



Administratore manager®

ANAPIC



Rivista trimestrale di informazione, di gestione condominiale e patrimoniale a cura di ANAPIC

Anno 2 numero 1 - febbraio 2018



Building Manager... la professione del futuro



PEMDAT

PLANNING AND ENGINEERING OF MILAN - DEVELOPING ARCHITECTURES TEAM



“L’architettura abbraccia la considerazione di tutto l’ambiente fisico che circonda la vita umana; non possiamo sottrarci ad essa, finché facciamo parte della civiltà, poiché l’architettura è l’insieme delle modifiche e alterazioni introdotte sulla superficie terrestre in vista delle necessità umane”

W. Morris

info@pemdat.org | 02 43 98 22 75 | Via L. Ariosto, 6 | 20123 | Milano | Italia

La professione del futuro? Building Manager!

editore@amministratoremanager.it

La professione del futuro? Building Manager! Gli adempimenti del professionista aumentano rispetto alle nuove normative e alle esigenze dei condòmini. Anche questo numero, ricco di contenuti, evidenzia le complesse esigenze del mercato cui l’amministratore deve fare fronte con gli strumenti che ha a disposizione. Litigiosità e discordanti esigenze tra condòmini intralciano e rallentano spesso l’operato del professionista, sempre più carico di responsabilità. Da un recente studio effettuato da ANAPIC emerge che il numero di controversie che interessano i condòmini si attesta in circa due milioni: 200.000 di questi contrasti vengono dibattuti davanti a un Tribunale.

Questi i dati riportati nell’articolo all’interno della rivista, dove si approfondiscono i fenomeni sempre più diffusi di stalking, gran parte dei quali si concretizzano in condominio, dove le immancabili e continue incomprensioni ed intolleranze alimentano rancori ed esasperano gli animi dei condòmini, tanto da potersi trasformare in condotte persecutorie, quando non addirittura in tragedie annunciate.

Di rilievo l’articolo afferente il CIS (Certificazione Idoneità Statica) dei fabbricati esistenti da oltre 50 anni a Milano. La disposizione del Comune di Milano impone a tutti la diagnosi entro il 2019 (salvo proroghe) per verificare la stabilità statica strutturale dell’edificio. In Italia si tende a trascurare le catastrofi passate, i crolli, le frane che in tempi remoti, ma anche attuali, hanno devastato il nostro territorio senza distinzione da nord a sud. Il compito dell’amministratore è di sensibilizzare in tal caso l’assemblea e attivarsi con un tecnico specializzato alla diagnosi dell’edificio per individuarne le criticità e garantire la sicurezza a tutti i condòmini. La validità di questa diagnosi è di 15 anni e si suddivide in due livelli.

Ammirevole e degno di nota è il lavoro di tutti i professionisti tecnici che operano all’aggiornamento dei database relativi al Fascicolo del Fabbricato, affinché si possa preservare il patrimonio edilizio italiano e ottimizzare i lavori di riqualificazione, sicurezza e miglioramento del comfort abitativo.

Non mancano nel piccolo “microcosmo condominiale” le esigenze legate al superamento delle barriere architettoni-

che, tema molto dibattuto anche nelle trasmissioni televisive nella nostra rubrica del giovedì su Milanow canale 191 alle ore 13,30 “L’amministratore ANAPIC risponde”. L’approfondimento tecnico e normativo relativo al sottotetto e la realizzazione di interventi di recupero dei vani, causa di contrasti, spesso con il coinvolgimento dell’amministrazione comunale... Moltissimi i temi che non voglio anticiparvi... doveroso il mio ringraziamento per il prezioso supporto di tutti i professionisti che puntualmente consentono la realizzazione di questa rivista, con articoli dai temi sempre attuali utili alla categoria degli amministratori di condominio e non solo.

Con orgoglio comunico la recente sinergia con “Il sole 24 Ore” e l’organizzazione del convegno del 19 febbraio a Reggio Emilia accreditato all’ordine degli Avvocati, con il patrocinio dell’ordine degli Ingegneri di Reggio Emilia, Cescot, Confesercenti. Tema del convegno è “Il distacco dall’impianto centralizzato di riscaldamento e gli interventi di efficientamento energetico del fabbricato: aspetti giuridici, tecnici, fiscali”. Un particolare ringraziamento al Dottor Giacomo Rota, prezioso relatore, e a Rettagliata Gas e Luce, gruppo Blueenergy, lo sponsor che ha permesso la realizzazione di questo importante evento (che prevede il riconoscimento dei crediti formativi agli Avvocati ed agli amministratori di condominio). Grazie a tutti e... buona lettura!



di Lucia Rizzi
Presidente Anapic



In collaborazione con



CONVEGNO/EVENTO FORMATIVO

La partecipazione da diritto a crediti formativi



19 FEBBRAIO 2018
dalle 15:00 alle 18:00
Partecipazione gratuita



BEST WESTERN CLASSIC HOTEL
Reggio Emilia via Pasteur 121/C



ISCRIZIONI
via mail a segreteria@anapic.it
o **in loco** a partire dalle 14:30

IL DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E GLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL FABBRICATO: ASPETTI GIURIDICI-TECNICI-FISCALI.

- Apertura lavori. **Dott.ssa Lucia Rizzi**, Presidente Anapic.
- Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento così come disciplinato dall'art. 1118 c.c. sostituito dalla legge n. 220/2012 (Riforma in materia condominiale). **Dott. Giacomo Rota**, Giudice del Tribunale di Milano.
- Le interferenze tra l'art. 1118 c.c. e la normativa comunitaria e regionale di recepimento. **Avv. Francesco Spagni**, Foro di Reggio Emilia.
- Gli interventi di efficientamento energetico del fabbricato condominiale, con particolare riferimento alle novità tecnologiche oggetto di incentivi fiscali. **Ing. Ornella Restani** e **Ing. Luigi Guerra** (Studio More Energy Srl).
- Il cosiddetto ecobonus e gli incentivi e adempimenti fiscali relativi agli interventi di efficientamento energetico. **Dott. Comm. Alfredo Candigliota**.
- Rettagliata Gas e Luce, il Consulente Condominiale. **Dott. Gianni Rettagliata**, Presidente Rettagliata Gas e Luce S.p.A.

Moderatore **Dott. Saverio Fossati**, Giornalista, Il Sole 24 Ore.

Seguirà momento conviviale.



Conferenza stampa del 13 febbraio con interviste alle TV locali

In occasione del convegno di Reggio Emilia del 19 febbraio si rafforza la collaborazione tra il Gruppo 24 Ore ed ANAPIC.

Dopo la realizzazione del convegno dedicato agli adempimenti ed alla responsabilità dell'amministratore di condominio, svoltosi a Milano presso la sede del Gruppo Editoriale lo scorso 23 novembre, verranno affrontati i temi del distacco dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Moderatore del convegno sarà il Dott. Saverio Fossati, giornalista de "Il Sole 24 Ore".

Saranno anche presentati ai partecipanti dell'evento il "Quotidiano del Condominio" – dedicato agli amministratori di condominio e a chi si occupa di urbanistica, lavori pubblici ed edilizia privata – ed il sistema di aggiornamento ed informazione diretto agli amministratori di condominio, alle agenzie e alle società immobiliari, "Condominio 24".

Conferenza Stampa di presentazione del convegno

Interviste a Lucia Rizzi,
Gianni Rettagliata,
Francesco Spagni,
Sara Vecchi (CESCOT Reggio Emilia)



Condominio e sottotetto

dalla presunzione di condomionalità all'investimento del bene



di **A. Lucio Colombini**
geometra e titolare
Studio Pemdats

La realizzazione di interventi di recupero dei vani sottotetto, resa possibile dalla L.R. 22/2005, spesso diviene causa di litigi fra vicini o condòmini. Anche l'amministrazione comunale viene coinvolta per contenziosi fra controinteressati all'esecuzione di opere di recupero dei suddetti vani.

Tali situazioni di litigiosità nascono spesso per la mancata chiarezza sulla proprietà del cosiddetto sottotetto: condominiale o privato? Per fare chiarezza occorre innanzitutto richiamare la definizione di sottotetto ossia spazio compreso fra il tetto (copertura) e il solaio che copre l'ultimo piano. Tale spazio



può avere varie caratteristiche, sia di carattere dimensionale che funzionale. Proprio tali caratteristiche ne determinano la natura: semplice camera d'aria (interposta fra l'ultimo piano abitabile e la copertura ai fini di un maggiore isolamento/protezione) o spazio fruibile come vano autonomo? Questa sottolineatura diviene basilare nel momento in cui si volesse intervenire ai fini di un recupero dello spazio; infatti, qualora le caratteristiche non ne consentissero un utilizzo autonomo, lo spazio potrebbe essere inteso quale pertinenza dell'appartamento sottostante. Se al contrario le caratteristiche ne consentissero la fruizione (per esempio l'altezza interna) potrebbe invece essere annoverato fra gli spazi comuni condominiali, salvo la presenza di titoli che possono individuare l'effettiva proprietà degli spazi. L'art. 1117 del codice civile parla infatti di presunzione di comunione qualora sia certo il silenzio del titolo.

Tale presupposto non è da sottovalutare: sebbene lo spazio possa essere fruibile e utilizzato per scopi comuni, è necessario accertarsi che non sussistano titoli di proprietà che ne impediscano l'eventuale utilizzo per scopi comuni e/o eventuale volontà di modifica da parte del condominio; questi ultimi infatti hanno precedenza assoluta. Si prenda in considerazione, ad esempio, il caso di riserva di proprietà dell'originario costruttore-venditore o la pertinenzialità del vano a delle proprietà sottostanti; in tal caso, nulla può il condominio. Trattando l'argomento a livello condominiale, si ricorda anche la possibilità di imbattersi in regolamenti condominiali di tipo contrattuale. Qualora all'interno di tale documento si vieta la possibilità di recupero del sottotetto, la procedura non potrà mai essere intrapresa.

Il proprietario del sottotetto, che sia un privato o il condominio stesso, ha pertanto il diritto di trasformare il bene, da non abitabile a unità immobiliare abitabile, traendone dunque profitto; bisogna comunque considerare che, chiunque sia il proprietario, sarà necessario valutare la ne-

cessità di ottenere una autorizzazione a tale tipologia di intervento da parte del condominio stesso. In alcuni casi non si può parlare di obbligo; infatti l'autorizzazione condominiale potrebbe non essere necessaria se l'intervento non comporta modifiche gravose alla staticità del fabbricato o alla sagoma del fabbricato (es. mantenimento delle falde e dei prospetti esistenti) e non lede il diritto di terzi per quanto riguarda l'utilizzo delle parti/cose comuni. In ogni caso, se si analizzano alcuni casi trattati anche dalla Corte di Cassazione, possedere l'autorizzazione condominiale potrebbe facilitare l'iter burocratico e soprattutto evitare, o quantomeno ridurre, il rischio di successivi contenziosi.

Il diritto a trasformare il vano sottotetto non implica automaticamente la possibilità o la convenienza a farlo; è consigliabile infatti attivare una serie di verifiche preliminari necessarie sia per determinare la fattibilità dell'intervento sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista urbanistico.

Per questo motivo si ritiene importante la fase di studio e analisi dell'operazione, affidandosi ad un tecnico che, oltre a definirne la fattibilità urbanistica, possa anche redigere una relazione che prenda in esame tutti i costi connessi all'operazione di recupero del vano sottotetto. Innanzitutto, creando nuova superficie lorda di pavimento e dunque volumetria, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed il contributo al costo di costruzione (definiti da ogni Comune tramite delibere consigliari ed apposite tabelle), eventuali monetizzazioni per reperimento di posti auto e standard urbanistici, costi effettivi di realizzo, costi tecnici e professionali (progettisti, direzione lavori, coordinatori per la sicurezza). A tutto ciò potrebbe aggiungersi anche il costo di acquisto del sottotetto, definibile sulla base di valutazioni immobiliari, qualora non fosse di proprietà, nonché oneri finanziari sia per l'acquisto che per il realizzo dell'opera. L'analisi si completa con la determinazione di un ipotetico ricavo dovuto alla vendita delle unità immobiliari ottenute con il recupero del vano sottotetto.

La fattibilità urbanistica è invece dettata principalmente dalla L.R. 12/2005 e dagli strumenti urbanistici vigenti a livello comunale, nello specifico il P.G.T. e il regolamento edilizio, che potrebbero impartire il divieto di recupero. Infatti il sottotetto oggetto di recupero deve possedere alcuni requisiti senza i quali non è possibile procedere con la pratica di recupero. Si riassumono brevemente i suddetti parametri:

- altezza esistente adeguata: l'altezza del colmo, nel caso del Comune di Milano, non deve essere inferiore a 180 cm misurata dal piano di calpestio
- l'edificio di appartenenza deve essere destinato a residenza almeno per il 25% della S.L.P. complessiva
- l'edificio deve essere servito da urbanizzazioni primarie o, queste ultime, dovranno essere realizzate direttamente e contemporaneamente all'intervento di recupero

Si dovrà inoltre verificare la presenza di vincoli insistenti nell'area o sull'immobile oggetto di trasformazione; la presenza di vincoli potrebbe infatti comportare procedure amministrative diverse o rilascio di preventive autorizzazioni che a loro volta potrebbero comportare dilungamento delle tempistiche necessarie per il rilascio delle autorizzazioni edilizie (es. vincolo paesistico, vincolo ferroviario, vincolo idrologico). Si sottolinea che, poiché l'intervento di recupero incide sull'aspetto esteriore del fabbricato, sarà sempre necessario prevedere l'esame di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico regionale necessario ai fini del rilascio del titolo autorizzativo; il giudizio sul suddetto impatto paesistico sarà rilasciato dalla commissione del paesaggio entro un termine di 60 giorni dal protocollo dello stesso. Qualora sussistesse un vincolo paesaggistico, le tempistiche aumenterebbero sensibilmente in quanto l'esame di impatto paesistico è sostituito dall'autorizzazione paesaggistica che richiede tempi di rilascio di circa 4/5 mesi. Sebbene la presentazione del tema sia stato trattato nel presente articolo in modo breve e sommario, si lascia intendere che la questione "recupero del vano sottotetto" comporta una certa complessità; non si possono fare semplici presunzioni in quanto ogni caso deve essere trattato a sé, considerate le molteplici varianti e sfaccettature.

Il condominio può essere coinvolto in tali situazioni, sia direttamente perché proprietario del vano e dunque interessato ad un investimento immobiliare, sia indirettamente qualora dovesse trovarsi di fronte alla scelta di autorizzare un intervento di recupero su iniziativa privata. Pertanto, anche in fase preliminare, è sempre consigliabile che l'amministratore, e dunque il condominio, si avvalga di un professionista che possa fornire la consulenza tecnica necessaria per una corretta e favorevole decisione in merito.



Gli interessi della collettività condominiale



di Giacomo Rota
consulenza@anapic.it

CENNI IN MATERIA DI DIRITTI DEI CONDÒMINI SULLE PARTI COMUNI

La nuova versione dell'art. 1118 c.c. introdotto dalla riforma ricalca al primo comma sostanzialmente il contenuto della versione precedente prevedendo che il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare di appartenenza, salvo ovviamente che il regolamento di condominio o il titolo d'acquisto abbiano diversamente stabilito: vengono pertanto parametrati al valore di ciascuna unità immobiliare espresso in millesimi il diritto di ciascun condòmino al godimento delle parti comuni, il diritto alla fruizione dei servizi resi nell'interesse della collettività condominiale nonché infine il diritto di concorrere con il proprio voto alla formazione della volontà assembleare.

Il primo comma in esame costituisce deroga al principio contenuto nell'art. 1101 c.c. che, in materia di comunione, sopperisce al silenzio del titolo fissando quote eguali per tutti i comunisti: la deroga si giustifica con il fatto che nel condominio le parti comuni si trovano in una posizione strumentale rispetto all'uso, ad opera dei condòmini, delle parti di proprietà esclusiva ravvisandosi tra cose comuni e porzioni di proprietà esclusiva un rapporto di accessorietà del-

le prime rispetto alle seconde, mentre nella comunione la cosa comune costituisce l'utilità finale del godimento promiscuo di ciascun comunista.

L'art. 1118, primo comma, c.c. funge poi da *pendant* con l'art. 1123, primo comma, c.c. che menziona l'analogo criterio del rapporto tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore dell'intero edificio ai fini del riparto delle spese afferenti la conservazione ed il godimento delle parti comuni: entrambe le norme sono ampiamente derogabili da pattuizioni contenute nel regolamento di condominio che preveda diversi criteri di riparto.

Il secondo comma dell'art. 1118 c.c. ha cristallizzato chiaramente, attribuendovi valenza normativa, l'interpretazione che la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione aveva attribuito al precedente testo dell'art. 1118, secondo comma, c.c. a mente del quale il condòmino non poteva sottrarsi al pagamento delle spese di conservazione delle cose comuni rinunciando al diritto su di esse: il nuovo testo dell'art. 1118, secondo comma, c.c. ha stabilito espressamente che il condòmino non può rinunciare *uti singulus* al suo diritto sulle parti comuni in maniera separata dal proprio diritto sul bene di proprietà esclusiva, salva la possibilità prevista dal nuovo art. 1117 ter c.c. della dismissione in veste collettiva, previa modificazione di destinazione d'uso, di parti comuni con la maggioranza qualificata prevista dal primo comma del predetto art. 1117 ter c.c. richiedente il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentino i quattro quinti del valore dell'edificio. La nuova previsione normativa si giustifica per il fatto che si vuole impedire al condòmino di sottrarsi al contributo nelle spese rinunciando al proprio diritto dominicale sulle cose, sui servizi e sugli impianti, atteso che il suo abbandono non determinerebbe la rinuncia ai vantaggi scaturenti dalla fruizione delle cose comuni ma incrementerebbe l'aggravio di spesa per gli altri condòmini chiamati a concorrere per una quota maggiore di oneri.

