ANACI LOMBARDIA informa

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

Circolare n. 134 del 7 Dicembre 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	***Condominio: onere di preventiva informativa all'amministratore delle opere su parti di proprietà o a uso individuale***
	Più chiarezza sulle parti comuni
Sportello Sicurezza	***Videosorveglianza e riforma del condominio***
Angolo Fiscale	***Imu, il saldo si potrà pagare anche alla posta***

News Giurisprudenziali	***Condominio: onere di preventiva informativa all'amministratore delle opere su parti di proprietà o a uso individuale*** La legge di riforma del condominio, in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, nel rimodulare la normativa codicistica, è intervenuta anche sull'art. 1122 c.c., modificandone innanzitutto la rubrica in coerenza con il nuovo contenuto della disposizione. La precedente versione della norma, rubricata «*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*» attribuiva a ciascun condòmino la facoltà di eseguire, all'interno della porzione di piano di sua proprietà, tutte le opere di riparazione, miglioria o trasformazione che gli convenissero, comprese quelle finalizzate al mutamento della destinazione d'uso,

	purché non recassero nocumento alle parti comuni dell'edificio. Nel rispetto di tale limite, le opere potevano eseguirsi senza che il condòmino necessitasse di preventiva autorizzazione dell'assemblea. Il novellato art. 1122 c.c., ora rubricato «*Opere su parti di proprietà o uso individuale*», ribadendo il principio riportato dalla precedente formulazione, ne amplia considerevolmente i contenuti e la portata: lo spazio fisico entro il quale si collocano i lavori non è più circoscritto al piano o alla porzione di piano di proprietà esclusiva (ovvero le singole unità, es. appartamenti, uffici, negozi ecc.) ma si allarga fino a ricomprendere le parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite al condòmino in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale. Sotto altro profilo, il disposto testuale della rinnovata norma riprende i divieti, riferiti ai possibili pregiudizi arrecabili all'edificio, contemplati, in materia di innovazioni, nel comma 2 dell'art. 1120 c.c. Ad essere vietate sono le opere dalle quali derivi danno alle parti comuni ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Infine, ed è questa la parte più innovativa della disciplina, si pone a carico del condòmino che abbia interesse ad intraprendere i lavori un onere di preventiva informativa all'amministratore, il quale deve a sua volta riferirne all'assemblea. Tuttavia non è prevista alcuna autorizzazione o approvazione da parte dell'organo assembleare, trattandosi pur sempre di opere eseguite su parti esclusive (per proprietà o per diritto d'uso) del condominio. È interessante osservare, da ultimo, come nella versione della riforma originariamente approvata dal Senato, l'art. 1222 contemplava un nuovo terzo comma volto a prevedere la possibilità da parte dell'amministratore di rivolgersi, previa diffida, all'autorità giudiziaria, qualora mancassero dettagliate

	informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione delle opere da intraprendersi. Rispetto al testo licenziamento dalla Senato, la Camera ha però espunto detta previsione, ritenuta eccessiva per il gravoso onere posto a carico dell'amministratore e per il grado di invasività nella sfera individuale dei singoli condomini. *Anna Costagliola* *www.diritto.it* ***Più chiarezza sulle parti comuni*** La riforma del condominio aumenta l'elenco delle parti comuni dell'edificio, fornendone una definizione più articolata ed esprimendo nel contempo, con l'uso di espressioni di contenuto più ampio, una volontà di considerare comune tutto ciò che può essere utile a soddisfare gli interessi dell'intera collettività condominiale. Non si parla più di acquedotti, di fognature o di impianti dell'acqua o del gas o del riscaldamento, ma di «impianti idrici e fognari», e di interi «sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo». Così da definire in modo diverso e in maniera decisamente di più respiro, rispetto al testo precedente, gli impianti che ricadono tra le parti comuni. Impianti centralizzati dunque che sono da considerarsi comuni fino al punto di utenza, vale a dire, secondo la forse più restrittiva espressione usata nel vecchio testo, fino al punto della loro diramazione ai locali di proprietà esclusiva, salvo diversa previsione dettata dalla normativa di settore in tema di reti

