Circolare n. 77 del 14 ottobre 2011

Redazione a cura di ***Agostino Lombardi***
Francesco Venunzio

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

Circolare n. 77 del 14 ottobre 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	***Il condominio risarcisce gli infortuni a terzi***
	Ripristino di facciate esterne condominiali
Sportello Sicurezza	***La Privacy entra in bacheca***
Angolo Fiscale	***Riepilogo novità fiscali***

News Giurisprudenziali

Il condominio risarcisce gli infortuni a terzi

L'approfondimento di questa settimana è diretto a fornire una risposta a due quesiti molto simili a cui non era stato finora possibile dedicare adeguato spazio. Si tratta dell'ipotesi di caduta rovinosa di una persona che uscendo dall'ascensore è inciampata in un lembo di moquette dell'atrio e dell'ipotesi di caduta di un passante a causa di una buca del marciapiede non segnalata. Ovviamente, quest'ultima ipotesi deve essere presa in considerazione ai fini del nostro discorso, solo se il marciapiede è di proprietà condominiale, altrimenti risponderà del danno il Comune o comunque il proprietario esclusivo dello stesso. Si tratta di ipotesi riconducibili nell'ambito dell'art. 2051 c.c.

Danno cagionato da cose in custodia

In base all'art. 2051 del codice civile: "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito". Il condominio di un edificio quale custode dei beni e dei servizi comuni è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio a nessuno.

Natura giuridica

Secondo un orientamento, si tratta di un'ipotesi di responsabilità oggettiva da cui è praticamente impossibile esimersi a meno che non sussista il caso fortuito, cioè un avvenimento idoneo ad escludere il nesso di causalità tra la condotta del soggetto e l'evento dannoso. Secondo un altro orientamento, il caso fortuito ricorre anche laddove sia dimostrabile l'assenza di colpa, per cui, non saremmo di fronte ad una ipotesi di responsabilità oggettiva ma soltanto di una presunzione di colpa a carico del custode (che nei casi ricordati è il condominio) e quindi si tratterebbe di una responsabilità aggravata e non

oggettiva con la sola conseguenza di una inversione dell'onere della prova non più a carico del danneggiato, ma di coloro che hanno l'obbligo di custodia.

Responsabilità

Sorge responsabilità del condominio se tra la condotta e l'evento intercorre un nesso di causa ed effetto. La responsabilità può risalire a più soggetti che hanno obbligo di custodia, quando il mancato esercizio dei poteri abbia determinato o concorso a determinare l'evento dannoso. Il comportamento può consistere in un atto positivo ovvero in un fatto omissivo. Quest'ultima ipotesi è rilevante, ai fini dell'obbligazione di risarcimento, solo quando chi ne è stato l'autore aveva il dovere giuridico di agire e non lo ha fatto. Non ogni fatto dannoso genera l'obbligo di risarcimento, ma soltanto il fatto che contrasta con un dovere giuridico. In questo caso il danno può ritenersi ingiusto e quindi meritevole di risarcimento.

Risarcimento del danno

Il danneggiato che intende chiedere il risarcimento del danno deve citare il condominio nella persona del suo legale rappresentante che è l'amministratore pro tempore. Trattandosi di una responsabilità comune, tutti i condomini saranno tenuti al risarcimento del danno in base ai millesimi di proprietà. Se è stata stipulata l'assicurazione, il risarcimento del danno verrà coperto dalla compagnia.

Vigilanza e custodia

Il condominio ha l'obbligo di vigilare e custodire le cose comuni nell'interesse di tutti i condomini e allo scopo di non ledere i diritti assoluti di terzi. Nelle situazioni ricordate non può non riscontrarsi una negligenza del condominio che aveva l'obbligo di rimediare alla scopertura del lembo di moquette o alla buca del marciapiede condominiale.

Ripristino di facciate esterne condominiali

Quando occorre provvedere al ripristino di una facciata di un grosso condominio, vanno valutati con attenzione, tutti i tipi di intervento necessari al fine di poter ridare all'edificio non solo un aspetto estetico decoroso, ma soprattutto la sicurezza necessaria ad evitare in futuro danni a persone e cose. In particolare, il ripristino dei frontalini dei balconi, comporta una problematica a parte a causa delle diverse situazioni presenti in un grosso condominio. E' frequente ad esempio, la presenza di verande costituite da profilati metallici e vetro, che hanno preso il posto dei balconi nella configurazione della facciata esistente.