Nonostante il tenore letterale della precedente versione del secondo comma dell'art. 1118 c.c., nel prevedere che il condòmino non poteva sottrarsi al pagamento delle spese di conservazione delle cose comuni rinunciando al diritto su di esse, potesse essere letteralmente interpretato nel senso di consentire comunque al condòmino di rinunciare al

proprio diritto dominicale alle parti comuni pur continuando ad essere onerato del pagamento delle relative spese, la Suprema Corte di Cassazione ha interpretato la norma nel senso di vietare comunque al condòmino la facoltà di rinunciare alle cose comuni¹: tale interpretazione è stata infine espressamente recepita nel nuovo testo.

Il terzo comma dell'art. 1118 c.c. prevede che il condòmino non possa sottrarsi all'obbligo di contribuzione alle spese per la conservazione delle parti comuni, oltre che nel caso disciplinato nel comma precedente, anche nel caso di modifica della destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo comunque quanto previsto dalla legislazione speciale: tale ultima previsione aggiunta al testo normativo si palesa ridondante posto che la legge speciale deroga sempre alle disposizioni di legge generale contenute nel comma in esame e si potrebbe concretizzare allorché una normativa in materia di servizi pubblici dovesse imporre al singolo condòmino di consentire l'uso di porzioni di proprietà esclusiva a favore della collettività condominiale gravandolo di servitù di passaggio o di oneri reali, come ad esempio l'obbligo di fare transitare cavi per la trasmissione di flussi telematici o per l'erogazione di pubbliche forniture all'interno delle proprietà individuali: in tali casi il legislatore ha lasciato la porta aperta ad eventuali modificazioni dei criteri alla cui stregua ripartire le spese comuni, da individuare di volta in volta nella disciplina specialistica, che siano più favorevoli al condòmino eventualmente inciso dalle disposizioni precettive contenute nella normativa di settore. Per modificazione di destinazione d'uso della propria unità immobiliare, nel significato riportato dall'art. 1118, terzo comma, c.c. deve intendersi una modificazione di destinazione d'uso afferente a scopi comuni ai condòmini (ad esempio il condòmino proprietario dei sottotetti che li destina a stenditoio comune) od a scopi di terzi (ad esempio il condòmino proprietario del cortile che attribuisce ad un terzo l'uso di esso a titolo di comodato) senza che ciò comporti il venir meno del diritto dominicale del condòmino: in tali casi l'eventuale modificazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva giammai rileverà ai fini della sottrazione del condòmino al proprio obbligo di contribuzione alle spese per la conservazione delle cose comuni.

FACOLTÀ DEL CONDÒMINO DI DISTACCO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il quarto comma del nuovo art. 1118 c.c. attribuisce veste di diritto positivo all'oramai consolidato orientamento giurisprudenziale formatosi in tema di facoltà di distacco del singolo condòmino dall'impianto centralizzato di riscaldamento e/o di raffrescamento che ne ha ammesso la possibilità a favore del condòmino che dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condòmini.

La giurisprudenza della Suprema Corte infatti aveva statuito che il condòmino potesse legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condòmini, se provava che, dalla sua rinuncia e dal distacco, non derivassero né un aggravio di spesa per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio²: soddisfatta tale condizione, il condòmino era obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale rimanendo esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso³; in presenza dei requisiti sopra richiamati l'orientamento giurisprudenziale in esame aveva rafforzato il diritto del condòmino rinunciante prevedendo che l'eventuale delibera assembleare con cui veniva respinta la richiesta di autorizzazione al distacco fosse da considerare radicalmente nulla per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune⁴.

Fermo il principio per cui il condòmino che ha effettuato il distacco dall'impianto centralizzato rimanga sempre tenuto al concorso alle spese di conservazione e di manutenzione straordinaria, è stata inoltre ritenuta legittima la delibera condominiale che abbia posto a carico anche dei condòmini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia costituendo quest'ultima una parte comune dell'edificio suscettibile di concorso negli oneri di conservazione e manutenzione⁵. La giurisprudenza infine ha ritenuto non ostativo alla facoltà del singolo condòmino di distaccarsi dall'impianto centralizzato una disposizione che ne vieti la realizzazione eventualmente contenuta nel regolamento di natura contrattuale sostenendo la recessività del predetto regolamento *in parte qua* rispetto alla facoltà accordata al condòmino in quanto ritenuto non meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico⁶.

Il legislatore ha fatto sapiente uso degli insegnamenti espressi sullo specifico argomento dal Giudice di legittimità ed ha aggiunto al nuovo art. 1118 c.c. un quarto comma che ha cristallizzato definitivamente il diritto del condòmino avente ad oggetto la rinuncia all'utilizzo dell'impianto centrale di riscaldamento o di raffrescamento ove dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condòmini: rimane comunque

fermo per il condòmino distaccante, che voglia ad esempio dismettere l'uso dell'impianto centralizzato ed optare per un impianto autonomo, l'onere della spesa per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e la sua messa a norma eventualmente richiesta sulla base di nuove norme maggiormente restrittive in tema di emissioni di esalazioni inquinanti e di rispetto ambientale. A seguito del distacco infatti il condòmino continua a rimanere sempre comproprietario dell'impianto centrale e deve quindi continuare a sostenere gli oneri relativi alla manutenzione e all'adeguamento del bene stesso, salva la possibilità di esonero con il consenso unanime di tutti i condomini, mentre non può al contrario essere chiamato a partecipare alle spese di consumo del carburante o di esercizio riguardanti un servizio di cui non usufruisce.

Anche per tali ultime spese l'esonero non è necessariamente totale, ben potendo il rinunciatario essere tenuto ad accollarsi, alternativamente, gli eventuali maggiori oneri che gli altri condomini si vedano costretti a sopportare in conseguenza della diminuzione del numero dei contribuenti rimasti collegati all'impianto oppure una quota forfettaria determinata dall'assemblea quale compensazione del calore di cui l'unità immobiliare staccata comunque continua indirettamente a godere per la collocazione della stessa all'in-

terno dell'edificio. La rinuncia all'uso del riscaldamento non è di regola subordinato ad una autorizzazione da parte dell'assemblea che, ove appositamente convocata ad esprimersi sul punto, sarà chiamata a valutare unicamente la sussistenza nel caso concreto dei presupposti legittimanti il distacco: la prova della sussistenza dei requisiti in presenza dei quali potere operare il distacco incombe esclusivamente su colui che intende effettuarlo e generalmente verrà data mediante la predisposizione di apposita relazione termotecnica da inviare all'amministratore ed esternare ai condomini chiamati ad esprimersi per le opportune valutazioni. L'onere della prova viene meno nel caso in cui l'assemblea abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione positiva della sussistenza dei sopra citati presupposti, escludendo a priori conseguenze pregiudizievoli per l'impianto comune.

Operata la rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento e salvi gli obblighi di conservazione e manutenzione sopra richiamati ed espressamente indicati dal nuovo testo di cui all'art. 1118, ultimo comma, c.c., i condomini che hanno optato per l'esercizio del relativo diritto non devono più ritenersi tenuti a contribuire alle spese di un servizio che di fatto non viene a loro più erogato.

spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale. Pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condòmini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare).

⁶ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 19893 del 29.09.2011: In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 cod. civ., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem", è legittima la rinuncia di un condòmino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condòmini - purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, secondo comma, cod. civ., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso. Né può rilevare, in senso impeditivo, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento.

NOTE DELL'AUTORE

¹ Si vedano sul punto le sentenze n. 3309 del 25.07.1977, n. 6036 del 29.05.1995 e n. 12128 del 02.07.2004.

² Si veda la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 5331 del 03.04.2012 che ha stabilito che "Il condòmino può addirittura legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione o di approvazione da parte degli altri condòmini".

³ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 15079 del 30.06.2006.

⁴ Vedi, oltre alla sentenza n. 5331 del 03.04.2012 prima citata, la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 7518 del 30.03.2006 secondo cui "Il condòmino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condòmini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune".

⁵ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 7708 del 29.03.2007: Il condòmino è sempre obbligato a pagare le



AESSE prevenire indagando

www.aesseinvestigazioni.it

Stalking condominiale

cos'è e come difendersi



In Italia i problemi condominiali riguardanti il vicinato e la pacifica convivenza coinvolgono varie persone e molti condomini. Da un recente studio effettuato da ANAPIC emerge che il numero di controversie che interessano i condomini si attesta in circa due milioni: 200.000 di questi contrasti vengono dibattuti davanti a un Tribunale. Talune condotte, ritenute come conseguenza di semplice maleducazione, vengono invece risolte in modo pacifico ed extragiudiziale all'interno del condominio medesimo. Altri casi, esse configurano una fattispecie specifica e particolare: lo **stalking condominiale**, come ha stabilito la Quinta Sezione Penale della **Corte Cassazione con la sentenza n° 20895** del 25 maggio 2011.

Lo **stalking condominiale** è quel particolare tipo di stalking che si manifesta nell'ambito dei rapporti con il vicinato. Non si tratta di un'ipotesi speciale codificata dal legislatore, bensì di una particolare applicazione giurisprudenziale della figura criminosa, resa possibile dalla formulazione degli elementi costitutivi della fattispecie non particolarmente dettagliata.

È comunque ben noto che la realtà condominiale si presta molto, per sua specifica natura, allo **sviluppo di contrasti** che

possono determinare anche conseguenza di carattere penale. Infatti le statistiche indicano che gran parte dei reati di stalking si concretizzano in condominio, dove le immancabili e continue incomprensioni ed intolleranze alimentano rancori ed esasperano gli animi dei condòmini, tanto da potersi trasformare in condotte persecutorie.

Quando si configura il reato di stalking condominiale?

La configurazione di **reato di stalking condominiale** è stata introdotta da una sentenza della corte di Cassazione (Cass. Pen., Sez. V, 25 maggio 2011, n. 20895), che ha esteso quanto previsto dalla legge contro gli atti persecutori, nell'art. 612 bis del Codice Penale. Fino ad allora l'accezione del termine stalking era legata, soprattutto per interpretazione mediatica, ad atti di molestia e persecuzione messi in atto nella sfera affettiva, soprattutto da parte di ex partner. Difatti la suddetta legge punisce **i comportamenti di minaccia o molestia** che, reiterati nel tempo, finiscono per turbare così profondamente la quotidianità delle vittime fino a provocare in loro gravi stati d'ansia o addirittura costringerli a mutare le loro abitudini e stili di vita. È quello che potrebbe accadere nei rapporti tra vicini che vivono nello stesso condo-

minio. Per questo la Cassazione ha chiarito il concetto di stalking condominiale, ovvero quella particolare configurazione che si verifica nei casi in cui **il condòmino molesta e perseguita i vicini di casa** con una serie di azioni volte:

- a ingenerare in loro un fondato timore per l'incolumità propria o di un familiare;
- a costringere la vittima a cambiare le proprie abitudini.

Come difendersi dallo stalking condominiale?

Le molestie perpetrate in ambito di vicinato condominiale assumono varie specificità e sono diverse tra loro. È d'obbligo distinguerle in almeno due casistiche particolari:

- 1. I comportamenti persecutori tra due soggetti sono reciproci**, ovvero si assiste ad un continuo scambio bilaterale di molestie tra vicini di casa. In questo caso non è possibile parlare di stalking condominiale e, generalmente, il disaccordo può essere risolto in maniera informale per mezzo di una figura che esegua una mediazione, come ad esempio l'amministratore del condominio.
- 2. Le molestie vengono rivolte in senso unilaterale nei confronti di un condòmino o un gruppo di essi**; in tal caso si

potrebbe arrivare a sporgere denuncia per stalking.

Il primo passo che la vittima può compiere per difendersi è quello ispirato dal buon senso: inizialmente occorre rivolgersi al presunto persecutore ed invitarlo a porre fine ai comportamenti molesti lamentati; in questa fase potrebbe assumere un ruolo determinante **l'azione mediatrice dell'amministratore di condominio**.

In seconda istanza, la vittima può presentare apposita **richiesta di ammonimento** al Questore attraverso specifica richiesta all'autorità di pubblica sicurezza. Il Questore, qualora ritenga fondata suddetta istanza, tentando di risolvere la situazione fuori dalle aule di un Tribunale, emette un **decreto di ammonimento** orale nei suoi confronti, intimandogli di interrompere la sua condotta molesta.

Nel caso in cui anche questa misura si rivelasse insufficiente, la parte lesa può avvalersi dello strumento della **querela**. È pos-

sibile sporgere denuncia/querela per stalking entro sei mesi dal verificarsi dei fatti. Il Tribunale all'uopo potrebbe richiedere talune prove (come filmati, registrazioni e altri documenti che comprovino la condotta reiterata degli atti persecutori) ed eventuali testimonianze. Accertata la responsabilità penale, il Tribunale può emettere nei confronti del colpevole **un'ordinanza restrittiva** che gli impone misure atte a rendere impossibile il reiterarsi del reato, fino al provvedimento di **allontanamento dall'abitazione**.

Relativamente alla necessità di raccogliere gli elementi probanti sopra indicati, l'amministratore di condominio, anche in considerazione della funzione manageriale che compie all'interno del condominio, potrebbe suggerire alla parte lesa di rivolgersi ad un investigatore privato autorizzato (con licenza ex art.134 Tulp) che, nei termini di legge, porrà in essere tutte quelle azioni necessarie a tutelare il diritto del condòmino

vittima delle citate azioni.

Le prove raccolte saranno asseverate in una relazione tecnico-investigativa che, assumendo il valore di prova documentale, sarà fruibile in giudizio a tutela dei propri diritti.

L'investigatore privato assunto, effettuerà una precisa analisi preliminare al termine della quale indicherà al condòmino committente la propria strategia investigativa. Le attività investigative dovranno essere legittimate dalla sottoscrizione di un conferimento di incarico, ove sarà indicato anche il costo delle operazioni e la durata delle indagini.

AESSE s.r.l. con i propri professionisti è a disposizione per fornire consulenza professionale in ordine ad ogni esigenza, utilizzando altresì apparecchiature investigative di ultima generazione e garantendo riservatezza e professionalità.

Rivolgiti con fiducia ad AESSE Investigazioni.

 **prevenire indagando**

www.aesseinvestigazioni.it

La ripartizione delle spese

tra condòmino uscente e condòmino entrante



di Marco Ribaldone
consulenza@anapic.it

L'esperienza insegna che, quando un'unità immobiliare in condominio viene compravenduta, l'individuazione del soggetto tenuto a farsi carico delle spese condominiali rappresenta spesso un problema. Nonché – questo è l'aspetto più delicato – un motivo di contrasto e talvolta addirittura di contenzioso.

Una veloce riflessione su questo tema, sintetica e di taglio pragmatico, può quindi risultare utile nella quotidiana gestione della vita in condominio.

La normativa di riferimento è costituita in primo luogo dal quarto e dal quinto comma dell'art. 63 disp. att. c.c., ai sensi dei quali *“Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”* e *“Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”*.

Tralasciamo solo per adesso il quinto comma, che ha una ricaduta pratica decisamente di minore impatto, e focalizziamo l'attenzione sul quarto comma e sulla solidarietà, che questa norma introduce a carico del condòmino che vende e del condòmino che acquista.

La regola base appare piuttosto semplice: in caso di vendita di un'unità immobiliare, per la quale le spese maturate alla data della cessione non siano state interamente pagate, il condominio può chiedere il pagamento di quanto dovuto anche al nuovo condòmino, nei limiti del debito relativo all'anno in cui avviene la compravendita e all'anno precedente.

Al riguardo, è prassi diffusa che l'acquirente si tuteli, acquisendo l'attestazione “ufficiale” circa lo

stato del pagamento degli oneri condominiali. Non a caso ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 9), c.c. . L'amministratore è tenuto a *“fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali”* e la violazione di questo obbligo costituisce una grave irregolarità, tale da legittimare la revoca giudiziale dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7), c.c.

È altresì vero che l'impegno del promittente venditore a dimostrare lo stato dei pagamenti delle spese condominiali viene spesso espressamente e specificamente inserito nel contratto preliminare, con la conseguente legittimità, qualora tale dimostrazione mancasse, della decisione del promissario acquirente di non procedere alla stipula del contratto definitivo e, quindi, all'acquisto.

Tutto quanto sopra vale sicuramente per le spese ordinarie e cioè per quelle, che il terzo comma dell'art. 1118 c.c. definisce come le *“spese per la conservazione delle parti comuni”*. Ma vale anche per le spese straordinarie, legate a interventi di portata superiore alla norma e al di là dei concetti di semplice manutenzione e conservazione (rifacimento delle facciate, rifacimento del tetto, rifacimento di una pavimentazione, sostituzione della caldaia e così via)?