	pubbliche di distribuzione. L'integrata elencazione delle parti comuni chiarisce ancor più il concetto stesso di condominio, vale a dire della necessaria coesistenza di proprietà esclusive e di proprietà in comunione tra tutti i partecipanti al condominio. In altri termini, ciò che costituisce il condominio è proprio la peculiare situazione in cui si trovano due o più proprietà individuali al cui servizio sono posti altri beni e servizi indispensabili all'uso e al godimento delle porzioni esclusive da parte di tutti i condomini. La presunzione di proprietà comune dei proprietari delle singole unità continua anche con la riforma a non operare per quelle parti che espressamente siano escluse dal novero delle parti comuni da un "titolo", ossia dall'atto con cui l'originario unico proprietario, sia esso l'impresa costruttrice o la singola persona, procede alla vendita della prima unità immobiliare. L'assoluta novità della riforma consiste però nell'aver precisato che la proprietà comune dei beni elencati sussiste anche tra i proprietari «aventi diritto a godimento periodico» dell'unità immobiliare sita nell'edificio. Il riferimento è senza dubbio diretto alle multiproprietà, cioè al caso in cui a un soggetto viene riconosciuto un diritto di godimento turnario ed esclusivo su un bene immobile ben determinato per uno o più periodi dell'anno. Il nuovo articolo 1117, Codice civile, continua a individuare, attraverso una elencazione non tassativa, i beni che sono presuntivamente di proprietà e di godimento comune. L'elenco è meramente esemplificativo: compaiono, tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune e a

integrazione della formulazione vigente, i pilastri e le travi portanti. Parimenti dicasi per la facciata, anch'essa nuova entrata nell'elencazione ed espressamente indicata come tale nel testo riformulato. Restano incluse le aree destinate a parcheggio, senza peraltro una particolare motivazione rispetto al generale principio ispiratore della norma, che conferma infatti di considerare comuni tutti gli spazi e i locali utili per fornire servizi alla collettività dei condomini. Novità invece per i sottotetti, che sono considerati comuni qualora, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, siano destinati a un uso a vantaggio di tutti i condomini.

Viene ulteriormente garantita la destinazione d'uso delle parti comuni, modificabile solo dall'assemblea con una elevatissima maggioranza (quattro quinti delle teste e dei millesimi), sempre che il mutamento avvenga per soddisfare un interesse comune a tutti i condomini. Vietato anche al singolo condomino di svolgere qualsiasi attività che possa pregiudicarla, perché in tal caso qualsiasi condomino oltre all'amministratore possono diffidarlo per fare cessare la violazione e in ultima analisi interviene il giudice: si pensi a un arbitrario parcheggio di motocicli o di autoveicoli negli spazi comuni o un ingombro dei pianerottoli a proprio uso esclusivo così da impedirne ad altri il pari uso. Spetta comunque all'assemblea, in questo caso con una maggioranza più bassa (metà millesimi e almeno un terzo di teste), valutare se in concreto ci sia stata o meno violazione dell'obbligo di rispetto della destinazione della parte comune.

