ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura dell'Ufficio Stampa ANACI Lombardia
Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 104 del 20 aprile 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Convocazione dell'assemblea, la prova tocca all'amministratore*
	Condominio negli edifici - spese fatte dal singolo condomino Cassazione Civile sezione VI 19.03.2012 n.4330
	Inciampa sulla grata, il condominio non risarcisce: non provato il nesso casuale
Angolo Fiscale	*La cedolare diventerà più conveniente*

News Giurisprudenziali	***Convocazione dell'assemblea, la prova tocca all'amministratore*** Tutti i condomini hanno diritto di essere avvisati dello svolgimento dell'assemblea. Se anche solamente uno dei comproprietari non viene avvisato l'assise non può deliberare (art. 1136 del Codice civile). Se nonostante ciò i presenti alla riunione prendono delle decisioni, esse devono essere considerate invalide. Tuttavia, se nessuno di quelli assenti per non essere stati invitati fa nulla entro trenta giorni dalla comunicazione del verbale (art. 1137 C.c.), allora la deliberazione diviene definitiva e

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e.on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA

inoppugnabile.

Questo ragionamento, che all'apparenza può sembrare contradditorio, è in verità il frutto di una lunga diatriba dottrinaria -giurisprudenziale, incentrata sull'omesso invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale. Esso può essere definito come il documento attraverso cui l'amministratore – o, quando possibile, il condomino/i condomini convocante/i – porta a conoscenza dei condomini il giorno, il luogo, l'ora e l'ordine del giorno.

Per lungo tempo, seppur non unanimemente, si riteneva che il mancato recapito dell'avviso comportasse la nullità della successiva deliberazione. Le Sezioni unite della Cassazione, con la "storica" sentenza 4806 del 2005, hanno chiarito, invece, che una simile omissione ha natura di vizio procedimentale e che, in ragione di ciò, la decisione assembleare che ne consegue deve essere considerata non nulla, ma annullabile. Ecco perché la mancata impugnazione nei termini indicati dalla legge comporta la decadenza dal diritto e quindi la definitività del deliberato. In ogni caso, se il condomino contesta tale vizio, sta al condominio provare di aver inviato correttamente l'avviso di convocazione. Presentarsi a un'assemblea per la quale non si è ricevuto l'avviso, tuttavia, sana l'irregolarità.

È bene soffermarsi su altre due caratteristiche che connotano l'avviso di convocazione: comunicazione e contenuto. Secondo la legge (art. 66 Disposizioni attuative del Codice civile) l'avviso deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data della prima convocazione. Il termine "comunicazione" è generico. Secondo la giurisprudenza non basta l'invio, ma è necessario che il

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	condomino riceva l'invito entro 5 giorni non liberi, ossia nel computo devono considerarsi anche quello di ricevimento e quello di svolgimento dell'assemblea (in tal senso Tribunale di Milano, 1° luglio 1985). Il termine di convocazione può essere aumentato dal regolamento di condominio. Per corretta ricezione deve intendersi almeno l'inserimento nella cassetta postale dell'interessato dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale (da ultimo Corte d'Appello di Napoli dell'11 gennaio 2012). L'indirizzo a cui inviare è quello comunicato dal condomino o risultante dalle certificazioni anagrafiche. Non seguire queste prescrizioni significa commettere un errore nel procedimento di convocazione e, quindi, rendere annullabile la delibera. Quanto alla forma che deve assumere l'avviso di convocazione, in assenza di precise indicazioni del regolamento condominiale, la Cassazione ritiene che non ci siano particolari obblighi. Così, ad esempio, è stata ritenuta legittima la comunicazione orale dello svolgimento dell'assemblea (Cassazione 8449/09). Pertanto al fianco della sempre consigliabile raccomandata con ricevuta di ritorno devono ritenersi idonei a comunicare l'avviso altri mezzi, come ad esempio l'e-mail (se mittente e destinatario hanno una Pec questo mezzo è paragonabile a una raccomandata). Relativamente al contenuto, infine, salvo maggiori prescrizioni regolamentari, l'avviso deve contenere le indicazioni minime per consentire di partecipare all'assemblea, conoscendo gli argomenti sui quali si andrà a discutere e deliberare. In sostanza nell'avviso devono

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

essere indicati il luogo, la data e l'ora della prima e seconda convocazione nonché l'ordine del giorno. Omettere o indicare in modo errato questi elementi comporta l'annullabilità della deliberazione.