In effetti, le regole dettate per le spese ordinarie e per quelle straordinarie sono diverse e sono state chiarite con grande efficacia dalla pronuncia n. 10235, resa dalla Corte di Cassazione in data 2.5.2013: *“In caso di compravendita di immobile sito in condominio, la ripartizione degli oneri tra venditore ed avviene distinguendo la contribuzione ordinaria da quella straordinaria. La prima viene ripartita in ragione del momento in cui l'opera è eseguita, la seconda con riferimento ai condòmini che hanno preso parte o potevano partecipare all'assemblea che ha deliberato gli interventi”*

Come si vede, la regola è decisamente diversa. Di base, sembra di poter dire che il nuovo condòmino, il quale abbia acquistato dopo che sono stati deliberati gli interventi straordinari, non è mai gravato dal relativo onere di spesa, con la conseguenza che la regola della solidarietà prevista dal già visto art. 63, quarto comma, disp. att. c.c. non può trovare applicazione a suo carico.

Questa conclusione viene rafforzata dall'insegnamento giurisprudenziale rappresentato da Cass. 22.6.2017 n. 15547, secondo la quale, se è vero che il condominio non può chiedere a carico del condòmino uscente il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c., è altrettanto vero che esso può comunque agire nei suoi confronti *“in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria”*.

Quanto esposto sinora attiene all'ipotesi della normale compravendita tra privati, effettuata nell'ambito e nell'esercizio della libertà di iniziativa e del diritto di proprietà.

Si sa, tuttavia, che le libere compravendite di immobili non sono le uniche esistenti e che esiste un rilevante fenomeno “patologico”, rappresentato dalle vendite coattive, eseguite contro la volontà del proprietario per reperire le risorse necessarie all'estinzione dei debiti di tale soggetto. Si sta

evidentemente parlando delle vendite forzate, eseguite nell'ambito delle procedure esecutive o concorsuali.

Queste vendite sono caratterizzate dal c. d. “effetto purgativo”, previsto dall'art. 586 Cod. Proc. Civ. [*“Arvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può (...) pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato (...) ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie...”*] e cioè dal fatto che l'aggiudicatario di un bene immobile si ritrova proprietario di un bene “pulito”, senza ipoteche e pignoramenti.

La giurisprudenza ha ben chiarito che questo “effetto purgativo” non trova applicazione ai debiti per spese condominiali: con una pronuncia del 6.5.2000, pubblicata su Arch. Locazioni 2001, 133, il Tribunale di Bologna ha statuito che l'effetto di cui sopra *“non si estende all'ipotesi di successione nel rapporto di condominio e relativamente all'onere del pagamento dei contributi condominiali ex art. 63 att. c.c.”*.

La ragione è semplice: l'art. 63 disp. att. c.c. è una norma speciale tesa al rafforzamento della tutela degli interessi creditorî del condominio, di cui fa parte il bene sottoposto all'esecuzione e, quindi, alla vendita forzata.

Si può, quindi, dire che la solidarietà biennale, prevista dall'art. 63 disp. att. c.c. a carico del nuovo condòmino in ordine alle spese ordinarie, opera anche a carico di chi acquista il bene non direttamente dal proprietario in forza di un contratto di compravendita, ma – per così dire – dal Tribunale per effetto di un decreto di trasferimento.

Per completare la disamina relativa alle spese ordinarie resta da affrontare il tema di cui al già visto quinto comma art. 63 disp. att. c.c. [*“Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”*].

Questa norma prevede una solidarietà per così dire al contrario: non si prevede che l'acquirente sia obbligato con il venditore, nella cui posizione subentra, ma che il venditore resti obbligato verso il condominio, nel quale non abita / lavora più, insieme all'acquirente e nuovo proprietario.

Si tratta, invero, di un falso problema, assai agevolmente superabile nella pratica da parte di chi abbia venduto: è infatti sufficiente procurarsi e trasmettere all'amministratore di condominio una copia autentica del contratto di compravendita.

Non appare fuori luogo spendere qualche parola sulla libertà di iniziativa economica e di agire dei contraenti e sul possibile utilizzo di tale libertà in funzione di tutelare l'acquisto.

Come si è detto, chi vende un'unità immobiliare in un condominio, la cui assemblea abbia deliberato interventi straordinari (e relative spese), resta obbligato verso il condominio, mentre chi acquista tale unità non assume, al riguardo, alcun obbligo.

È tuttavia possibile che, in concreto, il permanere di questo vincolo si riveli una scomodità sia per il condòmino uscente (il quale vorrebbe non avere più a che fare e, soprattutto, non avere pendenze economiche con il suo “vecchio” condominio) sia per il condominio (che si trova esposto

al rischio di dover agire per il recupero nei confronti di un soggetto ormai privo di qualsivoglia legame con il condominio stesso, quando addirittura non “emigrato” altrove, magari in luoghi molto difficilmente raggiungibili). In situazioni simili, nulla vieta a venditore e acquirente di disciplinare la fattispecie nel loro contratto di compravendita. Basterà, al riguardo, che i due contraenti si diano reciprocamente atto dell'esistenza della delibera relativa agli interventi straordinari ed alle relative spese e del conseguente debito ancora gravante sul venditore, attribuiscono convenzionalmente un valore economico a tale debito, convengano che il debito medesimo venga assunto dall'acquirente e tengano debitamente conto di tale stato di cose nella determinazione del prezzo dell'unità compravenduta. L'ideale sarebbe, poi, trovare la modalità perché il condominio prenda atto di questo accordo e si impegni a rispettarlo e – per quanto di sua competenza – a dargli esecuzione.

Per restare in tema di libertà di iniziativa economica e di agire dei contraenti, posta in relazione al rapporto tra condòmino e condominio e alla naturale reale dell'obbligazione di pagamento delle spese, vale la pena di evidenziare che venditore e acquirente sono liberi di derogare alla normativa codicistica, pattuendo, ad esempio, che il condòmino entrante non sia solidalmente obbligato, per il biennio già visto, con il suo dante causa o che il venditore non resti obbligato verso il condominio ex art. 63, quinto comma, disp. att. c.c.

Si tratta di pattuizioni pienamente valide e del tutto legittime, ma non opponibili al condominio. Quest'ultimo, pertanto, resterà libero di far valere la solidarietà prevista per legge e, quindi, di aggredire qualsiasi soggetto individuato dalla legge come tenuto al pagamento delle spese condominiali, senza che l'acquirente e/o il venditore possano efficacemente eccepire alcunché.

In conclusione:

SPESE ORDINARIE

- ✓ vendita libera tra privati con contratto di compravendita: solidarietà biennale ex art. 63 disp. att. c.c. a carico dell'acquirente e nuovo condòmino e solidarietà senza limiti di tempo ex art. 63 disp. att. c.c. a carico del venditore e vecchio condòmino;
- ✓ vendita forzata con l'intervento del Tribunale: solidarietà biennale ex art. 63 disp. att. c.c. a carico dell'acquirente e nuovo condòmino e solidarietà senza limiti di tempo ex art. 63 disp. att. c.c. a carico del venditore e vecchio condòmino;

SPESE STRAORDINARIE

- ✓ vendita libera tra privati con contratto di compravendita: obbligazione sin dall'origine in capo unicamente al condòmino che ha partecipato / avrebbe potuto partecipare alla relativa delibera;
- ✓ vendita forzata con l'intervento del Tribunale: obbligazione sin dall'origine in capo unicamente al condòmino che ha partecipato / avrebbe potuto partecipare alla relativa delibera.

Chi paga?

Il giusto iter per la nomina del professionista



di Giuseppe Rota
consulenza@anapic.it

La previsione della nullità ex art. 1129, XIV comma c.c. Problematiche attuali anche in relazione ad un recente arresto della Suprema Corte di Cassazione

All'interno della specificazione dettagliata della figura dell'amministratore di condominio contenuta nell'art. 1129 c.c., il quattordicesimo comma determina la disciplina della nomina dell'amministratore e della sua successiva accettazione, prevedendo la sanzione della nullità della deliberazione ad opera dei condomini allorché il nominato, al momento dell'accettazione, non indichi specificatamente e analiticamente l'ammontare del compenso professionale richiesto.

Nell'ottica del legislatore della riforma del 2012, tesa a garantire la massima trasparenza nella gestione del condominio da parte dell'amministratore, risulta indispensabile che l'amministratore, all'atto della nomina, indichi chiaramente l'entità dell'obbligazione che fa capo al condominio per la retribuzione delle attività da lui svolte in favore del mandante.

In caso contrario, come già ribadito, è comminata la nullità della deliberazione assembleare.

La ratio di tale disposizione si ricollega all'intento del legislatore di creare una disciplina del condominio improntata al principio di trasparenza, di buona amministrazione e correttezza, a tutela dei condòmini al fine di

garantire la massima chiarezza documentale, trasparenza e formalità nei rapporti tra amministratore e condòmini.

Così riassunta, la norma potrebbe sembrare semplice e di facile interpretazione, inidonea a dar seguito ad ambigue e contraddittorie conclusioni, ma, ad una lettura più avvertita, si rivelano punti oscuri e di diversificata lettura.

Invero, ove la nomina dell'amministratore sia contestuale all'accettazione da parte del nominato, presente in assemblea, il problema riguarda soltanto l'avvenuta formulazione della proposta di compenso professionale e l'indicazione del suo ammontare analiticamente specificato.

Ciò presuppone che in precedenza siano stati presentati vari preventivi ed in seguito alla loro valutazione l'assemblea abbia scelto l'amministratore da nominare.

In tal caso, fermo restando il requisito della analiticità dell'importo richiesto a titolo di compenso per l'attività da espletare ("analiticamente" è sinonimo di "dettagliatamente", quindi la norma richiede che tale importo non possa essere forfettario e complessivo ma debba includere tutte le voci dovute a titolo di compenso) la deliberazione assembleare sarà valida e produttiva di efficacia.

In ogni caso la quantificazione analitica deve essere effettuata, al più tardi, al momento dell'accettazione della nomina, sicché tale disposizione dimostra che si è in presenza di un accordo negoziale tra le parti, il quale non può essere integrato (modificato) unilateralmente successivamente.

Il quesito si pone nell'ipotesi in cui il momento della nomina dell'amministratore e quello dell'accettazione non siano contestuali, ma successivi, cosicché se manca o non è indicato analiticamente, sia nella delibera di nomina che nel provvedimento di accettazione, l'importo relativo al compenso per l'attività espletata, la designazione dell'amministratore rischia di essere radicalmente nulla e improduttiva di effetti giuridici.

La disposizione normativa con riguardo a tale problematica è lacunosa e imperfetta, in quanto l'indicazione analitica del compenso professionale si configurerebbe come elemento

costitutivo ed essenziale della delibera di nomina, e la sua mancata o imperfetta formulazione originerebbe una sorta di nullità sopravvenuta della delibera di nomina, rilevabile ed impugnabile in ogni tempo, da chiunque ne abbia interesse e non suscettibile di produrre effetti giuridici.

Tale sopravvenienza si addice malamente all'istituto della nullità negoziale, che si determina solo ed esclusivamente al momento della genesi del negozio giuridico.

Nel caso invece di rinnovo della nomina dell'amministratore già in carica, si postula che l'ammontare del compenso non debba essere stabilito per relationem al compenso dell'anno precedente, ma è necessario che venga ripetuta la indicazione specifica dell'importo precedentemente deliberato mentre, qualora si richieda un aumento del compenso, tale richiesta deve essere specificata nella sua misura o con l'indicazione di sopravvenute voci di costo.

Gli arresti della giurisprudenza di merito in subiecta materia vanno nella direzione della declaratoria di nullità assoluta.

Il Tribunale di Milano pronunciandosi in merito all'applicazione del nuovo disposto di cui all'art. 1129, terzultimo comma, c.c. in tema di trasparenza della gestione condominiale con la sentenza n. 4294 del 5 aprile 2016, ha stabilito che è nulla la delibera che abbia confermato nella sua carica l'amministratore che non abbia presentato all'assemblea uno specifico e dettagliato preventivo relativo al proprio compenso, limitandosi a richiamare l'importo già percepito per la precedente gestione. Pertanto l'omessa specifica indicazione della misura del compenso richiesto dall'amministratore confermato nella sua carica ne comporta la nullità anche se l'importo dello stesso sia facilmente ricostruibile aliunde.

Nello stesso senso il Tribunale di Roma, con ordinanza del 15.06.2016, ha confermato il principio che la nomina dell'amministratore deve essere seguita dalla indicazione analitica del compenso secondo la regola stabilita dall'art. 1129 comma 14 c.c. e tale requisito è imposto a pena di nullità della nomina, a nulla rilevando l'indicazione che il compenso sia identico a quello dell'anno precedente.

Il Tribunale Civile di Massa, con ordinanza del 13.4.2017,

stabilisce che a mente dell'art. 1129 comma 14 c.c. la mancata indicazione del compenso da parte dell'amministratore al momento della accettazione determina nullità della nomina, a nulla rilevando che il compenso possa risultare dalla lettura dell'avviso di convocazione dell'assemblea, a nulla rilevando che l'amministratore già svolgesse il proprio mandato con il medesimo compenso nel precedente esercizio (cfr. altresì Tribunale Civile di Torino, sentenza, 3264 del 8/6/2016; Tribunale civile di Cuneo, sentenza n. 525 del 26/5/2016).

Tuttavia è recentemente intervenuta la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 21966/2017, che nell'ipotesi di amministratore nominato dall'autorità giudiziaria (Cass. civ. Sez. II, 21/09/2017, n. 21966) ha statuito che il compenso dell'amministratore, rappresentando ai sensi dell'art. 1129, comma 14 c.c. una spesa a carico del condominio, non necessita di una espressa e specifica indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea, stabilendo incidenter tantum di doversi considerare implicito, tale compenso, nella delibera di approvazione del bilancio e suscettibile di approvazione in sede di deliberazione concernente il consuntivo delle spese.

Pertanto, nell'ipotesi di nomina dell'amministratore di condominio ad opera del Tribunale, non sarebbe necessaria l'esplicita delibera assembleare di determinazione dei compensi, potendo tale determinazione ritenersi ricompresa nella deliberazione adottata per l'approvazione del bilancio. Pertanto la liquidazione del compenso dell'amministratore di condominio, nella fattispecie nominato dall'autorità giudiziaria, sarebbe corretta, valida e insindacabile anche se adottata in seno all'approvazione del rendiconto e del preventivo di gestione relativo all'anno successivo.

Tale decisione della Suprema Corte incrina e fa vacillare la previsione della nullità in assoluto della nomina dell'amministratore di condominio, ove non sia esplicitata la misura dell'importo del suo compenso che può intervenire al momento dell'accettazione, adempimento previsto anche nel caso di nomina fatta dall'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1129, comma 1 c.c.

Sembrerebbe così bypassarsi la disposizione contenuta nell'art. 1129, quattordicesimo comma sebbene il dettato dell'art. 1129 comma XIV c.c. sia tassativo e non ammetta equipollenti.

La domanda viene spontanea: con la predetta pronuncia la suprema Corte ha aperto uno spiraglio in direzione della possibilità che la mancanza di una indicazione specifica dell'entità del compenso dell'amministratore nella delibera di nomina ovvero nella comunicazione di accettazione possa essere in qualche modo sanata dalla indicazione della relativa voce nella delibera di approvazione del bilancio consuntivo?

Bluenergy

per gli amministratori

Il condominio del futuro?

