



amministratore manager®



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

Anno 1 numero 2 - dicembre 2017



**L'amministratore,
non solo manager...**



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



Per informazioni
stC s.r.l. engineering group

Tel. 0382.580404 - Fax 0382.580942

Mail: ufficio@gruppostc.it

www.gruppostc.it

Amministratore di condominio: oggi figura innovativa...

editore@amministratoremanager.it

Amministratore di condominio: figura professionale innovativa. Uno studio di amministrazione competitivo ed efficiente, che desidera soddisfare le complesse esigenze del mercato ed offrire servizi personalizzati, deve essere sempre più orientato ad un'attenta organizzazione ed ottimizzazione dei costi, soprattutto in questo periodo di crisi. Il problema maggiormente sentito dall'amministratore di condominio è la ricerca da parte dei condomini del miglior risultato al minor prezzo, una sfida costante a cui nessun professionista può sottrarsi.

In questo secondo numero della rivista, abbiamo evidenziato l'attuale scenario. In copertina una facciata condominiale, una finestra spalancata dalla quale si scorge uno stabile...

Il dovere prioritario del nostro professionista non si limita alla normale gestione del condominio, ma va oltre; a garanzia di un'ottimale manutenzione per preservarlo dal degrado, per garantirne la sicurezza, il comfort abitativo, il decoro architettonico, la funzionalità dei servizi e degli impianti e di quant'altro utile ed indispensabile per la nostra quotidianità.

Copertina provocatoria, ma ad effetto, per gli addetti ai lavori...

Le norme impongono all'amministratore di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, di mantenere in maniera idonea lo stabile, disciplinando l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi, nell'interesse collettivo, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini (art. 1130 c.c.). Approfondendo l'ampio elenco delle funzioni e dei doveri dell'amministratore, cui corrisponde una variopinta sequenza di ipotesi di responsabilità, maggiormente rilevanti sul piano dei rapporti interni del condominio stesso; la violazione dei doveri o l'inadempimento degli obblighi da parte dell'amministratore non ha solo una rilevanza interna (riponendosi come causa di revoca da parte dell'assemblea o del Tribunale), ma può avere una rilevanza esterna, ponendosi come causative di danno.

Una idonea preparazione formativa ed informativa, consente all'amministratore di garantire il miglior servizio e di soddisfare egregiamente le innumerevoli esigenze dei condomini e le conseguenti richieste del mercato odierno.

Rivista ricca di contenuti, articoli di grande rilievo afferenti

gli aspetti tecnici del condominio, le opere di ristrutturazione degli edifici, di riqualificazione, di risanamento edilizio, il decoro architettonico, i nuovi strumenti per prevenire fenomeni vandalici che ledono il decoro architettonico come i graffiti, gli aspetti legali, le assemblee di condominio, lo svolgimento, il dissenso dei condomini rispetto alle liti, e molti altri aspetti che scoprirete sfogliando la rivista.

Scopriamo insieme le convezioni stipulate per gli associati, le aziende che forniscono servizi gas ed energia, per riscaldare e rinfrescare le nostre abitazioni. A chi rivolgersi in caso di invasione di blatte, di piccioni, la manutenzione degli ascensori, dei cancelli... Notevole ed ambizioso il progetto di trasformare l'amministratore in Building Manager, un professionista in grado di minimizzare il degrado inevitabile di uno stabile nel tempo, di valorizzarlo a vantaggio del comfort abitativo, della sicurezza, dell'efficienza degli impianti ma soprattutto del condomino che si ritroverà un bene con maggior valore grazie ad azioni mirate di riqualificazione.

Grazie a tutti coloro che hanno reso possibile la realizzazione di questa seconda edizione della rivista, che supportano i nostri amministratori, favorendo anche la loro formazione come previsto da D.M. 140 del 9 ottobre 2014.

Un grazie speciale a tutti in particolare al nostro responsabile scientifico dei corsi Avv. Marco Ribaldone per l'enorme contributo professionale ed umano profuso nelle molteplici attività formative e associative.

Grazie di cuore a tutti e buon Natale.



di Lucia Rizzi
Presidente Anapic

Amministratore manager, ma non solo

direttore@amministratoremanager.it



di Alan Rizzi
Direttore

L'amministratore è manager? Sì, lo abbiamo appurato insieme nel primo numero della nostra rivista e man mano stiamo aggiungendo importanti tasselli per racchiudere le responsabilità di questa figura lavorativa così affascinante. Figura che però deve tenere conto di altri fattori che esulano dall'aspetto puramente tecnico, ovvero i rapporti umani. Il lavoro di amministratore, deve tenere conto dei legami interpersonali, nutrendo un consolidato dialogo che possa crescere nel tempo con onestà e fiducia.

Come? Ascoltando i condomini, essendo socialmente disponibile, mostrando quel principio di umanità e comprensione che è alla base di molti lavori, ma soprattutto della vita.

Si raggiungerà un quid unico, che permetterà di rafforzare anche lavorativamente il rapporto tra l'amministratore e il condòmino, che solo allora potrà fidarsi davvero di lui consentendogli di sviluppare al meglio i suoi obiettivi. Una persona che si sente ascoltata con interesse, che ha la consapevolezza di aver di fronte un professionista che sa il fatto suo, non ha prezzo.

È necessaria la sensibilità per capire ogni sfumatura, non solo la problematica, ma anche e soprattutto ciò che c'è dietro a molte richieste. Fare intendere che si è non solo un esperto, ma anche una persona che lavora di cuore e col cuore. È questa caratteristica che ci renderà invincibili e indispensabili.

In fondo, siamo d'accordo che la casa è il bene primario, l'investimento della vita e, spesso, per la vita? E lo si sta affidando agli amministratori, è una grossa responsabilità. È necessario dare la percezione di sicurezza, fare capire che sul proprio amministratore si può contare.

La responsabilità, come vedrete in questo nuovo numero, viene in primis attentamente esaminata e studiata dal punto di vista amministrativo e legale, ma vi invito ad approfondire sempre con una nota personale, ricordandovi che l'amministratore è manager, ma non solo. È anche uomo di fiducia.



...dal presidente
di ANAPIC
auguri per un
fruttuoso 2018!

EDIL MOVEO: AZIENDA DI NUOVA GENERAZIONE

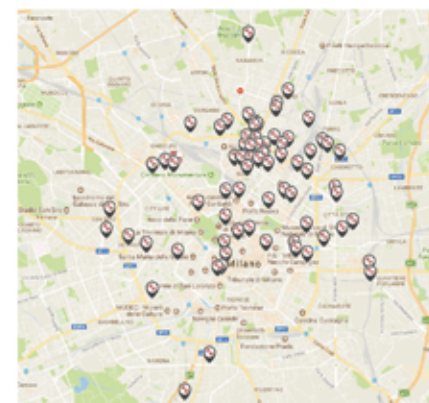
Siamo una società leader nelle manutenzioni condominiali milanesi e hinterland.

Ci piace definirci un'azienda che associa l'esperienza del titolare, sul campo da oltre trent'anni, e le nuove leve, con un team giovane dinamico e intraprendente.

Ci occupiamo di:

- **Manutenzione edile ed idraulica ordinaria.**
- **Ristrutturazioni appartamenti.**

Ogni lavoro preso in incarico è seguito da un geometra, che non solo organizza l'intervento in maniera accurata, ma è il referente per tutta la durata dell'intervento.



PRIVILEGI E COMPLESSITÀ

Garantiamo:

- Il raggiungimento dei cantieri ubicati nell'area C e nelle zone ZTL.
- Di richiedere i permessi per l'occupazione del suolo pubblico.
- Si fa carico di rispettare le comunicazioni comunali e di gestire ogni richiesta da parte del comune di appartenenza dello stabile.

"Core Business: Tempestivo e efficiente"

Garantiamo PRONTO INTERVENTO 24h24 365 all'anno SENZA COSTO AGGIUNTIVO PER IL CONDOMINIO.

PREVENTIVI

Da Settembre 2017 offriamo un tariffario che consentirà di conoscere preventivamente i costi fissi delle lavorazioni più abituali nella manutenzione ordinaria.

"Il nostro obiettivo è la massima soddisfazione del nostro cliente finale"

COME INTERVENIAMO

1. Amministratore Richiesta intervento

Richiesta di intervento tramite telefono 02 312592
mail gestionale@moveosrl.it

3. Ufficio Tecnico

Sopralluogo dei geometri
- se ci sono danni privati (attesa istruzioni)
Attesa conferma dell'amministratore per procedere
Relazione tecnica
Fotografie

2. Ufficio Gestionale

Organizza appuntamenti con i coinvolti.
Inoltra mail conferma appuntamento con giorno e sopralluogo.

Costante aggiornamento sullo stato dei lavori

Compilazione questionario soddisfazione cliente

4. Pronto intervento

(Gocciolamento/Pericolosità)
Interveniamo in 1 ora

Per informazioni: 02.312592
info@moveosrl.it - www.moveosrl.it



A CHI CI RIVOLGIAMO

- Studi Amministrazioni Condominiali
- Singoli Privati
- Aziende pubbliche quali MM milanese, a2a energia e gas, comune di milano (servizio settore fogna)
- Ditte di riscaldamento quali Cei, Rettagliata, Carbotermo

I NOSTRI INTERVENTI TIPO

- Manutenzione edile ed idraulica
- Perdite dalle linee potabili
- Perdite dall'impianto di scarico
- Assistenza edile per impianti di riscaldamento
- Manutenzione impianti autoclave e installazione ex novo
- Installazione dissuasori sosta
- Pulizia gronde e pluviali
- Certificazione prevenzioni incendi (C.P.I.) settore edile
- Rifacimento Anello Fognario
- Manutenzione pozzetti
- Tinteggiatura delle parti da ripristino
- Installazione dissuasori anti piccioni.



Natura giuridica dell'Istituto condominio



di Giacomo Rota
consulenza@anapic.it

Il condominio si caratterizza per la coesistenza tra proprietà esclusive e proprietà comuni caratterizzata dal rapporto funzionale e strutturale tra beni oggetto di proprietà condominiale e beni oggetto di proprietà individuale: vi sono tre distinte teorie che hanno cercato di dare una visione unitaria dell'istituto. La prima teoria – teoria soggettiva – valorizza l'aspetto gestionale e collettivo ed identifica il condominio in un ente dotato di propria autonomia e soggettività giuridica: tale tesi attribuisce al condominio una soggettività giuridica in grado di farlo diventare centro autonomo di imputazione di diritti ed obblighi che lo distingue dalla soggettività dei membri che lo compongono, al pari delle società semplici e delle associazioni non riconosciute. La giurisprudenza parla di ente di gestione capace di assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti e dotato di una struttura organizzativa mutuata dalle persone giuridiche e polarizzata attorno agli organi dell'assemblea e dell'amministratore.

La seconda teoria – teoria oggettiva – fa leva sulla relazione di accessorietà tra i beni comuni e quelli di proprietà esclusiva: da una parte abbiamo i piani o porzioni di piano in proprietà solitaria e dall'altra le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà comune. Ciò che caratterizza il condominio non è tanto la coesistenza in un medesimo edificio tra gli uni e gli altri, quanto piuttosto il loro collegamento strumentale che consiste nell'incorporazione materiale

e nella destinazione funzionale: in presenza di tale relazione di accessorietà si può parlare di condominio.

La terza teoria – teoria mista – fa leva su entrambi gli aspetti soggettivo ed oggettivo ed è stata sostanzialmente recepita dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione.

La Suprema Corte ha spesso messo in risalto, ai fini della risoluzione dei problemi di diritto che di volta in volta sono stati sottoposti al relativo vaglio, la peculiarità e l'originalità dell'istituto giuridico in esame distinguendolo vuoi dalla comunione dei diritti di cui agli artt. 1100 e ss. c.c.¹, vuoi dalle società di capitali aventi personalità giuridica².

Le sentenze della Suprema Corte di Cassazione che connotano i tratti salienti dell'istituto del condominio degli edifici sono le seguenti:

1. sentenza a Sezioni Unite n. 2046 del 31 gennaio 2006 in materia di applicazione dell'art. 1134 c.c. al cosiddetto condominio minimo;
2. sentenza a Sezioni Unite n. 16794 del 30 luglio 2007 in materia di indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c.;
3. sentenza a Sezioni Unite n. 4421 del 27 febbraio 2007 in tema di rapporti tra il giudizio di impugnazione di delibera assembleare ed opposizione a decreto ingiuntivo;
4. sentenza della seconda sezione civile n. 1201 del 2002 in tema di conflitto di interessi e maggioranze assembleari.

Con riferimento alle prime delle decisioni sopra menzionate, si è posto il problema se, in caso di Condominio composto da due soli condomini in cui uno di essi aveva sostenuto una spesa a vantaggio della cosa comune, fosse applicabile, ai fini del rimborso, la disciplina più rigorosa del condominio, che richiede il requisito dell'urgenza della spesa, ovvero la disciplina più blanda dettata per la comunione in generale in cui basta la mera trascuranza degli altri partecipanti³: la Suprema Corte di Cassazione ha, con la sentenza a Sezioni Unite n. 2046 del 31 gennaio 2006, optato per la soluzione dell'applicabilità delle regole sul condominio in generale anche al condominio minimo con due soli condomini e per la conseguente prevalenza del più rigido contenuto normativo di cui all'art. 1134 c.c., facendo leva sulla diversa

natura giuridica della comunione in generale rispetto al condominio negli edifici e sulla più grave limitazione al potere di gestione sulle cose comuni che incombe sul condomino rispetto al comunista nell'omologo istituto della comunione in generale; secondo tale pronuncia deve ritenersi che, nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene ad essere regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 c.c. che riconosce il diritto al rimborso soltanto per le spese urgenti che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno, e non dall'art. 1110 c.c. che, al contrario, dispone che il diritto al rimborso è subordinato alla mera trascuranza ed alla semplice inattività degli altri comunisti. L'art. 1134 c.c. nega al condomino il diritto ad ottenere il rimborso delle spese effettuate a beneficio delle parti comuni dell'edificio se non ne prova l'urgenza: in assenza di quest'ultima il condomino deve ottemperare a quanto previsto dalla stessa norma circa l'avvio della procedura di autorizzazione da parte dell'assemblea o dell'amministratore ai fini dell'assunzione della spesa.

La sentenza in esame, il cui principale merito è stato quello di avere sottolineato l'unitarietà del regime condominiale che trova nella relazione di accessorietà tra i beni comuni ed i beni oggetto di proprietà solitaria la ragione giuridica della medesimezza della disciplina normativa da applicare – disciplina che è contenuta nel codice civile agli artt. 1117 – 1139 c.c. – a tutte le tipologie dei condomini degli edifici a prescindere dal numero dei compartecipi, ha ritenuto che la più grave limitazione al potere di gestione sulle parti comuni da parte del singolo condomino rispetto ai comunisti nell'istituto della comunione in generale dipenda dalla diversa utilità che si trae, nei rispettivi istituti giuridici, dal godimento della cosa comune: nella comunione i beni comuni sono fonte di utilità finale e ciò legittima il comunista insoddisfatto dell'altrui inattività a provvedere personalmente alla spesa necessaria per la conservazione della cosa comune, salva la sussistenza del diritto al rimborso in caso di trascuratezza degli altri contitolari, mentre nel condominio negli edifici le parti comuni assolvono

ad una utilità strumentale che determina da un lato l'indivisibilità delle cose comuni e dall'altro l'opportunità che i condomini non interferiscano nell'amministrazione delle parti comuni, con l'unica esclusione del compimento di una spesa urgente a beneficio delle parti comuni la cui realizzazione dà comunque spazio al rimborso anche in assenza dell'autorizzazione dell'amministratore e/o dell'assemblea dei condomini.

La peculiarità dell'istituto in esame emerge viepiù dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione a sezioni unite n. 16794 del 30 luglio 2007 a mente della quale *“L'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma cod. civ.”*: tale arresto ha indicato quando spetti ai condomini l'indennità di sopraelevazione chiarendo che a tal fine non occorra che si costruiscano nuove opere o nuovi piani o che si elevino nuove fabbriche sull'area sovrastante il fabbricato con il conseguente innalzamento dell'originaria altezza del fabbricato, bastando a tal uopo la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie tale da determinare l'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni spettante a chi realizza le opere e/o le fabbriche conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva.

La sentenza distingue il termine a partire dal quale è possibile richiedere la predetta indennità (*ex tunc* dal momento della sopraelevazione) con l'efficacia delle modifiche delle tabelle millesimali che opera *ex nunc* – salva l'azione di indebito arricchimento da azionare dal momento del passaggio in giudicato della sentenza che modifichi le tabelle – e, per ciò che interessa nella presente sede, parla di connotazione di specialità della disciplina del condominio tale da giustificare deroghe all'art. 111 della Costituzione sotto il profilo del giusto processo palesando la scelta di far decorrere gli effetti della modifica della tabella millesimale *ex nunc* quale *“scelta coerente a quella connotazione di specialità che, come ripetutamente evidenziato da questa Corte, è stata attribuita dal Legislatore alla disciplina del condominio in ragione della necessità d'una distinta considerazione per il settore di vita sociale regolato dall'istituto e, quindi, d'una particolare tutela di specifici interessi discrezionalmente ritenuti prevalenti e meritevoli d'una disciplina propter aliquam utilitatem autonoma rispetto a quella comune. Tale discrezionalità*

nella valutazione ponderata delle situazioni tutelando sottrae la scelta legislativa in esame alla possibile censura d'incompatibilità con i principi informatori del giusto processo, anche costituzionalizzati con la riformulazione dell'art. 111 della Carta fondamentale, per i quali la durata del giudizio non deve ridondare a detrimento della parte vittoriosa; d'altronde, quest'ultima non rimane priva d'adeguata tutela, dal momento che le conseguenze economiche della permanente validità, sino al passaggio in giudicato della sentenza, delle tabelle millesimali oggetto di controversia possono essere ovviate mediante il ricorso alle azioni d'indebito o d'arricchimento esperibili a far tempo dal passaggio in giudicato della sentenza modificativa delle tabelle millesimali, poiché è dal momento del definitivo accertamento della situazione giuridica presupposta che i diritti consequenziali possono essere fatti valere (*actioni nondum natae non praescribitur*).