Augusto Cirla www.ilsolw24ore.com

Sportello Sicurezza	***Videosorveglianza e riforma del condominio*** L'installazione di apparecchiature di videosorveglianza diventa, grazie alla riforma di condominio, lecita a seguito di delibera assembleare. Le telecamere potranno essere installate su decisione dell'assemblea, con la maggioranza dei presenti e la metà del valore dello stabile. La riforma introduce nel codice civile l'articolo 1122-ter dedicato agli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. L'amministratore di condominio, previa delibera assembleare, dovrà adottare tutte le cautele previste dal provvedimento generale del Garante della privacy in materia di videosorveglianza dell'8 aprile 2010. Gli adempimenti risultano essere i seguenti: cartello informativo, stabilire tempi minimi di conservazione delle immagini (massimo 24 ore), individuare il personale che può visionare le immagini con atto di nomina di responsabile e incaricato del trattamento, chiedere al garante la verifica preliminare nei casi previsti dal provvedimento generale. La mancata osservanza di tali adempimenti comporta responsabilità amministrative e penali, oltre che esporre a richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati. Si è risolto in tal senso la lacuna legislativa che la giurisprudenza non riusciva a colmare in maniera univoca. In alcuni casi la giurisprudenza di merito ha infatti escluso il potere condominiale di installare impianti di videosorveglianza, ritenendolo un comportamento

violante il diritto alla riservatezza dei condomini.

In altri, le sentenze intravedano la lesione del diritto alla riservatezza a seguito dell'installazione di apparecchiature che consentivano di osservare le scale o i pianerottoli comuni. La questione risultava, nell'ultima ipotesi, se l'installazione dell'impianto di videosorveglianza trovasse il proprio soggetto "Titolare del trattamento" nell'assemblea dei condòmini, non potendo l'assemblea perseguire quella che è la tipica finalità di sicurezza del Titolare del trattamento che provveda ad installare un impianto di videosorveglianza.

Una seppur limitata apertura è stata fornita dalle sentenze che subordinavano l'installazione di telecamere condominiali all'unanimità dei consensi. Il tribunale di Varese afferma in maniera efficace che il condominio è luogo di vita ed in tal senso i condòmini non possono sopportare (salvo consenso), ingerenze nella loro riservatezza, pacifico il fatto che la videosorveglianza possa essere sostituita da altri sistemi di protezione.

La giurisprudenza penale ha invece affrontato la punibilità ai sensi del reato di interferenze illecite, affrontando il caso del singolo condomino che in assenza di preventiva delibera assembleare installasse a uso della propria sicurezza un impianto con fascio di captazione di immagini che si riversasse su aree comuni o anche su luoghi di proprietà di altri condòmini.

La Corte di Cassazione ha affermato che "non commette il reato di cui all'articolo 615-bis del codice penale il condomino che installi, per motivi di sicurezza, allo scopo di tutelarsi dall'intrusione di soggetti estranei, alcune

	telecamere per visionare le aree comuni dell'edificio, anche se tali riprese sono effettuate contro la volontà dei condòmini" specie se i condòmini stessi siano "a conoscenza dell'esistenza delle telecamere" e possano "visionarne in ogni momento le riprese" e che queste ultime non siano "neppure idonee a cogliere di sorpresa gli altri condòmini in momenti in cui possano credere di non essere osservati". Continua la Cassazione "La ripresa con una telecamera delle parti comuni non può pertanto in alcun modo ritenersi indebitamente invasiva della sfera privata dei condòmini, poiché l'esposizione alla vista di terzi di un'area che costituisce pertinenza domiciliare e che non è destinata a manifestazioni di vita privata esclusive è incompatibile con una tutela penale della riservatezza, anche ove risultasse che manifestazioni di vita privata in quell'area siano state in concreto, inaspettatamente, realizzate e perciò riprese". La confusione giurisprudenziale aveva già portato il Garante della Privacy a impartire le prime prescrizioni nel lontano 2000, riprese in seguito nel 2004 e nel 2010, in modo da dettare regole chiare e fornendo una distinzione tra riprese in ambito pubblico e privato 1) in merito all'installazione di telecamere ad iniziativa di singoli condòmini all'interno di edifici in condominio e loro pertinenze, il Garante ha precisato che l'impiego di tali sistemi, pur non rientrando nell'ambito di applicazione delle disposizioni del Codice, a meno che i dati siano comunicati sistematicamente o diffusi, richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi

	2) Il Garante ha richiesto la valutazione di proporzionalità, da effettuare in rapporto ad altre misure già adottate o che è possibile adottare (come sistemi comuni di allarme o protezione rinforzata di porte, portoni, cancelli automatici). 3) Strumenti di videosorveglianza quali i videocitofoni non sono soggetti alla disciplina del Codice qualora i dati non siamo comunicati o diffusi. Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenza illecita nella vita privata, l'angolo delle riprese deve comunque essere limitato ai soli spazi di propria pertinenza *Donatella Chiomento http://mediazione.studilegali.it/*
Angolo Fiscale	***Imu, il saldo si potrà pagare anche alla posta*** A dicembre si potrà pagare il saldo Imu con un bollettino di conto corrente postale. Magra soddisfazione, però almeno per i molti contribuenti forzati a compilare l'F24, lo scorso giugno, ritorna possibile utilizzare qualcosa di molto simile al vecchio bollettino Ici. E per parecchi l'F24 aveva rappresentato un ulteriore ostacolo, che era stato superato solo con l'affidamento a un professionista. Il «Sole 24 Ore» aveva anticipato già il 5 ottobre i contenuti della bozza del decreto dell'Economia, firmato il 23 novembre e pubblicato sul sito del dipartimento delle Finanze (www.finanze.it): non ci sono molte sorprese ma si può dire almeno che è stato predisposto per tempo. La compilazione parte dal centro, con l'indicazione dei dati anagrafici (codice fiscale, nome e cognome, data e luogo di

	nascita). Nella riga sopra, però, va trascritto il codice catastale del Comune (il dato è già stato usato per l'acconto). Sotto, poi, si indicano i dati dei versamenti relativi alle quattro tipologie immobiliari ammesse: abitazione principale, fabbricati rurali, terreni agricoli, aree fabbricabili e altri fabbricati. Nel vecchio bollettino Ici mancava la voce "fabbricati rurali". Questa categoria, che per decenni è rimasta dimenticata, quest'anno ha meritato una voce specifica anche perché è legata alla scadenza del 30 novembre, entro la quale i fabbricati rurali ancora risultanti al catasto terreni dovranno essere censiti al catasto fabbricati, proprio per poter ricevere una rendita ed essere tassati Si può pagare anche in via telematica, tramite il servizio gestito da Poste Italiane. Con la conferma di avvenuta operazione, il contribuente riceve l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello, oppure una comunicazione in formato testo contenente tutti i dati identificativi del bollettino e del bollo virtuale di accettazione. Queste sono le prove del pagamento e vanno conservate (anche se Poste Italiane conserverà le immagini dei bollettini di versamento). Si noti che il conto corrente è unico (1008857615), quindi non ci sarà la confusione che caratterizzava i pagamenti dell'Ici; inoltre quel conto corrrente non sarà utilizzabile per pagare l'Imu con bonifico bancario. Infatti Poste Italiane versa tutto l'incasso sulla contabilità speciale n. 1777 «Agenzia delle Entrate - Fondi della riscossione», aperta presso la Banca d'Italia e trasmette alla Struttura di gestione (di cui al Dlgs 241/97) i dati analitici indicati nei bollettini (codice fiscale, codice catastale del Comune,

	importi e indicazioni specifiche). La Struttura di gestione accredita ai Comuni le somme spettanti e trasmette telematicamente le informazioni ricevute, con cadenza settimanale. Ma dove si potranno reperire i bollettini? Poste Italiane provvederà a stamparli, assicurandone la disponibilità preso gli uffici postali, proprio come avveniva con l'Ici. I Comuni potranno comunque chiedere a Posta Italiane l'integrazione dei bollettino facendoli prestampare con gli importi dei tributi e i dati del contribuente. *di Saverio Fossati con un articolo di Cristiano Dell'Oste www.ilsole24ore.com*
Informazione Pubblicitaria	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Fvconsulting srl*** fvconsulting srl Consulenza Aziendale - Editoria & Marketing ***051/ 6217386; mail: info@fvconsulting.it***