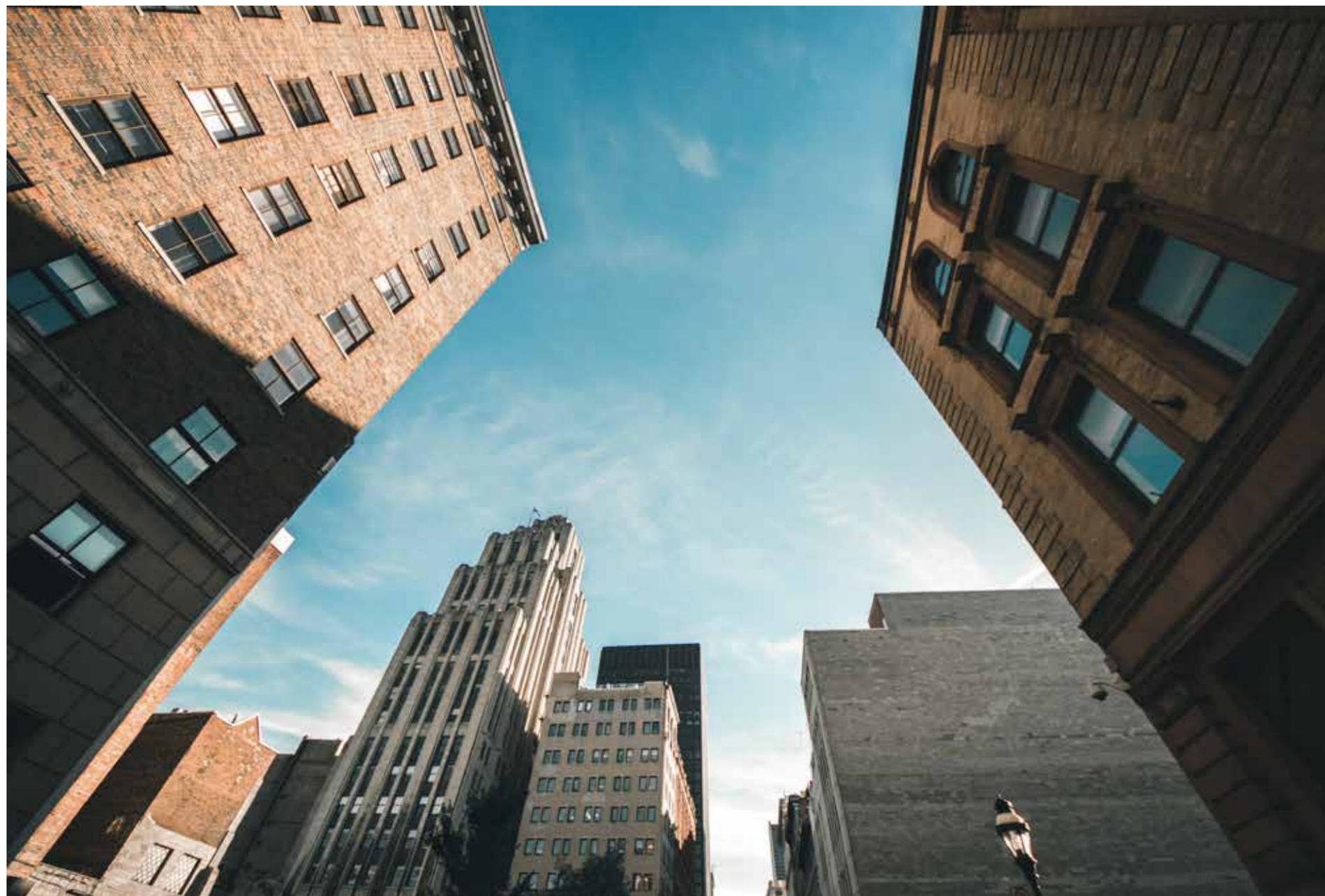
Smart ed efficiente, grazie ai servizi che soddisfano condòmini e amministratori e si prendono cura dell'ambiente.

La fotografia dei condomìni italiani mostra un panorama composto da realtà obsolete ed edifici con centrali termiche non al passo con i tempi. Lasciarsi alle spalle questa visione per abbracciare un nuovo concetto di sistema condominio, rappresenta la chiave di volta per avviare un cambiamento che porti all'efficienza energetica sia degli stabili sia delle città.

Bluenergy insieme alla consociata **Rettagliata Gas & Luce**, hanno raccolto la sfida del mercato e in risposta a queste esigenze di efficienza energetica e gestionale, hanno creato un **servizio di consulenza** dedicato a tutti gli

amministratori condominiali che desiderano essere parte attiva nel cambiamento. Attraverso una squadra di personale competente, infatti, è possibile analizzare lo stato di salute di qualsiasi edificio e programmare tutte le attività necessarie utili all'efficientamento energetico di piccoli, medi e grandi condomini. **Energia Plus**, questo il nome del servizio offerto, trasforma i condòmini con sistema di riscaldamento obsoleto in edifici ad alta efficienza energetica.

Attraverso il rinnovamento della centrale termica e la sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento, il **Servizio Energia Plus** - disciplinato dal d.lgs. 115 del 30 maggio 2008 - assicura alti standard di rendimento, ottimizzazione dei costi di gestione e rivalutazione dell'immobile. Il servizio offerto da **Bluenergy e Rettagliata Gas & Luce** è un servizio chiavi in mano che comprende: la diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto, finanziamenti agevolati per la realizzazione



dei lavori, un servizio di pronto intervento H24 e 365 giorni all'anno per tutta la durata della gestione dell'impianto e della fornitura e la comodità di un interlocutore unico per la messa in opera e realizzazione del progetto. Grazie alla serenità della dilazione del finanziamento da 2 a 10 anni e alla possibilità di suddividere l'importo a seconda delle

necessità specifiche di ciascun condòmino, la realizzazione del nuovo impianto non graverà sull'economia di ciascuna famiglia.

Infine, a supporto di ogni amministratore di condominio **Bluenergy e Rettagliata Gas & Luce riservano** la possibilità di avvalersi di **servizi smart** che facilitano

la gestione quotidiana delle utenze quali **Contacalore**, uno strumento che semplifica il lavoro degli amministratori di condominio e assicura la massima trasparenza nei confronti di tutti gli inquilini degli stabili amministrati.

L'efficienza energetica delle città ha dunque inizio. Una trasformazione necessaria

e utile, che si traduce in risparmio concreto per le tasche di ogni cittadino, in funzionalità di gestione per gli amministratori e in cura nei confronti dell'ambiente.

Per maggiori informazioni sul servizio:
www.bluenergygroup.it
www.rettagliatagaseluce.it

Criteria di riparto per l'acquisizione di un immobile



di Augusto Ciria
consulenza@anapic.it

È nulla la delibera che addebita al nuovo condòmino le spese di manutenzione ordinaria eccedenti la gestione in corso e quella precedente all'acquisto.

L'aver acquistato un immobile nell'ambito di una procedura esecutiva non esonera il nuovo condòmino dal concorrere con il venditore esecutato alle spese condominiali maturate per l'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento del bene e per l'anno immediatamente precedente. Il principio dettato dall'art. 63 disp. att. c.c. trova infatti applicazione anche in tali casi, dove ben difficilmente l'acquirente riuscirà a rivalersi nei confronti della procedura per il pagamento di quanto sborsato al condominio.

Ogni diversa delibera assunta dall'assemblea deve ritenersi nulla perché modificativa dei criteri di riparto previsti dalla legge e dunque impugnabile anche oltre lo scadere dei termini previsti dall'art. 1137 c.c.

Lo ha affermato il Tribunale di Parma con sentenza n. 1386 del 11 ottobre 2017, a conclusione di un giudizio che aveva visto il nuovo acquirente di un appartamento sito in un complesso condominiale impugnare la delibera con cui l'assemblea del condominio gli aveva addebitato, in violazione del citato art. 63 disp. att. c.c., anche gli oneri relativi alla gestione ancor più precedente al tipico biennio.

Assumeva infatti l'impugnante di avere acquistato l'immobile nel corso della gestione 2010/2011 e di

ritenere dunque legittima la pretesa creditoria avanzata dal condominio unicamente per le spese riguardanti la predetta gestione e quella immediatamente precedente del 2009/2011, respingendo invece ogni addebito per la gestione 2008/2009.

Si era costituito in giudizio il condòmino eccependo, in primo luogo, l'improcedibilità dell'impugnazione in quanto il relativo atto era pervenuto all'amministratore oltre i termini di gg. 30 previsti dall'art. 1137 c.c.: e ciò sul presupposto che la delibera assunta doveva ritenersi semplicemente annullabile.

Il giudice di Parma è stato di diverso avviso ed ha invece ritenuto che detta delibera fosse colpita dalla più grave sanzione della nullità e pertanto impugnabile in ogni tempo. Il ragionamento operato dal giudice di merito convince e va senz'altro condiviso. A differenza infatti di quanto accade nell'istituto della comunione, dove l'art. 1104 c.c. estende al cessionario una responsabilità solidale con il cedente in ordine al pagamento di eventuali spese relative alla gestione od alla conservazione della cosa comune a prescindere dal momento in cui il debito è venuta a giuridica esistenza, l'art. 63 delle disp. att. c.c. la estende invece agli oneri non pagati inerenti la gestione in cui l'immobile è stato acquistato e quella precedente. Trattasi di una norma dichiarata inderogabile dal successivo art. 72 e per di più speciale rispetto al richiamato art. 1104 c.c., talché quest'ultimo non può trovare ingresso nella normativa dettata in tema di condominio.

La giurisprudenza formatasi in tema di modifica dei criteri di riparto delle spese condominiali, d'altro canto, è ormai da tempo consolidata (cfr. Cass. n.7708/07) nel ritenere nulla la delibera con cui l'assemblea, travalicando i propri poteri, vada a cambiare i criteri dettati dalla legge ovvero quelli convenzionalmente stabiliti da tutti i condòmini.

La violazione dell'art. 63 disp. att. c.c., laddove il condominio vada ad addebitare all'acquirente dell'immobile altre annualità rispetto a quelle ivi previste, comporta pertanto la nullità della delibera assunta dall'assemblea del condominio e, come tale, la sua impugnabilità in ogni tempo da parte anche del singolo condòmino, quand'anche l'acquisto derivi dal decreto di trasferimento nell'ambito di

una procedura esecutiva. Dalla norma in esame si desume che il cedente risponde nei confronti del condominio per tutte le spese maturate sino al giorno della vendita dell'immobile, mentre il cessionario risponde per quelle maturate successivamente alla vendita in via esclusiva e per le spese deliberate ed approvate nei due precedenti esercizi di gestione in via solidale con il cedente.

In tale norma si è intravisto un parziale annacquamento del principio della realtà dell'obbligazione condominiale definita quale obbligazione propter rem, dal momento che nei rapporti interni tra alienante ed acquirente vige il principio di personalità dell'obbligazione e che l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condòmino: qualora l'acquirente sia stato chiamato a rispondere per passività pregresse, egli potrà rivalersi nei confronti del suo dante causa avendo adempiuto, al pari di un qualsivoglia fideiussore obbligato al pagamento verso il condominio terzo in virtù del vincolo di solidarietà prevista dalla legge, ad un debito altrui.

È questo il cosiddetto principio dell'ambulatorietà passiva in virtù del quale l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi. Il precetto normativo deriva dalla natura propter rem dell'obbligo di contribuire alle spese relative alle cose ai servizi comuni.

Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condòmino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato: di conseguenza non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, in quanto tale norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condòmini al momento della

proposizione del ricorso monitorio (Cass. n. 23345/08).

Per costante giurisprudenza l'acquirente di appartamento condominiale è tenuto al pagamento delle spese comuni scaturenti da delibera assembleare antecedente all'acquisto (quale deve considerarsi la decisione presa alla unanimità dai condòmini, mediante sottoscrizione di un foglio fatto circolare tra gli stessi) sia perché al successore a titolo particolare di uno dei contraenti sono trasferiti non solo tutti i diritti derivanti dal contratto, ma anche tutti gli oneri, ob rem ed in favore dei terzi, sia perché l'obbligo di pagamento delle spese in questione grava su ciascun condòmino, ai sensi degli artt. 1104 e 1123 ss. c.c., per il solo fatto di avere in atto una quota di proprietà ed anzi, in ipotesi di alienazione di tale quota, si estende, in solido con il dante causa, alle spese dovute da quest'ultimo e non ancora da lui versate al momento dell'alienazione.

Tuttavia in materia di riscossione dei contributi condominiali, il criterio di riparto temporale dell'onere delle spese intercorrente tra condòmino venditore ed acquirente dell'appartamento in condominio non può prescindere dal momento in cui siano emesse le delibere condominiali di distribuzione degli oneri relativi: è stato perciò affermato che compete al vecchio proprietario il pagamento degli oneri condominiali di molto precedenti (oltre l'anno in corso e quello precedente) alla stipula del contratto di compravendita, dovendo in simili ipotesi escludersi la solidarietà passiva dell'acquirente (Cass. n. 23682/11).

Di conseguenza, il condòmino che trasferisca la porzione di immobile di sua proprietà esclusiva non è tenuto a contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio erogate successivamente alla vendita, derivando l'obbligo di pagamento dei suddetti contributi dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione ordinaria, e non già dalla preventiva approvazione della spesa e dalla relativa ripartizione.

Da ultimo, il nuovo ultimo comma dell'art. 63, così come novellato dalla L. 220/12, stabilisce che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Per far cessare ogni propria responsabilità con riguardo alla corresponsione di contributi ex art. 1123 c.c. sorti successivamente alla cessione del diritto dominicale sulla unità immobiliare oggetto di compravendita, l'alienante dovrà pertanto comunicare all'amministratore la copia autentica del titolo che ha determinato il trasferimento del diritto.

Principio
dell'ambulatorietà
passiva

Evoluzione della vita condominiale

benefici ed effetti collaterali



di **Giovanni Marelli**
associato ANAPIC
consulenza@anapic.it

Parallelamente alle varie epoche, anche la vita condominiale evidenzia una lenta e progressiva evoluzione che ha portato, e porterà, cambiamenti positivi e negativi all'interno del suo contesto.

Nell'ambito condominiale tali mutamenti sovente seguono di pari passo l'introduzione delle varie normative, le modifiche degli articoli del Codice Civile in materia, la giurisprudenza, oltre che gli stili di vita e i bisogni che fisiologicamente la società impone nei vari contesti storici.

Tra le varie situazioni che potremmo approfondire, due in particolare meritano la nostra attenzione: le novità riguardanti la vita degli animali in condominio, con i conseguenti rapporti di vicinato e la "nuova figura" degli stalker condominiali.

In quest'ultimo anno si sono avvicinati articoli di ogni genere sui vari rotocalchi, con notizie, curiosità e approfondimenti di ogni tipo su tali argomenti che hanno così scatenato la curiosità dei social, oltre alle televisioni locali e nazionali.

Riguardo gli animali in condominio la prima nota curiosa è la variazione della dicitura vera e propria: non più animali domestici, bensì animali da compagnia. Tale "modifica sociologicamente importante", o meglio, "sociologicamente corretta" per taluni, viene posta in risalto all'interno della nuova normativa creata ad hoc; premetto sin da ora che non è in mio interesse, né tantomeno competenza, approfondire l'aspetto politico della vicenda.

La normativa che ha liberalizzato tale



tolleranza, mirata all'apertura degli animali da compagnia in condominio, è sicuramente una delle novità più rilevanti contenuta nella riforma del Codice Civile in materia condominiale, entrata in vigore dal giugno 2013.

All'interno della nuova regolamentazione si evince però la conferma in questo quadriennio di un aumento di controversie e litigiosità tra i vari condòmini in tale ambito, già forse preventivate da taluni nella fase introduttiva-critica di tale legislazione.

È quindi opportuno esaminare la problematica in questa sede, sottolineando in maniera preliminare come esista ora un vero e proprio diritto soggettivo dell'animale da compagnia nell'ambito dell'attuale ordinamento giuridico, che impone di ritenere l'animale collocabile non più nell'area semantica concettuale delle "cose", ma come "essere esistente" (Decr. Cass. del 13.03.2013).

L'accesso degli animali all'interno del condominio, tuttavia, non è più fuori da ogni regola, anche se un'ulteriore analisi, che per tempistiche non andremo ad approfondire, potrebbe essere la verifica della fonte giuridica in contrapposizione ai vari regolamenti contrattuali presenti in ogni singola casistica condominiale.

È comunque buona norma rispettare le disposizioni contenute all'interno dell'ordinanza del Ministero della Salute, in vigore dal marzo 2013, replicata poi nel settembre 2013. Tale inciso prevede, tra l'altro, l'obbligo per i proprietari dell'animale da compagnia di mantenere pulita l'area di passaggio all'interno delle parti comuni e, soprattutto, di utilizzare un guinzaglio di misura non superiore a un metro e mezzo. Nel caso di animali aggressivi inoltre è prevista l'applicazione di una museruola, oggetto che in ogni caso deve essere sempre portato "al seguito" dal proprietario in qualsiasi occasione.

All'interno delle parti comuni di un condominio le regole che vi presidono sono complesse e articolate, sia per la molteplicità delle loro fonti che per la vastità degli interessi umani che l'immobile in quanto tale è destinato a soddisfare. L'introduzione "ufficiale" dell'animale da compagnia all'interno del condominio si inserisce quindi in questo già complesso sistema.

Il primo obiettivo è sicuramente quello di stabilire regole precise, mirate a garantire una corretta convivenza di tali soggetti, individuando attraverso di esse dei punti di vero e proprio equilibrio.

In linea generale la prima esigenza è quella di non essere disturbati dagli animali da compagnia, individuando due tipologie di molestie che possono derivare dalla loro presenza: le immissioni di natura acustica e le immissioni di natura olfattiva.

Nell'ambito del condominio, l'abbaiare del cane è sicuramente la più frequente tra le immissioni acustiche che vengono lamentate all'interno delle relazioni di buon vicinato. Su tale punto possiamo sinteticamente precisare come la giurisprudenza oggi ritiene che "...il semplice abbaiare sia un fatto naturale del cane, il cui suono rientra tra i normali rumori di fondo che caratterizzano il vivere collettivo...". Da questo ne deriva che si avrà una vera e propria molestia solamente nel caso in cui l'abbaiare dell'animale è tale da superare la normale soglia di tollerabilità, come previsto ai sensi dell'art. 844 del Codice Civile.

La Cassazione su questo punto ha infatti precisato che la tollerabilità viene superata solo nel momento in cui i latrati siano insistenti e, quindi, non episodi saltuari di disturbo; visto che la natura stessa del cane non può essere forzata al punto di impedirgli totalmente di poter abbaiare (Cass. N°7856 del 2008).

Sotto il profilo prettamente penale, invece il reato del disturbo della quiete pubblica viene integrato solo qualora sussista sia l'elemento soggettivo, ossia la condotta volontaria del proprietario del cane a non impedire l'abbaiare, sia quello oggettivo, ossia non è sufficiente che il fastidio si arrecato solo ai vicini, ma disturbi una pluralità di persone (Cass. Pen. N°15230 del 2012).