Rimarca viepiù la particolarità dell'istituto del Condominio la sentenza della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 4421 del 27 febbraio 2007 in tema di rapporti tra il giudizio di impugnazione di delibera assembleare ex art. 1137 c.c. ed opposizione a decreto ingiuntivo ex artt. 633 c.p.c. ad opera del condomino: tale sentenza, evidenziando la peculiarità e specialità che connotano il regime condominiale improntato alle celerità nella riscossione degli oneri condominiali e nella gestione della cosa comune oltre che alla certezza dei rapporti giuridici, ha da una parte chiarito i rapporti tra giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo in materia di oneri condominiali e giudizio di impugnazione della delibera condominiale ex art. 1137 c.c. che tali oneri hanno approvato ai fini dell'eventuale sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. del primo giudizio in attesa dell'esaurimento del secondo, e dall'altra ha escluso la possibilità di sollevare la questione della validità della delibera che sta a monte nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso a valle, l'oggetto di tale giudizio dovendo rimanere circoscritto "all'accertamento della idoneità formale (validità del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione e della persistenza o meno dell'obbligazione dedotta in giudizio".

Il sistema approntato dal Legislatore consente al condominio, ed in particolare al suo organo amministrativo, di dotarsi in presenza di certe condizioni di legge di un celere strumento dal fine di ottenere dai singoli condomini quanto prima le necessarie risorse al fine della gestione e conservazione della cosa comune: in presenza di un piano di riparto approvato dall'organo assembleare (art. 63 disposizioni di attuazione al codice civile) il condominio può ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a tutela delle proprie pretese creditorie dai singoli partecipanti alla collettività condominiale. Eventuali vizi della delibera che ha approvato le spese successivamente trasfuse nel decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condomino moroso possono essere fatti valere da

quest'ultimo con separato giudizio unicamente nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1137 c.c., norma quest'ultima che prevede una apposita impugnazione che non ha effetto sospensivo e che è subordinata, per l'accertamento dell'annullabilità della predetta delibera, ad un breve termine decadenziale di trenta giorni. A tutela della certezza delle relazioni giuridiche il condomino che voglia contestare la legittimità di una delibera condominiale lo deve fare subito e con un giudizio apposito che chiarisca una volta per tutte se la delibera impugnata sia conforme a legge o a regolamento oppure no: non può il medesimo condomino omettere l'impugnazione della delibera che ha reso liquida la posta debitoria oggetto di contestazione salvo eccepire poi gli asseriti ed eventuali vizi della decisione assembleare nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo che la medesima posta debitoria ha avuto ad oggetto; ciò vale sicuramente per i vizi di annullabilità, essendo una delibera annullabile efficace sino alla sua definitiva caducazione e salva la sua sospensione ex art. 1137, secondo comma, codice civile, nelle more del giudizio, ma anche per i vizi di nullità della delibera da cui ha tratto origine il credito monitorio oggetto di contestazione, giustificandosi la deroga "al principio generale di inesecutività del titolo ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta (nullità – inesistenza)" proprio per la peculiarità e specialità del regime delle spese condominiali predisposto dal Legislatore.

Con tale arresto la Suprema Corte ha inteso derogare al noto principio secondo cui *quod nullum est nullum producit effectum*: la delibera nulla non può essere disapplicata dal Giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo se non previamente impugnata ed, a seguito di giudizio, caducata - o sospesa - dal Giudice dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., con la conseguenza che, ove il condominio abbia sì azionato un credito fondato su delibera nulla ma non ancora impugnata – come nel caso al vaglio del presente giudizio – producendo il verbale delle delibere assembleari che il medesimo credito hanno concorso a rendere liquido con i singoli piani di riparto, il Giudice del procedimento monitorio deve unicamente limitarsi a verificare la sussistenza del credito e la correttezza delle poste richieste all'opponente, essendogli precluso ogni sindacato circa la legittimità della delibera a monte anche con riguardo alla più grave patologia della nullità.

Infine la sentenza della Suprema Corte di Cassazione, seconda sezione civile, n. 1201 del 2002, resa in tema di conflitto di interessi e maggioranze assembleari, nella misura in cui ha statuito che "In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi

dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentano la maggioranza personale e reale fissata dalla legge ed, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria" ha disposto che, ai fini del computo delle maggioranze assembleari, occorre tenere conto dei millesimi spettanti al condomino in conflitto di interesse sia con riguardo al quorum costitutivo che con riguardo al quorum deliberativo, al contrario di quanto previsto dalla giurisprudenza con riferimento alle società di capitali in cui che ha ritenuto al contrario che il quorum deliberativo debba essere computato non con riguardo all'intero capitale sociale ma in relazione al solo capitale spettante ai soci che hanno diritto di voto. Ciò è stato giustificato con la peculiarità dell'istituto del condominio e sulla base delle vistose differenze di tale istituto rispetto alle società dotate di personalità giuridica: la Corte ha infatti sostenuto che "il difetto di soggettività in capo al condominio presenta riflessi non secondari e sul conflitto di interessi e sul calcolo delle maggioranze. Nelle società di capitali assumono rilevanza tanto lo scopo-fine, configurato dalla ripartizione degli utili a beneficio dei soci, quanto lo scopo-mezzo, consistente nell'esercizio delle attività economiche dirette alla produzione dei profitti (le

operazioni industriali, commerciali, finanziarie; l'organizzazione degli uomini e dei mezzi). Nel condominio, invece, non esiste un fine gestorio autonomo: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti. La gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è strumentale alla loro utilizzazione e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria."

L'istituto condominiale in definitiva rimane un *unicum* nel panorama del diritto civile legittimando in certi ambiti, ad avviso della Corte, deroghe al regime generale o applicazioni peculiari degli istituti giuridici dei privati.

NOTE DELL'AUTORE

- 1 Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 2046 del 31 gennaio 2006 in materia di applicazione dell'art. 1134 c.c. al cosiddetto condominio minimo.
- 2 Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione, seconda sezione civile, n. 1201 del 2002 in tema di conflitto di interessi e maggioranze assembleari.
- 3 Per la prima soluzione, favorevole all'applicazione dell'art. 1134 c.c., vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 5664 del 18 ottobre 1988, in Giur. It., 1990, I, 1, 292, mentre per la tesi che propende per l'applicazione dell'art. 1110 c.c. si confronti la sentenza del Supremo Collegio n. 5914 del 26 maggio 1993, in Vita Not., 1994, 182.



23 NOVEMBRE 2017

SEDE GRUPPO 24 ORE Via Monte Rosa 91 MILANO dalle ore 14,00 alle ore 18,30

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, ADEMPIMENTI E RESPONSABILITÀ

Coordinatori

Saverio Fossati
Aldredo Candigliota

Argomenti del Convegno

Adempimenti fiscali del condominio

(Dottore Alfredo Candigliota Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano)

I compiti e gli adempimenti dell'Amministratore in merito alla sicurezza per le opere da eseguire nel condominio

(ingegnere Giancarlo Bobbo)

Assemblee-delibere nulle e annullabili e mediazione

(Avv. Paola Pontanari Relatore Sole 24 ore)

Responsabilità penale dell'Amministratore

(Giulio Benedetti, Sostituto Procuratore Generale presso la Corte di Appello di Milano)

Revoca Amministrazione e giurisprudenza

(giudice Giacomo Rota, Tribunale Di Milano)



Prenotazione obbligatoria
convegno8.milano@ilsole24ore.com

Informazioni
Paolo Ronchi - Marketing Ordini Professionali ed Enti Il Sole 24 ORE Spa
tel. 02 3022 4972 mail paolo.ronchi@ilsole24ore.com

Riferimento commerciale
Riccardo Rutigliano - Agente Il Sole 24 ORE Trading Network
tel. 380 1538200 mail riccardo.rutigliano@ilsole24ore.com

La partecipazione al convegno è gratuita
Per il convegno saranno riconosciuti crediti formativi a cura dell'Ordine degli Avvocati di Milano, dell'ODCEC di Milano e dall' ANAPIC
Convegno sarà aperto ai Dottori Commercialisti di Milano, agli Avvocati di Milano, ed agli associati dell'ANAPIC.

Portiere o videocitofono?



di Federico Vittorio
Bordogna
consulenza@anapic.it

Ormai il portiere è stato sostituito in prevalenza da **citofoni** o **videocitofoni** condominiali che, oltre ad essere economici, garantiscono maggior sicurezza agli abitanti del palazzo anche nelle ore notturne.

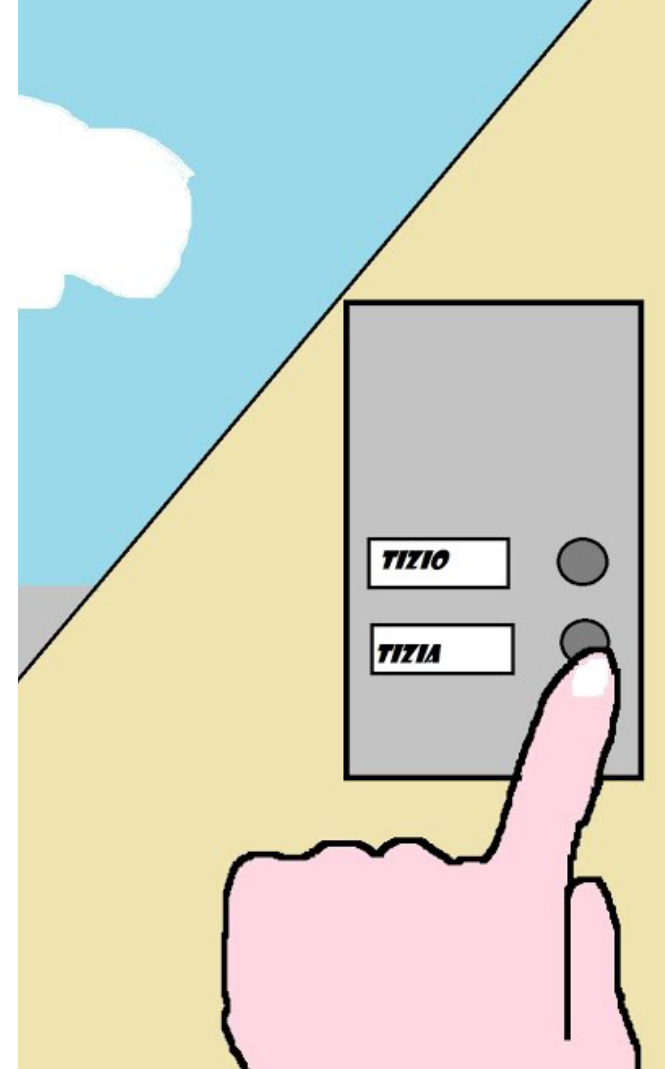
È utile quindi fare chiarezza sulle **maggioranze** necessarie per l'approvazione della delibera di installazione di questi impianti, ormai inevitabili nelle realtà condominiali moderne. Ed è altrettanto utile fare chiarezza sulla **ripartizione delle spese** per la loro installazione.

Innanzitutto è necessario distinguere due casi: se esiste già un impianto citofonico condominiale, oppure se dev'essere installato un nuovo dispositivo di sana pianta.

L'**installazione** del citofono o videocitofono in un edificio che ne è sprovvisto dovrà essere considerata un'**innovazione**. In tal caso, l'assemblea deve approvare l'installazione del citofono con il voto favorevole dei presenti che rappresentino almeno due terzi dei millesimi di proprietà¹.

La semplice **sostituzione** del citofono o la sua **trasformazione in videocitofono** non è, invece, considerata innovazione². In questo caso infatti ci si limita ad adattare il vecchio impianto alle nuove tecnologie, senza una modifica sostanziale della struttura. Per deliberare tale adeguamento è quindi sufficiente la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 dei millesimi del valore dell'edificio³.

Passiamo ora alle note dolenti, vale a dire la ripartizione delle spese d'installazione e manutenzione dei citofoni. A meno che il regolamento condo-



miniale non stabilisca diversamente, il costo per le parti dell'impianto che servono l'intero palazzo sarà ripartito tra i proprietari in base ai rispettivi millesimi, come ad esempio il quadro esterno e tutte le parti che servono in maniera indistinta alla collettività⁴. Sono invece interamente a carico del singolo proprietario le spese relative al ricevitore e ai cavi che servono il singolo appartamento.

Cari lettori, non esitate a consultarmi per verificare se è legittima la delibera dell'assemblea del vostro condominio sull'installazione del citofono o del videocitofono e se è corretta la ripartizione della spesa a voi attribuita dall'amministratore.

A presto! L'avvocato sempre con te!

NOTE DELL'AUTORE

- 1 Art. 1120 I comma c.c. e 1136 V comma c.c.
- 2 Un'indicazione indiretta sulla differenza tra innovazione e adeguamento/ manutenzione è data dalla sentenza n. 11943/2003 della Cassazione.
- 3 L'art. 1136 III comma c.c. stabilisce i quorum per la seconda convocazione, a cui noi ci riferiamo.
- 4 L'art. 1123 comma I c.c. stabilisce che le spese per la conservazione, il godimento e le innovazioni delle parti comuni sono divise "in misura proporzionale al valore delle proprietà di ciascuno".

Sicurezza e
tecnologia

Il processo

di valorizzazione di un fabbricato

Lo Studio Associato Pemdats nasce a Milano nel 2008 dalla fusione dell'esperienza ventennale nell'ambito dell'edilizia, civile, commerciale, sanitaria e industriale, dei suoi soci fondatori, il geometra A. Lucio Colombini e l'architetto Teresa Coronati. Pemdats ha formato un team di professionisti della progettazione, capaci di coniugare lo sviluppo ingegneristico ed architettonico degli edifici, anche in funzione dell'analisi del territorio nel quale si collocano.

Le competenze dello studio si estendono dalla progettazione in scala urbana, alla singola opera edile.

I tecnici dello studio svolgono tutti gli incarichi riguardanti la progettazione di opere edili di ogni dimensione e in tutte le sue fasi: dalla progettazione preliminare a quella esecutiva, dalla Direzione Lavori al collaudo di opere edili, strutturali ed impiantistiche, occupandosi degli aspetti legislativi di adeguamento alle normative vigenti, con particolare attenzione alle politiche territoriali.

Il team dello studio associato Pemdats è in possesso dei titoli e delle competenze di legge necessarie allo svolgimento di tutte le fasi della progettazione architettonica, del restauro, del risanamento edilizio, della progettazione urbanistica ambientale, sanitaria, anche quelle relative all'esecuzione dei lavori per Enti pubblici e Fondazioni.

Lo studio svolge inoltre compiti di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, essendo in possesso dei requisiti previsti D. Lgs

09.04.2008 n°81. Con l'obiettivo di salvaguardare gli edifici di particolare interesse culturale, storico o artistico, lo studio associato Pemdats è in grado di abbinare servizi di Art Advisor alle attività di progettazione e consulenza tecnica nei settori civile ed industriale.

ATTIVITÀ SVOLTE:

A) PRATICHE TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

- Collaudi tecnico-amministrativi.
- Elaborazione di progetti comunali per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni edilizie.
- Rilievi e trasferimento su supporto informatico di planimetrie e prospetti.
- Pratiche di accatastamento.
- Progetti di opere fognarie.
- Studi necessari alla realizzazione di modifiche funzionali

- interne agli uffici.
- Perizie asseverate.
- Arbitrati.

B) ELABORAZIONE DI CAPITOLATI TECNICI ESECUTIVI RELATIVI A:

- Opere di risanamento di edifici storici.
- Opere di risanamento esterno degli edifici civili.
- Opere di risanamento di strutture in cemento armato.
- Opere di impermeabilizzazione.
- Opere di protezione anticorrosiva del ferro.
- Pulizia e protezione di facciata in pietra e facciate continue.
- Tecnologie di coibentazione esterna.
- Opere di pavimentazione industriale e civile.
- Progettazione architettonica derivante da interventi di ristrutturazione interna ed esterna degli edifici.
- Direzione Lavori.
- Coordinamento Sicurezza in fase di Progetto (CSP) e in fase di Esecuzione (CSE), (Abilitazione Corso SILP Milano febbraio 2000).
- Certificazioni energetiche



“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@pemdats.org

02 43 98 22 75

Piazzale Francesco Baracca 2

20123 | Milano | Italia



**Cari Amministratori,
pronti a pedalare per una Milano pulita?
Le biciclette te le REGALIAMO NOI!***

DoctorWall
PRONTO INTERVENTO GRAFFITI



Biciclette Rossignol di Milano. Disponibili in colore NERO nella versione uomo/donna.

