordato che legittimato all'azione di nullità è, invece, qualsiasi condòmino (assente o presente, consenziente o dissenziente o astenuto) che abbia un interesse concreto da dimostrare, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia del giudice può derivare.

Infine, va ancora sottolineato che il vizio di nullità è insanabile e l'azione con cui si vuole fare valere tale vizio non si prescrive mai e non è quindi soggetta al termine di decadenza dei trenta giorni.

L'APPLICAZIONE

La richiesta di intervento giudiziario non blocca in via automatica gli effetti della delibera

IN SINTESI

Tipologie delibere annullabili

(Cassazione Sezioni Unite numero 4806/2005)

- Violazioni di norme che richiedono, in relazione all'oggetto, maggioranze qualificate
- Vizi formali attinenti al procedimento di convocazione di assemblea o di informazione dell'assemblea
- Vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea
- Assunzioni con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale

Tipologie delibere nulle

(Cassazione Sezioni Unite numero 4806/2005)

- Violazione dei diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini
- Invalidità dell'oggetto (articolo 1117-ter)
- Oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea
- Oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume)
- Assenza degli elementi essenziali

IL PASSAGGIO

Mediazione obbligatoria prima di andare in Tribunale

Prima di adire le vie legali ordinarie per impugnare una delibera affetta da tali vizi, è obbligatorio esperire un tentativo di mediazione (si veda anche alle due pagine seguenti) innanzi a un Organismo di mediazione della circoscrizione del Tribunale competente per la causa (articolo 71-quater, primo comma, disposizioni di attuazione del codice civile).

Per quanto riguarda le delibere annullabili bisogna rimarcare che l'istanza di mediazione va comunicata alla controparte entro trenta giorni dalla data dell'assemblea che ha adottato la delibera che si intende contestare o dal ricevimento del verbale; in caso di mancato accordo, dalla data di deposito del verbale negativo presso la segreteria dell'organismo di mediazione, ricomincia a decorrere il termine di trenta giorni per l'impugnazione della delibera innanzi al giudice competente.

Da sottolineare che questo limite temporale non sussiste per le delibere nulle.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Evitare il Tribunale

La conciliazione conviene: meno costi e bonus fiscali

di **Federico Ciaccafava**

Nel condominio possono sorgere dei conflitti. Si pensi al caso di un condòmino che si ritenga lesa da una decisione presa dall'assemblea. Se tali conflitti non vengono risolti – magari con l'intervento del consiglio di condominio, se presente – essi possono dar luogo ad una controversia: la parola, come si dice, passa al giudice. Tuttavia, per le liti condominiali, il legislatore ha imposto alla parte che, ritenendosi pregiudicata, intenda agire in giudizio, un passaggio obbligato: è il cosiddetto procedimento di “mediazione”. Un terzo imparziale – il cosiddetto “mediatore” – è investito dalla legge del compito di assistere i litiganti nella ricerca di un accordo amichevole in grado di risolvere la controversia tra di loro insorta.

Il mediatore, tuttavia non veste i panni del giudice, non dà ragione o torto ai contendenti, non emette sentenze. È un professionista che coopera con i litiganti allo scopo di giungere, attraverso la conclusione di un accordo bonario, alla definizione pacifica della controversia. In caso di successo della mediazione, la lite è risolta e le parti non avranno più motivo di rivolgersi al giudice; in caso di insuccesso, viceversa, la lite non è risolta e le parti potranno ancora agire in giudizio. In

Per approvare l'accordo occorre una maggioranza qualificata in assemblea. In campo il mediatore per un'intesa bonaria

caso di controversie condominiali, la parte che si reputi lesa (il singolo condòmino, il condominio, e altri casi) prima di rivolgersi al giudice, deve tentare di risolvere pacificamente la lite convocando controparte innanzi ad un mediatore. A tal fine, è necessario presentare una domanda presso un organismo di mediazione abilitato per legge.