In pratica quindi i rumori devono essere obiettivamente idonei da incidere negativamente sulla tranquillità di un numero indeterminato di persone, risultando così irrilevanti le lamentele di una o più singoli soggetti.

In merito invece alle emissioni olfattive, anche qui il criterio della abituale tollerabilità prevista dall'art.844 c.c. già citato, è il principio di base. Sotto il profilo penalistico, invece, la presenza di esalazioni gravemente moleste può configurare il reato di "getto pericoloso di cose", di cui all'art.674 c.p. In sostanza "...le emissioni di gas, vapori e fumi suscettibili di arrecare disturbi, disagi oppure fastidi alle persone, possono configurare il reato soprattutto qualora tale condotta sia integrata anche dalla mancata custodia dell'animale stesso e sia derivato il versamento di deiezioni animali atti ad offendere, imbrattare o molestare persone..." (Cass. N°32063 del 2008).

Oltre alle immissioni moleste, la presenza degli animali da compagnia, potrebbe essere fonte di danni a cose e persone. In questo caso, però, il tema della responsabilità per danni cagionati da animali è piuttosto ampio e coinvolge sia aspetti civili che aspetti penali. Comunque la norma di riferimento individua "... in capo al proprietario, oppure a chi con l'animale ha un rapporto di custodia qualificato caratterizzato dal potere di controllo sull'animale, il cosiddetto utente, la responsabilità oggettiva, risultando di conseguenza irrilevante se l'animale sia stato custodito secondo il criterio dell'ordinaria diligenza...". Alla figura sopracitata dell'utente, si contrappone quella del soggetto che detiene l'animale per conto e nell'interesse del proprietario, come per esempio il dog sitter. In questo senso la Cassazione ha avuto modo di precisare come la responsabilità per danni, eventualmente arrecati nel momento in cui l'animale è stato affidato, ricadrebbero comunque in capo al proprietario (Cass. N°16023 del 2011).

Completando tale quadro, certamente non esaustivo, restiamo sempre in attesa del progresso giurisprudenziale sul tema, con la speranza che tenga conto anche dello sviluppo del concetto di animale da compagnia che, nell'attuale sviluppo della società contemporanea, comprende sicuramente anche animali da affezione non convenzionali (es. conigli, furetti, rettili, ecc.).

Continuando nella nostra disamina un'altra figura emersa alla ribalta delle curiosità nell'ambito dell'informazione, è sicuramente lo stalker.

All'interno del nostro ordinamento sappiamo bene che tale figura non esiste, essa è semplicemente una particolare applicazione giurisprudenziale della figura criminosa

(lo stalking), estensione resa possibile dalla “non del tutto formulazione degli elementi costitutivi della fattispecie”. Preliminarmente possiamo evidenziare che, laddove fossimo dalla parte della persona offesa, vi sia la necessità di un professionista per la redazione della querela. Infatti la complessità della fattispecie criminosa comporta anche il rischio che, durante redazione della querela stessa, vengano inseriti fatti non idonei a configurare il reato e tali da esporre al rischio di colui che la redige importanti ripercussioni giudiziarie, come potrebbe essere la controquerela per calunnia.

Lo “stalking”, termine inglese traducibile nell’italiano “atti persecutori”, è un reato introdotto con il Decreto Legge n°11 del febbraio 2009.

Trattandosi di un reato cosiddetto abituale, la consumazione dell’ultima delle ripetute condotte di molestie e di minaccia, consegue l’effettiva realizzazione del reato. È prevista quindi la pena dell’arresto, da sei mesi a quattro anni, a chiunque piedini, assilli o infastidisca pesantemente con telefonate oppure insistenti ricerche di contatto, una persona tanto da causargli gravi stati d’ansia o di paura per la propria incolumità, costringendola a cambiare abitudini di vita (art. 612 c.p.).

Quindi, per accertare tale reato bisogna individuare dei comportamenti ripetitivi di invadenza e intromissione, tali da arrecare nella vittima un grave stato di timore per la propria salute e per la propria sicurezza, tanto da farle alterare lo stile di vita quotidiano.

Questa recente introduzione legislativa ha portato sovente la Procura ad ordinare l’allontanamento di stalker anche dalla propria abitazione, realizzando praticamente un vero e proprio sfratto.

Date queste premesse appare facile entrare nella fattispecie criminosa che più ci interessa visto che, come tutti noto, la realtà condominiale rappresenta terreno assai fertile per la

nascita di contrasti e dissidi, che possono dirompere nell’area del “penalmente rilevante”.

Le statistiche evidenziano che una buona percentuale di reati di stalking si realizzano all’interno del condominio, dove gli animi, spesso promossi da rancori progressivi e intolleranze nei rapporti di vicinato, sfociano in condotte persecutorie.

Dal 2011 la Cassazione ha esteso l’applicabilità della norma sopra citata anche nell’ambito condominiale, approfondendo casistiche all’interno delle parti comuni di un edificio che accertavano una forte sindrome maniacale, che aveva posto in essere una serie di atti molesti contro alcune donne della stessa palazzina, senza che vi fosse alcuna connessione logica tra esse, eccetto il fatto di appartenere al genere femminile. Nell’accertare appieno la responsabilità penale in capo allo stalker, la Suprema Corte ha avuto modo di precisare la sussistenza del fatto di reati ai danni non solo di un solo soggetto, ma “del genere femminile residente nel condominio” in quanto, benché vittime dirette degli atti persecutori siano state solo alcune donne, il fatto ha scaturito nelle altre paure e stati d’ansia nell’eventualità di incontrare l’aggressore, costringendole a mutare le proprie abitudini.

Lo stalking condominiale è quindi entrato già da prima della riforma a pieno titolo all’interno delle aule di giustizia, con l’estensione del campo di applicazione del reato di atti persecutori anche in contesti diversi da quelli inerenti la sfera affettiva.

Si può insomma concludere che la lettura della norma operata alla Corte di Cassazione negli ultimi anni per l’applicazione estensiva dello stalking al contesto condominiale, consente di apprestare un efficace strumento di tutela anche per tutti coloro che in via indiretta subiscono un turbamento della propria tranquillità domestica, che sono o si sentono costretti a modificare le proprie abitudini di vita.



stC engineering group è abilitata e specializzata in differenti campi e mette a disposizione dei propri Clienti i seguenti servizi:

PROGETTAZIONE

ELETTRICA

TERMICA ED ENERGETICA

ANTINCENDIO

SICUREZZA

AMBIENTE DI LAVORO

IN CANTIERE

RILEVAZIONI

ACUSTICO AMBIENTALI

VIBRAZIONI

CHIMICHE

ELETTROMAGNETICHE



Per informazioni
stC s.r.l. engineering group

Tel. 0382.580404 - Fax 0382.580942

Mail: ufficio@gruppostc.it

www.gruppostc.it

Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento: la modifica dell'art. 1118 c.c. non risolve tutti i problemi



di Francesco Spagni
consulenza@anapic.it

Come noto la legge di riforma in materia condominiale (n. 220/2012) ha modificato l'art. 1118 c.c. il quale, al quarto e quinto comma, prevede ora che *“il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma”*. Come avvenuto in altre parti della riforma, l'intervento legislativo ha recepito i pregressi interventi interpretativi della Corte di Cassazione rendendoli norma di legge, nel meritevole tentativo di semplificare il lavoro degli operatori del settore e dare certezza al diritto vigente. A volte per eccesso di zelo, a volte per difetto di coordinamento tra le norme, come nel caso di specie, purtroppo il legislatore non è però riuscito nell'intento. Pur senza volersi addentrare nei meandri dei tecnicismi, che meriterebbero ben altri approfondimenti, basta osservare come la previsione di cui al quinto comma, di contribuzione di spesa a quelle sole di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto, abbia creato e sia destinata a creare non pochi problemi applicativi. Come si dovrà comportare infatti l'amministratore nel caso non improbabile in cui colui che si distacca chieda l'esonero da qualsiasi contribuzione di spesa, anche per cosiddetto consumo involontario o cosiddetta dispersione, suffragato dalla superficiale lettura dell'art. 1118 c.c.? La soluzione non è certa ed inequivocabile, anche se la lettura approfondita della norma,



laddove vieta *“aggravii di spesa”* per gli altri condòmini, ed il coordinamento della stessa con il tema normativo delle valvole termostatiche e contabilizzatori di calore, in cui si prevede l'applicazione di norma tecnica Uni per l'addebito del cosiddetto *“consumo involontario”*, portano a ritenere equo e legittimo l'addebito di una quota di consumo per dispersione anche a carico del soggetto che si distacca dall'impianto.

D'altra parte il legislatore, nel legittimare ed in certo senso favorire il distacco nell'art. 1118 c.c., si è mosso in direzione opposta e contraria alla normativa comunitaria e a quella nazionale e regionale di recepimento in materia di risparmio energetico e di riduzione di CO2, che come noto va verso la centralizzazione della produzione energetica e verso l'efficientamento del fabbricato nel suo complesso. Proprio per valutare anche tali delicati aspetti di interferenza normativa e verificare il rispetto dei presupposti tecnici previsti dalla legge, che meritano entrambi specifico approfondimento, si consiglia all'amministratore, in ipotesi di richiesta di distacco da parte del condòmino, di rivolgersi a proprio legale o termotecnico di fiducia per valutare la sussistenza dei requisiti di legittimità di tale modifica sulle parti e servizi comuni.

La Sicurezza al Vostro Fianco



Impianti ascensori ■ Piattaforme elevatrici ■ Scale mobili e tappeti mobili
Montascale e servoscale ■ Impianti elettrici e di messa a terra
Cancelli e porte automatizzate ■ Linee vita
Analisi potabilità' acqua ■ Controllo legionellosi



Adempimenti e responsabilità dell'amministratore



di Giandomenico Graziano



di Carmine Guerra

GESTIONE DELL'ACQUA CONDOMINIALE: RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Acqua in condominio: normativa che fa acqua da tutte le parti.

Per quanto riguarda gli amministratori di condominio, non vi è una specifica normativa di riferimento che detta doveri, obblighi e sanzioni in tema di controllo e gestione delle acque.

Essendoci un vuoto normativo, la normativa di riferimento circa l'igiene delle acque distribuite per il consumo umano è il d.lgs. 31/2001.

Il decreto stabilisce i requisiti di qualità (cioè di potabilità) delle acque destinate al consumo umano che devono sussistere al punto d'uso, cioè dove l'acqua è resa disponibile per il consumo. Inoltre all'allegato I, il decreto succitato identifica i requisiti minimi che devono essere soddisfatti per le acque destinate al consumo umano, e contestualmente indica i valori limite per quanto riguarda la concentrazione di tutte le sostanze chimiche e microbiologiche da tenere sotto controllo.

Non vi sono indicati specifici obblighi di verifica delle acque in capo ai gestori, ma solo le eventuali sanzioni da comminarsi nel caso di acque prive dei requisiti fissati dalla legge.

Da che punto l'acqua erogata è un problema dell'amministratore?

L'art. 2 lett. b) specifica che la delimitazione tra impianto di distribuzione domestico e rete di distribuzione esterna, di seguito denominata punto di consegna, è costituita dal contatore, salva diversa indi-

cazione del contratto di somministrazione. Il punto di consegna, inteso come il punto in cui si verifica l'allaccio del condominio, segna quindi il confine tra la responsabilità della salubrità dell'acqua del gestore della rete idrica pubblica e la responsabilità dell'amministratore.

L'amministratore è responsabile per il tratto che va dal contatore generale fino alle diramazioni verso le singole unità immobiliari (art. 1117 c.c.). dalla diramazione in poi è responsabile il condòmino, poiché si tratta di impianto di proprietà esclusiva.

Ne consegue che l'amministratore non è responsabile di ciò che esce dal rubinetto ma di ciò che esce dal punto di allaccio al contatore di sottrazione del singolo o, in mancanza, dal punto di diramazione.

Si noti che la responsabilità dell'amministratore discende dalla sua qualifica di custode dei beni condominiali: ai sensi dell'art. 1130, n. 3 deve garantire la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini. Inoltre è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito (cfr. art. 2051 c.c.).

Per quanto riguarda gli edifici privati, l'art. 5, comma secondo, del d.lgs. 31/2001 stabilisce che per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, il titolare ed il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura devono assicurare che i valori di parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto.

L'amministratore deve eseguire i controlli periodici sulle acque?

No, ma per tutelarsi è meglio attivarsi.

Il Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene degli alimenti e della nutrizione, della ASL Lombardia il 30/01/2004 con una circolare (Cir. Asl. del 16/12/03. n.10774 - protocollo int. 0978/AB), poi successivamente avallata dal parere del Ministero della Sanità in data 10/06/2004, ha specificato che gli amministratori non hanno alcun obbligo di controllo della qualità dell'acqua, per legge, ma contestualmente sono responsabili in merito alla garanzia della qualità dell'acqua distribuita nell'edificio da loro amministrato.

Secondo il Ministero, quindi, l'amministratore anche se non è obbligato a svolgere le verifiche, è responsabile se l'acqua è "cattiva".

È opportuno svolgere tali verifiche in presenza di possibili sorgenti inquinanti, come ad esempio nel caso di impianti vetusti o realizzati con linee di adduzioni di piombo o leghe di piombo. Per inciso, si noti che l'acqua può essere portatrice di batteri patogeni che provocano infezioni.

Nel caso in cui i valori delle analisi rientrino nei parametri di cui all'allegato I del decreto 31/2002, l'amministratore è esente da responsabilità civili e penali.

Nell'ipotesi di valori superiori ai parametri dettati dalla normativa, il decreto specifica che l'amministratore è tenuto ad adottare i provvedimenti necessari a ristabilire i requisiti di potabilità, su indicazione dell'ASL e in collaborazione con il gestore della rete idrica, nonché in capo all'amministratore di condominio possono essere irrogate sanzioni amministrative, nonché conseguenze civili e penali.

Quali sanzioni?

Il decreto 31/2002 indica dettagliatamente le sanzioni amministrative pecuniarie da irrogarsi all'amministratore corrispondenti al pagamento:

1. della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma I) qualora fornisca acqua destinata al consumo umano che contenga microrganismi o parassiti o altre sostanze in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana, ovvero non soddisfatti i requisiti minimi previsti dalle parti A e B dell'allegato oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'azienda unità sanitaria locale;
2. della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma II) se non adempie agli obblighi del d.lgs n. 31/2001 (art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:
 - quando i valori di parametro fissati nell'allegato I non siano rispettati nel punto di consegna;
 - per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico non assicurati che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto;
3. della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma III, lettera b) se non ottempera le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico;

4. della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma terzo, lettera c) se non ottempera le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano la fornitura di acqua destinata al consumo umano;
5. della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma quarto - bis) se non conserva per un quinquennio i risultati del controllo delle acque per consentire l'eventuale conservazione da parte dell'amministrazione che effettua i controlli esterni. Inoltre nei confronti dell'amministratore del condominio, può essere emessa, dal sindaco territorialmente competente e sentita l'ASL, ordinanza giustificata da motivi di igiene, la quale gli prescrive l'adozione, entro un termine congruo, delle misure tecniche necessarie per tutelare la correttezza sanitaria della somministrazione delle acque.

L'inosservanza del contenuto dell'ordinanza del sindaco, integra una fattispecie di reato ed è sanzionata dall'articolo 650 del Codice Penale con l'arresto fino a 3 mesi.

Vi sono poi le conseguenze sul piano civile derivanti dalla natura della responsabilità contrattuale e extra contrattuale della figura dell'amministratore.

Dal punto di vista civile, la responsabilità dell'amministratore può configurarsi a causa della violazione del patto di custodia e conservazione dell'immobile e della carente ed inadempiente gestione del patrimonio immobiliare da parte dello stesso. L'inosservanza di tale patto può mostrarsi come un'omessa manutenzione e/o riparazione di un bene condominiale.

Ad esempio, ai sensi dell'art. 2051 c.c. l'amministratore ha l'obbligo di prevenire, esercitando il controllo della cosa in custodia ed attivandosi, anche autonomamente ed a prescindere dall'intervento della pubblica autorità, per evitare che dalla cosa in custodia derivino danni ai terzi.

La condotta e/o violazione del patto di mandato dell'amministratore può far sorgere una responsabilità extracontrattuale nei confronti dei condomini dei terzi che, a causa dell'inadempimento, abbiano subito un danno o conseguenze pregiudizievoli derivanti da tale condotta.

IL LASTRICO SOLARE: COME RIPARTIRE LE SPESE?

Preliminarmente occorre chiarire cosa sia il lastrico solare. Alla luce del vuoto normativo, la definizione è stata elaborata dalla giurisprudenza.

La Cassazione ha chiarito che per lastrico solare si intende la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione

Il tuo consulente condominiale.

Una figura specializzata che abbiamo creato nell'ottica della semplificazione di tutte le attività connesse all'amministrazione degli stabili.

Una persona formata e disponibile con cui confrontarsi quotidianamente per un'analisi dettagliata dei consumi e la formulazione di offerte e soluzioni su misura.

www.rettagliatagaseluce.it

al servizio delle parti comuni. (cfr. Cassazione del 13 dicembre 2013, n. 27942).