***Scopri il nostro abbonamento, risolvi il problema dei graffiti per i tuoi condomini
e vinci una splendida bicicletta ogni 3 abbonamenti sottoscritti.**

Promozione valida per abbonamenti sottoscritti entro il 28/04/2018

CONTATTACI SUBITO!

Corporate identity

DoctorWall è un'azienda specializzata nel recupero e nel mantenimento del decoro urbano. Attraverso l'utilizzo di tecniche innovative ed ECO-compatibili, la società è in grado di garantire un servizio in abbonamento per la rimozione immediata di ogni forma di graffito.

Via G.B.Morgagni 30, 20129 – Milano
info@doctorwall.it Tel. 02 20424948
www.doctorwall.it

Bellezza e decoro

al primo posto



di Cristian Gottardi
www.mademoiseau.it

“Nessun posto è bello come casa mia” queste le parole utilizzate da Judy Garland nel capolavoro hollywoodiano *Il mago di Oz*.

Frase che tutti condividiamo, eppure condizionatori, tendaggi, piatti e antenne, infissi, cavi e tubature, cartelloni pubblicitari e pannistesi pregiudicano l'identità estetica delle nostre abitazioni e, quindi, le rendono certamente meno graziose. L'estetica del condominio non è espressamente citata nell'articolo 1117 del codice civile, ma nonostante ciò è indubbiamente valutata alla stregua degli altri beni comuni la cui salvaguardia è vigilata a prescindere dalla validità delle modifiche che si vogliono apportare. La Suprema corte ha definito il decoro architettonico del condominio *“l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità”* – Cassazione n. 851 del 2007.

La nozione di decoro architettonico è racchiusa all'interno di due macro aree: da un lato la struttura dell'immobile, dall'altra la facciata; tale definizione concerne tutto quanto dell'edificio è percepibile dall'esterno, e la sua difesa è diretta a conservare i tratti caratterizzanti e originali dell'immobile. L'adulterazione del decoro si rea-

lizza in opere edili che comportano una stonatura e un peggioramento del carattere estetico ma anche quella che si manifesti in qualunque modo sfavorevolmente sull'esteriorità, indipendentemente dalla pregevolezza estetica che possa avere l'immobile. Ma facciamo qualche passettino indietro per centrare la questione, in genesi la disciplina della tutela del decoro architettonico era attesa solo in merito alle innovazioni vietate, ma la miglior giurisprudenza ne aveva allargato l'attuazione ai lavori su beni privati e alle modificazioni ex articolo 1102 c.c.; parafrasando il concetto, la tutela dell'estetica non è limitata ai lavori sui beni comuni giacché la sua trasformazione può realizzarsi anche su parti di proprietà esclusiva. Nel 2013, con la riforma del condominio, sono state recepite tali indicazioni provenienti da dottrina e giurisprudenza maggioritaria immettendo all'art. 1122 c.c. la formula che prevede la protezione della stabilità, della sicurezza, del decoro architettonico dell'immobile.

Tale concetto è fondamentale: le iniziative su parti comuni ma anche private, a livello di semplici modifiche o di rinnovamenti, devono ossequiare il decoro architettonico. Importante rilevare che il regolamento condominiale – nel caso sia di tipo contrattuale essendo stato approvato dall'unanimità dei condomini – può proibire qualsivoglia cambiamento, seppur migliorativo, del decoro architettonico dell'edificio. Il regolamento può statuire a monte un pensiero di decoro architettonico per l'immobile che successivamente non può essere messo in discussione. Al contrario, nell'ipotesi di una regolamentazione ratificata a maggioranza, essa

potrà statuire delle direttive finalizzate alla sorveglianza del decoro architettonico solamente nel caso in cui questo si riveli indispensabile alla tutela del bene comune protetto. Le possibili trasformazioni che pregiudicano il decoro di un condominio sono consentite nei seguenti casi: non causano un danno economico rilevante e misurabile; pur determinando un danno, creano un'utilità in grado di equilibrare il danneggiamento.

Queste migliorie, comunque, non devono essere né importanti né vistose e non devono scalfire l'aspetto armonioso dell'immobile. Ulteriormente, non vi è peggioramento del decoro architettonico qualora siano state fatte delle azioni di modifica in passato che abbiano già deteriorato l'aspetto estetico del condominio ovvero nella circostanza in cui l'immobile sia già di livello architettonico mediocre.

Genericamente, vengono considerate vietate le seguenti opere:

- il montaggio di una struttura in muratura o vetrate a nastro in sostituzione degli infissi fatti d'alluminio;
- il cambio delle vecchie finestre con modelli differenti riguardo quelli enunciati dal regolamento;
- la creazione di una struttura in ferro sulla terrazza che alteri la successione verticale delle balconate;
- Il posizionamento di un cartellone pubblicitario sull'intera parete esterna dell'immobile;

Diversamente, l'esposizione di vestiti, stracci, e tendaggi sulla terrazza o fuori dalla non viene vagliata come lesiva dell'estetica dell'immobile in quanto si tratta di atteggiamenti irregolari e quindi di oggetti facilmente rimovibili.

Mi auguro che questo breve accenno introduttivo al rispetto del decoro architettonico possa aiutarvi a riflettere sull'importanza del mantenere i nostri edifici armoniosi e in ordine.

A cose grandi, belle e giuste!

L'assemblea condominiale: il suo svolgimento



di Marco Ribaldone
consulenza@anapic.it

Nel primo numero di questa rivista abbiamo esaminato la fase antecedente lo svolgimento vero e proprio dell'assemblea e, cioè, la sua convocazione.

Adesso è il momento di andare dritti al cuore del tema ed affrontare lo svolgimento dell'assemblea.

Il primo aspetto da chiarire è costituito dall'identità dei soggetti, che sono legittimati a partecipare all'assemblea. In linea generale, si può dire che possono intervenire in assemblea tutti i condomini, personalmente oppure a mezzo di un rappresentante, munito di delega scritta [art. 67, primo comma, disp. att. cod. civ.].

Se un'unità immobiliare appartiene a più persone – è il caso della comunione ereditaria o della comunione legale tra coniugi –, queste devono designare a rappresentarle in assemblea un unico soggetto [art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ.]. Quest'ultimo può essere uno dei comproprietari o anche un terzo, ma deve essere uno solo e, ovviamente, in assemblea “conta” per uno e per i millesimi relativi all'unità immobiliare, che egli – per così dire, benché l'espressione sia tecnicamente imprecisa – rappresenta.

Nel caso di unità “divise” tra usufruttuario e nudo proprietario, il primo vota “negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni” [così l'art. 67, sesto comma, disp. att. cod. civ.], mentre vota il nudo proprietario quando all'ordine del giorno c'è qualcosa di diverso [art. 67,



settimo comma, disp. att. cod. civ.].

È opportuno inserire qui due precisazioni relative alla delega per l'assemblea:

- la delega non può essere conferita all'amministratore [art. 67, quinto comma, disp. att. cod. civ.];
- un soggetto può rappresentare in assemblea più di un condomino, ma con un limite: quando vi siano più di venti condomini, il soggetto delegato per l'assemblea “non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale” [così l'art. 67, primo comma, disp. att. cod. civ.].

La ragione di queste regole è evidente: si vuole evitare che qualcuno – si tratti dell'amministratore o di un condomino – arrivi, facendo incetta di deleghe, a “monopolizzare” (e, quindi, “gestire”) l'assemblea.

Identificati i soggetti che partecipano all'assemblea, è ora il momento di passare a parlare dello svolgimento vero e proprio.

Questo segue lo schema tipico delle riunioni degli organi collegiali. Vengono nominati un presidente ed un segretario: il primo ha il compito di dirigere la discussione e di dare ingresso alle votazioni, mentre il secondo, sotto la guida del primo, registra ciò che avviene durante la discussione, gli interventi dei vari condomini ed i voti dai medesimi espressi.

Il primo adempimento consiste nella verifica dei *quorum* previsti dalla legge e cioè della presenza minima di condomini, prevista dalla legge per la valida costituzione dell'assemblea.

In prima convocazione, l'assemblea “è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio” [art. 1136, primo comma, cod. civ.], mentre in seconda convocazione l'assemblea “è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio” [art. 1136, terzo comma, cod. civ.].

Se il Presidente, con il supporto del segretario, verifica la presenza di questi numeri [50% + 1 dei condomini e 667/1000 in prima convocazione, 33% + 1 dei condomini



e 334/1000 in seconda convocazione], l'assemblea viene dichiarata validamente costituita e la compagine condominiale può iniziare l'esame dei punti all'ordine del giorno.

Accanto ai *quorum* costitutivi, esistono ovviamente anche dei *quorum* deliberativi e cioè le maggioranze minime, necessarie affinché la delibera sia approvata. Al riguardo, può dirsi – in maniera schematica e generica – quanto segue:

- in prima convocazione il *quorum* deliberativo è quello della maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio [art. 1136, secondo comma, cod. civ.];
- in seconda convocazione il *quorum* deliberativo è quello della maggioranza degli intervenuti e di almeno un terzo del valore dell'edificio [art. 1136, terzo comma, cod. civ.];
- per determinate materie – si parla delle liti, della nomina e della revoca dell'amministratore, delle innovazioni, ecc. – il *quorum* deliberativo è espressamente indicato dalla legge, a prescindere dalla circostanza che l'assemblea sia riunita in prima o in seconda convocazione.

È appena il caso di rilevare che l'esistenza dei vari *quorum* deve essere riscontrata al momento di dare ingresso alle varie votazioni (per essere sicuri che una delibera possa essere legittimamente adottata e, cioè, che sia astrattamente presente la maggioranza richiesta per legge per l'approvazione del punto all'ordine del giorno) e in immediato seguito ad esse (per verificare se la delibera sia stata adottata oppure no).

Si diceva prima che il segretario nominato, sotto la guida del presidente dell'assemblea, registra ciò che avviene durante la discussione, gli interventi dei vari condomini ed i voti dai medesimi espressi. Tale registrazione altro non è che il verbale dell'assemblea, la cui redazione e trascrizione in apposito registro è espressamente prevista e regolamentata dalla legge [art. 1136, ultimo comma, cod. civ.].

La verbalizzazione delle assemblee merita un veloce approfondimento.

Nel verbale si deve dare atto di tutta una serie di elementi, i

più importanti dei quali sono: il luogo, la data e l'ora in cui l'assemblea si è svolta, l'avvenuta verifica della regolarità e completezza delle convocazioni, l'elenco dei condomini presenti, il resoconto delle posizioni dai medesimi assunte e l'individuazione precisa dei voti da costoro espressi. Proprio in relazione a quest'ultimo aspetto, appare necessario sottolineare l'importanza dell'indicazione esplicita dei voti espressi dai vari condomini. In assenza di tale indicazione, infatti, risulterebbe impossibile accertare se una certa delibera abbia effettivamente riportato i voti necessari per la sua legittima approvazione.

La logica di fondo di questa regola è palese: consentire ai condomini, con particolare riguardo a coloro che non erano presenti, il controllo sulla regolarità dell'assemblea e sulla conformità di quanto riportato nel verbale rispetto a quanto effettivamente discusso e deliberato. [sul punto, si veda Cass. 22.5.1999 n. 5014].

Il tutto può essere espresso anche così: il verbale deve consentire, per la chiarezza e la completezza degli elementi in esso presenti, la piena e completa verifica della regolarità delle delibere assunte.

D'altronde, si deve considerare che i verbali delle assemblee costituiscono l'unico elemento documentale – destinato, in quanto tale, a sopravvivere –, che attesti quanto è stato discusso e deciso all'interno del condominio. Senza di esso, sarebbe impossibile ricostruire la vita del condominio e verificare, quindi, la legittimità di certe situazioni di fatto, che magari si protraggono da molto tempo, senza che ne sia mai stata verificata l'origine.

La delicatezza e l'importanza – viene quasi da dire, la centralità – del tema del verbale e della sua redazione consigliano di pensare ad un sintetico e schematico riepilogo, in ossequio a quello che potremmo, per chiarezza e praticità, chiamare il “principio di autosufficienza” del verbale. Questo deve contenere:

- a) i dati necessari a verificare la regolarità della convocazione e l'attestazione di tale regolarità;
- b) i dati necessari a verificare la regolarità della costituzione dell'assemblea;
- c) i dati necessari a verificare il rispetto dell'ordine del giorno e la discussione sui vari temi, che ne fanno parte;
- d) i dati necessari a verificare la regolarità della votazione e, quindi, la legittimità delle delibere;
- e) gli aspetti formali relativi a quanto sopra.

Altrettanto schematicamente:

- per quanto *sub a)*, è opportuno che l'amministratore – autore della convocazione – porti con sé i documenti, idonei a dimostrare che tutti gli aventi diritto sono stati convocati e che tale convocazione è avvenuta nei tempi previsti, e che li condivide con il Presidente ed

Assemblea:
analisi
delle
diverse fasi

Il presidente, Lucia Rizzi, e il legale di Anapic, avvocato Marco Ribaldone, durante la trasmissione televisiva su canale 191



presenti. Questi aspetti sono essenziali.

È possibile che, nel corso della discussione, emerga una qualche proposta e che questa incontri il favore dell'assemblea.

È, quindi, necessario che questa proposta sia indicata con chiarezza sufficiente a consentire a chi leggerà il verbale di capire con precisione che cosa l'assemblea ha deliberato.

Al riguardo, sono utili preposizioni come "Il Presidente, alla luce di quanto emerso nella discussione, così riassume la proposta, sulla quale l'assemblea è chiamata a pronunciarsi: ..."

Una verbalizzazione generica e vaga, soprattutto delle manifestazioni di voto, non è idonea a rendere il verbale "inattaccabile". Una frase come "l'assemblea a maggioranza vota a favore", priva dell'indicazione analitica di contrari ed astenuti, non consente la verifica del

raggiungimento del *quorum* deliberativo e dà, quindi, ingresso ad un vizio formale del verbale, suscettibile di essere fatto valere in sede di impugnazione.

Bisogna, quindi, che la lettura del verbale consenta di identificare l'oggetto della delibera e di individuare – sotto il duplice aspetto del loro numero e dei loro millesimi – i condomini che si sono astenuti, i condomini che hanno votato contro la proposta ed i condomini che hanno votato a favore;

- per quanto *sub e*), il verbale deve rispettare alcuni aspetti formali: deve, in generale, riportare quanto accade nel corso dell'assemblea, deve dare atto dell'eventuale entrata o uscita di qualche condomino, con il relativo orario, deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

A questo punto della trattazione, si può e si deve passare ad una rapida disamina dei compiti, che la legge attribuisce all'assemblea.

Al riguardo, soccorre principalmente l'art. 1135 cod. civ., significativamente rubricato "Attribuzioni dell'assemblea dei

condomini". Secondo questa norma, l'assemblea "provvede

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

Vale la pena di segnalare qui un paio di interessanti interventi della giurisprudenza, utili a meglio comprendere il ruolo ed i poteri dell'assemblea:

- > è stato detto che l'elencazione di cui all'art. 1135 cod. civ. ha carattere tassativo. Detto altrimenti, che l'assemblea non ha il potere di decidere su argomenti diversi [si veda Cass. 27.2.2004 n. 13780; in senso conforme, Cass. 27.8.1991 n. 9157];
- > relativamente alle spese, è stato osservato che l'assemblea non ha una competenza generalizzata in materia di spese per le parti comuni [si veda Cass. 19.5.2004 n. 9463] e che, in ordine alla ripartizione delle stesse tra i condomini, il suo potere è circoscritto alla verifica ed all'applicazione dei criteri dettati dalla legge e/o dal regolamento condominiale e non si estende alla modifica di tali criteri [si veda Cass. 3.5.1993 n. 5125];

In sostanza, può dirsi che l'assemblea è l'organo sovrano del condominio, quello principale, cui spettano le decisioni essenziali per la vita dell'edificio e nell'edificio.

Per rendersi ancor meglio conto della centralità dell'assemblea, basta riflettere su due aspetti:

- > il primo è costituito dal dato normativo contenuto nell'art. 1130, primo comma, n. 1), cod. civ., ai sensi del quale l'amministratore deve "eseguire le deliberazioni dell'assemblea";
- > il secondo è costituito dalla "lettura", che la più autorevole giurisprudenza ha dato del ruolo dell'amministratore: con la sentenza n. 18332 del 6.8.2010 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno espressamente detto che "... l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale".

L'insieme di questi due elementi consente di formulare una chiara conclusione: l'assemblea adotta tutte le decisioni di un qualche rilievo nell'ambito della vita del condominio e l'amministratore costituisce – pur avendo per legge alcune attribuzioni sue proprie – la sua *longa manus*, il suo strumento esecutivo.

il Segretario dell'assemblea. In questo modo, si potrà inserire nel verbale l'attestazione della regolarità della convocazione ed attribuirne la "paternità" al Presidente ed al Segretario;

- per quanto *sub b*), è indispensabile che il verbale contenga la menzione di tutti i soggetti presenti, accompagnata dall'indicazione del titolo della loro presenza [proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.] e della natura di tale presenza [personale o per delega (con l'indicazione, in tale ultima ipotesi, dell'identità del delegato)], nonché l'indicazione dei millesimi, di cui ciascuno dei presenti è titolare;
- per quanto *sub c*), il verbale deve riprodurre l'ordine del giorno, come riportato nell'avviso di convocazione, deve riferire dell'esame e della discussione dei vari argomenti, "registrando" le posizioni espresse dai vari condomini;
- per quanto *sub d*), è indispensabile che il verbale contenga l'indicazione precisa di quanto viene posto ai voti, nonché la manifestazione di voto di tutti i



Investigazioni nel condominio



Sentire parlare di **aggressioni, violazioni delle proprietà private, vandalismi** nei condomini è ormai divenuta una consuetudine. Ma la tecnologia può essere utile per incrementare la sicurezza reale e percepita di un condominio. In che modo? **Controllando le porte e qualsiasi altro varco d'accesso all'edificio.**

CONOSCI I TUOI VICINI DI CASA?

