Circolare n. 74 del 23 settembre 2011

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 74 del 23 settembre 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	***Condominio, illegittima la delibera dell'assemblea se non fanno visionare i documenti***
	Cassazione: condominio non risponde dei danni prodotti dal tecnico inviato dall'amministratore
Sportello Sicurezza	***Regolamento più forte se contrattuale***
Angolo Fiscale	***AUMENTO dell' aliquota IVA e riflessi in ambito condominiale.***

News Giurisprudenziali	***Condominio, illegittima la delibera dell'assemblea se non fanno visionare i documenti*** Il solo fatto che il regolamento di condominio sia allegato all'atto di acquisto non significa che abbia natura contrattuale. E poi è illegittima la delibera dell'assemblea se il condomino non ha potuto visionare in precedenza i documenti richiesti. Sono queste le conclusioni cui approda la Corte di cassazione con due sentenze (rispettivamente la n. 19209 e la n. 19210 depositate oggi). La prima pronuncia sottolinea che la natura contrattuale del regolamento di condominio, sia pure accettato in maniera esplicita al momento dell'atto di acquisto, va verificata caso per caso e nel dettaglio. Insomma, la natura contrattuale del regolamento, vuoi perché predisposto dall'unico proprietario vuoi perché formato con il consenso unanime dei condomini, va accertata dai giudici. La seconda sentenza, invece, assicura al condomino una partecipazione consapevole all'assemblea anche attraverso la presentazione di una richiesta di accesso alla documentazione contabile. L'amministratore non può opporsi alla domanda, e, se lo fa, deve dimostrarne l'inesigibilità *Giovanni Negri* www.ilsole24ore.com

	Cassazione: condominio non risponde dei danni prodotti dal tecnico inviato dall'amministratore In materia di condominio, con la sentenza n. 18795, depositata il 14 settembre 2011, la Corte di Cassazione ha stabilito che non è responsabile il condominio se amministratore manda tecnico a domicilio per verificare danni lamentati da condomini. I giudici, accogliendo il ricorso del condominio con rinvio, hanno spiegato che sussiste vizio di motivazione della decisione dei giudici di appello che hanno ritenuto il condominio responsabile sul mero rilievo che l'amministratore ha dato incarico a un tecnico di procedere agli interventi necessari per verificare la causa delle infiltrazioni d'acqua lamentate dal proprietario dell'appartamento così assumendo un'obbligazione in nome e per conto del condominio. I giudici di merito non hanno infatti considerato il consenso dato dal padrone di casa all'intervento del tecnico e la necessità di detto intervento per l'individuazione della causa delle infiltrazioni, a nulla rilevando la natura invasiva dell'opera prestata dall'idraulico nella proprietà altrui. *Luisa Foti www.studiocataldi.it*
Sportello Sicurezza	***Regolamento più forte se contrattuale*** Con l'arrivo della tariffa bioraria per il consumo dell'energia elettrica si è finalmente cominciato a pensare a come utilizzare l'elettricità in modo efficiente e consapevole. Dal luglio 2010 chi ancora non ha optato per un nuovo venditore di energia sul mercato libero può infatti usufruire dei prezzi biorari introdotti dall'Autorità per l'energia elettrica e per il gas. Nei momenti della giornata in cui la richiesta è più alta (dalle 8 alle 19) l'elettricità costa di più, mentre chi usa lavatrici o lavastoviglie o altri elettrodomestici nelle ore serali o di primo mattino, ovvero al sabato, alla domenica e nelle giornate festive, viene premiato con un prezzo più basso. Requisito essenziale per poter ottenere questi vantaggi è che l'appartamento sia dotato di un contatore elettronico con dispositivo programmato per la lettura dei consumi nelle due diverse fasce orarie. Tutto bene se si vive in una villetta autonoma, ma i

problemi sorgono nel momento in cui si è in condominio, perché far funzionare la lavatrice di notte può creare disturbo al vicino di casa e impedirgli di dormire tranquillamente. È pur vero che nei grandi centri urbani i rumori che provengono dall'esterno sono ormai una caratteristica dell'intensità della vita moderna e che dunque la quiete assoluta non esiste più, ma all'interno del condominio la tranquillità va comunque salvaguardata.

L'articolo 844 del Codice civile detta un principio generale per cui il proprietario non può impedire i rumori o le immissioni di fumo e di odori derivanti dal fondo vicino se non superano la normale tollerabilità, avuto riguardo alle condizioni dei luoghi. In pratica, deve sopportare tutti quei rumori, quei fumi e quegli odori che non superano la normale tollerabilità. Questa disciplina trova applicazione anche nei rapporti tra i condomini, nel caso in cui uno o più di essi, nel godimento della propria unità immobiliare, dia luogo a immissioni moleste in danno degli altri condomini.

Non esiste invero nella legge un criterio predeterminato per stabilire la tollerabilità delle immissioni nel condominio. Il limite di tollerabilità deve pertanto essere con prudenza determinato di volta in volta dal giudice con riguardo sia alle condizioni dei luoghi e alle attività normalmente svolte in un determinato contesto, sia al sistema di vita e alle normali abitudini della gente nell'attuale momento storico. Il criterio della tollerabilità deve essere dunque valutato anche sotto l'aspetto della normalità dell'uso che i condomini fanno dell'edificio, uso che ben può facilmente desumersi da quell'insieme di elementi - quali la signorilità dell'edificio, le usanze dei condomini e la destinazione degli appartamenti - che caratterizzano la reale destinazione dell'edificio stesso a cui tutti i condomini, con comportamento concludente, hanno aderito.