Ne consegue che non tutto ciò che è presente sul lastrico può ricomprendersi nella nozione di lastrico solare. Infatti, ad esempio, la Suprema Corte ha precisato che non rientrano nella nozione di lastrico solare, i torrioni della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura, i quali costituiscono distinti e autonomi manufatti di proprietà condominiale sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato.

I criteri di ripartizione delle spese relative al lastrico solare, variano a seconda se il lastrico sia ad uso comune o esclusivo.

Nel primo caso, si applica l'art. 1123 c.c., e quindi le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, [...] sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Mentre 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.

Infine, nel caso in cui il lastrico solare sia destinato a servire solo una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (cfr. art. 1123, comma terzo c.c.).

Nel caso invece di lastrico solare ad uso esclusivo, la norma di riferimento per le regole di ripartizione è l'art. 1126 c.c.. Il legislatore ispirandosi alla seguente ratio: chi trae maggiore vantaggio e utilità dal bene, deve contribuire maggiormente alle relative spese, ha dettato il seguente criterio di suddivisione:

- 1/3 a carico del soggetto che ne ha l'uso esclusivo;
- 2/3 restano a carico di tutti i condomini, compresi quelli che ne hanno l'uso esclusivo, totale o parziale, in proporzione del valore del piano, dell'appartamento o dei locali di ciascuno.

Prima annosa questione quindi attiene a definire il lastrico

solare come ad uso comune o esclusivo. La Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, con Sentenza 13 aprile 2017, n. 9582, si è soffermata su tale problematica, analizzando le funzioni del lastrico al fine di individuare il corretto criterio di riparto delle spese, nonché l'autorizzazione delle stesse. Il lastrico solare, nel quadro della sua normale destinazione, riveste una duplice attitudine: quella tipica e primaria di copertura del fabbricato sottostante, ma anche quella, accessoria, di superficie praticabile destinata al servizio e godimento comune al di fuori della funzione di copertura.

Per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., n. 1, è necessaria la materiale destinazione del bene al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari, tenendo presente che tale destinazione comune non deve essere esclusivamente quella di copertura, ma può essere anche una destinazione al passaggio o comunque ad avere una superficie praticabile.

Nel caso analizzato dalla Corte di Cassazione nella sentenza succitata n. 9582, il lastrico solare, che pur coprendo il locale di proprietà esclusiva di un condòmino, aveva la particolare caratteristica di essere al servizio anche dei vari appartamenti di proprietà esclusiva - degli altri condòmini - che su di esso si affacciano o a cui hanno accesso. Per quest'ultima funzione, il lastrico solare dovrebbe essere qualificato come porzione di immobile comune. Inoltre la qualificazione comune del lastrico sarebbe motivata anche alla luce dell'assenza di alcuna costituzione di utilizzo esclusivo di alcun condòmino né nel regolamento condominiale né nei singoli atti di vendita dei vari appartamenti facenti parte al condominio. Quindi se dal regolamento condominiale o dai titoli (ad es. atto di acquisto dell'immobile) non risulta alcun diritto specifico in capo al singolo condòmino in merito all'uso esclusivo o alla proprietà del lastrico, esso si presume quale bene condominiale anche alla luce della funzione che svolge.



ROMY ART
CREAZIONI ORAFE · MILANO

L'emozione di un gioiello creato unicamente per te, con l'eccellenza dell'arte orafa italiana. Ogni tuo desiderio può diventare realtà.

www.romyart.it
info@romyart.it
+39 339 6356441

L'evoluzione

del consulente tecnico condominiale

L'attuale indirizzo normativo in materia di gestione condominiale prevede sempre maggiori responsabilità e competenze da parte degli amministratori. È importante allora interagire con figure professionali qualificate per la gestione delle problematiche di natura tecnica del condominio. Il **consulente tecnico del condominio** oltre a conoscere nel dettaglio le normative edilizie nazionali, regionali e comunali, ha esperienza di progettazione e manutenzione di impianti fognari, idrici, elettrici, termici, antincendio, di sollevamento carichi e persone, di video sorveglianza, di automazione, etc., ed è in grado di individuare le problematiche relative al risanamento, al ripristino, al consolidamento e all'adeguamento delle costruzioni al fine di programmare e seguire al meglio gli interventi necessari. Inoltre è costantemente aggiornato sulle tecnologie per la produzione di energia alternativa e sugli aspetti di efficienza energetica degli edifici. Proprio seguendo le ultime direttive in materia di contenimento energetico, che disciplina con maggiore attenzione e gradualità i requisiti minimi d'applicare agli interventi in funzione delle percentuali delle superfici dispendenti oggetto di manutenzione, è importante che il consulente tecnico condominiale si evolva in modo da prendere consapevolezza delle attuali possibilità a disposizione per l'efficientamento del condominio che permettono oggi di progettare interventi particolarmente vantaggiosi per il condominio stesso. In particolare il nuovo **ecobonus** per la riqualificazione profonda dei condomini intende stimolare

un cambiamento di approccio nel modo di affrontare gli interventi di manutenzione degli edifici, che oggi sono quasi sempre realizzati con scarsa attenzione per il miglioramento della loro qualità energetica. In quest'ottica l'azienda CIDIMM ha al suo interno personale tecnico costantemente aggiornato sulla normativa legata al contenimento energetico e preparato per affiancare l'amministratore e consigliare il condominio sulla migliore possibilità di intervento: Sono incentivati al 70% gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, inquadrandosi tra quelli di "ristrutturazione importante" di secondo livello. Sono incentivati al 75% gli interventi di riqualificazione che consentono di conseguire almeno la qualità media della prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro. Gli interventi di riqualificazione energetica sono incentivati al 65%. È inoltre importante evidenziare che recentemente la nuova normativa permette la possibilità di **cessione del credito ecobonus**. Chi rientra nella "no tax area" può trasferire l'agevolazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, comprese banche e intermediari finanziari. Con il provvedimento 28 agosto 2017, infatti, vengono riviste le modalità operative del trasferimento del beneficio, già disciplinate dal precedente provvedimento 8 giugno 2017. Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda spettante a seconda della diversa

tipologia di intervento (65%, 70% o 75%). **Il condòmino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori (per la quota a lui imputabile) o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condòmino, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.**

Tali possibilità sono pertanto in mano all'amministratore e all'assemblea di condominio, due attori che, se non lavorano in piena collaborazione, vanificano ogni sforzo. Per questo è essenziale che l'amministratore si avvalga di figure professionali qualificate, in grado di proporre in assemblea un'attenta diagnosi energetica dell'edificio con una dettagliata previsione delle spese. La riqualificazione energetica è un quindi buon investimento per i condòmini e consente di iniziare da subito a recuperare la spesa. Esistono sul mercato diverse soluzioni per un finanziamento che – coordinate con la detrazione e il risparmio sulla bolletta energetica – di fatto riducono la spesa effettiva annua a poco più del 10% o la azzerano (ipotizzando una rateazione del prestito di cinque o dieci anni). Non solo: con la legge di Bilancio è stato creato anche un fondo di garanzia proprio per sostenere questi investimenti. Concludendo, le altre occasioni da non perdere della legge di Bilancio 2018 sono il bonus verde e la proroga al 2018 della detrazione del 50% per i lavori di recupero edilizio. Cui si aggiunge una nuova detrazione dell'80% per le misure antisismiche, con riduzione di una classe di rischio, se realizzate insieme alla riqualificazione energetica. Per informazioni www.cidimm.it.

Salvatore Correale
Titolare Cidimm

ANAPIC risponde

Il consueto appuntamento televisivo di **ANAPIC** presente tutti i giovedì sul canale 191 **Milanow** alle ore 13:30.

Nel salotto televisivo del presidente molti gli ospiti invitati per approfondire le innumerevoli tematiche condominiali, in ordine a quelle che sono le esigenze dei condòmini.

Con il direttore **Alan Rizzi** abbiamo affrontato il tema della detenzione degli animali in condominio. Le nuove leggi tutelano l'animale e ne consentono la detenzione in condominio, a patto che vi sia da parte dei condòmini buon senso e rispetto delle regole condominiali.

Con il Giudice **Rota** sono state affrontate molteplici casistiche delle problematiche condominiali, esaustive e puntuali risposte.

Con il geometra **A. Lucio Colombini**, abbiamo affrontato gli aspetti tecnici relativi agli impianti del condominio, con soluzioni a vantaggio del condòmino.

Il superamento delle barriere architettoniche e i nuovi strumenti a disposizione dei condòmini con l'ing. **Roberto Gheti** di **Duelle**.

La lettura chiara delle bollette con **Gianni Rettagliata** e l'ing. **Luca Giorgini** di **Rettagliata Gas e Luce, Gruppo Bluenergy**.

Vivace partecipazione da parte di tutti i telespettatori per il servizio messo a loro disposizione.



Amministratore

obbligo di indicazioni legge 4/2013 su tutti i documenti

di **Alfredo Candigliota**
Dottore commercialista

La legge n. 4 del 2013 entrata in vigore il 10.02.2013 ha inteso regolamentare quelle attività professionali non rientranti in Ordini e Collegi professionali, quali appunto quella dell'amministratore di condominio.

Tale professionista, che svolge la propria attività in forma continuativa, viene quindi a vedere riconosciuta la propria attività in ambito socio-economico, pur se di fatto non inserito in alcun Ordine o Collegio professionale.

Entrando nel merito della L. n. 4/2013, si precisa che, alla luce del combinato disposto degli artt. 1, comma 3° e art. 8 comma 2°, in capo all'amministratore di condominio vige l'obbligo di riportare sulla propria carta intestata e negli spazi condominiali di accesso anche a terzi, sia la dicitura: "professione svolta ex lege 4/2013, sia il numero di iscrizione all'Associazione".

La legge in questione infatti, pur non prevedendo l'obbligo per l'amministratore di riunirsi ed aggregarsi con altri colleghi in Associazioni di categoria, conferisce comunque alle Associazioni un potere di controllo e di elevazione culturale dei propri associati, anche mediante il conferimento di un certificato di qualità conforme alle norme UNI EN ISO 9001 (Cass. Pen., Sez. IV, 11 marzo 2010 n. 16671).

L'amministratore deve quindi obbligatoriamente contraddistinguere la propria attività in ogni documento e rapporto scritto con il cliente con il riferimento della propria operatività così come sancito dalla Legge 4/2013. Nell'ipotesi di inosservanza di tale obbligo, il professionista è sanzionabile ai sensi del Codice del consumo (D. Lgs. 206/2005), in



quanto responsabile di un modus operandi scorretto nei confronti del consumatore, mediante l'irrogazione di una sanzione amministrativa che va da Euro 5.000,00 ad Euro 500.000,00, graduata in ragione della gravità e durata della violazione.

Secondo il successivo comma 4 (Art. 1 L. 4/2013), "L'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, nell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista".

Come espressamente chiarito dalla legge poi, il compito di formare i professionisti non iscritti ad Albi compete alle Associazioni professionali.

Parimenti, il termine "Formazione Permanente" deve essere inteso nel senso più ampio e continuativo, riferito sia alla formazione iniziale che di periodico e sistematico aggiornamento dell'amministratore.

Si evidenzia infine come la legge abbia previsto per le associazioni professionali l'onere dell'attestazione di propri iscritti secondo quanto previsto dall'art. 7 e quindi le attestazioni, pur non essendo un requisito necessario per l'esercizio della professione, certificano l'iscrizione del professionista, sia in termini di standard che qualitativi.



Ascensori e Montacarichi dal 1969

 800 978 818
NUMERO VERDE

www.duellelift.com

Legge di stabilità 2018 e interventi di riqualificazione energetica



di Antonella Chiametti
studiochiametti.it

La legge di bilancio o di stabilità 2018, Legge n. 205/2017, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29.12.2017, contiene molte novità e proroghe.

Il comma 3 di detta legge contiene le norme del cosiddetto “**pacchetto casa**” tra cui le novità e le proroghe che riguardano gli interventi di efficienza energetica di cui all’art. 14 del DL 63/2013.

L’agevolazione consiste in una detrazione rafforzata dall’IRPEF o dall’IRES, pari al 65% della spesa sostenuta, ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

La legge di stabilità 2018 ha prorogato l’agevolazione per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2018**.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo ed indicata nell’apposito quadro della dichiarazione dei redditi.

In generale la detrazione è riconosciuta per:

- **L’acquisto, l’installazione e la messa in opera dei dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti** di riscaldamento o produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative.
- **Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti**, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati in un’apposita tabella definita dal Ministero dello Sviluppo Economico.
- **L’installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda per



usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, istituti scolastici e università, case di ricovero e cura.

- **Gli interventi di sostituzione di scaldacqua** tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Le spese sostenute per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto beneficiano della detrazione al 65% se vi è l’installazione contestuale di altri impianti, quali ad esempio i sistemi di termoregolazione evoluti, impianti dotati di apparecchi ibridi. In caso contrario per le spese sostenute dal 1 gennaio 2018 per la sola sostituzione di detti impianti di climatizzazione la detrazione spetta al 50%.

È stata ridotta al 50% anche la detrazione per le spese sostenute dal 1 gennaio 2018 per gli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari.

È stata invece introdotta una nuova detrazione rafforzata pari al 65% delle spese per l’acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018 e fino ad un valore massimo della detrazione di 100.000 euro).

In relazione agli **interventi condominiali** la legge di stabilità 2018 ha stabilito, con riferimento agli interventi relativi a parti comuni degli edifici per la riqualificazione energetica, di prorogare la detrazione del 65% sulle spese sostenute entro il termine del 31 dicembre 2021.

Per gli interventi sull’involucro con un’incidenza superiore al 25% della superficie dell’edificio il legislatore ha previsto, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, di innalzare la percentuale di detrazione al 70% e di portarla al 75% nel caso di miglioramento della prestazione energetica invernale e estiva.

L’importo complessivo della spesa non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio e la sussistenza di tali condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati.

AMMINISTRATORI ANAPIC:



MARCO COLOMBO
Amministratore
Seveso - MB
Corso Marconi, 30
20822 - Seveso - MB
Tel 0362 508072

SALVATORE SCOCCIMARRO
Amministratore
Milano
Via Solone, 11 - 20126 - Milano
tel 02 26000363

GABRIELE DI TERLIZZI
Amministrazione condominiale
servizi immobiliari
Milano
via Crescenzago, 13
20134 Milano MI
tel/fax 02 2640041
studioditerlizzi.it

SARTI ANDREA
Amministratore
Monza Brianza - MB
largo Varlo Esterle, 4 - 20900
Cell 366 48 36 168
amministrazionisarti.it

MASSIMILIANO TIRELLI
Consulente legale
Amministratore immobili
Mediatore - Consigliatore
Sesto San Giovanni MI
via Monfalcone, 16 - 20099
Cell 335 53 72 741
Ufficio 02 23 17 58 54

AMINA AMOROSO
Amministrazioni Condominiali
Sede legale
via Filanda, 26
20881 Sulbiate MB
Sede operativa
via Vittorio Emanuele II, 20
20881 Bernareggio MB
339 838 13 58
aggestioniimmobiliari.it

PAMELA PAOLTRONI
Amministratore di condominio
Missaglia LC
via delle Alpi, 15 - 23873
Cell 373 87 04 390
amm.paoltronipamela@gmail.com

FRANCESCO MAZZUFERI
Studio Rag. Francesco Mazzuferi
Milano
Via Decembrio, 31 - 20137 - Milano
tel 02 54123728

PROCACCIO E CAPELLI
Studio AC snc
Consulenze - Gestione affitti
Amministrazione condominiale
Cesano Maderno - MB
via Nazionale dei Giovi, 77/B - 20811
Milano c/o Rancati&Gianacola
via Fernanda Wittgens, 3 MI
studioac2005.it

RINO FINOTTO
RFStudio di GEOM. Rino Finotto
Servizi Tecnici amministrativi
Costa di Mezzate BG
via Sturzo, 14
tel. 035/682774
Cell 335 18 72 794
Milano via Fabio Filzi, 45
rf-studio@libero.it

Certificato di Idoneità Statica del condominio



di Roberto Uslenghi
consulenza@anapic.it

Nella seguente trattazione viene presa in esame la prescrizione contenuta nell'art. 11, comma 6, del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e cioè la norma che introduce l'obbligo di procedere alla verifica di idoneità statica degli edifici con più di cinquant'anni.

Il Comune di Milano ha inserito nel Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 26 novembre 2014, l'art. 11.6 che introduce una nuova procedura da eseguire per gli stabili esistenti. L'articolo recita: "... *Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo ...*". Si tratta in sostanza di effettuare una indagine sullo stato del fabbricato finalizzato a rilevare eventuali problemi statici. La verifica si estende anche agli elementi secondari dell'edificio e prende il nome di "Certificato di Idoneità Statica (CIS)".