- In edifici di piccole dimensioni è possibile conoscere gran parte di condomini
- Ma in edifici di grossa dimensione il rischio di incontrare persone che non abitano nel complesso condominiale è molto elevato

Sei sicuro che la persona che incontri nell'androne condominiale sia effettivamente un condomino e non un malintenzionato, che ha avuto accesso in modo fraudolento?

Riteniamo utile rappresentare in via sintetica uno schema:

QUALI SONO I PERICOLI?

- Furti
- Aggressioni
- Atti vandalici alla proprietà

DOVE POSSONO ACCADERE?

- All'interno dell'edificio
- In spazi esterni in comune (parchi/giardini interni)
- Box auto
- Cantine

QUALI SONO LE CAUSE?

- Nessun controllo sugli ingressi/accessi
- Nessun sistema di allarme antintrusione
- Nessun controllo sulle chiavi ed il conseguente smarrimento
- Nessun controllo sull'uso degli ascensori

Un tema di rilevante impatto è quello di come **assicurare** agli abitanti dei **condomini** o di complessi super condominiali la **sicu-**

rezza necessaria alla vita quotidiana.

Sempre più spesso, infatti, magari volutamente enfatizzati dalla cronaca, emergono casi di **furti, rapine, aggressioni** (anche a sfondo sessuale) avvenuti in **androni, viali, interni** o comunque spazi condominiali. Ed è allora utile conoscere quali siano le regole principali da seguire nel caso in cui ci si voglia dotare, in ambito condominiale, di sistemi di sicurezza e di sorveglianza finalizzati a ridurre al minimo i pericoli derivanti dalle diverse forme di criminalità.

Prevenire **atti vandalici** su cose comuni o aggressioni alle persone dei condomini e loro famigliari con recinzioni e chiusure degli accessi si rivela talora insufficiente. Pertanto, sempre più spesso si decide di installare **impianti di videosorveglianza** sulle parti comuni.

La recente riforma delle norme che disciplinano il condominio ha introdotto, venendo incontro alle sempre maggiori pressioni in tal senso, una specifica norma che, nel disciplinare proprio l'installazione di **impianti di videosorveglianza**, dispone che le decisioni delle assemblee condominiali finalizzate ad autorizzare l'installazione di questi impianti necessino della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno cinquecento millesimi.

Tuttavia, ove vi siano situazioni comprovate di **urgenza**, anche il singolo condomino può, senza attendere una decisione dell'assemblea, installare un impianto di videosorveglianza per poi chiedere ai restanti condomini il rimborso delle quote in proporzione dei rispettivi millesimi.

Ovviamente, è fondamentale che

vi siano dimostrabili ragioni di impellenza e assoluta urgenza alla base della decisione del singolo condomino; ma ove tali motivi di necessità ed urgenza sussistano, il condominio non potrà opporsi al rimborso delle spese anticipate dal singolo.

A nostro avviso, rivolgendosi ad un investigatore privato, tale soluzione tecnologica può coincidere anche con una concreta valutazione dei rischi, individuando contromisure di natura investigative che, in caso di necessità, possono essere utilizzate in giudizio per la tutela di un diritto.

In particolare, sono i proprietari di abitazioni e soprattutto chi vive in villette. Ma sono aumentati anche gli amministratori condominiali che richiedono i nostri servizi per analizzare, definire e risolvere queste annose problematiche.

Ci sono attività diverse in base alle richieste dei clienti. L'obiettivo è la prevenzione. Generalmente, dopo aver preso visione dell'immobile da proteggere ed eventuali falle che potrebbero essere fonti di visite sgradite, i nostri tecnici installano sistemi di videosorveglianza evoluti che consentono di controllare a distanza i movimenti interni ed esterni. In alcuni casi, però, i cittadini chiedono la presenza più o meno costante all'interno dell'unità abitativa.

In conclusione, è da considerare che il furto in appartamento, l'aggressione e il danneggiamento sono reati opportunistici: operando con vari ostacoli e contromisure, si riduce statisticamente la possibilità che tali atti illeciti possano avere luogo.

Rivolgiti con fiducia.

AESSE s.r.l.

www.aesseinvestigazioni.it



AESSE prevenire indagando

www.aesseinvestigazioni.it

L'amministratore nell'attuale contesto sociale



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

Lo sviluppo e l'esponentiale edificazione di stabili "in regime di condominio" e "in comunione" avvenuta nel corso dei decenni, ha fatto sì che la figura dell'amministratore condominiale abbia avuto sempre più rilievo all'interno del contesto sociale. Questo è avvenuto negli agglomerati urbani di medie e, soprattutto, grandi dimensioni.

Il sociale è una suggestione che, all'interno dei vari ordinamenti, è sempre presente e di tanto in tanto qualche soggetto si diletta ad approfondire tale tematica, proponendo vari accostamenti quasi sempre scontati.

Nella nostra specifica casistica solamente chi respira e vive all'interno di tale contesto e delle svariate problematiche riguardanti il condominio può capire ed evidenziare l'importanza della vita "in condivisione" e la complessità del lavoro di colui che gestisce le parti comuni.

L'amministratore quasi sempre si confronta con persone e condomini di vario genere, aventi grandi differenze fra loro, incontrando sovente soggetti con diverse difficoltà. Il nostro lavoro è comunque fatto di pubbliche relazioni che spesso rappresentano una difficile e delicata professione. È necessario quindi saper mettere in campo competenze tecniche, giuridiche e amministrative, ma anche capacità di ascolto mirato alla risoluzione delle più svariate problematiche.

Fino ai primi anni novanta le mansioni dell'amministratore erano quelle di un mero contabile, perché le esigenze sociali di quel periodo erano nettamente inferiori o differenti di quelle attuali e, generalmente, la vita condominiale era spesso gestita dai cosiddetti "capi scala" che con altri condomini gestivano, o meglio, autogestivano le piccole manutenzioni all'interno delle parti comuni.

Questo soprattutto accadeva nei condomini di piccole e medie dimensioni, dove nella maggior parte dei casi non è mai esistito il servizio di portineria.

Può essere un esempio lampante il taglio dell'erba del giardino condominiale, eseguito da condomini volenterosi il sabato mattina, oppure le varie regolazioni dei portoni e le piccole manutenzioni condominiali che venivano eseguite dai consiglieri stessi.

Ciò accadeva soprattutto perché anche a livello di regolamentazioni e normative il condominio risultava essere un "piccolo far west", in senso buono, con leggi in materia di sicurezza risalenti ancora agli anni cinquanta; integrate poi dalle varie "626", "494", sino ad arrivare all'ultimo D.lgs.81/08 che racchiude, regola e affina le precedenti norme ormai superate e accantonate.

Differente fu invece in quel periodo la vita condominiale all'interno degli stabili soprattutto di grandi dimensioni, in cui era stato assunto un portinaio che, oltre a coordinare e svolgere mansioni nelle parti comuni, era una figura di aiuto e di tramite per l'amministrazione.

Via via tale figura è stata eliminata all'interno della maggior parte degli stabili, dove sono state inserite imprese esterne aventi sicuramente costi inferiori e, nella gran parte dei casi, risultati inferiori al servizio di portineria.

Abbiamo citato come periodo di riferimento l'inizio degli anni novanta, proprio perché in quel periodo si è avuta la prima modifica evolutiva della funzione di amministratore condominiale all'interno del contesto sociale. Asserisco questo perché in precedenza spesso la funzione di amministratore condominiale era svolta come secondo lavoro; tale

fase è stata quindi il primo spartiacque sia a livello professionale che sociale.

Puntualizzo inoltre che, giuridicamente, è detta "funzione" l'attività svolta da un soggetto non nel proprio interesse, ma nell'interesse altrui e, molto semplicemente, possiamo definire che la funzione sociale rappresenta la ragione "di essere", o meglio "di esistere", in quanto utile alla società. Nell'evoluzione della società quindi il ruolo sociale è attribuito a tutte le attività umane, in particolare a quelle professionali e, per definizione, la funzione sociale dell'amministratore condominiale dovrebbe essere quella di tutelare gli interessi dei propri clienti, più precisamente dei condomini. Proprio per questo impegno professionale assunto si vede conferito un ruolo sociale, con uno status economico ben definito.

In altri termini i nostri clienti-condomini dovrebbero riconoscere un ruolo sociale all'amministratore, in quanto egli esplica una funzione sociale nel loro interesse. Ho utilizzato il verbo riconoscere, in quanto è il riconoscimento della nostra attività, del nostro lavoro e, soprattutto, dei nostri sacrifici che deve essere evidenziato. Mi sono espresso anche con un "dovrebbero" in quanto nella società attuale spesso tutto è dovuto e scontato, meglio se gratuito e immediato. Il mio non è sarcasmo, ma ai giorni nostri questo spesso è la normalità.

Tornando all'evoluzione professionale dell'amministratore condominiale nel contesto sociale, il passaggio dagli anni novanta ai primi anni del nuovo secolo ha creato una crescita della figura professionale, grazie soprattutto alla giurisprudenza, ossia all'interpretazione del vecchio Codice Civile, datato aprile 1942, che è stata da innesco per la riforma vera e propria del 18 giugno 2013.

Tale data è stata la vera e propria trasformazione della figura dell'amministratore di condominio, in quanto sono state di fatto regolamentate, soprattutto a livello di normative, le lacune che le precedenti norme avevano creato con la naturale evoluzione della società.

All'interno del contesto sociale tale modificazione ha creato positività, in quanto il lavoro di amministratore condominiale viene ora esercitato solo da figure professionali, eliminando nel tempo "secondolavoristi" o quant'altro. Il risvolto negativo della riforma condominiale ha evidenziato l'incremento delle responsabilità, che risultano essere sempre maggiori per i gestori delle parti comuni.

Come inizialmente citavamo, nel corso del tempo all'interno degli stabili amministrati molte portinerie sono state soppresse e sostituite da imprese esterne, togliendo un grande aiuto a livello gestionale all'amministrazione condominiale.

A livello fiscale gli adempimenti normativi si sono moltiplicati dal primo spartiacque, gli anni novanta, arrivando addirittura a creare un sistema quasi unico in fatto di verifiche. Infatti, tra versamenti di ritenute mensili su fatture e conseguenti certificazioni a fine anno, dichiarazione modello 770, ecc. il quadro AC risulta essere una verifica ormai aggiuntiva. Dico questo perché si è passati in circa 25 anni dal nulla a verifiche su verifiche fiscali. Quindi, socialmente potremmo definire il condominio una macchina perfetta sotto il profilo fiscale.

Nel mio precedente articolo ho sarcasticamente scritto che l'amministratore condominiale spesso deve essere un "tuttologo", perché spesso ai giorni nostri si pretende che l'amministratore sia un tecnico, un avvocato, un termotecnico, ecc. ecc. È importante far presente ai nostri clienti che spesso non siamo tecnici impiantistici o quant'altro; infatti, ad esempio, se si dovesse rompere una tubazione si chiamerà l'idraulico per ripararla, se vi è sarà una vertenza legale avente una casistica a sé stante, bisognerà spiegare che il legale è il tecnico necessario a tale problematica, e non l'amministratore che, sovente si pretende che faccia da arbitro, per poi essere magari anche giudicato a seconda della decisione che prenderà.

In ogni caso spesso l'amministratore condominiale risulta essere un punto di riferimento per questioni che vanno oltre le competenze tecniche e/o giuridiche del ruolo e a lui vengono sottoposti i problemi che le persone e le famiglie incontrano, a volte prima che le stesse si rivolgano, se mai lo faranno, ai servizi competenti ad occuparsene. Soprattutto di questi tempi, con l'aumentare delle persone anziane, spesso sole, tale solitudine e il conseguente diffuso bisogno di ascolto spingono tali soggetti a rivolgersi all'amministratore, cercando in lui un aiuto oppure un consiglio per le più svariate questioni. Di fronte a tali situazioni gli amministratori possono scegliere due strade: adottare adeguate misure per proteggersi oppure organizzarsi per assecondarle e governare tali richieste.

È necessario sottolineare che l'amministratore condominiale affronta molto spesso questioni che riguardano le persone e, inevitabilmente, le loro reazioni; quindi non ci si dovrà

Come
cambia
l'attività
rispetto
alla società

approcciare solo a questioni che riguardano gli edifici. Infatti spesso si viene chiamati a intervenire nelle diverse situazioni, fornendo risposte efficaci ai problemi che di volta in volta devono essere risolti, promuovendo un benessere relazionale.

Ciò non significa mettere in atto puntuali azioni di conciliazione, necessarie in molti casi di conflitti fra condomini, quanto sapersi muovere con una logica del buon senso, che sia coerente, favorendo l'ascolto reciproco e permettendo alle persone di ritrovare l'utile e il dilettevole, mettendo in disparte il vincolo e la fatica della condivisione. Naturalmente tutto ciò non deve escludere e rendere meno importante le competenze giuridiche e tecniche che completano la nostra professione.

L'obiettivo del futuro dovrà essere il miglioramento della comunicazione e della preparazione tecnico-nozionistica dell'amministrazione condominiale, mirato ad elevare e gratificare la figura sociale della professione di amministrazione condominiale.

Ribadisco questo perché spesso bisogna far ben capire al cliente-condomino i limiti per la quale si è ricevuto il mandato di gestore delle parti comuni e fino a dove la nostra professione deve arrivare, tutto ciò rientra nell'importanza e precisione della comunicazione verso il nostro cliente.

In secondo la preparazione tecnico-nozionistica crea quella sicurezza della quale l'amministratore deve farsi parte integrante, per districare le varie problematiche condominiali, soprattutto in sede assembleare.

In ogni caso ricordiamo sempre che, all'interno del nostro ordinamento giuridico, la diligenza del buon padre di famiglia deve ispirare ed essere comunque l'azione principale dell'amministratore. Ciò non toglie che le regole alle quali dobbiamo rapportarci oggi sono quelle del mercato, quindi i principi ai quali noi dobbiamo riferirci per ripagare i nostri clienti condomini devono essere anche la qualità generale del servizio offerto, rapportato alla spesa sostenuta; la trasparenza; l'efficacia e l'efficienza del lavoro svolto.

Concludendo, in quanto operatore sociale vicino alle persone, l'amministratore condominiale a vocazione sociale risulta essere una risorsa preziosa per il lavoro che pratica e, soprattutto, per i diversi servizi che possono interagire con lui. Per le competenze che egli ha e le mansioni che svolge può essere visto come una figura di grande utilità sociale, specialmente in questo momento di crisi generale, in cui si moltiplicano le varie problematiche, diminuiscono le risorse ed è necessario trovare nuovi modi per rispondere ai continui bisogni di individui, famiglie e collettività.



Un corso di aggiornamento ANAPIC

Canna fumaria, consenso preventivo?



di Francesco Spagni
consulenza@anapic.it

CANNA FUMARIA: PER LA SUA INSTALLAZIONE SUL MURO PERIMETRALE DA PARTE DEL SINGOLO CONDOMINO È NECESSARIO IL PREVENTIVO CONSENSO DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE? QUALI CONDIZIONI VANNO RISPETTATE?

Questo è un tema di attualità, che si presenta frequentemente durante la vita condominiale e che origina molta conflittualità, soprattutto in stabili che hanno al piano terra esercizi commerciali di somministrazione cibo e/o bevande (quali ad esempio bar, ristoranti, pizzerie, pub e birrerie, ecc), ovvero presentano destinazioni d'uso differenti e non omogenee tra le singole unità immobiliari.

Sul punto si è recentemente pronunciato il Tar Marche (Sez. I) con propria sentenza n. 648/2017 pubblicata il 1° agosto, affermando che il singolo condómino ha titolo, anche se il condominio non abbia dato o abbia negato il proprio consenso, a ottenere autorizzazione edilizia per un'opera a servizio della sua abitazione, nella fattispecie la collocazione di canne fumarie sul muro perimetrale di un edificio o una corte interna, anche senza il consenso degli altri condomini, purché non venga impedito agli altri condomini l'uso del muro comune e non ne venga alterata la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità. Riprendendo un orientamento già in precedenza espresso dal Consiglio di Stato detta pronuncia valorizza il disposto dell'art. 1102 c.c., norma generale in materia di comunione applicabile al condominio e che disciplina proprio l'uso delle cose e beni comu-

Canna
fumaria
spesso
motivo
di liti in
condominio



ni. Ovviamente, ferma la normativa tecnica ed edilizia di riferimento (una tra tutte ad esempio quella che impone lo scarico a tetto dei fumi), la giurisprudenza ha sempre fissato altre condizioni perché la canna fumaria possa considerarsi legittimamente apposta. Un primo importante requisito previsto dall'art. 1122 c.c. è quello del rispetto del decoro architettonico dell'edificio, posto che spesso il manufatto di scarico fumario va proprio ad incidere sulla facciata dello stabile, che va in tal senso tutelata. Poi occorre il rispetto delle norme in materia di proprietà, in primis quella in materia di distanze legali di cui all'art. 906 c.c. (distanza minima di 75 cm del manufatto dal più vicino sporto dei balconi di proprietà esclusiva) o all'art. 890 c.c. (distanze per manufatti nocivi o pericolosi stabilite da regolamenti o da norme di sicurezza e salubrità). Si dovranno poi evitare limitazioni apprezzabili delle vedute laterali dalle finestre dei singoli condomini e sincerarsi che la canna fumaria non provochi immissioni di odori (si pensi al caso di ristoranti, rosticcerie, pizzerie, ecc.), che secondo l'art. 844 c.c. sono vietate laddove superino la normale tollerabilità avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Come visto è bene quindi che l'amministratore ed il condómino, prima dell'installazione della canna fumaria, valutino bene i summenzionati aspetti, ricorrendo se del caso ad un parere legale o tecnico se vi siano dubbi sulle condizioni di legittimità di detto intervento.

