15/11/2011 - Articolo

Circolare n. 81 dell'11 novembre 2011

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

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

Circolare n. 81 dell'11 novembre 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	***Le spese del supercondominio***
	I vetri condominiali devono essere infrangibili?
Angolo Fiscale	***Contratto tipo per incarico amministratore di condominio***

News Giurisprudenziali

Le spese del supercondominio

Il supercondominio è un concetto utile a descrivere dei complessi edilizi formati da più fabbricati tra loro collegati da beni e servizi funzionali al miglior godimento delle unità immobiliari che li compongono. Supercondominio tra gli edifici al pari di condominio negli edifici: si tratta d'una definizione sintetica risultante dall'impegno degli addetti ai lavori (dottrina e giurisprudenza), che mancando dei riferimenti legislativi, hanno dovuto dare soluzione al quesito principale.

Ma quali sono le norme di legge che disciplinano il supercondominio (o condominio complesso)? È chiaro che dare una definizione senza indicare come applicarla nella quotidianità dei casi resta un mero esercizio di stile. Rispondere alla domanda, dunque, è stata la prima questione di fondamentale importanza. Ebbene, al supercondominio si applicano le norme che disciplinano il condominio negli edifici e non quelle dettate in materia di comunione. Per analogia, sono le prime le disposizioni che più si adattano alla fattispecie. Non sempre però e più avanti diremo perché.

Una recente sentenza della Cassazione, la n. 17332 del 17 agosto, ribadisce questo concetto ormai consolidatosi come maggioritario. A ben vedere, dunque, tutta la vicenda ruota intorno al rapporto di condominialità. Esso esprime il legame funzionale e/o materiale tra due beni, di modo che uno di essi sia legato all'altro consentendo di usufruirne o agevolando ciò. Si pensi alla strada interna al complesso edilizio che conduce ai vari edifici o ancora al cancello che delimita e chiude l'area di proprietà esclusiva. Si pensi ancora alle tubature dell'impianto idrico, di proprietà comune a tutti i condomini fino al punto di diramazione verso i singoli edifici. Stesso discorso per l'impianto di

riscaldamento o per quello d'illuminazione. Non di meno si applica lo stesso discorso per l'alloggio e i locali usati dal portiere. Tutte cose che rendono possibile il pieno godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Funzionalità ed accessorietà, quindi, rispetto alle unità immobiliari. Perché i partecipanti al supercondominio sono i singoli condomini e non le compagini che lo compongono. Ogni prassi o diverso accordo sarebbe illegittimo (si veda Cassazione, 13 luglio 1997 n. 5333).

Laddove questo legame non sussiste, si torna all'eccezione di cui dicevamo all'inizio: salvo diversa indicazione degli atti d'acquisto o del regolamento del supercondominio, i beni e i servizi devono considerarsi in comunione (su tutte Cassazione 7 luglio 2000 n. 9096). La differenza più evidente tra le due discipline in termini di gestione, si riflette sulla ripartizione delle spese. In base ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo, per i beni in (super) condominio. In parti uguali, a meno di diversa pattuizione, per i beni in comunione. Cosa può essere considerato in comunione? Si pensi a un campo da tennis o a una piscina. Tutte cose che aggiungono pregio e confort alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma nessuna è funzionale al godimento delle medesime. Una casa senza piscina è cosa ben diversa da una senza impianto idrico.

Oltre agli aspetti proprietari e di ripartizione dei costi, il supercondominio è soggetto anche alle norme di gestione di una compagine condominiale. Ciò significa che esso deve essere amministrato per mezzo dell'assemblea, cui devono partecipare i singoli condomini e l'amministratore, obbligatorio quando ci sono più di quattro partecipanti al supercondominio, e nell'osservanza della legge e del regolamento, necessario quando i supercondomini sono almeno undici. Il supercondominio, quindi, è un normale condominio per tutti quei beni che rendono possibile o anche solamente migliore il godimento delle unità immobiliari ubicate nei vari edifici che lo compongono. È una comunione in relazione a quelle cose il cui godimento, invece, è fine a se stesso.

Il cosiddetto supercondominio non è regolato da leggi o prescrizioni del Codice civile, ma per analogia è sottoposto alle regole previste per il condominio, come specificato dalla giurisprudenza che si è sviluppata in materia.

Alessandro Gallucci www.ilsole24ore.com

I vetri condominiali devono essere infrangibili?

"Morta a 15 anni per colpa di un portone non a norma", titolava il 31 luglio 2011 il quotidiano La Repubblica Torino sulla ragazza morta a metà giugno per una ferita dovuta alla rottura di un vetro condominiale. Dall'articolo: "Esistono specifiche normative - hanno spiegato in procura - che impongono vetri particolari, per la sicurezza di tutti,

proprio perché queste cose non accadano. Il problema e' che la gente probabilmente non conosce l'esistenza di queste regole: quanti condomini montano ancora vetri non in regola? Si pone una questione di prevenzione". La normativa Uni 7697 impone infatti vetri 'di sicurezza' temprati e stratificati, in alcuni specifici ambienti. ... La norma si estende poi ad asili, scuole, ospedali, oltre che ai condomini.

Queste affermazioni, così nette e trancianti, meritano un approfondimento: e' vero che esiste una norma che impone in tutti i condomini la presenza di "vetri particolari per la sicurezza di tutti"? E' quindi urgente che gli amministratori si attivino per ottenere preventivi al fine di sostituire i vetri esistenti, se non già idonei, con vetri che rispettino la norma Uni 7697?