L'organismo nomina un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti presso la sua sede. Alla seduta ed a quelle eventualmente successive fino alla conclusione del procedimento, le parti compaiono di persona assistite da un avvocato. Il condominio partecipa al procedimento di mediazione nella persona dell'amministratore previamente autorizzato dell'assemblea. Se la mediazione riesce, il mediatore forma il verbale di raggiunta conciliazione con allegato il testo dell'accordo. Se la mediazione fallisce, il mediatore forma il solo verbale di mancata conciliazione. Per il condominio l'accordo deve essere approvato in assemblea dalla maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno 500 millesimi. Se questa non è raggiunta, l'accordo s'intende non concluso. La mediazione ha costi e tempi contenuti oltre a numerosi incentivi di carattere fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Responsabilità civile

L'amministratore risarcisce i danni subiti dai condòmini

di **Vincenzo Nasini**

In linea generale ogni qualvolta l'amministratore, anche senza colpa grave posto che l'incarico si presume a titolo oneroso, violi gli obblighi derivanti dal contratto di mandato e da tali violazioni derivi un danno, egli può essere tenuto a risarcirlo. Qui si dà conto di alcuni tra i casi più frequenti.

Per esempio, con riferimento alla prima e più importante delle attribuzioni elencate dall'articolo 1130 del Codice civile, la mancata esecuzione di una delibera assembleare fa sorgere in capo all'amministratore una grave responsabilità e qualora da tale omissione derivi un danno ai condòmini egli ne deve rispondere personalmente.

Da altra prospettiva, secondo una particolare dottrina e giurisprudenza, una responsabilità di contenuto opposto può derivare in capo all'amministratore dal fatto che egli abbia dato esecuzione a una delibera nulla o giuridicamente inesistente o con contenuto illecito, contrario a norme imperative o all'ordine pubblico.

Responsabilità possono sorgere anche in relazione alla seconda attribuzione elencata dal n.1 dell'articolo 1130 : quella consistente nella cura del rispetto e dell'osservanza del regolamento di condominio, osservanza che viene richiesta in primo luogo allo stesso amministra-

Si è responsabili anche nell'attuare una delibera nulla o inesistente oppure con contenuto illecito

tore nell'esercizio della propria attività, oltreché ai condòmini sulla cui condotta egli deve vigilare.

Responsabilità e obblighi risarcitori sorgono con particolare riferimento all'attribuzione connessa al compimento degli atti conservativi delle parti comun sancita dal numero 4 dello stesso articolo 1130. Così l'amministratore è stato ritenuto responsabile dei danni derivanti dalla negligente omissione delle necessarie riparazioni a parti comuni come facciata, lastrico solare o scale deliberate dall'assemblea.

Allo stesso modo l'amministratore è stato ritenuto obbligato a risarcire i danni derivati da un sinistro causato dal fatto che egli non abbia provveduto, in forza dei poteri/doveri di intervento che gli competono e quindi indipendentemente da una delibera assembleare, a eliminare le insidie presenti in manufatti condominiali. In base al disposto dell'articolo 1135, infatti, l'amministratore non ha solo il potere, ma anche il dovere di compiere gli atti di straordinaria manutenzione che rivestano carattere di urgenza con obbligo a riferirne nella prima assemblea.

Il mancato compimento di questi interventi urgenti può far sorgere in capo all'amministratore l'obbligo di risarcire danni che ne siano derivati alle parti comuni o a singoli condòmini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Disturbi in casa

Lotta contro il rumore con i codici Civile e Penale

di **Eugenio A. Correale**

Lrumore costituisce elemento naturale della nostra esistenza, ma può anche rovinarla. Attenzione, però: chi si lamenta deve provare non soltanto l'esistenza del disturbo ma anche la gravità dello stesso; quindi chi intenda protestare per schiamazzi notturni dovrà cautelarsi e dovrà acquisire prove anche testimoniali sulla loro frequenza e sulla loro entità, considerando che quei rumori per loro natura non sono ripetibili a comando e si prestano ad interpretazioni capziose e preferibilmente ricorrendo alla consulenza di specialisti. I disturbi provocati da impianti, quali il bruciatore del riscaldamento condominiale, sono ovviamente di più agevole dimostrazione grazie a misurazioni con fonometri.