Ebbene, l'aver realizzato una veranda in un balcone, rappresenta nel momento in cui occorre intervenire per i lavori di ripristino della facciata, un problema in più di non semplice soluzione. Quando cito l'espressione un problema in più, non mi riferisco tanto all'aspetto tecnico, quanto a quello di natura comportamentale dei vari condomini, che in molti casi non vogliono far smontare a proprie spese la veranda per far eseguire i lavori di ripristino della facciata.

	I frontalini di cui accennavo prima, come tutti sanno temono l'aggressione dell'acqua, che con il tempo a causa del degrado dei materiali di finitura, degli inevitabili movimenti delle strutture a sbalzo, e di altri fattori, unitamente alla porosità del calcestruzzo, vengono aggrediti dall'anidride carbonica e da quella solforosa, le quali penetrando all'interno della massa di calcestruzzo, riducono l'alcalinità che protegge i ferri di armatura, innescando il processo di ossidazione delle stesse. Tale fenomeno, noto come carbonatazione, produce come conseguenza, l'espulsione dei copriferri, e man mano il degrado delle parti in calcestruzzo armato. Le solette dei balconi, a causa del loro ridotto spessore e della continua esposizione alle intemperie, risentono, particolarmente di tale fenomeno, per cui l'intervento di ripristino dei frontalini è indispensabile. Per intervenire in maniera corretta, occorre trattare l'estradosso del balcone, con prodotti impermeabilizzanti e per far ciò bisogna rimuovere vecchio pavimento ed i correntini di marmo perimetrali. La presenza della veranda, non permette di eseguire l'intervento a regola d'arte, per cui se un condomino, dovesse rifiutarsi di far smontare la veranda esistente per far eseguire le opere di ripristino necessario, dovrà assumersene la responsabilità personalmente nei confronti del condominio e dei terzi eventuali danneggiati. Conti fatti, si è visto che anche se bisogna smontare e rimontare la veranda a proprie spese, come normalmente è previsto nei capitolati di appalto, è sempre conveniente intervenire correttamente, al fine di proteggere nel tempo la proprietà. Infatti oltre a permettere l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, si ha la possibilità di effettuare la manutenzione delle parti metalliche, come ringhiere ed altro, che a causa della presenza in aderenza della veranda, non possono essere curate in maniera completa. Si ricorda inoltre, che con l'occasione dello smontaggio della veranda, è possibile configurare nel miglior modo la pendenza del pavimento in essa racchiuso, cosa che può rivelarsi utile per migliorare le funzioni interne. *Arch. Francesco Oliva www.lavorincasa.it*
Sportello Sicurezza	***La Privacy entra in bacheca*** Privacy e condominio, ovvero la sfida tra diritto a vedere rispettata la propria riservatezza e diritto a conoscere la situazione gestionale della compagine. Partiamo da un caso da manuale: morosità e spese condominiali. «Nonostante i numerosi solleciti, verbali e per iscritto, per il pagamento delle quote relative ai lavori deliberati dall'assemblea, alcuni condomini restano morosi. Trascorsi cinque giorni l'amministratore provvederà a inoltrare la pratica al legale del condominio». Assieme all'annuncio c'è il piano di riparto della spesa e le posizioni debitorie dei condomini.

Quante volte è successo di leggere un simile cartello affisso sulla bacheca condominiale? È bene sapere che se la bacheca è visibile da un numero indeterminabile di persone (ad esempio perché affissa nell'atrio d'ingresso), l'amministratore ha agito in maniera illecita. Oltre alla rimozione dell'avviso è possibile ottenere il risarcimento del danno per lesione del diritto alla riservatezza.

Tanto la Cassazione, quanto il Garante della privacy hanno evidenziato che il trattamento dei dati personali deve avvenire in modo tale che le informazioni contenute negli atti condominiali non possano, senza l'esplicito consenso degli interessati, essere conosciute da soggetti estranei al condominio. Se la bacheca è posta in luogo accessibile da molte persone estranee al condominio, quindi, gli avvisi potranno avere solamente carattere generale e mai arrivare a evidenziare le specifiche posizioni dei singoli.