La sicurezza degli ascensori è un dovere dell'amministratore

Forse non tutti sanno che l'ascensore è il mezzo di trasporto più sicuro tra quelli utilizzati dall'uomo nella società moderna.

Ciò che determina questo elevato livello di sicurezza è innanzitutto il modo con cui è stato progettato. Infatti, l'ascensore è dotato di dispositivi di sicurezza tra loro ridondanti che, non appena viene riscontrata una anomalia, intervengono immediatamente bloccando il funzionamento. Inoltre, gli ascensori, una volta installati, non sono lasciati a loro stessi, ma devono essere controllati da una ditta di manutenzione abilitata e qualificata.

In Italia, la manutenzione degli ascensori è obbligatoria da ben

70 anni, oggi tale obbligo è sancito dal D.P.R. 162/99.

Infine, a completare questo elevato livello di sicurezza, ogni 2 anni l'ascensore deve essere sottoposto ad una verifica periodica effettuata da un ingegnere di un organismo competente autorizzato dallo Stato. Ne consegue che con questi tre livelli di controllo, indipendenti tra loro, sono garantiti alti standard di sicurezza. Di particolare rilevanza è la manutenzione preventiva e conservativa effettuata dalla ditta che ha in manutenzione l'ascensore. È un'attività periodica essenziale per la sicurezza e la funzionalità dell'ascensore e consiste in una serie di indispensabili operazioni meccaniche, elettriche ed idrauliche che devono essere effettuate sull'ascensore da personale specializzato, altamente qualificato e dotato di certificazione prefettizia di abilitazione alla manutenzione. La manutenzione deve essere accuratamente pianificata, meglio se con una procedura certificata da un sistema di Qualità ISO 9000, ma soprattutto deve essere puntualmente eseguita da personale specializzato con un orizzonte temporale medio lungo, perché solo così è possibile impostare un lavoro che nel tempo preservi funzionalità e sicurezza dell'ascensore.

Per agire non si può aspettare che l'ascensore si guasti, o peggio che accada un incidente, ma bisogna prevenire ogni possibile criticità con un serio e costante lavoro quotidiano.

In caso di guasto con persone bloccate in cabina, la ditta alla quale è affidato il servizio di ma-



nutenzione deve provvedere, per legge, anche alla loro liberazione garantendo un servizio per il soccorso delle persone 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno.

Bisogna però tener conto che gli ascensori hanno una vita lavorativa mediamente assai più lunga di quella degli altri mezzi di trasporto. Si stima che quasi un terzo dei 950 mila ascensori in esercizio in Italia abbia più di 40 anni e che soltanto il 25 % sia conforme ai moderni criteri di sicurezza fissati dalla normativa europea 95/16/CE per gli impianti di nuova installazione. Si può quindi affermare che il parco ascensori italiano è caratterizzato da impianti con livelli di sicurezza diversi tra loro, a causa della presenza di un gran numero di ascensori vetusti, non sottoposti a sufficienti interventi di adeguamento e spesso privi dei dispositivi di sicurezza rispondenti alla corrente regola dell'arte che invece sono presenti sugli impianti installati dopo il giugno 1999.

Infatti nel parco impianti nazionale troviamo ascensori con due diversi livelli di sicurezza:

Gli ascensori installati dopo il giugno 1999, conformi alla direttiva europea 95/16/CE e con dispositivi adeguati alla corrente regola dell'arte. Gli ascensori installati prima di giugno 1999, conformi

alla normativa nazionale vigente al momento della loro installazione. Per esempio sugli ascensori installati dopo il giugno 1999 è sufficiente premere il pulsante di allarme per comunicare, mediante l'attivazione di un combinatore telefonico, con il centro di soccorso della ditta manutentrice che, quindi, si mette direttamente in contatto con le persone in cabina, tramite un dispositivo parla/ascolta. In tal modo non solo si riesce a tranquillizzarle, informandole che è stato inviato il tecnico per il soccorso, ma si possono assicurare garantendo loro un conforto anche psicologico ed aggiornandole sull'evolversi della situazione. La corretta organizzazione del servizio comporta l'allestimento di un centro per la ricezione degli allarmi conforme alla Norma En 81-28 ed un servizio di pronto soccorso rappresentato da personale qualificato e competente in grado di intervenire entro un'ora, in condizioni normali, liberare le persone ed eventualmente rendere di nuovo funzionale l'ascensore, al fine di garantire l'accessibilità dell'edificio. Naturalmente tale centro di assistenza deve essere garantito dalla ditta di manutenzione 24 ore al giorno per tutto l'anno. Molti vecchi ascensori, installati prima del giugno 1999 non dispongono

ancora di un combinatore telefonico e la richiesta d'intervento viene effettuata da chi ha udito il segnale sonoro d'allarme attivato dalla cabina. Con questo sistema, purtroppo, si dipende da qualcun altro che non è certo abbia udito il segnale di emergenza.

Sarebbe quindi auspicabile che tutti gli ascensori, anche quelli installati prima del giugno 1999, fossero dotati del combinatore telefonico di cabina, che garantisce una più sicura ed immediata attivazione dell'emergenza, oltre ad una costante e rassicurante assistenza vocale esercitata dalla centrale di soccorso.

Oltre al combinatore telefonico ci sono altri dispositivi per aumentare il livello di sicurezza dell'ascensore, come l'installazione di un sistema di livellamento preciso al piano per evitare che gli utenti inciampino nell'entrare o uscire da una cabina non ben allineata alla soglia di piano, o come l'installazione di dispositivi (barriere optoelettroniche) a protezione delle persone durante la chiusura di porte automatiche, oppure

come l'adeguamento della illuminazione regolamentare della cabina e l'installazione di una luce di emergenza (quest'azione potrebbe introdurre sistemi di illuminazione a basso consumo che ridurrebbero sensibilmente l'intero consumo energetico dell'ascensore). Questo solo per citarne alcuni, che, secondo le statistiche, sono quelli che provocano il numero maggiore di incidenti.

La società DUELLE attiva da quasi 50 anni e leader nel mercato ascensoristico italiano, pone al centro del proprio operato una politica attiva per la sicurezza degli ascensori. DUELLE ha lanciato la campagna "MANUTENZIONE DI QUALITÀ - SICUREZZA IN REGALO". L'obiettivo di questa campagna è contribuire a diffondere un'adeguata cultura della sicurezza presso gli amministratori condominiali e i proprietari immobiliari.

Infatti, Affidando la manutenzione di un ascensore a DUELLE, se in manutenzione a terzi e indipendentemente dal marchio di fabbricazione, sarà possibile utilizzare un buono del valore di 1.000,00 € per dotare l'impianto di dispositivi che ne accrescono la sicurezza, indipendentemente dal loro valore.

Non esitate a contattarci per gli approfondimenti necessari, inviando una mail a: anapicsicurezza@duellelift.com



Tutele in via d'urgenza



di Augusto Ciria
consulenza@anapic.it

Il condominio è legittimato ad agire in giudizio anche in via d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per il rispetto del regolamento da parte dei singoli condomini. Lo svolgimento dell'attività di bed and breakfast può arrecare un danno imminente, ma occorre la prova concreta di un pregiudizio grave all'intera collettività condominiale.

Il condominio è legittimato ad agire in giudizio per chiedere il rispetto da parte dei singoli partecipanti delle norme contenute nel regolamento, sia esso assembleare o contrattuale: è questa una delle principali attribuzioni che la legge, con l'art.1130 c.c., riconosce all'amministratore. Può chiedere tutela anche in via d'urgenza, qualora il pregiudizio che ritiene di subire dall'intervenuta violazione del regolamento sia imminente e grave. Il che significa che il ricorso alla particolare ed aperta tutela prevista dall'art. 700 c.p.c. si basa sulla minaccia di un pregiudizio di tale gravità da giustificare la pretesa di ottenere nell'immediato un provvedimento provvisorio.

Il nostro legislatore, con il testo dell'art. 700 c.p.c., manifesta infatti la volontà di predeterminare i confini della tutela d'urgenza, limitandola, attraverso la tipica nozione del *periculum in mora*, alla presenza di una minaccia di un pregiudizio grave, imminente ed irreparabile in danno delle parti richiedenti.

Il principio è stato acutamente posto a fondamento dell'ordinanza resa dal Tribunale di Milano in data 4-10 febbraio 2016 (Sez. 13° civ., Presidente Dott. Manunta, estensore Dott. Rota) con cui è stata negata al Condominio la tutela richiesta in via d'urgenza per



ottenere la cessazione dell'attività di bed and breakfast che un inquilino aveva iniziato a svolgere in un appartamento concessogli in locazione da un condomino.

L'avvio di attività di bed and breakfast o di affittacamere non rappresenta affatto un pregiudizio in re ipsa per gli altri condomini, non ritenendosi decisivo in tal senso nemmeno il divieto contenuto nel regolamento condominiale di adibire l'unità immobiliare ad usi diversi da quello di abitazione. A giustificare l'emissione di un provvedimento urgente di interruzione di tale attività occorre infatti dimostrare l'esistenza concreta ed effettiva di un pregiudizio grave ed irreparabile alla tranquillità e alla sicurezza dei condomini.

Non basta dunque affermare l'avvenuta violazione di un divieto previsto nel regolamento, ma occorre provare, in sede di procedimento cautelare, che da tale inosservanza consegua un pericolo per i condomini talmente imminente da non potere attendere l'esito del giudizio di merito. I giudici milanesi, astenendosi volutamente dall'affrontare l'annosa questione se la lesione del diritto alla tranquillità e alla sicurezza dei condomini negli spazi comuni, in quanto di natura non patrimoniale, meriti di per sé una pronta tutela perché già espressione della pericolosità del pregiudizio irreparabile nel momento stesso in cui si verifica la lesione dell'interesse protetto, pongono peraltro il dubbio sulla legittimazione del Condominio "ad agire in via d'urgenza a tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni in luogo di quest'ultimi, a presidio di beni giuridici spettanti ai singoli compartecipati" e non già all'ente di gestione. Non può invero negarsi che il titolare del diritto alla sicurezza ed alla tranquillità, e dunque legittimato ad agire per la relativa tutela, debba essere necessariamente quel soggetto al quale si riconosce il diritto. La decisione in esame impone però di ritornare a riflettere sul fenomeno del proliferare in condominio di attività di affittacamere o di B&B, intesa quest'ultima come offerta di ospitalità a pagamento in abitazioni private. Trattasi comunque di attività che ben lasciano presumere un maggior uso dei beni e dei servizi comuni, quali degli ascensori o delle scale oppure dell'androne o, ancora, del servizio di portineria. Si dovrà in ogni caso provvedere, se accettate in condominio, a modificare i valori millesimali di gestione e i riparti delle spese riguardanti tali servizi, salvo che l'autore del mutamento d'uso accetti di maggiormente concorrere a tali spese in misura forfetaria.

È pacifico che ogni condomino possa liberamente disporre della propria unità immobiliare purché ne faccia un uso non

vietato dal regolamento di condominio ovvero, in generale, che non crei particolari problemi agli altri condomini. Il regolamento può in primo luogo vietare che gli appartamenti siti nell'edificio condominiale vengano destinati allo svolgimento di attività ritenute pregiudizievoli per il decoro, per la tranquillità o per la sicurezza di coloro che vi abitano. Simili limitazioni e divieti possono però essere previsti solo nei regolamenti cosiddetti contrattuali, in quelli cioè predisposti dal costruttore dell'edificio o dall'originario unico proprietario e allegati o semplicemente richiamati nei singoli atti di compravendita. Possono formare oggetto anche di una delibera assembleare, purché assunta con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio e poi trascritta nei registri immobiliari. I vincoli devono essere chiaramente manifestati nel regolamento o comunque desumibili in modo non equivoco, non essendo sufficiente la semplice indicazione di una determinata attuale destinazione delle unità immobiliari, trattandosi di una volontà diretta a restringere facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini. L'ipotesi più semplice è quella in cui nel regolamento sia riportata la specifica elencazione delle attività che si ritengono vietate. In tal caso, è sufficiente accertare che quella svolta dal condomino nel proprio appartamento sia prevista come vietata: l'amministratore è autorizzato a intervenire per farla cessare, senza chiedere il consenso dell'assemblea. Sorgono invece problemi quando il divieto fa riferimento più in generale ai pregiudizi che comunque si intendono evitare, richiamando i concetti di quiete, di tranquillità e di riposo, assolutamente meritevoli di tutela in un immobile destinato a civile abitazione. È necessario allora procedere a un esame specifico della singola situazione al fine di valutare se l'attività svolta leda il pari diritto degli altri condomini di godere in modo pacifico del proprio bene. L'importante è che queste clausole, in quanto destinate a imporre delle limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sui beni di loro esclusiva proprietà, siano scritte in modo chiaro ed esplicito e facciano uso di espressioni che non diano luogo a possibili incertezze.

L'uso dell'inglesismo "bed and breakfast" (il cui significato letterale è "letto e prima colazione") è entrato ormai prepotentemente nel linguaggio comune e trova semmai richiamo, come attività vietata, solo nei regolamenti condominiali di nuova formazione. Ad impedirne lo svolgimento, al pari di quella di affittacamere, è sufficiente però la previsione nel regolamento del divieto di adibire l'unità immobiliare in con-

dominio a pensione, locanda o simili, trovando anche tale uso fondamento nell'esigenza di evitare utilizzi contrastanti con la tranquillità e sicurezza dei condomini.

Sulla questione B&B si è recentemente di espressa la Suprema Corte (Cass. 07.01.2016 n.109) con una pronuncia estremamente restrittiva rispetto alle precedenti decisioni, sostenendo che simili attività, così come quella alberghiera, non possono essere avviate se il regolamento di condominio vieta, seppure genericamente e quindi anche se non espressamente nominati, usi diversi da quello abitativo. Il che significa che di fronte ad un pur generico divieto di destinazioni diverse da quella dell'abitazione o di ufficio commerciale non c'è alcun spazio per lo svolgimento di attività né di B&B e né, tanto meno, di affittacamere o alberghiera.

Tale nuovo orientamento appare per il vero in netto contrasto con quello assunto in precedenza (Cass. 20.11.2014 n. 24707) secondo cui l'attività di B&B e di affittacamere non muta affatto la destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare, talché essa deve sempre ritenersi consentita in difetto di uno specifico divieto previsto nel regolamento condominiale di natura contrattuale, non determinando danni per gli altri condomini. La destinazione d'uso a civile abitazione costituisce anzi il presupposto necessario per potere svolgere in un appartamento l'attività di bed and breakfast.

A tale ultimo principio si sono adeguati anche alcuni regolamenti regionali che hanno espressamente sottolineato come l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici. Va tuttavia osservato che la legislazione in materia urbanistica o, più in generale, in materia amministrativa, disciplinando il rapporto tra cittadino e norme di carattere pubblicistico, non può comportare un automatico recepimento nell'ambito della disciplina dei rapporti tra privati dei criteri per i quali si stabilisce se una certa attività comporti o meno mutamento di destinazione ai fini della regolamentazione dell'assetto urbanistico - edilizio del territorio. È chiaro, però, che se tale divieto non è esplicitato nel regolamento, quello che succede all'interno del singolo appartamento non può riguardare il condominio, né esso può stabilire l'uso che il proprietario debba fare della propria abitazione.

Quand'anche in presenza di uno specifico divieto nel regolamento, la tutela in via d'urgenza del suo mancato rispetto da parte del giudice deve in ogni caso presupporre la prova del grave danno imminente ed irreparabile che ne consegue, in difetto della quale la richiesta dovrà essere respinta.

Nel caso sottoposto al vaglio dei giudici milanesi nulla è stato detto in ordine alla capacità ricettiva delle unità immobiliari adibite allo svolgimento dell'attività di B&B e sono mancate le indicazioni di circostanze decisive al fine di dimostrare la sussistenza di un concreto pregiudizio alla tranquillità e alla sicurezza dei condomini derivante dalla svolta attività, così imminente da giustificare l'emissione di un provvedimento urgente ed anticipatorio degli effetti della causa di merito.

Sanzioni disciplinari



di Marco Cassini
consulenza@anapic.it

Nella gestione dei rapporti di lavoro all'interno di un condominio, non è infrequente che l'amministratore si trovi nella necessità di muovere contestazioni disciplinari nei confronti dei lavoratori; contestazioni che sfociano sovente nella successiva comminazione di sanzioni, la cui efficacia giuridica è tuttavia subordinata al rigoroso rispetto delle norme di legge e di contratto che ne regolano la fattispecie. Pertanto, una conoscenza puntuale di tale impianto normativo e, in particolar modo, dell'iter procedurale previsto al suo interno, risulta di fondamentale importanza per assicurare piena efficacia ai provvedimenti adottati. Diversamente, il rischio è quello di passare dalla parte dei "sanzionatori" a quella dei "sanzionati", con il conseguente disconoscimento, da parte del giudice, degli effetti illegittimi prodotti e con la necessità di ristorare al lavoratore i danni subiti.