Possono qualificarsi intollerabili le immissioni che superano di tre decibel la soglia del cosiddetto 'rumore di fondò, inteso come il complesso dei rumori di origine varia, spesso non esattamente individuabili, presenti nel contesto ambientale dove deve essere misurato il rumore contestato. In un condominio ogni valutazione deve però essere effettuata tenendo presente il dovere di solidarietà e di cooperazione che caratterizza (o dovrebbe almeno caratterizzare) i rapporti tra i singoli partecipanti: il fatto che il rumore sia occasionalmente percepito non significa che sia anche intollerabile (sentenza della Cassazione n. 3440/11).

	Ci sono infatti dei rumori in condominio che trovano origine dal normale uso della proprietà esclusiva e che come tali devono essere sopportati in forza di una sorta di 'dovere sociale' proprio perché esplicazione di vere e proprie esigenze di vita. Tra questi rientra senz'altro quello provocato dall'elettrodomestico in funzione nelle ore notturne, sempre che si mantenga nel limite del tollerabile, magari anche attraverso accorgimenti che l'utilizzatore può adottare per rispettare la quiete altrui. Si pensi, per esempio, all'acquisto di elettrodomestici (peraltro ormai frequenti sul mercato) muniti di particolari silenziatori proprio per permetterne un uso notturno oppure al posizionamento di supporti in gomma sotto il vecchio elettrodomestico così da isolarlo dalla pavimentazione. La convivenza nel medesimo edificio comporta quindi anche l'obbligo di subire immissioni che magari sarebbero intollerabili in altre realtà. Non devono essere sopportati invece gli abusi e ancor più le prepotenze, conseguenze spesso dell'errato concetto della proprietà esclusiva per cui nel proprio immobile si può fare quello che si vuole *Augusto Cirla www.ilsole24ore.com*
Angolo Fiscale	***AUMENTO dell' aliquota IVA e riflessi in ambito condominiale.*** Giorno 16/9/2011 la G.U. ha pubblicato il testo definitivamente approvato da entrambi i rami del Parlamento e, pertanto, il giorno dopo, 17 Settembre 2011 segna la decorrenza dei relativi provvedimento in esso contenuti. Tra i vari provvedimenti e di cui si faranno appositi aggiornamenti fiscali, spicca il più importante: l' aumento dell' aliquota IVA ordinaria che passa, dall' attuale 20%, al 21%. Il dispositivo è secco e, all' apparenza, di nessuna difficoltà di applicazione pratica; così però non è, e soprattutto durante i primi mesi. Nella realtà, infatti, si possono verificare situazioni diverse tra loro, sia in relazione alla tipologia di operazioni, e sia in relazione alle modalità di pagamento. Il tutto si basa però sulla esatta individuazione del momento in cui la singola operazione si considera effettuata. Distinguiamo quindi, la consegna dei beni mobili rispetto a quella dei beni immobili e, soprattutto, l' effettuazione dei servizi, tra cui possiamo includere anche il compenso dell' Amministratore condominiale. Tutte le tempistiche relative alle diverse tipologie di operazioni e anche dei diversi modi di pagamento, sono

dettagliatamente descritte nell' aggiornamento fiscale n. 33.

Altro problema da non sottovalutare è dato dal momento di pagamento del compenso dell' Amministratore. Infatti se il compenso proposto ed accettato dall' Assemblea all' atto della nomina prevede u n "+IVA" il problema è legato solo al momento del pagamento (prima del 17/9 IVA al 20%, pagamento dal 17/9 IVA al 21%); se, viceversa, è stato deliberato un compenso annuo "IVA compresa" e allora è un problema di coscienza dell' Amministratore "rimetterci" dal 17/9 a fine gestione l' 1% di aumento IVA non previsto.

Un rilievo per non sbagliare: non considerare i due periodi di IVA (ante e post il 17/9) come due periodi da fatturare distintamente e con aliquote diverse, in quanto per l' Amministratore, fornendo un servizio, il momento di effettuazione dell' operazione coincide con il pagamento della stessa, indipendentemente da quanto la prestazione è stata resa.

DEPOSITI CAUZIONALI (contratti di locazione) a importo limitato

Si ricorda che entro il 30 Settembre 2011, tutti i libretti a risparmio "al PORTATORE" relativi a depositi cauzionali per contratti di locazione e di importo superiore ad € 2.500,00 dovranno essere estinti o ridotti fino al limite massimo ammissibile.

Ulteriore possibilità per il locatore è quella di depositare la somma relativa alla cauzione (indipendentemente dall' importo) in un libretto "NOMINATIVO".

Si ricorda, inoltre, che sulla cauzione sono dovuti gli interessi legali su base annua.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE

Informazione Pubblicitaria

Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?
Affidati all'esperienza della
Francesco Venunzio Communication

051/ 6217386; mail: info@francescovenunzio.com