Le norme tecniche, tra cui le norme Uni, sono dette volontarie proprio perché non sono legge; la cogenza di una norma tecnica volontaria deriva dalla sua eventuale inclusione (diretta o indiretta) in un testo legislativo. Nel caso che ci interessa, i vetri rispondono - come molti altri prodotti - alla legislazione sulla sicurezza generale dei prodotti, introdotta in Italia con il d.lgs. 115/1995, in vigore dal 5 maggio 1995. Nel decreto si leggeva: "Le disposizioni del presente decreto sono intese a garantire che i prodotti immessi sul mercato siano sicuri" (art.1 comma 1); "si intende per prodotto: il prodotto nuovo, di seconda mano o rimesso a nuovo destinato al consumatore o suscettibile di essere utilizzato dal consumatore, ceduto a titolo oneroso o a titolo gratuito nell'ambito di un'attività commerciale" (art.2 comma 1 lett.a); "Il produttore deve immettere sul mercato solo prodotti sicuri" (art.3 comma 1). Nell'art.4 poi si precisava che, in assenza di legislazione nazionale specifica sul dato prodotto, si dovevano usare le norme nazionali non cogenti. Il decreto 115/95 e' stato poi sostituito dal cosiddetto "codice del consumo" (d.lgs. 206/2005), che ne ha ripreso e confermato i concetti. I prodotti che si acquistano devono essere sicuri. I prodotti sono le cose che si immettono sul mercato.

Torniamo al caso specifico di Torino, di quel condominio in cui una ragazza sfortunata perse la vita per l'esplosione del vetro superiore di un portone a due specchiature. C'era l'obbligo che imponeva che quel vetro fosse rispettoso dei criteri della norma Uni 7697? E stiamo parlando di obbligo giuridico, non dell'obbligo etico peloso di chi si esprime a tragedia avvenuta, senza alcun interesse per i risvolti concreti di un'affermazione avventata.
Partiamo dalla sicurezza sul lavoro, nell'ipotesi che lo stabile abbia un dipendente condominiale. Già il dPR 547/1955 all'art.14 comma 11 prevedeva: "Se le superfici trasparenti o traslucide delle porte e dei portoni non sono costituite da materiali di sicurezza e c'e' il rischio che i lavoratori possano rimanere feriti in caso di rottura di dette superfici, queste devono essere protette contro lo sfondamento". Questa

formulazione era stata poi traslata pari pari nell'art.33, comma 2, del d.lgs. 626/94 ed oggi e' ancora vigente nel punto 1.6.11 dell'allegato IV del d.lgs. 81/2008. Nell'ipotesi di presenza di dipendente, quel portone di primo ingresso si può dire richiedesse un vetro "antisfondamento" fin dall'1 gennaio 1956, data di entrata in vigore del DPR 547/55.

In assenza di dipendente condominiale gli obblighi relativi alle leggi sulla sicurezza sul lavoro non sono applicabili: in questa seconda ipotesi, solo se quel vetro fosse stato sostituito dopo il 5 maggio 1995, data di entrata in vigore del primo decreto sulla sicurezza generale dei prodotti, si sarebbe dovuto rispettare la norma Uni 7697. Non e' infatti richiesta da nessuna legge la sostituzione di un vetro preesistente, anche (purtroppo) se potenzialmente pericoloso per il suo stato di conservazione e/o per la sua posizione, con un vetro rispondente alle norme Uni; in questi casi si entra nel vago ambito della cautela, di cui tutti siamo bravissimi a parlare dopo che la tragedia e' avvenuta.

Nessuno esclude che possano esserci responsabilità dietro allo sfortunato destino di quella ragazza, perché un evento del genere non dovrebbe succedere. Ma generalizzare non si può e non e' giusto: in un condominio nessun vetro preesistente e' automaticamente "fuori norma" solo perché e' vecchio. Le affermazioni troppo disinvolte trascurano l'impatto sociale che una eventuale simile legge avrebbe: sostituire tutti i vetri "non a norma" di tutti i condomini italiani, con le numerose modifiche o sostituzioni ai serramenti imposte dagli spessori diversi, equivale a muovere qualche miliardo di euro. Forse e' una buona idea per il rilancio di un importante settore della nostra economia, certamente non e' un obbligo giuridico.
E' troppo facile, a posteriori, parlare di prevenzione; si provi a presenziare ad una sola assemblea di condominio. Spesso neppure gli obblighi legislativi si riescono a far rispettare con facilità, figuriamoci le norme volontarie e non cogenti: ci sono legioni di condomini che non aspettano altro di poter dimostrare che la tal delibera e' stata fatta approvare dall'amministratore convincendo (ovviamente per vili interessi occulti) l'assemblea di un obbligo inesistente.

Noi, che di prevenzione parliamo a priori, ripetiamo da anni quanto sia importante riconoscere e proteggere - con le tecnologie ora esistenti, economicamente anche meno pesanti della brutale sostituzione - i vetri nelle situazioni più pericolose. Ma il mondo di condominio e' un limbo che il legislatore ha voluto spesso preservare e non basteranno alcuni articoli superficiali e neppure una singola sentenza di condanna per cambiare la testa dei condomini.
Ci vogliono le leggi che ora non ci sono.

Cristoforo Moretti www.millescale.it

Angolo Fiscale	***Contratto tipo per incarico amministratore di condominio*** Si rende noto che la Camera di Commercio di Crotone ha predisposto un contratto tipo per l' affidamento dell' incarico ad amministrare condomini. L' UNIONCAMERE lo ha fatto proprio e lo sta divulgano a coloro che, direttamente o indirettamente, sono interessati alla problematica, unitamente ad un breve commento. Nello spirito di una capillare informazione su argomenti che riguardano la professione, nell' aggiornamento n, 39 potrete trovare sia l' intero elaborato che il relativo commento. *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*