Il primo aspetto da prendere in considerazione è quello della preventiva contestazione dei fatti che è sancito dall'art. 7 della L. 300/1970 (Statuto dei lavoratori), il quale dispone infatti che "il datore di lavoro non può adottare alcun provvedimento disciplinare nei confronti del lavoratore senza avergli preventivamente contestato l'addebito e senza averlo sentito a sua difesa". La legge prevede inoltre che la contestazione debba essere tempestiva, con riferimento al momento in cui il datore di lavoro è venuto a conoscenza dei fatti. Secondo un orientamento giurisprudenziale¹, tale tempestività deve essere valutata anche considerando eventualmente i tempi tecnici necessari per effettuare una breve accertamento

di quanto accaduto. La stesura della lettera di contestazione rappresenta, poi, la fase più delicata dell'intero procedimento, in quanto è al suo interno che si commettono gli errori più frequenti. Al riguardo, lo Statuto dei lavoratori non prevede l'adozione obbligatoria di una specifica forma. Tuttavia, al fine di consentire al lavoratore di poter esercitare il suo diritto alla difesa, dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere indispensabile l'adozione della forma scritta unitamente alla previsione di alcuni elementi ricorrenti. In particolare, il datore di lavoro deve, in primo luogo, informare il lavoratore della natura disciplinare dell'atto, esplicitando che la contestazione dei fatti avviene ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 300/1970 e delle specifiche norme del contratto collettivo che regolano le sanzioni: per il CCNL Proprietari di fabbricati il riferimento è agli articoli 130 e 131.

Deve seguire poi la descrizione dei fatti oggetto di contestazione, che deve rappresentare una fotografia puntuale e asettica di quanto effettivamente accaduto. In particolare vanno indicati: il momento temporale in cui la condotta contestata è avvenuta (giorno e ora), le modalità mediante le quali è avvenuta la conoscenza dei fatti, la presenza di eventuali testimoni o di prove a sostegno di quanto affermato, nonché ogni altro elemento che consenta di inquadrare precisamente la condotta contestata. Da evitare assolutamente, al contrario, ogni commento o reprimenda del datore di lavoro, in quanto sottendono una prevenuta presa di posizione da parte dello stesso in grado di invalidare l'intera procedura. Da evitare altresì l'utilizzo espressioni generiche nella descrizione del fatto, quali, ad esempio, il verificarsi di un "grave accadimento" o di un "atteggiamento irrispettoso", in quanto considerate lesive del diritto alla difesa del lavoratore che deve essere sempre messo in grado di poter replicare agli addebiti mossi nei suoi confronti. Ogni contestazione disciplinare deve poi riferirsi ad una singola fattispecie di condotta, dovendosi così procedere a più contestazioni nel caso in cui il lavoratore abbia compiuto molteplici violazioni al codice disciplinare.

Un altro elemento da non sottovalutare è, inoltre, il preventivo accertamento, mediante riscontri, della veridicità dei fatti riportati, soprattutto nell'ipotesi in cui gli stessi siano stati riferiti da terzi e siano di gravità tale da configurare la sanzione estrema del licenziamento. Infatti, la legge prevede che



in caso di accertata insussistenza dell'evento posto a base del licenziamento disciplinare, il lavoratore abbia diritto al reintegro nel posto di lavoro e ad un risarcimento, stabilito dal giudice, che può arrivare fino a 12 mensilità.

All'interno della lettera di contestazione il lavoratore deve essere informato anche della possibilità di presentare le proprie giustificazioni entro 5 giorni dalla ricezione della stessa. La decorrenza del suddetto termine può variare a seconda della modalità di consegna della lettera. La soluzione da preferire è sempre quella della consegna a mano, possibilmente alla presenza di un terzo. In questo modo, infatti, si ha la certezza dell'immediata decorrenza del termine suddetto. Diversamente, qualora si debba optare per la raccomandata, occorrerà attendere l'avvenuta consegna o il compimento del periodo di giacenza, con conseguente allungamento dell'iter procedurale. Trascorsi i 5 giorni dal momento della ricezione, in presenza o meno di giustificazioni da parte del lavoratore, il datore di lavoro, una volta valutate le eventuali eccezioni del dipendente, potrà comminare una sanzione disciplinare nel termine massimo di 30 giorni. A seconda della gravità della mancanza, la sanzione può consistere in un rimprovero scritto, in una multa non eccedente le 4 ore di salario, in una sospensione dal servizio e dalla retribuzione per un periodo massimo di 5 giorni, fino ad arrivare all'estrema conseguenza del licenziamento disciplinare. La valutazione della proporzionalità tra violazione e sanzione costituisce un altro aspetto molto delicato da tenere in considerazione. L'art. 131 del CCNL Proprietari di fabbricati prevede espressamente che la sanzione adottata deve essere commisurata alla gravità dei fatti contestati. Tale operazione tuttavia non è sempre agevole, soprattutto per quelle fattispecie di mancanze non espressamente tipizzate, a titolo esemplificativo, nel precedente art. 130. Pertanto, se in caso di assenza dal lavoro per una giornata è specificamente prevista la sanzione

della multa o se in caso di ripetuta ubriachezza in servizio o di assenza ingiustificata per tre giorni è prevista quella del licenziamento, meno semplice risulta invece la valutazione della gravità di eventi differenti, quali, ad esempio, il comportamento irrispettoso nei confronti di colleghi o condomini o il mancato utilizzo degli strumenti antinfortunistici. Inoltre, un'ulteriore complicazione deriva anche dalla necessità di considerare eventi di recidiva già oggetto di precedenti contestazioni, dei quali però non si deve tener conto, per espressa volontà di legge, trascorsi due anni dalla loro applicazione. A tutto ciò si aggiunge anche l'elemento psicologico che può condizionare tale operazione di valutazione: un'offesa personale diretta al datore di lavoro, ad esempio, risulta, per quest'ultimo, certamente più grave e intollerabile di una medesima offesa rivolta ad un terzo, pur configurando la stessa violazione. Pertanto, non essendovi regole o schemi da seguire, è consigliabile farsi aiutare da un terzo, nella valutazione dei fatti, mediante, ad esempio, il coinvolgimento del proprio Consulente del lavoro. Un'ultima cosa, ma forse la più importante; per la validità delle sanzioni disciplinari la L. 300/1970 prevede, in capo al datore di lavoro, un onere preventivo: quello di portare a conoscenza dei lavoratori le norme disciplinari e le procedure previste dal contratto collettivo, mediante affissione in luogo accessibile a tutti. Per questo motivo, il primo passo da compiere per poter far rispettare le norme di condotta dai lavoratori è quello quantomeno di esporre in bacheca l'estratto dell'articolo 7 della legge 300/1970, degli articoli 130 e 131 del CCNL Proprietari di fabbricati, nonché di eventuali regolamenti interni previsti per i lavoratori all'interno del condominio.

NOTE DELL'AUTORE

- 1 Cass. 18 dicembre 1986, n. 7724; Cass. 10 gennaio 1990, n. 23; Cass. 26 maggio 2001, n. 7193.

Datore di lavoro e condominio

ROMY ART
CREAZIONI ORAFE · MILANO

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

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

Il dissenso

dei condomini rispetto alle liti



di Giandomenico
Graziano



di Carmine Guerra

Sovente accade che un condomino sia in disaccordo con la scelta dell'assemblea condominiale di agire oppure difendersi in giudizio.

In relazione a queste evenienze il legislatore ha predisposto uno strumento di tutela per il condomino dissenziente, il quale può non soltanto esprimere un voto diverso e contrario rispetto a quello della maggioranza dei condomini, bensì anche separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. È importante che l'amministratore conosca modalità, contenuto e conseguenze della scelta attribuita al condomino.

Volgendo anzitutto lo sguardo al dettato normativo, l'art. 1132 c.c. prevede che «qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione».

La disposizione è inderogabile in quanto ispirata da ragioni di carattere pubblicistico: ai condomini non è consentito, dunque, deliberare l'impossibilità per il singolo condomino di dissentire dalla lite (art. 1138, 4° comma, c.c.).

La norma intende temperare l'interesse del singolo condomino con quello della collettività, e rappresenta un'eccezione al principio maggioritario che asservisce i condomini dissenzienti alle decisioni adottate dalla maggioranza. Si tratta tuttavia di

un'eccezione non del tutto esente da critiche, nella misura in cui – si è detto – rischia di originare una catena successiva di dissensi e così di sacrificare la difesa giudiziale del condomino.

La possibilità per il condomino dissenziente di estraniarsi dalla lite – lite che, è bene ricordare, deve riguardare le parti comuni dell'edificio – presuppone la formazione di una decisione assembleare in merito all'opportunità di promuovere la lite stessa ovvero di difendersi avverso una domanda giudiziale. Conseguentemente, debbono ritenersi escluse dal perimetro applicativo della norma le cause promosse o resiste su iniziativa dell'amministratore nell'ambito dei propri poteri, le quali non necessitano dell'autorizzazione assembleare. Non è tuttavia difficile immaginare che il condomino contrario alla scelta dell'amministratore esperisca il ricorso all'assemblea ex art. 1133 c.c.: in questa ipotesi, allorché l'assemblea confermi la decisione assunta dall'amministratore, il condomino potrà manifestare il proprio dissenso avverso questa delibera di conferma dell'operato dell'amministratore.

Poiché la disposizione in esame presuppone una lite – già instaurata ovvero instauranda – non è dato al condomino avvalersi della facoltà di dissenso per quanto attiene agli oneri di un parere stragiudiziale reso da un avvocato in favore del condomino. In questa ipotesi, infatti, non si tratta di spese relative allo svolgimento del giudizio, bensì di spese solo virtualmente propedeutiche allo stesso.

Quanto alla forma del dissenso, il termine «notificazione» adoperato dalla disposizione deve essere purificato da qualsivoglia solennità processuale. Ciò significa che può ben ritenersi sufficiente anche una semplice lettera raccomandata indirizzata, entro il termine di decadenza, all'amministratore (naturalmente, nelle residuali ipotesi in cui la figura dell'amministratore sia assente perché non obbligatoria, la comunicazione andrà effettuata a tutti i condomini).

Poiché idonea al raggiungimento dello scopo, deve stimarsi validamente espressa la dichiarazione di dissenso resa dal condomino direttamente in sede assembleare e ivi verbalizzata.

Quanto invece al termine stabilito a pena di decadenza, esso decorre dal giorno in cui il condomino ha ricevuto notizia della deliberazione. L'amministratore dovrà per-

tanto considerare tempestiva la notificazione del dissenso avvenuta entro trenta giorni dalla notifica del verbale, se il condomino dissenziente era assente, o dal giorno in cui si è tenuta l'assemblea, se il condomino dissenziente era presente.

Va inoltre osservato che l'espedito disciplinato dall'art. 1132 c.c., per il caso di soccombenza del condomino, tutela il condomino dissenziente nei soli rapporti interni tra condomini. Ciò significa che, in caso di soccombenza nella lite, qualsiasi condomino, anche se dissenziente, risponde solidalmente con il proprio patrimonio nei confronti della parte vittoriosa. Nondimeno, in questa ipotesi, il condomino dissenziente sarà legittimato ad agire in regresso nei confronti degli altri condomini per quanto eventualmente pagato alla parte vittoriosa, nei limiti beninteso delle spese che si sarebbero evitate ove non fosse stata proposta l'azione o non si fosse resistito in giudizio. Non sono infatti oggetto di rivalsa le somme che integrano l'oggetto della domanda giudiziale della controparte vittoriosa. Poniamo ad esempio che un'impresa vanti nei confronti del condomino un credito pari a mille euro e che, per previsione regolamentare, tale importo debba essere suddiviso in parti uguali tra i dieci condomini. Ebbene, ove il condomino venga in giudizio condannato al pagamento, il condomino dissenziente non potrà invocare il proprio dissenso per sottrarsi alla corresponsione della propria quota

pari a cento euro. In altri termini, e molto banalmente, il dissenso attinge alle spese di lite e non già al rapporto sostanziale sotteso alla controversia.

Esaminato cosa accade nel caso in cui il condominio sia soccombente nel processo, una precisazione può tornare utile anche in relazione all'ipotesi non indagata dalla norma in esame: quella in cui il condominio sia vincitore.

Di regola, nessuna problematica dovrebbe sorgere se il condominio è vittorioso. Del resto, le spese processuali seguono il principio della soccombenza; se il condominio vince la lite, le spese processuali gli saranno rimesse dalla controparte soccombente.

Può tuttavia darsi il caso che non sia possibile recuperare le spese processuali dalla controparte soccombente, perché quest'ultima risulta – eventualmente anche in seguito a una (infruttuosa) procedura esecutiva – incapiente. In siffatte ipotesi, anche il condomino dissenziente, nei confronti del quale la pronuncia favorevole spiega i propri effetti, è tenuto a concorrere alle spese processuali che non sia stato possibile ottenere dalla controparte soccombente.

Un'ultima questione su cui soffermarsi attiene alla legittimazione del condomino dissenziente a partecipare alle successive deliberazioni assembleari riguardanti il prosieguo della lite già pendente. La Suprema Corte ha precisato che il dissenso manifestato da un condomino rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria non preclude la sua partecipazione alle successive deliberazioni assembleari relative al prosieguo della controversia e quindi l'esercizio del suo diritto a manifestare la propria posizione nell'assemblea ed a concorrere, al pari degli altri, alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono della lite instaurata. Anche di tale arresto l'amministratore dovrà tenere conto al fine di evitare l'illegittima esclusione del condomino dissenziente dalle successive assemblee che decidano in merito alla prosecuzione del giudizio già incardinato.



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

Comunicazione dei dati detraibili per le spese di ristrutturazione



di Antonella Chiametti
studiochiametti.it

Art. 1130 n. 5 – esecuzione degli adempimenti fiscali. Nell'ambito delle funzioni attribuite all'amministratore di condominio dal codice civile (art. 1130 n. 5) è prevista l'esecuzione degli adempimenti fiscali.

In questa sede esaminiamo l'ultimo adempimento introdotto dal legislatore nell'ambito della semplificazione fiscale e della dichiarazione dei redditi precompilata. Stiamo parlando della c.d. **“comunicazione dei dati detraibili per spese di ristrutturazione”**.

Per comprendere l'origine di questo adempimento si deve partire con l'esaminare il decreto legislativo n. 175/2014, con il quale viene introdotta nel nostro sistema fiscale, anche se in via sperimentale, la “dichiarazione dei redditi precompilata”.

Viene così dato incarico all'agenzia delle entrate di predisporre e quindi di rendere disponibile telematicamente, entro il 15 aprile di ciascun anno, ai contribuenti titolari di redditi di lavoro dipendente ed assimilati, la dichiarazione precompilata dei redditi prodotti nell'anno precedente. Operazione che viene fatta utilizzando le informazioni disponibili in Anagrafe Tributaria e fornite da soggetti terzi, nonché i dati contenuti nelle Certificazioni Uniche.

Nello stesso decreto n. 175/2014 viene dato mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze di emanare dei specifici decreti per individuare i termini e le modalità per la trasmissione dei dati relativi alle spese che danno diritto a deduzioni dal reddito o detrazioni dall'imposta diverse da quelle già individuate nella fase di prima sperimentazione, quali le spese mediche (medici specialisti, ambulatori medici, ospedali ecc.).

Nel dicembre 2016, il MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze), dopo aver verificato che tra le spese che ricorrono con maggiore frequenza nelle dichiarazioni dei redditi rientrano le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali, **emana un decreto con il quale viene espressamente previsto che i dati relativi a dette spese devono essere trasmessi telematicamente dall'amministratore di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno in cui le stesse sono state sostenute, mediante apposita comunicazione entro il 28 febbraio di ciascun anno**. Contemporaneamente si dà mandato al Direttore dell'Agenzia delle entrate di stabilire le modalità tecniche di trasmissione e di renderle note mediante apposito provvedimento; provvedimento che è stato emanato in data 27 gennaio 2017.

L'amministratore di condominio si è così trovato di fronte non tanto ad un adempimento nuovo, in quanto tutti gli anni lo stesso raccoglieva i dati necessari per redigere delle comunicazioni da inviare ai condomini contenenti le informazioni necessarie per poter fruire delle detrazioni fiscali, ma a dover raccogliere e fornire le stesse informazioni, con l'aggiunta di altri dati, in modo univoco e di fornirle direttamente, o tramite intermediario, all'ADE mediante apposito sistema informatico (messo a disposizione dall'agenzia stessa). La raccolta di questi dati per l'anno 2016, soprattutto a causa dell'esiguo tempo a disposizione, ha creato non pochi problemi.

Per l'anno 2017, invece, forti dell'esperienza maturata, gli amministratori hanno potuto raccogliere tutti i dati con più calma e soprattutto all'atto dell'effettuazione delle spese di ristrutturazione interessate dalla norma.

In sintesi le informazioni da raccogliere direttamente dal condomino, da parte dell'amministratore, sono:

- i dati catastali di ogni immobile (desumibili dalla visura catastale)
- i dati del soggetto a cui è attribuita la spesa e la partecipazione in percentuale alla spesa stessa.