Alessandro Gallucci www.ilsole24ore.com

Condominio negli edifici - spese fatte dal singolo condomino Cassazione Civile sezione VI 19.03.2012 n.4330

La Suprema Corte torna pronunciarsi sui confini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c. e sul concetto di urgenza dei lavori eseguiti ai fini del rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino. In base alla recente sentenza del 19 marzo scorso n.4330 la VI Sezione afferma che deve essere considerata urgente la spesa, la cui erogazione non può venire procrastinata senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia. Inoltre la Corte chiarisce e ricorda che il connotato dell'urgenza deve essere valutato alla luce di rigorosissimi criteri, ricordando che:

- ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va considerata urgente la spesa, che deve essere eseguita senza ritardo (Cass. 26 marzo 2001, n. 4364);

- è urgente la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass. 12 settembre 1980, n. 5256);

- per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. 4 agosto 1997, n. 7181 richiamata da Cass. 23/6/2001 n. 4364). L'accertamento dell'urgenza, come tutti gli accertamenti dei fatti di causa, compete al giudice di merito, le cui valutazioni al riguardo non sono censurabili con il ricorso per cassazione, se adeguatamente motivati. La Suprema Corte ricorda inoltre che in presenza di un condominio non opera la disposizione dettata in tema di comunione in generale dell'art. 1110 cod. civ., secondo cui il rimborso delle spese per la conservazione è subordinato solamente alla trascuratezza degli altri comproprietari perché, mentre nella comunione i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Nel caso di specie un singolo condomino conveniva in giudizio avanti al giudice di pace gli altri quattro condomini dello stabile in cui viveva per chiederne la condanna al pagamento delle somme da questi rispettivamente dovute pro quota e quali condomini (esclusa la quota di da lui stesso dovuta quale proprietario del lastrico solare), per l'esecuzione di opere sul lastrico solare fatte eseguire in via di urgenza dallo stesso attore, quale condomino, che aveva anche provveduto al relativo

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	pagamento all'appaltatore. I convenuti si costituivano e contestavano la domanda sia sotto il profilo della mancanza del requisito dell'urgenza di provvedere all'esecuzione dei lavori, sia sotto il profilo della loro cattiva esecuzione. Il Giudice di Pace accoglieva la domanda attorea, ma i condomini condannati proponevano appello e il giudice di appello, in riforma dell'appellata sentenza, rigettava la domanda poiché riteneva che al condomino che aveva iniziato la lite non fosse dovuto il richiesto rimborso in quanto le opere erano state eseguite in assenza di autorizzazione dell'organo condominiale competente in quanto la spesa mancava del requisito dell'urgenza richiesto dall'art. 1134 c.c.. A questo punto il condominio soccombente in appello proponeva ricorso per Cassazione ritenendo che il Giudice d'appello avesse erroneamente non applicato al caso di specie dell'art. 1134 c.c., nella parte in cui attribuisce il diritto al rimborso al condomino che ha sostenuto spese urgenti per le cose comuni; il ricorrente, in sintesi, censura la decisione di appello perché, quanto alla valutazione di urgenza dei lavori, sarebbe giunta a conclusioni contrarie rispetto a quelle del consulente tecnico di ufficio nominato dal giudice del primo grado e non avrebbe ritenuto urgenti lavori invece ritenuti tali dal CTU. La Corte di cassazione rigetta però il ricorso, sostenendo come il giudice di appello abbia correttamente applicato l'art. 1134 c.c. escludendo il diritto al rimborso della spesa in assenza del carattere di urgenza dei lavori, come appunto prevede l'art. 1134 c.c.. Tanto più che nel caso in esame l'assemblea condominiale mai aveva

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

opposto un diniego all'esecuzione dei lavori, né era in contestazione la necessità dei suddetti lavori, ma solo la loro urgenza che, per giustificarne l'esecuzione a prescindere e dalle autorizzazioni dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, doveva essere tale da non consentire neppure quella minima dilazione necessaria per consentire al condominio di deliberarli o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore.

Avv. Fiorangela Giampaolo www.overlex.com

Inciampa sulla grata, il condominio non risarcisce: non provato il nesso casuale

Se il terreno è sconnesso la presenza di una grata sollevatasi dal suolo non basta a determinare la responsabilità del condominio per la cosa in custodia e dunque l'obbligo di risarcire il danno subito dalla persona inciampata. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza n. 5977/2012, respingendo il ricorso degli eredi di una signora trovata a terra in prossimità di una grata rialzata.

Già nel merito i giudici avevano ritenuto che non fosse stato provato il nesso eziologico, tanto più che lo stato dei luoghi era pessimo. Infatti in prossimità della grata vi erano "altri ostacoli parimenti idonei a costituire possibile causa di inciampo.

Per la Suprema corte, sulla scia di quanto deciso nei giudizi precedenti, il condominio non era responsabile incombendo su di esso la prova liberatoria del caso fortuito solo una volta assolto dalla danneggiata l'onere di dimostrare che la caduta era conseguenza della