Il passaggio ulteriore potrà essere dato da opportune comunicazioni, con invito a far cessare il disturbo. Nell'ambito di un condominio l'amministratore potrà essere consultato e potrà anche procedere con inviti al rispetto del regolamento, che spesso contiene clausole che vietano di disturbare i vicini.

Le iniziative ulteriori diventano più complesse: in alcuni casi (rumori provocati da impianti o attrezzature utilizzati per attività produttive, commerciali o professionali) si può chiedere l'intervento del Comune, che può attivare le opportune amministrazioni, procedendo a verifiche ed emanando provvedimenti. Il Comune

Il giudice può anche ordinare una sanzione pecuniaria per ogni giorno di disturbo successivo alla sentenza

potrà risultare utile anche per i rumori provocati dalle opere di manutenzione, quando l'impresa inizi ad operare al di fuori degli orari consentiti; ancora, possono essere chieste delle uscite per le misurazioni.

Quando queste strade risultano non percorribili, o si sono dimostrate inefficaci, chi viene disturbato si trova ancora di fronte a duplice scelte: la denuncia per rumori molesti (articolo 659 del Codice penale o in casi gravissimi, quella per stalking), o l'azione civile, proposta con provvedimento d'urgenza. Anche in questo caso l'assistenza di professionista esperto appare indispensabile.

Si può comunque osservare che la denuncia in sede penale ha talvolta effetto anche al di fuori del procedimento giudiziario, quanto meno nei confronti di chi (non tutti, purtroppo) che temono l'azione penale.

Una recente norma (articolo 614 bis del Codice di procedura civile) offre un'interessante soluzione, che è bene non sottovalutare: il giudice che ordina la cessazione dei rumori può anche condannare ad una sanzione pecuniaria per eventuale inosservanza del suo ordine. Di regola, viene disposta una sanzione giornaliera, oppure un quid per ogni violazione. Le relative somme dovranno essere versate alla vittima del rumore e quindi costituiscono buon deterrente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Problemi con il vicinato

Chi esagera con liti e molestie commette il reato di stalking

di Paola Pontanari

Le liti tra vicini sono sempre più comuni e alcune volte, purtroppo, sfociano anche in tragedia. Si litiga per tutto, per la pianta sul pianerottolo, per il passeggino messo male nell'atrio condominiale, ma le liti più accese riguardano senza dubbio la poca o totale intolleranza al rumore. Per alcuni però questi rumori diventano insopportabili e chi li subisce decide di vendicarsi, ponendo in essere tutta una serie di comportamenti molesti e persecutori nei confronti di colui che gli ha creato il disagio. Così iniziano minacce, insulti, appostamenti, oppure la vendetta come per esempio usare appositamente gli elettrodomestici in piena notte per impedire al vicino di dormire.

Queste condotte, reiterate nel tempo, caratterizzano il reato di stalking punito dalla legge con la reclusione da sei mesi a cinque anni, punibile a querela della persona offesa entro sei mesi. Si procede d'ufficio se la vittima è un minore o un disabile.

La condanna è più severa se il fatto è commesso dal coniuge anche separato o divorziato o se il fatto è commesso con strumenti informatici o telematici. La pena è aumentata sino alla metà se il fatto è commesso nei confronti di un minore, di una donna in stato di gravidanza, di una persona disabile oppure a mezzo di armi.

La norma non ha fissato un numero minimo di

Anche episodi isolati possono configurare la fattispecie se causano stati d'ansia o di paura

condotte. Sicuramente non basta una singola azione, ma anche due episodi sono sufficienti: in particolare la Cassazione sezione V penale con la sentenza numero 20895 del 2011 ha ritenuto che due episodi occorsi proprio in condominio (ingiuria e deterioramento della porta di casa) sono sufficienti per integrare il reato di stalking.