A seguito della pubblicazione dell'art. 11.6 del R.E. è stata istituita una Commissione dell'Ordine degli Ingegneri di Milano in collaborazione con i tecnici comunali al fine di redigere delle linee guida applicative che chiarissero i vari aspetti procedurali. Le linee guida sono state approvate con Determina Dirigenziale (n°7/2016) del Comune di Milano il 25 novembre 2016. Il CIS riguarda gli edifici che hanno più di 50 anni al 26 novembre 2014 e cioè ultimati prima del 26 novembre 1964 o su cui sono stati fatti interventi di:

- Cambio d'uso
- Manutenzione straordinaria



- Restauro
- Ristrutturazione

per più del 50% della superficie; per ora riguarda solo i fabbricati situati nel Comune di Milano, anche se è probabile che qualche comune dell'hinterland si uniformi a tale regola. Il CIS deve essere eseguito entro il 26 novembre 2024 se per l'edificio è reperibile il collaudo statico, mentre in assenza del collaudo deve essere eseguito entro il 26 novembre 2019. Il CIS deve essere redatto da un tecnico abilitato cioè un professionista che possa eseguire i collaudi statici e quindi un ingegnere o architetto con più di 10 anni di iscrizione all'Ordine. Deve essere nominato dal proprietario o dall'amministratore

La durata del CIS è 15 anni; deve essere allegato al "Fascicolo del Fabbricato" (art. 47 Regolamento Edilizio del Comune di Milano) e deve essere depositato presso l'Ordine degli Ingegneri di Milano per monitoraggio e statistica. Il problema che si è posto la Commissione dell'Ordine degli Ingegneri è stato come valutare la sicurezza strutturale di edifici esistenti, avendo come vincoli due aspetti importanti e in parte contrastanti:

- eseguire una diagnosi strutturale affidabile
- mantenere un costo sociale sostenibile dato che è un obbligo di legge.

La soluzione trovata è quella della verifica a due livelli (in ordine crescente di complessità):

- Livello 1 (più leggero): indagine qualitativa (visiva) di tutto il fabbricato, secondo le linee guida, e redazione di una relazione. Se la verifica al livello 1 è positiva viene rilasciato il CIS, altrimenti si passa al livello 2.
- Livello 2 (più approfondito) secondo normativa vigente sulle strutture: consiste in una indagine approfondita

sulle condizioni statiche e di conservazione del fabbricato attraverso rilievi, sondaggi, saggi, prove sui materiali, calcoli e, se necessario, nella definizione di opere di rinforzo. Il CIS verrà emesso solo dopo l'esecuzione delle opere che dovranno essere realizzate in ottemperanza delle attuali Norme Tecniche vigenti (capitolo 8 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008).

Per adempiere alle richieste del livello 1 il tecnico deve eseguire l'esame del fabbricato secondo questi aspetti che sono spiegati e chiariti nelle linee guida:

- presenza di segnali di sofferenza¹
- presenza di interventi di modifica dell'organismo strutturale²
- presenza di pericolo esterno
- presenza di elementi accessori a rischio.³

Si prospettano i seguenti casi:

- a) Se le verifiche danno esito positivo a tutti i punti precedenti viene rilasciato il CIS con validità di 15 anni.
- b) Se dalle verifiche si rileva la necessità di eseguire interventi sulle strutture accessorie il CIS viene depositato con riserva. Ultimati, entro due anni, gli interventi richiesti il CIS verrà nuovamente depositato con esito positivo e da questa data acquisirà una validità di 2+13 anni.
- c) Se le verifiche del Livello 1 danno esito negativo si deve passare al livello 2 (verifica di sicurezza secondo le regole del cap. 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2008).
- d) Se le verifiche a livello 2 danno esito positivo a seguito di indagini approfondite, saggi sulla struttura, prove sui materiali, verifiche secondo NTC 2008 - cap. 8, allora viene rilasciato il CIS con validità 15 anni o 13 +2 se ci sono interventi minori.

NOTE DELL'AUTORE

¹ Il Tecnico Abilitato individuerà, preliminarmente, la tipologia strutturale entro cui si inquadra il fabbricato in esame (muratura, muratura e calcestruzzo, calcestruzzo, acciaio, legno, ...). Lo stesso dichiarerà inoltre il livello di ispezionabilità delle strutture e, in subordine, l'eventuale carattere di parzialità della valutazione svolta. Sarà compito del tecnico abilitato, nello specifico, preoccuparsi di riconoscere e qualificare gli eventuali stati fessurativi strutturali presenti. Precisamente, dovrà:

- nel caso individui una fessura strutturale, indicare il tipo di materiale e di elemento sul quale essa insiste;
- disegnare, con riproduzione fedele, l'andamento della fessura, misurandone o stimandone anche l'ampiezza.

Ciò fatto, la fessura andrà catalogata esprimendo un giudizio sulla sua pericolosità e sulle eventuali implicazioni strutturali. Qualora la fessura o il quadro fessurativo complessivo lo richiedessero, il tecnico incaricato dichiarerà l'esigenza di un approfondimento di secondo livello, consistente in indagini conoscitive e/o prove non distruttive che possano condurre ad un responso strutturale avveduto e consolidato. Il responso potrà indurre alla redazione di un progetto locale ovvero complessivo di intervento e recupero della funzionalità statica della struttura.

² Si intendono per tali tutti gli interventi che producono una modifica del comportamento della struttura resistente in termini di modalità di funzionamento e di stati di sollecitazione e che richiedono pertanto di eseguire nuovamente l'analisi e la verifica delle sollecitazioni.

Rientrano tipicamente in questa definizione i seguenti interventi:

- sopraelevazioni e, in generale,
- aggiunta di masse consistenti;
- variazioni della destinazione d'uso che comportino più elevati valori dei carichi variabili e, in particolare:
- trasformazione ad uso abitativo di ambienti di sottotetto;
- modifiche di pilastri, travi, pareti strutturali.

³ Si intendono per accessori gli elementi che non partecipano al meccanismo resistente ed il cui distacco può causare danno. Il tecnico abilitato deve procedere con accurati sopralluoghi finalizzati ad accertare, almeno sotto il profilo visivo, lo stato di conservazione delle parti accessorie dell'opera in attenzione, intese queste come scale, ringhiere, balconi, gronde, cornicioni, fregi, camini, antenne, pannelli pubblicitari, elementi di copertura, portoni, controsoffitti, intonaci. I sopralluoghi devono consentire perlomeno di osservare da vicino detti elementi. Sarà cura del tecnico abilitato controllare che tali elementi siano stati correttamente realizzati e verificati e, inoltre, che si trovino in un adeguato stato di conservazione; in difetto, potrà procedere a stimare anche la sicurezza di questi elementi sotto le azioni di competenza, quali ad esempio vento e sisma. Qualora sussistano dubbi sullo stato di conservazione e/o di stabilità di qualche elemento, il tecnico abilitato dovrà procedere, con prove anche empiriche e speditive, a saggiarne la consistenza e solidità, ovvero la risposta a sollecitazioni statiche o dinamiche impresse.

e) Se l'esito delle verifiche non fosse positivo sorge la necessità di interventi strutturali e quindi ci sarà la sospensione del CIS, l'esecuzione dei lavori, il CIS sarà emesso limitatamente alle parti non soggette a intervento e le parti soggette ad intervento saranno collaudate come opere nuove. Se invece gli interventi fossero impossibili allora la agibilità decadrebbe.

Il CIS è in sostanza una relazione tecnica, comprensiva di allegati quali piante, foto, schemi, redatta secondo una procedura indicata negli allegati A (Liv.1) e B (Liv.2) e secondo una precisa forma stabilita negli allegati C (chiarimenti allegato A) e D (Check list) delle Linee Guida.

Nell'allegato A delle Linee Guida sono riportati gli elenchi degli apprestamenti e operazioni da eseguire per il livello 1 e, nell'allegato C, è riportato un commentario alle singole verifiche con i chiarimenti. Si riportano nel seguito gli elenchi dell'allegato A al fine di indicare quali sono le operazioni da eseguire per poter redigere il CIS.

Analisi storico critica

Consiste nella ricerca della documentazione esistente, necessaria ad inquadrare la situazione dell'immobile dal punto di vista del progetto originario e delle eventuali modifiche occorse nel tempo. Questo scopo può essere efficacemente raggiunto dando luogo, ove possibile, alle seguenti attività:

1. ricerca documentazione di progetto/collaudato
2. ricostruzione storica eventi eccezionali o modifiche al progetto
3. intervista all'amministratore e/o proprietà
4. esistenza della pratica VVFF (CPI)
5. esistenza pratiche edilizie quali ad esempio condoni, ampliamenti, ecc. se presenti.

Definizione dell'organismo strutturale primario

1. schema statico
2. tipologia struttura portante
3. dimensioni generali
4. verifica della congruità dei carichi con la destinazione d'uso dei locali
5. verifica della genesi del fabbricato (ampliamenti e/o sopraelevazioni realizzati in tempi successivi alla costruzione originale)
6. presenza di strutture non portanti connesse alle primarie (dehors, pensiline a copertura terrazze, strutture vetrate di chiusura balconi tettoie in genere, pannelli fotovoltaici) e definizione del relativo stato di conservazione
7. fondazioni: qualora deducibile dalla documentazione di progetto/collaudato, descrivere la tipologia, la geometria delle fondazioni.

Sopralluoghi interni

Ove possibile, rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto:

1. ispezione piano/i cantinato/i: spessori muri, presenza di volte spingenti, ecc.
2. ispezione del piano di copertura sottotetto, presenza di strutture spingenti; verifica di ammaloramenti dovuti alla vetustà, fattori organici (feci di volatili e/o piccoli animali, ecc.)
3. stato delle scale (specialmente quelle a sbalzo in pietra)
4. presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione
5. presenza di masse appese e stato di conservazione (lampadari pesanti, elementi di arredo, busti, fregi, ecc.)
6. presenza di impianti in disuso la cui caduta potrebbe causare pericoli (carroponti, tubazioni, sistemi di appensione vari, ecc.).

Sopralluoghi esterni

1. stato dei cornicioni/cementi decorativi/facciate
2. stato dei balconi
3. stato delle ringhiere/ballatoi
4. stato delle scale (specialmente quelle a sbalzo in pietra)
5. stato del tetto e del manto di copertura
6. presenza di cancellate, saracinesche e serramenti pesanti e loro stato di conservazione
7. presenza di strutture di confine (muri, ringhiere, paramenti, ecc.) e loro stato di conservazione
8. stato dei comignoli ed elementi esterni la cui caduta può provocare danni
9. presenza di cartelloni pubblicitari, insegne e altre strutture accessorie connesse al fabbricato (ganci linee aeree ATM, pali illuminazione, tralicci della corrente, ecc.)
10. presenza elementi accessori in quota non vincolati (fioriere, vasi, armadi tecnici, quadri elettrici, ecc.) la cui caduta può provocare danni a cose e/o persone.

Analisi visiva dello stato generale

1. presenza di fessurazioni evidenti
2. presenza di cedimenti differenziali importanti
3. fenomeni di degrado strutturale (copriferrì, ruggine, muffe sul legno, ecc.)
4. fessurazione tamponamenti non strutturali
5. fessurazione delle finiture in relazione a spostamenti della struttura
6. verifica fuori piombo geometrici
7. verifica inflessione eccessiva travi e/o solai
8. infiltrazioni e umidità sulle strutture controterra
9. eventuali anomalie.

Aspetti legali

Esaurita la trattazione dei profili tecnici del C.I.S. è utile una veloce trattazione degli aspetti più strettamente giuridici dell'argomento.

Bisogna preliminarmente essere coscienti della natura essenzialmente condominiale della questione. La disposizione del Regolamento Edilizio, infatti, individua in maniera

esplicita e chiara l'estensione dell'obbligo e, quindi, il campo di applicazione della prescrizione regolamentare: la verifica riguarda "tutti i fabbricati". Poiché la stragrande maggioranza del patrimonio immobiliare italiano e quindi anche milanese è costituito da condomini, la portata dell'applicazione della normativa in esame sul mondo del condominio è facilmente intuibile.

Il primo passo è costituito dalla presa d'atto della competenza dell'assemblea e, quindi, della necessità che sia quest'ultima ad adottare le decisioni del caso. Infatti l'assemblea è "l'organo principale, depositario del potere decisionale".

L'assemblea deve quindi prendere atto dell'obbligo imposto dal Regolamento Edilizio, deve prendere consapevolezza di quanto si deve fare per ottemperare a quell'obbligo e deve decidere i vari passaggi.

Una volta definito l'incarico ad un professionista da parte dell'assemblea, durante lo svolgimento delle operazioni è possibile che il tecnico rilevi qualche problema e, pertanto, non rilasci il certificato, ravvisando a tale fine la necessità che venga eseguito qualche intervento edilizio.

In questo scenario, l'assemblea deve essere chiamata a prendere atto delle risultanze della verifica effettuata dal professionista incaricato e, quindi, a deliberare l'esecuzione degli interventi da quest'ultimo indicati come indispensabili per il rilascio del certificato di idoneità statica.

L'assemblea potrebbe anche decidere di non dare corso agli interventi indicati dal professionista

Si arriverebbe, tuttavia, all'applicazione dell'art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio: "Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporale previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate". L'immobile, che non ottenesse il certificato di idoneità statica, si troverebbe quindi automaticamente senza l'agibilità. Bisogna evidenziare che l'agibilità è un requisito del bene e non del contratto. La sua mancanza, quindi, non incide sulla validità e legittimità del trasferimento dell'immobile, ma fa sì che il trasferimento abbia ad oggetto un bene viziato. a questione, tuttavia, è stata risolta e ridotta ad un falso problema dall'ulteriore previsione contenuta nell'art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio, ai sensi della quale "In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita".

Quindi se il condominio non delibera di fare quanto necessario per arrivare al rilascio del certificato di idoneità statica, le unità immobiliari comprese in quel condominio cesseranno di essere vendibili.

La ricaduta concreta di questa previsione è tale da non richiedere particolari commenti: decidendo di non procedere alla verifica e, occorrendo, all'effettuazione dei lavori indicati dal professionista incaricato, i condomini annullerebbero il valore delle loro unità immobiliari.



Parliamo di barriere architettoniche e del loro superamento



di Maurizio Villa
consulenza@anapic.it

Un aspetto molto importante nella costruzione, gestione e condivisione degli spazi comuni di un edificio è quello riservato alla fruizione degli stessi da parte di ogni individuo che ne ha pienamente diritto, anche quelli che per motivi fisici e sensoriali soffrono di limitazioni importanti. L'argomento di cui trattiamo è quello delle **barriere architettoniche** e della loro eliminazione.

Viene definita **barriera architettonica** qualunque elemento costruttivo o manufatto che impedisca, limiti o renda difficoltosi gli spostamenti o la fruizione di servizi (specialmente per le persone con limitata capacità motoria o sensoriale). Occorre quindi osservare che un semplice elemento che non costituisca barriera architettonica per un individuo può invece essere di ostacolo per un altro; si capisce quindi che il concetto di barriera viene percepito in maniera diversa da ogni individuo (un disabile motorio ed un cieco ad esempio). Il bisogno di garantire al maggior numero di persone la libertà di movimento, ha portato, nel tempo, alla ricerca di parametri comuni. Il passo più importante è stato fatto a livello normativo andando a individuare quali elementi costruttivi siano da considerarsi barriera architettonica.

Il mio incontro più diretto con i concetti del "superamento delle barriere architettoniche" risale a qualche anno fa, quando ero alle dipendenze di una grande multinazionale che per numero di dipendenti aveva l'obbligo di assunzione di persone diversamente abili. L'incontro con una persona con gravi problemi motori e di deambulazione, alle mie dirette dipendenze, mi



aiutò molto ad aprire i miei orizzonti su una materia che fino ad allora rappresentava sostanzialmente un aspetto parametrico e normativo, certo importante, ma sempre e soltanto sulla carta. Da quel momento l'argomento si trasformò in un aspetto culturale, pratico. La quotidianità lavorativa con a fianco un soggetto fortemente penalizzato nei movimenti rappresentò l'obbligo di sperimentare continuamente la presenza di barriere per lui invalicabili (se non con il mio aiuto o dei suoi colleghi) e l'importanza di concorrere alla costruzione di una vita il più possibile normale anche per il collega meno fortunato.

È con questo spirito che, ogni volta che me ne capita l'occasione, affronto l'argomento relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche ben consapevole che per alcuni di noi questo aspetto riveste un'importanza esistenziale irrinunciabile. Il mio pensiero, mentre compongo questa breve relazione, va proprio al mio collega di allora, a tutte le difficoltà che ha sempre avuto ed a quelle poche che ho potuto cercare di ridurre. Ora entriamo nel dettaglio legislativo e parametrico dell'argomento. La legge quadro italiana che tratta il problema dell'accessibilità è la legge n. 13/1989, che

stabilisce i termini e le modalità in cui deve essere garantita l'accessibilità ai vari ambienti, con particolare attenzione ai luoghi pubblici. Il relativo decreto attuativo n. 236/1989 individua tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito. Questi tre livelli sono:

- **Accessibilità:** cioè la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
- **Visitabilità:** la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Vengono considerati spazi di relazione gli spazi di soggiorno dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.
- **Adattabilità:** la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Sempre il D.M. n. 236/1989 stabilisce anche, per gli edifici e gli spazi privati, i parametri tecnici e dimensionali correlati al raggiungimento dei tre livelli di qualità sopra riportati: per esempio le dimensioni minime delle porte, le caratteristiche delle scale, la pendenza delle rampe pedonali, gli spazi necessari alla rotazione di una sedia a ruote, le dimensioni degli ascensori e le casistiche della loro necessità, le caratteristiche di un servizio igienico accessibile e altri ancora. I requisiti vengono stabiliti in modo differenziato a seconda della tipologia degli edifici e degli spazi. Ogni nuova costruzione deve infatti rispettare tali norme, e i vecchi edifici devono essere opportunamente adeguati alla normativa in caso di ristrutturazione; in tal senso le procedure comunali per la presentazione e l'approvazione di interventi finalizzati all'adeguamento normativo rivestono carattere di particolare attenzione, esenzione ed agevolazione (come vedremo più avanti). In particolare segnaliamo alcune tra le più importanti caratteristiche tipologiche e dimensionali che le norme indicano in caso di spazi, ambienti, locali di fruizione comune, di particolare interesse anche per ambiti condominiali.