A questo punto è lecito domandarsi: com'è possibile allora che, in caso di morosità, l'amministratore possa permettersi di comunicare ai creditori i nomi e le quote dei condomini morosi? La questione è divenuta di fondamentale importanza dopo che le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito che la cosiddetta solidarietà tra debitori non si applica al condominio negli edifici (n. 9148/08). In sostanza, ognuno paga per sé. In questo contesto, sollecitato da più parti, il Garante è intervenuto specificando che è legittima la comunicazione dei dati personali dei condomini relativamente, però, a quelli pertinenti rispetto agli obblighi contrattualmente assunti dal condominio. Così, sarà lecito dire che il condomino moroso è il sig. Rossi e comunicare la quota millesimale della sua unità immobiliare, ma dovrà considerarsi illegittimo comunicare ad esempio il suo numero di cellulare per un bonario sollecito.

Fin qui si tratta dei rapporti tra condomini e l'esterno. E nei rapporti interni alla compagine,chi ha diritto di sapere che cosa? In breve: ognuno ha diritto di sapere ogni notizia riguardante gli altri condomini limitatamente a fatti e circostanze inerenti la gestione comune. Il sig. Rossi potrà chiedere all'amministratore, che sarà tenuto a comunicarglielo, da quanto tempo il sig. Bianchi non versa le proprie quote, perché ogni comproprietario ha diritto di conoscere la situazione di cassa del condominio.

E per quanto concerne le comunicazioni intercorse tra un condomino e l'amministratore? Gli altri hanno diritto a conoscerle? La Cassazione (8 settembre 2011 n. 18421) ha avuto modo di specificare che la valutazione della violazione della riservatezza dei singoli condomini rispetto alle comunicazioni inoltrate dall'amministratore agli altri comproprietari, di fatti riguardanti i primi, deve essere svolta caso per caso avendo riguardo alla natura di quanto comunicato. Nel caso specifico due condomini lamentavano che una loro comunicazione all'amministratore, di carattere personale, fosse stata girata agli altri comproprietari ledendo così la loro riservatezza. Non secondo i giudici, che hanno specificato che la comunicazione era legittima in quanto coinvolgeva anche beni comuni. Infine, proprio in relazione a questi ultimi e con riferimento alle sempre più pressanti domande di sicurezza, è bene ricordare che per l'installazione d'un impianto di videosorveglianza sia necessaria l’unanimità.

	Il Parere della Cassazione **Conti Trasparenti** Non può essere messo in dubbio «il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui» (Cass. 4 gennaio 2011 n. 186). **Parti Comuni** Le comunicazioni dei condomini rivolte all'amministratore ed aventi ad oggetto interventi edilizi possono essere portate a conoscenza degli altri condomini se le opere incidono sulle parti comuni (Cass. 8 settembre 2011 n. 18421). **Informazioni solo all'interno** La disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali (...) non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino (Cass. 4 gennaio 2011 n. 186). *Di Alessandro Gallucci www.ilsole24ore.com*
Angolo Fiscale	***Riepilogo novità fiscali*** Si è ritenuto opportuno riassumere in modo organico e secondo le norme di riferimento, le novità fiscali che hanno interessato gli ultimi mesi. Molte sono stati i provvedimenti in materia fiscale e tributario; molti interessano il contribuente in generale, altre l' Amministratore in quanto tale ed altre ancora lo stesso Amministratore come professionista. Quasi tutte le novità specifiche hanno già interessato i nostri aggiornamenti settimanali, ma ancora oggi permangono dubbi e incertezze. Il lavoro è stato presentato ai colleghi di Como in data 6/10 e oggi viene messo a disposizione di tutti. Non mancheranno, si spera, le occasioni per approfondire in modo analitico alcune tematiche di particolare importanza per tutti. Come al solito, tutto l' argomento è trattato nell' aggiornamento settimanale che porta il n. 35. ***CARATOZZOLO Dr RAFFAELE***
	Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter? ***Affidati all'esperienza della*** ***Francesco Venunzio Communication*** ***051/ 6217386; mail: info@francescovenunzio.com***