Una recente sentenza (Cassazione numero 35778 del 30 agosto 2016) ha stabilito che il delitto di stalking è un reato che prevede eventi alternativi, ovvero lo stato d'ansia oppure il mutamento delle proprie abitudini, ciascuno dei quali è idoneo a integrarlo. Basta, quindi, lo stato d'animo indotto nella vittima. Inoltre i giudici hanno confermato le accuse di stalking contro l'imputato anche se fondate sulle sole dichiarazioni della persona offesa (si vedano le sentenze della Cassazione numero 26878/2016 e 41461/2012).

Indicativa anche una sentenza della Cassazione, la n. 43083/2016, che configura lo stalking come un reato di evento in cui le singole azioni compiute dal molestatore possono anche non avere rilevanza penale; quello che conta è il nesso causale tra queste azioni e l'evento suddetto, rappresentato dal cagionare alla vittima un grave e perdurante stato d'ansia o di paura. Nel caso specifico il condomino aveva staccato più volte la corrente a due suoi vicini di casa, oltre a minacciarli e molestarli di continuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le responsabilità penali dell'amministratore

La Cassazione: non impedire un evento vuol dire causarlo

di **Giulio Benedetti**

Non è un semplice «mandato». Quasi tutti (giudici e studiosi) affermano che l'amministratore condominiale è un mandatario e che qui è il fondamento della sua responsabilità. Però l'amministratore ha un potere immediato diretto ed indipendente dall'assemblea condominiale, sul condominio in quanto l'articolo 1135, ultimo comma, del Codice civile afferma che «l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea».

Ne consegue che, specialmente per tutti gli interventi anche tecnologici in materia di sicurezza delle persone, degli animali e delle cose, l'amministratore deve intervenire immediatamente, a fronte di pericoli imminenti, per assicurare la tutela della pubblica incolumità in quanto, a fronte di tale dovere, la dottrina penalistica afferma che, come altre figure professionali (il medico, l'infermiere, l'incaricato del pronto soccorso, l'amministratore pubblico, il pubblico funzionario, il vigile del fuoco, l'appartenente alle forze dell'ordine, il tecnico abilitato ed incaricato delle verifiche di sicurezza del gas, dell'elettricità, del-

Le sentenze dei giudici hanno chiarito la portata dell'articolo 40 del Codice penale

l'impianto termico, degli ascensori, dell'acqua potabile eccetera), è garante della sicurezza pubblica e privata in quanto nei suoi confronti si applica l'articolo 40, secondo comma, del Codice penale: «non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo».

Quindi, per stabilire i criteri di imputabilità della responsabilità civile, penale ed amministrativa dell'amministratore del condominio occorre riferirsi non soltanto alla normativa di sicurezza delineata dal legislatore nelle leggi speciali ma anche e principalmente dalle sentenze. Di seguito, ecco alcuni di questi principi:

Le seguenti sentenze hanno stabilito dei principi fondamentali per quanto riguarda la responsabilità penale dell'amministratore del condominio.

Il comportamento dei condòmini

Anzitutto va considerato il principio in base al quale «La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'articolo 40 del Codice penale che stabilisce che "non impedire un evento che si ha l'obbligo di impedire equivale a cagionarlo"». (Cassazione, sentenza 332/1967). E, più nello specifico, «In tema

di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, sussiste a carico del singolo condominio l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dell'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa». (Cassazione, sentenza 15759/2001). È vero, però, che la sicurezza costa e spesso i condòmini fanno mancare il numero legale in assemblea. La sentenza afferma invece una responsabilità solidale dei condòmini di fronte ai loro comportamenti omissivi. In particolare, quando i condòmini non si presentano all'assemblea deputata alla decisione sugli interventi urgenti ed indifferibili, oppure votino contro l'adozione degli stessi, l'amministratore, per tutelarsi, potrà comunicare all'autorità competente il verbale assembleare contenente il nome degli assenti o dei contrari per l'adozione, in ossequio della predetta sentenza, nei loro confronti delle ordinanze contingibili ed urgenti la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'articolo 650 del Codice penale, con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a 206 euro.