PIAZZE, STRUTTURE E SPAZI ESTERNI, POSTEGGI

- Percorsi: i collegamenti orizzontali esterni devono essere liberi da scalini, avere una larghezza minima di 120 cm e una pendenza massima del 12%, (consigliata dell'8%).
- Posteggi: nei parcheggi con oltre 15 posti deve essere previsto un posteggio per i diversamente abili. Negli autosilos o nei parcheggi pubblici il rapporto è di un posto ogni 50 posteggi.

EDIFICI

- L'ingresso dell'edificio non deve essere munito di scalini e deve avere una larghezza minima di 80 cm.
- Percorsi: i collegamenti orizzontali interni devono essere liberi da scalini e presentare una larghezza minima di 120 cm.
- Ascensori: le dimensioni minime degli ascensori devono essere di 110x140 cm e la porta deve presentare una luce netta di passaggio di almeno 80 cm.
- Sanitari: negli stabili pubblici almeno un locale sanitario deve presentare le dimensioni di 165x180 cm, avere una porta di 80 cm che si apra verso l'esterno.
- Porte: tutte le porte devono presentare una larghezza minima di 80 cm.

Le normative di riferimento per eventuali approfondimenti sono:

- Legge n. 13/1989 D.M.
- n. 236/1989 Legge
- n. 104/1992
- D.P.R. n. 503/1996

Anche il quadro legislativo inerente gli aspetti fiscali ed il relativo regime contributivo hanno nel tempo fatto passi importanti verso tale argomento, inserendo nell'elencazione

Non un
problema
ma un
segno
di civiltà



più vasta delle agevolazioni in caso di ristrutturazioni anche quelle inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Già con l'approvazione della legge di bilancio 2017, reiterata anche per quest'anno, è stata inclusa la proroga dei bonus ristrutturazione e si potrà continuare ad ottenere una detrazione Irpef del 50% sugli interventi in materia di edilizia. Il tetto massimo di spesa rimarrà di € 96.000 per unità immobiliare e il rimborso della spesa sostenuta verrà distribuito in 10 anni. Dal prossimo anno tali condizioni subiranno una sostanziale riduzione, sia in termini di aliquota di detrazione, sia in termini della soglia massima di spesa. L'elenco degli interventi che potranno usufruire di tali benefici sono:

- **lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche:** ascensori o montacarichi, installazione di strumenti idonei alla mobilità interna ed esterna di diversamente abili, come servoscala o montascale;
- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali o sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto;
- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (cancelli, grate, porte blindate, casseforti, fotocamere collegate a vigilanza privata, ecc.);
- interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici;

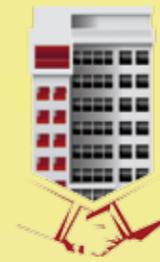
- interventi per l'adozione di misure antisismiche come opere per la messa in sicurezza statica;
- interventi di bonifica dall'amianto e opere per evitare gli infortuni domestici;
- riparazione di impianti per la sicurezza domestica (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante);
- installazione di apparecchi di rilevazione gas;
- monitoraggio di vetri anti-infortunio;
- installazione corrimano.

Ricordo anche che i beneficiari del Bonus ristrutturazioni sono:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Per concludere mi viene d'obbligo citare l'affermazione (non l'ho mai scordata) che un giorno mi disse il collega di cui ho già parlato in precedenza e che da me appellato come "portatore di handicap" rispose che lui non era un mero portatore dell'handicap, perché, se così fosse stato, di tanto in tanto se ne sarebbe potuto liberare (l'handicap non è un peso che porti sulle spalle e che puoi cedere a qualcuno); lui mi chiese di chiamarlo semplicemente handicappato, perché il suo handicap lui lo viveva 24 ore al giorno, 365 giorni all'anno, fino al limite della sua stessa esistenza!

Mi disse anche **"se vuoi darmi rispetto, fatti parte diligente nel trovare ed eliminare gli ostacoli che non mi rendono semplice ed umana la vita!"**



ANAPIC

ISO 9001
U.C. Certificazioni

Certificato nr 390562

Calendario scadenze fiscali amministrative di condominio fino al 30 aprile 2018

Il seguente calendario fiscale è aggiornato sulla base di tutte le novità contenute nella Legge di Bilancio 2018.

- **28 febbraio** – Comunicazioni all'Agenzia delle Entrate delle spese relative agli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio e Riqualificazione Energetica degli edifici (adempimento condominio). La comunicazione va fatta all'anagrafe Tributaria e riguarda le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica effettuate sulle parti comuni degli edifici residenziali. Vanno inoltre indicati l'acquisto di mobili ed elettrodomestici dell'immobile del condominio oggetto della ristrutturazione es. portineria o immobile utilizzo comune. La comunicazione va fatta per via telematica o direttamente dall'amministratore di condominio (fisco on-line del condominio di cui ha le credenziali) oppure tramite intermediario abilitato. Occorre scaricare il software dell'Agenzia e compilare tutti i dati richiesti. Attenzione che da quest'anno occorre inserire i dati catastali di tutti gli immobili. E per le cantine e box occorre distinguere se sono pertinenze.
- **28 febbraio** – Comunicazioni liquidazione Iva periodica 4° trimestre 2017 (adempimento personale dell'amministratore).

Sono interessati gli amministratori con le loro posizioni personali in quanto soggetti all'Iva. Non devono inviarli i soggetti forfettari. Si utilizza il modello "comunicazione liquidazioni periodiche Iva". Si invia telematicamente direttamente o tramite intermediario abilitato.

- **7 marzo** – Invio Certificazione Unica lavoratori dipendenti (portineria), consegna al dipendente entro il 3/4/2018.
- **6 aprile** – Spesometro 2° trimestre 2017 (adempimento personale amministratore). Va compilato e spedito dai soggetti Iva. Vanno inviati i dati delle fatture emesse e ricevute, note di variazioni e bollette doganali riferite al 2° semestre 2017. Può essere presentata direttamente dall'amministratore con il sistema fisco on-line oppure tramite intermediario abilitato.
- **30 aprile** – Dichiarazione iva annuale (adempimento personale amministratore). Va compilata e spedita dai soggetti Iva. Può essere presentata direttamente dall'amministratore con il sistema fisco on-line oppure tramite intermediario abilitato.
- **30 ottobre** – Invio Certificazione Unica per i soggetti che hanno corrisposto somme o valori soggetti a ritenuta alla fonte, ai sensi degli art. 23,24,25,25bis,25ter,29 del Dpr n. 600/1973. Per quanto concerne i condomini in quanto sostituti di imposta, devono certificare i compensi corrisposti ai soggetti che hanno effettuato per il condominio prestazioni di lavoro per i quali vi è obbligo di trattenerne la ritenuta d'acconto (imprese e lavoratori autonomi). Può essere presentata direttamente dall'amministratore con il sistema fisco on-line oppure tramite intermediario abilitato.

**ANAPIC**ISO 9001
U-C (Certification)

Certificato nr 390562

CORSI DI FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO

Iscrizioni aperte in tutte le sedi contattare
la Segreteria via mail segreteria@anapic.it
oppure telefondando al **389 4807585**

data	argomento	docente
20.02.2018	Sisma Bonus	Vincenzo Bizzarri
27.02.2018	Contabilità	Dr. Alfredo Candigliota
13.03.2018	Casistica e revoca amministratore	Dr. Giacomo Rota e dr. Alfredo Candigliota
27.03.2018	Contabilizzazione	Avv. Ribaldone e Ing. Uslenghi
10.4.2018	Recupero Credito	Avv. Mulè e Rag. Salvatore Scoccimarro
13.04.2018	Sito web	Iannaci e Vandoni
17.04.2018	La comunicazione	Daniela Antongiovanni
20.04.2018	La comunicazione	Daniela Antongiovanni
24.04.2018	Polizza globale fabbricati	Vincenzo Bizzarri
8.05.2018	Seminterrati e sottotetti	Geom. Lucio Colombini e Dr. Giacomo Rota
15.05.2018	Cambio destinazioni d'uso	Geom. Maurizio Villa e Avv. Marco Ribaldone
29.05.2018	Cancelli e ascensori	Ing. Roberto Ghetti
05.06.2018	I rapporti di lavoro	Dr. Marco Cassini
08.06.2018	CIS	Avv. Ribaldone e Ing. Uslenghi
19.06.2018	Lezione fiscale	Dr. Alfredo Candigliota
2.10.2018	Prevenzione e gestione del conflitto	Daniela Antongiovanni e Avv. Ribaldone
05.10.2018	Prevenzione e gestione del conflitto	Daniela Antongiovanni e Avv. Ribaldone
06.11.2018	Lezioni tecniche	

AI MURI IMBRATTATI NON CI SONO SOLUZIONI? RIFACCIAMO I CONTI!

ASSICURARE UN INTERO CONDOMINIO PUO' COSTARE MENO DI 10 EURO AL MESE

**DoctorWall**
PRONTO INTERVENTO GRAFFITI

Le convenzioni di ANAPIC

I miglior partner scelti per voi, per offrirvi una maggiore professionalità e qualità nei servizi indispensabili per essere un buon, diligente ed affidabile amministratore; per maggiori dettagli visita la pagina convenzioni di www.anapic.it

	www.pemdat.org		www.ecospi.it
	www.aesseinvestigazioni.it		www.cidimm.it
	www.rettagliata.it		www.dylog.it
	www.bluenergygroup.it		www.ecosoluzionisrl.eu
	www.gruppostc.it		www.moveosrl.it
	www.epc.it		www.teatronazionale.it
	www.gnlp.it		www.gruppocenseo.com
	www.duellelift.com		

Amministratore manager

Rivista di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale a cura di Anapic

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

DIRETTORE RESPONSABILE
Alan Rizzi

DIRETTORE DELLA COMUNICAZIONE
Enzo Bordoni

STAMPA E PROGETTAZIONE GRAFICA
Sady Francinetti - Milano

EDITORE
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
VIA FABIO FILZI, 45 - 20124 - MILANO
segreteria@anapic.it
www.anapic.it

REGISTRAZIONE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO nr. 62 del 7 febbraio 2017

COPYRIGHT
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati.

La rivista è pubblicata su sito **ANAPIC** www.anapic.it informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista Amministratore Manager (inviati a mezzo posta o consegnati a mano presso la nostra sede), non saranno restituiti.

La redazione non è impegnata a pubblicare gli articoli e i documenti ricevuti.

Per inviare materiale o scrivere:

editore@amministratoremanager.it

direttore@amministratoremanager.it

comunicazione@amministratoremanager.it



ANAPIC

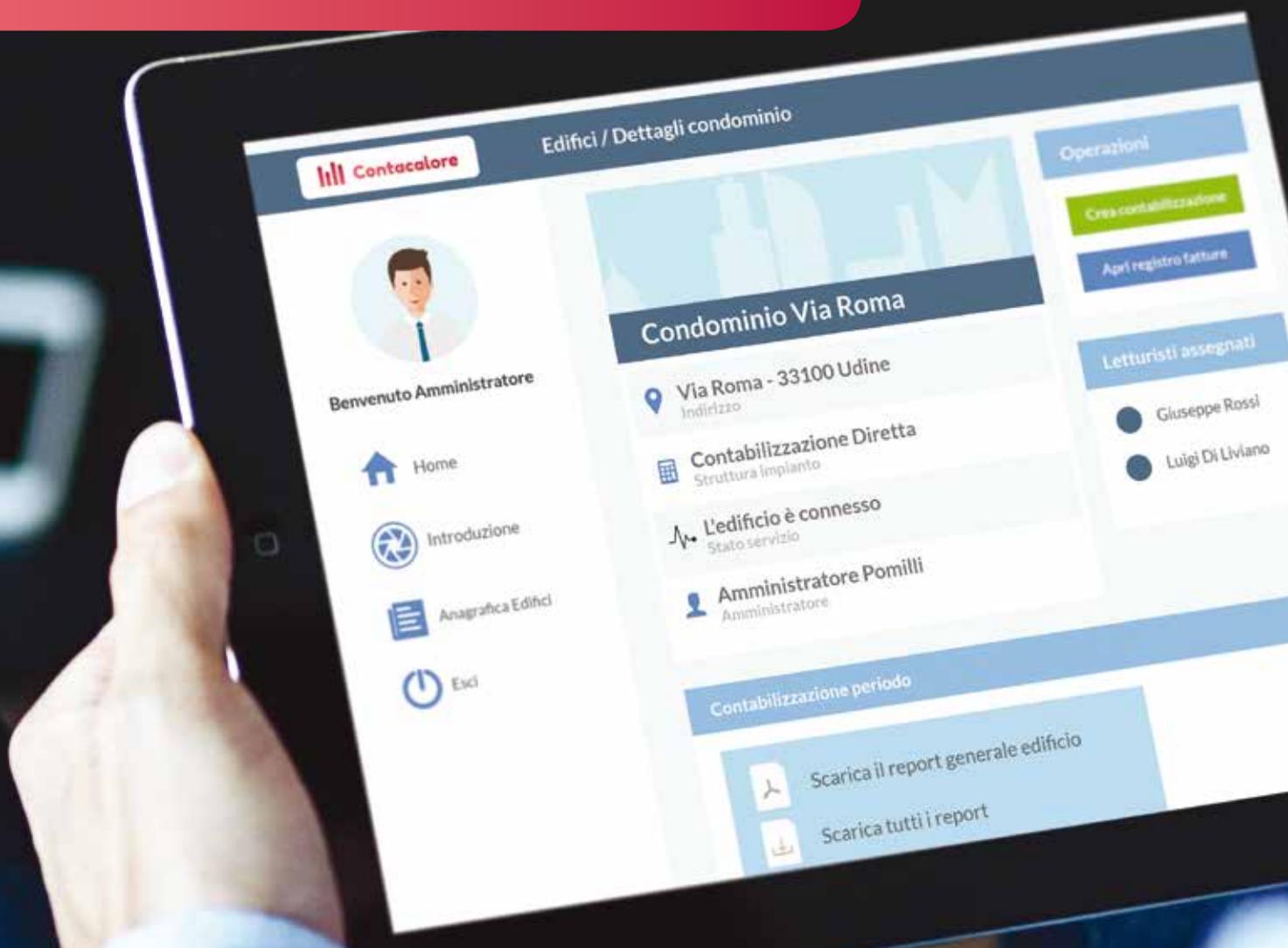
ISO 9001
D.L.C. e Certificazioni
Certificato nr 390562

Sommario

La professione del futuro? Building Manager!	L. Rizzi	3
Conferenza stampa del 13 febbraio e intervista alle TV locali		5
Condominio e sottotetto: dalla presunzione di condomialità all'investimento del bene	A. Lucio Colombini	6
Gli interessi della collettività condominiale	G. Rota	8
Stalking condominiale cos'è e come difendersi	Aesse	12
La ripartizione delle spese tra condòmino uscente e condòmino entrante	Ribaldone	14
Il giusto iter per la nomina del professionista	Giuseppe Rota	16
Bluenergy per gli amministratori	Rettagliata e Bluenergy	18
Criteri di riparto per l'acquisizione di un immobile	Cirla	20
Evoluzione della vita condominiale benefici ed effetti collaterali	Marelli	22
Ascensori intelligenti per aiutare le persone affette da Alzheimer	Duelle	26
Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento	Spagni	28
Adempimenti e responsabilità dell'amministratore	Graziani e Guerra	30
L'evoluzione del consulente tecnico condominiale	Correale	34
L'amministratore ANAPIC risponde		35
Amministratore obbligo di indicazioni legge 4/2013	Candigliota	36
Legge di stabilità 2018 e interventi di riqualificazione	Chiametti	38
Amministratori ANAPIC		39
Certificato di Idoneità Statica del condominio	Uslenghi	40
Parliamo di barriere architettoniche e del loro superamento	Villa	44
ANAPIC calendario scadenze fiscali amministrative		47
ANAPIC corsi di formazione e aggiornamento		48

La contabilizzazione del calore **in soli 4 click.**

Contacalore è il nuovo servizio online, rapido e di facile utilizzo, per una gestione smart della contabilizzazione dei consumi energetici condominiali.



L'obiettivo di Contacalore è semplificare il lavoro degli amministratori di condominio, garantendo allo stesso tempo una trasparenza assoluta nei confronti dei condòmini.

Un sistema moderno, rapido e accessibile. D'ora in avanti con soli 4 click potrai effettuare una contabilizzazione, indipendentemente da dove tu sia e dal device che stai utilizzando: desktop, portatile, tablet o smartphone.



ONLINE



RAPIDO



FACILE