In merito a questo ultimo punto è l'Amministrazione stessa a spiegare che l'amministratore di condominio deve comunicare all'ADE, quale soggetto a cui è attribuito la spesa, colui che gli è stato indicato come tale dal proprietario. In assenza di tale comunicazione da parte del proprietario l'amministratore deve indicare quale soggetto a cui è attribuita la spesa il proprietario medesimo.



La gestione programmata della manutenzione dei condomini, tra azzeramento dello stato di degrado e valorizzazione immobiliare

Gli amministratori di condominio sono sempre molto attenti alle esigenze dei condomini e tra queste emerge sempre di più la tendenza ma anche la necessità di azzerare lo stato di degrado dei fabbricati con decise azioni manutentive. Rispetto al passato molti amministratori, ed in particolare gli iscritti Anapic, hanno compreso che per mantenere correttamente un fabbricato è necessario diagnosticare lo stato di degrado progettando una corretta azione correttiva. Finalmente sta tramontando il tempo in cui si conferiva incarico direttamente alle imprese per fare i capitolati dando vita ad azioni disparate ma anche disperate e poco incisive di intervento.

Con la collaborazione di Anapic Cidimm – Centro Indagini Diagnostiche Immobiliari – ha ideato un programma per la gestione della manutenzione dei fabbricati finalizzata al **processo di valorizzazione** con azzeramento dello stato di degrado e riqualificazione edilizia ed impiantistica degli edifici condominiali. Lo studio e l'applicazione del processo di manutenzione si basa sulla conoscenza delle tecnologie e dei materiali innovativi di mercato, e l'obiettivo primario del programma è quello di eseguire gli interventi essenziali rendendoli convenienti e sostenibili economicamente dai condomini. Il pro-

gramma Cidimm si attiva con la fase 1 con il conferimento di incarico per uno studio preliminare del fabbricato con check-up visivo e strumentale dell'intero immobile e con l'ausilio di indagini volte a valutare lo stato di manutenzione edilizia ed impiantistica. Questa fase ha la finalità di valutare lo stato di salute del fabbricato da un punto di vista **strutturale**, della **sicurezza, funzionale-architettonico, normativo** ed **impiantistico**, eseguendo anche verifiche termografiche, prove a strappo, video-ispezioni, diagnosi energetiche e prove di laboratorio (se necessarie).

Nel programma sono previsti anche incontri in loco con i manutentori degli impianti oltre allo studio ed alla raccolta documentale per ricostruire la storia del fabbricato, dalla edificazione allo stato attuale. Se necessario saranno programmati accessi agli atti presso gli Uffici Pubblici (Ufficio Tecnico – VVFF – etc.). **Cidimm fornirà per i soli amministratori iscritti al Programma, una relazione tecnica con la quale si descrive l'immobile ed il suo stato manutentivo attuale, un documento che a tutti gli effetti si può definire un fascicolo del fabbricato.** **Eseguito questo studio preliminare Cidimm inviterà i consiglieri del condominio esaminato presso il proprio**

laboratorio-show room sito in via Philips 12 a Monza per la visione dei materiali, delle campionature, dei video delle tecniche di esecuzione e tutto quanto di ausilio al progetto di manutenzione proposto per il fabbricato, in relazione delle risultanze del check-up eseguito. **Si daranno tutte le spiegazioni richieste per realizzare con i consiglieri un programma lavorativo in funzione delle reali esigenze del condominio, dal quale Cidimm elaborerà un progetto di massima ed una presentazione in formato power-point che verrà proiettata e discussa in assemblea condominiale.**

Il programma di manutenzione potrà essere realizzato in una unica soluzione o in maniera programmata nel tempo con la finalità di rendere sostenibili economicamente gli interventi. Con questo programma l'amministratore di condominio, i consiglieri e tutti i proprietari interagiscono e sono al centro di un progetto di manutenzione analitico e scientifico del fabbricato, e che rispecchia le reali esigenze dei condomini.

Per maggiori informazioni vi invitiamo a collegarvi al nostro sito www.cidimm.it.

Salvatore Correale
Titolare Cidimm

PRESENTAZIONE
PROPOSTA DI
MANUTENZIONE E
RESTAURO
CONSERVATIVO
FACCIE E BALCONI

Condominio Corso XXII Marzo, 25
Milano (MI)

Centro Indagini Diagnostiche Immobiliari s.r.l.
Via Pavesi, 12
20135 Milano (MI)
Tel. 02 7140777
info@cidimm.it
www.cidimm.it

Rettagliata energia



Antonio Rettagliata S.p.A., è un'azienda a tradizione familiare che opera nel settore del riscaldamento e climatizzazione ambientale dal 1908 ed è attualmente presente su tutto il territorio della Lombardia, Piemonte e Liguria con forniture di combustibili liquidi, servizi tecnologici, progettazione e realizzazione impianti e contemporaneamente fornisce gas ed energia su tutto il territorio nazionale ai propri clienti residenziali e terziario. L'esperienza maturata nel settore ha permesso di ottenere negli anni una posizione di prestigio grazie all'impegno costante nello sviluppo di nuove tecnologie atte a garantire:

- Risparmio economico.
- Contenimento delle emissioni.
- Ottimizzazione dei servizi di trasformazione dell'energia.
- Soddisfazione del cliente.

La peculiarità è quella di avvalersi di personale interno, commerciale, tecnico e amministrativo costantemente aggiornato sulle nuove tecnologie e normative in

materia tecnica e fiscale, al fine di poter proporre soluzioni personalizzate e garantire una risposta immediata alle esigenze dell'attuale e futura clientela.

L'azienda gestisce un portafoglio clienti con oltre 300 impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzati.

Oltre la sede di Milano, città natale e cuore pulsante della azienda, Antonio Rettagliata S.p.A. è anche presente con un deposito di prodotti petroliferi di proprietà dove viene gestita la distribuzione diretta ai propri clienti garantendo tempi rapidi di consegna con servizi prestatati 365 giorni all'anno.

GASOLIO RISCALDAMENTO E AUTOTRAZIONE:

Il deposito, aperto 365 giorni all'anno, concentra la attività nella commercializzazione di prodotti petroliferi ad uso riscaldamento per abitazioni, aziende, terziario e gasolio per autotrazione utilizzato anche per gruppi elettrogeni industriali.

La professionalità e disponibilità del personale del deposito e

l'efficienza dei mezzi di trasporto permettono di fornire i combustibili operando in totale autonomia, gestendo con tempestività richieste ed eventuali emergenze dei clienti.

SERVIZI ENERGIA E REALIZZAZIONE IMPIANTI:

La società si occupa inoltre dei servizi energia, con qualsiasi prodotto e con varie forme contrattuali (servizi energia forfait, grado giorno e MWh), progettazione e realizzazione di impianti di riscaldamento e condizionamento in particolar modo verso la clientela condominiale.

La particolarità dei servizi, in caso di riqualificazione di centrali termiche, è di far ammortizzare in tempi brevi l'investimento sostenuto dal condominio, riducendo i costi di gestione con un minor consumo di energia nel totale rispetto dell'ambiente.

L'assistenza commerciale ai clienti è una peculiarità del gruppo Rettagliata, il quale ha sempre preferito un contatto diretto con la propria clientela.

I continui progressi effettuati in molti anni di attività e i proficui rapporti di fiducia con i propri clienti consentono di predisporre un servizio adeguato alle effettive esigenze del cliente, garantendo una reciproca soddisfazione.

Dove siamo:
Sede Legale ed Amministrativa
Milano,
Via Francesco Londonio, 14
Tel: 02-34534104
www.rettagliata.it

Rettagliata
gas e luce

Gruppo Bluenergy

Bluenergy

la multiservizi vicina alle persone



BLUENERGY GROUP: UN MODELLO DI SERVIZIO E TRASPARENZA NEL MONDO DELLE MULTIUTILITY DI LUCE E GAS.

Bluenergy è la **multiutility** che dal 2002 opera nel mercato della fornitura di luce e gas servendo privati, PMI e grandi imprese di tutto il Nord Italia.

Presente sul territorio con 20 punti vendita, è in grado di fornire **soluzioni per ogni tipologia di clientela**, promuovendo il consumo consapevole delle risorse, nel totale rispetto dell'ambiente. Una presenza territoriale **rafforzata a dicembre 2016** con l'acquisizione di **Rettagliata Gas e Luce SpA, società storica milanese**, grazie alla quale **Bluenergy** desidera confermare la qualità e l'efficienza dei servizi offerti non solo per il centro storico di Milano e l'hinterland della città meneghina ma anche per tutto il territorio del nord Italia.

Contatto diretto, correttezza e trasparenza sono da sempre i valori che guidano l'azienda nel rapporto con i clienti ed è per questo che **Bluenergy** e **Rettagliata Gas e Luce SpA**, per supportare ancora di più gli amministratori di condominio, hanno creato una squadra di consulenti condominiali che semplifica la gestione delle utenze nei condomini. Il **Consulente Condominiale del Gruppo Bluenergy** è una persona formata con cui ogni amministratore di condominio può con-

frontarsi per un'analisi dettagliata dei consumi e la formulazione di offerte personalizzate. Una **figura specializzata e competente** che semplifica tutte le attività connesse all'amministrazione degli stabili condominiali grazie anche ai **servizi smart** che facilitano la gestione quotidiana delle utenze.

Un esempio è **Contacalore**; il servizio di gestione on line delle utenze promosso da **Bluenergy** che permette di monitorare i consumi energetici condominiali in ogni momento. **Contacalore** è oggi lo **strumento che semplifica il lavoro degli amministratori** di condominio e assicura massima **trasparenza** nei confronti dei condòmini. Ecco spiegato nel dettaglio il suo funzionamento: accedendo al sito www.contacalore.it da **desktop, portatile, tablet o smartphone** è possibile selezionare l'edificio, il periodo di riferimento da **controllare** e prendere visione delle relative **fatture**. Il software, poi, provvede a generare un **report con la**



 **BLUENERGY**
Energia per crescere

 **Rettagliata**
gas e luce
Gruppo Bluenergy

ripartizione dei costi. Un **report chiaro** e dettagliato che consente di entrare nello specifico dei consumi – è possibile monitorare i consumi anche del singolo radiatore – valutare manovre di efficientamento energetico e ripartire in maniera corretta i costi per ciascuna unità abitativa. Gli amministratori, poi, hanno a propria disposizione **un'area web riservata** all'interno della quale è possibile consultare l'archivio delle fatture e visualizzare i consumi degli stabili gestiti.

Questi sono solo **alcuni esempi dei servizi offerti dal Gruppo Bluenergy**, un partner commerciale attento alle esigenze di tutti e i cui servizi rappresentano una soluzione concreta per la gestione accurata di piccoli e grandi condomini.

Per maggiori info

www.bluenergygroup.it
www.rettagliatagaseluce.it

**DUE
LLE**®

Ascensori e Montacarichi dal 1969

 **800 978 818**
NUMERO VERDE

www.duellelift.com

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 260000363

GABRIELE DI TERLIZZI

Studio AC snc

Amministrazione condominiale
servizi immobiliari

Milano

via Crescenzago, 13
20134 Milano MI
tel/fax 02 2640041
studioditerlizzi.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

SARTI ANDREA

Amministratore

Monza Brianza - MB

largo Varlo Esterle, 4 - 20900
Cell 366 48 36 168

amministrazionisarti.it

FRANCESCO MAZZUFERI

Studio Rag. Francesco Mazzuferi
Milano

Via Decembrio, 31 - 20137 - Milano
tel 02 54123728

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

aggestionimmobiliari.it

PAMELA PAOLTRONI

Amministratore di condominio

Missaglia LC

via delle Alpi, 15 - 23873
Cell 373 87 04 390

amm.paoltronipamela@gmail.com

PROCACIO E CAPELLI

Studio AC snc
Consulenze - Gestione affitti
Amministrazione condominiale

Cesano Maderno - MB

via Nazionale dei Giovani, 77/B - 20811

Milano c/o Rancati&Cianacola

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

AMMINISTRATORI ANAPIC PREMIATI NEL 2017

Tra i premiati di **CSDM**, alcuni amministratori **ANAPIC**. Il premio **CSDM** ha assunto in questi ultimi anni un importante valore perché permette di mettere in risalto, oltre alle caratteristiche professionali e tecniche degli amministratori, anche la serietà e l'impegno di questi verso gli interessi dei condomini amministrati sottolineando le loro specializzazioni e capacità che li contraddistinguono. È un premio per sottolineare le virtù di gran parte degli amministratori: della loro capacità di comportarsi in modo trasparente, responsabile, diligente e quindi onesto.

Grazie a **Carlo Dalla Giovanna**, responsabile di **CSDM**, e ideatore del premio, questa categoria ha la possibilità di dimostrare la sua capacità di porsi ben oltre lo standard legale richiesto dalla propria etica professionale e sposare una politica di continua formazione e specializzazione che è sinonimo di una maggiore competenza e professionalità.



L'amministratore ANAPIC Salvatore Scoccimarro a sinistra, riceve per la seconda volta il premio Csdm, a destra l'amministratore Francesco Mazzuferi



L'amministratore ANAPIC Michele Russo premiato per ottima gestione



Enzo Bordoni, consulente per la comunicazione e immagine ANAPIC, al premio CSDM



Dott. Massimiliano Tirelli



ANAPIC

ISO 9001
U-Certificati

Certificato nr 390562

CORSI DI FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO



...i premi si ricevono anche grazie alla formazione e all'aggiornamento offerto da ANAPIC

Devi aggiornarti o vuoi diventare amministratore?

Iscriviti a ANAPIC e partecipa ai nostri corsi!

Milano	13 dicembre	2017
Monza	febbraio	2018
Reggio Emilia	Marzo	2018
Roma	Aprile	2018
Bergamo	Marzo	2018
Brescia	Aprile	2018

Iscrizioni aperte in tutte le sedi contattare la Segreteria con mail a: segreteria@anapic.it oppure telefonando a **389 4807585**

ANAPIC risponde

L'iniziativa televisiva di ANAPIC ha avuto un grande successo, pertanto, abbiamo ripreso a grande richiesta le dirette tutti i giovedì alle ore 13,30, rispondendo insieme agli esperti ai quesiti dei nostri telespettatori, attenti condomini, con innumerevoli problematiche condominiali da risolvere. I temi delle precedenti puntate e approfonditi con i nostri esperti:

- La morosità condominiale approfondita con Avvocato Vittorio Federico Bordogna, che ha spiegato agli addetti ai lavori (amministratori di condominio) ed ai condomini quali azioni corrette intraprendere nei casi di grave morosità, alla luce di una recente sentenza della Cassazione che non impone più l'azione (aggressiva) legale immediata nei confronti al moroso (decreto ingiuntivo), rendendo più elastica la modalità. L'amministratore dovrà procedere preliminarmente ad una diffida di pagamento nei confronti del moroso (dimostrando concretamente l'azione ai condomini) e decidere in sede assembleare la fase successiva finalizzate al recupero del credito.
- La **fornitura di energia e gas**, la lettura delle bollette e i suggerimenti per innovare centrali termiche e caldaie insieme a Rettagliata SPA con Gianni Rettagliata.
- Il CIS certificato di idoneità statica, argomento molto attuale, approfondito con l'**Avvocato Marco Ribaldone** (diagnosi da effettuare entro il 2019 a tutti gli edifici esistenti da oltre 50 anni) per verificare la corretta idoneità statica dell'edificio.
- **I casi** più ricorrenti in Tribunale con il **Giudice Giacomo Rota**.
- La riqualificazione dell'edificio e la conseguente valorizzazione del bene medesimo con l'**Ingegnere Salvatore Correale**.

Nelle prossime puntate affronteremo tanti altri argomenti afferenti il condominio. i **cancelli automatici**, le **verifiche**, gli impianti di elevazione, la direzione lavori in caso di opere straordinarie nel condominio, ma non vi anticipiamo nulla... collegatevi numerosi tutti i **giovedì alle ore 13,30** sul **Canale 191 Milanow**.



Da sinistra: avv. Bordogna, Lucia Rizzi e il giornalista Golfari



Recupero

seminterrati, nuove norme approvate in Lombardia



di Maurizio Villa
consulenza@anapic.it

Cambia la legge lombarda 7/2017 sull'abitabilità dei seminterrati. La norma, già molto innovativa e di straordinario disegno urbanistico, diventa ora ancora più agile, grazie ad alcuni provvedimenti migliorativi (inseriti prima ancora che divenisse operativa) che sono stati adottati a seguito di numerosi incontri e forum con professionisti ed operatori del settore.

In particolare

- sarà più facile calcolare l'altezza media dei locali,
- è stato prorogato al 31 ottobre il termine per i Comuni per recepire la norma e
- sono stati puntualizzati aspetti importanti (come le certificazioni dei professionisti).

Il "padre" della norma originaria, il consigliere regionale Fabio Altitonante che ha proposto e fatto approvare anche le modifiche, si è dichiarato soddisfatto per l'attenzione e la celerità dimostrata nel recepimento di tutte le motivazioni espresse e per il risultato dell'impegno dimostrato da tutti gli attori intervenuti.

Vediamo alcune delle importanti novità, punto per punto.

ALTEZZA MEDIA DEI LOCALI

Nel caso in cui i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. L'altezza media non può essere inferiore a metri 2,40 per tutte le destinazioni funzionali che contemplino "presenza di persone".

MENO ONERI AMMINISTRATIVI

Gli interventi di recupero fino a 100 mq di superficie lorda (anche nei casi di cambio di destinazione d'uso),

sono esenti dal reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico (standard urbanistici) e/o la relativa monetizzazione.