La «condotta omissiva»

La sentenza della Corte di Cassazione 39959/2009 sostiene che l'amministratore del condominio è titolare di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, secondo quanto disposto dall'articolo 1130, primo comma n. 4), del Codice civile. E chiarisce, citando la sentenza 27/2002 delle Sezioni Unite in tema di responsabilità medica colposa, che occorre che il giudice definisca e descriva con precisione nel corpo della motivazione, al fine di stabilire la responsabilità dell'imputato in ordine al reato colposo attribuitogli, la sussistenza dei seguenti elementi logici e fattuali:

a) il nesso causale tra omissione d'evento esiste anche quando si accerti che

LA CASSAZIONE

La Suprema Corte ha chiarito già nel 2002 che va provato il nesso tra la condotta omissiva e l'evento

l'evento non si sarebbe verificato ma in epoca significativamente posteriore o con meno danni;

b) non è consentito dedurre automaticamente l'accusa dal coefficiente di probabilità espresso dalla legge statistica, poiché il giudice deve verificarne la validità nel caso concreto, sulla base delle circostanze del fatto e dell'evidenza disponibile;

c) l'insufficienza, la contraddittorietà e l'incertezza del riscontro probatorio sulla ricostruzione del nesso causale, quindi il ragionevole dubbio sulla reale efficacia condizionante della condotta omissiva rispetto ad altri fattori, comportano la neutralizzazione dell'accusa e l'esito assoluto del giudizio;

Ne consegue che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza 27/2002, hanno eliminato qualsiasi interpretazione che individui il nesso causale su dati statistici oppure su criteri valutativi a struttura probabilistica. Il nesso tra evento mosso e evento esiste quindi quando sia «giustificata e processualmente certa la conclusione che la condotta omissiva (...) è stata condizione necessaria dell'evento lesivo con alto o elevato grado di credibilità razionalità o probabilità logica».

Proprio alla luce di tali principi la sentenza 39959/09 sostiene che il giudice, nel caso trattato, per affermare la penale responsabilità dell'imputato, deve procedere ad un duplice accertamento:

1) individuare la condotta in concreto esigibile in relazione alla sua posizione di garanzia quale amministratore del condominio;

2) accertare se, una volta posta in essere la condotta così individuata, l'evento non si sarebbe verificato; ciò per poter giungere alla conclusione che la sua condotta, esclusa l'interferenza di fattori alternativi, sia stata condizione necessaria dell'evento con «alto o elevato grado di credibilità razionale» o «probabilità logica» (quello che nella giurisprudenza penale si chiama «giudizio controfattuale»).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Executive

MBA

MASTER IN BUSINESS ADMINISTRATION



ESPLORA IL MONDO, ORIENTA IL TUO FUTURO

MANAGERIALITÀ E IMPRENDITORIALITÀ

Capacità di intuizione dei business, sviluppo di nuove idee e opportunità, capacità organizzative e decisionali, propensione al rischio e cambiamento

INTERNAZIONALIZZAZIONE

Strategie per accedere ai mercati esteri, confronto con manager internazionali, focus su nuovi trend di business nei mercati emergenti

INNOVAZIONE E SVILUPPO DIGITALE

Organizzare e presidiare l'innovazione in azienda, digitalizzare e sviluppare nuovi modelli di business

PERSONAL & CAREER DEVELOPMENT

Orientamento alla crescita professionale, leadership e sviluppo del networking nazionale e internazionale

4ª EDIZIONE
Milano
dal 17 novembre 2016

Formula
Part time Blended
Aula, distance learning
& tutoring on line
18 mesi / 3 gg. al mese

SERVIZI AD ALTO VALORE AGGIUNTO

- Project work personalizzati sulla propria realtà aziendale
- Visiting professor e manager internazionali
- Networking e Business Community
- Career Counselling

- SONO APERTE LE SELEZIONI
- PROGRAMMA E MODALITÀ DI AMMISSIONE WWW.BS.ILSOLE24ORE.COM/MBA