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	potenzialità lesiva della grata. Infatti, l'articolo 2051 che regola la responsabilità per le cose in custodia "non dispensa il danneggiato dall'onere di provare il nesso causale tra queste ultime e il danno, ossia di dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva posseduta dalla cosa". *www.diritto24.ilsole24ore.com*
Angolo Fiscale	***La cedolare diventerà più conveniente*** L'aumento delle tasse ordinarie sugli affitti rilancia la cedolare secca. Se passerà il progetto di finanziare la riforma del lavoro riducendo dal 15 al 5% lo sconto forfettario dell'imponibile Irpef sui redditi di locazione, la tassa piatta – che finora è stata un mezzo flop – guadagnerà un po' di popolarità tra i proprietari di case. Vediamo perché. Oggi, chi affitta una casa con un contratto libero «4+4», paga l'Irpef (con aliquote variabili dal 23% al 43%) sull'85% del canone pattuito, anziché sul 100%: è una riduzione automatica, che serve a tenere conto delle spese sostenute dal proprietario, ad esempio per la manutenzione dell'immobile. Chi sceglie la cedolare, invece, paga l'aliquota del 21% sul 100% del canone. In compenso, non deve pagare né l'imposta di registro, né il bollo, né le addizionali comunali e regionali all'Irpef, ma deve rinunciare ad aggiornare il canone all'indice Istat: il che vuol dire, alla rilevazione di marzo, il 3,2% su base annua. Tutte queste variabili condizionano il calcolo di convenienza e fanno sì che la cedolare risulti vantaggiosa

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

per tutta la durata contrattuale solo a partire dal terzo scaglione Irpef, cioè per redditi annui superiori a 28mila euro (un simulatore è pubblicato sul sito di Casa24 Plus).

Dal 2013, però, le cose potrebbero cambiare. Se non saranno trovate altre fonti di finanziamento per la riforma del lavoro, i proprietari di case affittate dovranno rifare i calcoli. Ad esempio, con la riduzione dell'abbattimento forfettario, su un canone annuo di 6mila euro si pagheranno da 151 a 271 euro in più, ipotizzando addizionali locali medio-alte. E questo abbasserà l'asticella del reddito a partire dal quale scatta la convenienza per la tassa piatta. Il discorso interessa soprattutto i contribuenti con i redditi più bassi, ma non si tratta certo di una platea ristretta. Nel 2008, l'unico anno in cui è stato pubblicato questo dato, quasi il 60% dei titolari di abitazioni affittate ha dichiarato guadagni annui minori o uguali a 26mila euro. Probabilmente, si spiega anche così – oltre che con le complicazioni applicative – il fatto che lo Stato finora abbia incassato dalla cedolare molto meno di quanto previsto: 675 milioni di euro nel 2011, che saliranno a circa 1 miliardo con il versamento del saldo, a fronte dei 2,5 miliardi preventivati dalla relazione tecnica al decreto sul federalismo municipale.

In questo scenario si innesta l'Imu, che costerà ai proprietari dal 70 al 150% in più rispetto all'Ici versata nel 2011. Si capisce bene, allora, perché alcune delle sigle di categoria abbiano chiesto un'estensione della cedolare, che oggi, ad esempio, non può essere applicata alle case affittate dai privati alle imprese. In alternativa, invece, si potrebbe introdurre la deduzione analitica delle spese

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e.on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	sostenute e documentate dal padrone di casa, così come accade nel Regno Unito, in Francia e in Spagna (dove però ci sono delle limitazioni e alcuni costi possono essere scontati solo al 60% dal reddito). Dopotutto, è il ragionamento, se si deve pagare sul 95% del canone, tanto vale essere tassati sul 100% e poter scalare dal reddito gli investimenti effettivamente sostenuti per la riqualificazione dell'immobile. Gli affitti a canone concordato, invece, meritano un discorso a parte. In questo caso, il reddito ai fini Irpef, già ridotto del 15%, è ulteriormente scontato del 30%, arrivando di fatto a tassare il 59,5% del canone se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa (praticamente le città e l'hinterland). Con la riduzione dell'abbattimento forfettario, verrebbe tassato il 66,5% dell'affitto, e anche in questo caso crescerebbe la convenienza della cedolare, che su questi contratti è al 19 per cento. Le tabelle in questa pagina mostrano gli effetti concreti su un contratto-tipo. Sui canoni convenzionati, però, il vero nodo è dato dall'Imu. In molte città, i contratti concordati avevano l'Ici azzerata (come a Bologna) o superscontata (come a Torino, all'1 per mille). Ora invece potranno avere al massimo l'Imu al 4 per mille, sempre che le casse comunali siano in grado di permettersi lo sconto. Nella peggiore delle ipotesi, un alloggio con una rendita catastale di 800 euro può passare da 84 euro (Ici all'1 per mille) a 1.424 euro (Imu al 10,6 per mille), ma anche lo scenario migliore è tutt'altro che leggero: l'Imu al 4 per mille costerà pur sempre più di 500 euro. A conti fatti, gli affitti calmierati finiranno presto fuori mercato, e se i proprietari sceglieranno di mantenerli sarà solo per non

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e.on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA
SOLMAR GRUPPO CARISMI

	perdere un buon inquilino, non certo per convenienza. Ma questo non accadrà per colpa dell'Irpef, né della cedolare. *Cristiano Dell'Oste www.ilsole24.com*
Informazione Pubblicitaria	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Fvconsulting.it srl*** fvconsulting.it srl Consulenza Aziendale - Comunicazione & Marketing ***051/ 6217386; mail: info@fvconsulting.it***

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e.on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA
SOLMAR
CARISMI