PIÙ ATTENZIONE ALLA SALUBRITÀ DEI LOCALI

Le pareti interrato dovranno essere protette mediante intercapedini aerate (o altre soluzioni tecniche della stessa efficacia). Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali. Per il recupero ad uso abitativo di locali in estensione di unità residenziali esistenti e solo per locali accessori o di servizio, è sempre ammesso il ricorso ad aere illuminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50% della superficie utile complessiva dell'unità. Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aere illuminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50% rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali. Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aere illuminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,50.

LA PROROGA PER I COMUNI

Il termine stabilito per consentire ai Comuni di escludere parti del loro territorio dall'applicabilità delle nuove norme è stato spostato al 31 ottobre 2017. La norma rappresenta un momento molto importante per la politica urbanistica del territorio regionale, per l'innovazione che rappresenta, per l'attenzione e la potenziale valorizzazione di un vasto compendio storico presente nelle città e per il concreto volano economico che può rappresentare per le aziende operanti nel settore della riqualificazione edilizia e del recupero immobiliare.

Di seguito si riporta il testo della norma regionale.

LEGGE REGIONALE 10 MARZO 2017, N. 7

RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI

(BURL n. 11, suppl. del 13 Marzo 2017)

Art. 1 - (Finalità e presupposti)

1. La Regione promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
2. Si definiscono:
 - a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pa-

vimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio;

b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.

3. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
4. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
5. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4_e, in particolare, quello dei parametri di aere illuminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

Art. 2 - (Disciplina edilizia degli interventi)

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo. Dopo il recupero di vani e locali seminterrati ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo previsto dall'articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).
3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della l.r. 12/2005. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 aprile 2002, n.13) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo

del Territorio (PGT). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione. Per gli interventi di recupero fino a 100 mq. di superficie lorda, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.

5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4_gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- a) di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005;
- c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
- d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).

6. I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

7. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

8. I PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

9. Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

Art. 3 - (Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi)

1. Fatto salvo il disposto dell'[articolo 1, comma 4](#), il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme dell'articolo 72 della l.r. 12/2005.
2. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.
3. Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie di tutela della salute (ATS) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'[articolo 24 del d.p.r. 380/2001](#), che deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) e successive eventuali modifiche e integrazioni.
- 3 **bis.** Le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.
- 3 **ter.** Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia.
- 3 **quater.** Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aera illuminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità.
- 3 **quinqües.** Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aera illuminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.
- 3 **sexies.** Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aera illuminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.

Art. 4 - (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

1. Entro il 31 ottobre 2017 i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), pos-

sono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Le presenti disposizioni di legge si applicano direttamente dopo la delibera del Consiglio comunale ivi prevista entro il 31 ottobre 2017. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PGT e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

2. I comuni, anche successivamente al termine di cui a [comma 1](#), aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
3. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al [comma 1](#). Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Art. 5 - (Monitoraggio e clausola valutativa)

1. I comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.
2. Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.
3. A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:
 - a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
 - b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
 - c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'[articolo 4](#).
4. Il Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione del Consiglio regionale e la competente commissione consiliare possono segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.
5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

Polizza globale fabbricato l'importanza della corretta valutazione

Stipulare un contratto assicurativo pone a carico del contraente che aderisce alla proposta alcuni obblighi tra i quali quelli di fornire dati essenziali sulla base dei quali verrà formulata la quotazione del rischio (ndr il premio di polizza). Parlando di contratti auto – ad esempio – la maggior parte dei dati è rilevabile dalla carta di circolazione ed il valore del veicolo desumibile dai più comuni mercuriali presenti in commercio (es. Quattroruote, Eurotax, etc).

Se invece si discute di coperture assicurative relative ad immobili la questione cambia considerevolmente. Ad eccezione dei dati toponomastici, si tratta di fornire all'assicuratore dati assai precisi in merito al valore dell'immobile ed alle possibili condizioni di aggravamento del rischio. Tale incombenza viene generalmente trasferita superficialmente all'assicuratore che in base alla sua esperienza e/o ad un contratto precedentemente emesso suggerisce un valore da assicurare sulla base del quale verrà successivamente stipulata la polizza.

Questa pratica, per la verità assai diffusa, può talvolta agevolare la stipula del contratto ma sottende rischi economici di non poco conto, specie se a sottoscrivere la polizza è un professionista quale l'amministratore del condominio che di coperture di questo genere – per ovvie ragioni di lavoro – ne sottoscrive parecchie.

Sto chiaramente parlando dell'insufficienza assicurativa, novellata dal codice civile all'articolo numero 1907, secondo il quale il paga-

mento dell'indennizzo verrà corrisposto in proporzione tra il premio versato e quello che si sarebbe dovuto versare qualora il valore dell'immobile e gli eventuali elementi di aggravamento del rischio fossero stati correttamente segnalati alla compagnia assicuratrice. Fortuna vuole che sovente questi elementi vengono a galla a fronte un sinistro di modesta entità economica che permette all'amministratore di "metterci una pezza" adeguando il valore dell'immobile a fronte della stima di preesistenza effettuata dal perito dell'assicurazione a seguito della denuncia del sinistro. Può però accadere che il sinistro sia di tale rilevanza (ndr pensiamo ad un incendio che distrugga l'intero fabbricato) che esponga l'assicurato ad una scoperta assicurativa di svariate centinaia di migliaia di euro e che non permetta all'amministratore alcuna azione correttiva *ex post*.

Il caso appena segnalato esporrebbe l'amministratore ad essere soggetto passivo di una vertenza nei confronti del condominio amministrato di sicuro esito negativo e senza possibilità di tutela. Qualcuno obietterà: "Posso convenire che possa essere ritenuto responsabile per l'inadeguata copertura assicurativa ma avendo stipulato una polizza di responsabilità civile professionale di cosa mi devo preoccupare?".

Ebbene, le compagnie assicuratrici, per evitare che il professionista – scientemente – stipuli contratti inadeguati, esclude di norma dalla copertura di responsabilità civile professionale i rischi derivanti



dalla stipula di contatti assicurativi come ad esempio il mancato pagamento del premio, l'insufficiente valore assicurato o la mancata sottoscrizione di garanzie richieste dai condomini in sede assembleare. Penso non sia necessario dilungarmi oltre su questo tema, credo sia oramai evidente a tutti che il problema sussista e sia di particolare rilievo, tanto da poter mettere a repentaglio la sicurezza economico-patrimoniale di qualsiasi professionista.

La domanda a questo punto immagino sorga spontanea: "Come mi posso tutelare?".

Ovviamente è possibile tutelarsi rifiutando di accettare senza verifiche le condizioni contrattuali, specie in tema di descrizione e valore dell'immobile, rivolgendosi ad un professionista per una stima, nel caso la rilevanza del valore dell'immobile e/o i dati disponibili non ci permettano di stipulare serenamente un contratto. Alcuni suggerimenti pratici da seguire

prima della stipula di un nuovo contratto:

VALORE DA ASSICURARE:

- 1 è necessario rammentare che il valore da assicurare (VRN) si deve considerare per la ricostruzione A NUOVO ed è quindi errato ridurre proporzionalmente i parametri valutativi in relazione alla vetustà del fabbricato;
- 2 non è corretto utilizzare il valore commerciale dell'immobile in quanto lo stesso – solitamente assai superiore al VRN – è influenzato da dinamiche di mercato che non hanno rilievo ai fini della costruzione di un fabbricato. Va infine ricordato che le fondazioni, il costo del terreno e gli oneri di urbanizzazione non fanno parte dei valori da assicurare;
- 3 il VRN non è influenzato dalla collocazione dell'immobile all'interno del centro urbano (ndr centrale, semicentrale e periferico) salvo il raro caso in cui l'accesso al fabbricato preveda particolari restrizioni che comportino maggiorazioni di costo (es. palazzo realizzato in un vicolo del centro storico con possibilità di accesso limitato come orari e come tipologia di veicoli utilizzati per il trasporto di materiali edili e/o che comporti realizzazione di opere provvisorie più complesse per poter ottenere le autorizzazioni di occupazione suolo pubblico);
- 4 finiture interne ed esterne del fabbricato ed impianti: queste influiscono – ed a volte in modo rilevante – alla determinazione del VRN. Infatti, mentre la realizzazione della struttura portante è analoga per un fabbricato di pregio ed uno di edilizia economica, le finiture e l'impiantistica (es. climatizza-

zione, impianti energia solare, etc.) determinano la differenza di valore tra i due immobili. Si pensi solo ai rivestimenti della facciata, degli anditi condominiali ed anche alle finiture delle singole unità familiari che sono anch'esse da computare per la determinazione del VRN;

- 5 le pertinenze: anche loro sono da considerare nella determinazione del VRN e non sempre vengono tenute nella dovuta considerazione quando non facciano parte integrante della costruzione principale. Si pensi ad esempio ad una centrale termica esterna al corpo di fabbrica destinato alle u.u.ii., i muri di recinzione, i cancelli carrai e non, eventuali piscine, campi da tennis, etc.
- 6 deroga alla regola proporzionale: si tratta di un'agevolazione contrattuale – espressa in misura percentuale – volta ad assorbire eventuali modeste sottoassicurazioni dell'immobile. Solitamente la percentuale varia dal 10 sino al 20 per cento. È necessario fare particolare attenzione nel non sotto assicurare scientemente l'immobile confidando in questa clausola poiché la stessa neutralizzerebbe l'insufficienza assicurativa nei danni parziali ma esporrebbe il condominio ad un indennizzo parziale nel caso vi fosse la perdita totale dell'immobile (*ergo* responsabilità dell'amministratore per la quota non assicurata) in quanto la massima esposizione della Compagnia non sarà mai superiore alla somma assicurata. Parlando di danni parziali vi è inoltre da tenere in considerazione che qualora venga superata la soglia di deroga prevista – di norma – il pagamento proporzionale viene

computato per la sottoassicurazione integrale e non per la sola differenza (es. con deroga 20% e scopertura accertata del 23% viene applicata la sottoassicurazione del 23% e non del 3%).

- 7- vincoli in favore di terzi: è possibile che a fronte di debiti contratti dal condominio, magari per la realizzazione dell'immobile, venga richiesto dall'istituto creditore un vincolo a loro favore nel caso vengano erogati indennizzi. La dimenticanza nel riportare tale vincolo potrebbe esporre l'amministratore a rispondere nei confronti dell'ente vincolatario con l'incertezza del recupero delle somme nei confronti del condominio amministrato.

FORME DI ASSICURAZIONE

- 1 indicizzazione: un ottimo suggerimento è quello di chiedere che la polizza sia indicizzata, così da non preoccuparsi nel corso di validità nel contratto di eventuali variazioni nei costi di ricostruzione dell'immobile avendo l'accortezza che il contratto non preveda l'indicizzazione di franchigie e scoperti.
- 2 coassicurazione diretta: può capitare, nel caso di immobili di particolare valore, che la compagnia preferisca ripartire il rischio con altri assicuratori il cui nominativo, con la relativa percentuale di valore assicurato, viene obbligatoriamente riportato nel contratto o sue appendici. Ebbene, è necessario fare particolare attenzione affinché le Compagnie scelte dalla delegataria godano di pari solidità finanziaria di chi ci sottopone il contratto, tenendo in debita considerazione che nel caso tali imprese non dovessero rispondere della loro quota la stessa rimarrà a cari-

co del condominio e non di chi le ha scelte per la condivisione del rischio (cfr art. 1910 codice civile).

DICHIARAZIONI DEL CONTRAENTE

Particolare attenzione deve essere dedicata al controllo dei dati toponomastici del fabbricato: una definizione inesatta / incompleta del sito ove è ubicato l'immobile potrebbe generare sgradite sorprese. Alcuni esempi:

- a) se l'immobile risulti facente parte di una pluralità di corpi di fabbrica, il non descrivere accuratamente l'ubicazione del rischio potrebbe comportare una rilevante insufficienza assicurativa in quanto l'assicuratore – a ragione – dovrebbe ritenere la copertura assicurativa sia stata stipulata a tutela di tutti i fabbricati;
- b) qualora si desideri assicurare parte di una costruzione, questo deve essere esplicitamente indicato nel contratto (es. piano 1° e 2° dello stabile ...), diversamente è da intendersi che la volontà sia quella di assicurare l'intero immobile ex art. 1891 codice civile (assicurazione per conto altrui);
- c) nel caso di supercondominio, qualora si voglia assicurare integralmente alcune pertinenze associandole ad un contratto di un singolo corpo di fabbrica, questo dovrà essere espressamente specificato, diversamente – secondo quanto previsto dalle condizioni di polizza – queste potrebbero essere ritenute assicurate per la sola quota di proprietà del fabbricato nominato in polizza;
- d) come per il caso precedente, nel caso siano viceversa da ritenersi escluse alcune pertinenze, questo dovrà risultare espressamente indicato;
- e) nel caso l'indirizzo non fosse

corretto... stiamo assicurando a tutti gli effetti un altro immobile!

Qualora i campi standard previsti nel contratto per indicare l'ubicazione del rischio siano insufficienti a riportare tutte le informazioni necessarie, pretendete che le stesse siano riportate dettagliatamente in un'appendice separata.

ELEMENTI DI AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO

Rammentate sempre di segnalare elementi che possano aggravare il rischio standard di un fabbricato destinato alla civile abitazione quali ad esempio la presenza di cinematografi, esercizi commerciali, magazzini destinati allo stoccaggio di materiale infiammabile, etc. Tali dichiarazioni, se del caso esplicitate in un'apposita appendice, non potranno esimere l'assicuratore dall'erogare l'indennizzo in caso di sinistro coperto dalle garanzie di polizza. Da rammentare infine che qualora emergano variazioni dello stato di rischio nel corso della vigenza del contratto le stesse dovranno essere tempestivamente all'assicuratore a pena della riduzione o negazione dell'indennizzo (cfr art. 1898 codice civile).

SINISTRI PREGRESSI

ED EVENTUALI DISDETTE

Talvolta e senza alcuna mala fede, si omette di indicare eventuali sinistri occorsi antecedentemente alla stipula del contratto oppure si sottace il fatto di aver ricevuto disdetta dal precedente assicuratore. Ricordate che nel caso avvenga il sinistro e l'assicuratore venga a conoscenza dell'inesattezza delle vostre dichiarazioni l'indennizzo potrebbe essere negato o riconosciuto solo in parte (cfr art. 1893 codice civile) esponendovi a riconoscere al soggetto amministrato la differenza. Riassumendo:

- 1 assicurate correttamente gli immobili da voi amministrati e nel dubbio date incarico ad un professionista per stimarne il valore;
- 2 accertatevi di far trascrivere eventuali vincoli in favore di soggetti creditori qualora sia stato richiesto;
- 3 chiedete che la polizza sia indicizzata così da non dovervi preoccupare dell'aggiornamento dei valori assicurati ad ogni scadenza contrattuale;
- 4 ove possibile chiedete di avere a che fare con una sola società di assicurazione di comprovata solidità finanziaria ed accettate eventuali coassicurazioni nel solo caso le coobligate abbiano i medesimi requisiti di chi avete scelto direttamente;
- 5 abbiate cura che la descrizione del fabbricato e delle sue pertinenze sia completa e non possa dare adito a fraintendimenti interpretativi;
- 6 dichiarate ogni eventuale elemento che possa aggravare il rischio e nel caso la polizza preveda delle esclusioni generiche chiedete che le vostre dichiarazioni vengano espressamente riportate ed accettate nel contratto;
- 7 segnalate senza remore i sinistri pregressi e disdette eventualmente ricevute. Meglio pagare un premio leggermente maggiorato piuttosto che vedersi negare l'indennizzo.

Per info e per chi volesse approfondire l'argomento:

AGENZIA ALLIANZ

AGENTE GENERALE

Luigi Rocco Volpe

Via Ciclamini 11 - 20147 Milano
















Tel. 02.48733900

E mail milano51@ageallianz.it

Allianz  **Partners**

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.blueenergygroup.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

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



ANAPIC

ISO 9001
D.C. e Certificazioni
Certificato nr 390562

Sommario

Amministratore di condominio: oggi figura innovativa	L. Rizzi	3
Amministratore manager, non solo	A. Rizzi	4
Natura giuridica dell'Istituto condominio	Rota	6
Portiere o video citofono	Bordogna	11
Il processo di valorizzazione di un fabbricato	Pemdat	12
Bellezza e decora la primo posto	Gottardi	15
L'assemblea condominiale: il suo svolgimento	Ribaldone	16
Investigazioni nel condominio	Aesse	20
L'amministratore nell'attuale contesto sociale	Marelli	22
Canna fumaria, consenso preventivo	Spagni	25
La sicurezza degli ascensori è un dovere dell'amministratore	Duelle	26
Tutele in via d'urgenza	Cirla	28
Sanzioni disciplinari	Cassini	30
Il dissenso dei condomini rispetto alle liti	Graziani e Guerra	32
Comunicazione dei dati detraibili per le spese di ristrutturazione	Chiametti	35
La gestione programmata della manutenzione	Correale	36
Rettagliata energia	Rettagliata	37
Bluenergy la multiservizi vicina alle persone	Bluenergy	36
Amministratori ANAPIC		40
Premio CSDM		41
ANAPIC corsi di aggiornamento		42
ANAPIC risponde		43
Recupero dei seminterrati, nuove norme approvate in Lombardia	Villa	44
Polizza globale fabbricato, l'importanza della corretta valutazione	Volpe	47
Le convenzioni ANAPIC		50

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