ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

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

Circolare n. 95 del 17 febbraio 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Sull'antenna centralizzata decide l'assemblea*
	Condominio: approvazione del rendiconto dei lavori di manutenzione straordinaria
	Cassazione: decreto ingiuntivo contro condominio non può essere eseguito contro singolo condomino
Sportello Sicurezza	*Il Condominio spende in sicurezza*
Angolo Fiscale	*Aliquota 10% o 21%?*

News Giurisprudenziali	***Sull'antenna centralizzata decide l'assemblea*** L'assemblea può deliberare di modificare, sostituire o sopprimere un servizio condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e, quindi, se non incide sui diritti dei singoli condomini. Il principio è stato richiamato dalla Cassazione (sentenza 144/2012) nel caso di un condomino che aveva fatto ricorso contro la

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

	sentenza del tribunale che, confermando quella del giudice di pace, aveva respinto la domanda attrice, ritenendo legittima la delibera con la quale l'assemblea aveva deciso di non installare l'antenna centralizzata accettando che il servizio comune non fosse ripristinato. Per i giudici di legittimità, in materia di condominio negli edifici sono comuni le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono al l'uso e al godimento comune, come tutte le altre cose citate dall'articolo 1117, n. 3, del Codice civile. A questa categoria vanno ricondotte le antenne centralizzate (cioè destinate a servire più unità di proprietà esclusiva) che non sono fruibili in maniera personale e diretta da ciascun condomino, ma richiedono un'attività d'impianto e di gestione comune (compresa la manutenzione), che è compito dell'assemblea deliberare istituendo il relativo servizio. In particolare, la Cassazione ha già affermato, in fattispecie analoga, che «le attribuzioni del l'assemblea di condominio riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente a impedire ogni decisione». Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il

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

potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini (Cassazione, sentenza 6915/07 nella quale ha ritenuto legittima la delibera che ha disposto la rimozione delle bombole del gas collocate nel cortile comune, in precedenza autorizzata dall'assemblea ad alcuni condomini, essendo stato deciso dal condominio l'allacciamento alla fornitura del gas metano e pertanto sia venuta meno l'esigenza che aveva giustificato la precedente autorizzazione). Nel caso in esame, non si è trattato di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di non dar luogo ad un servizio la cui attivazione o prosecuzione non può essere imposta dal singolo partecipante per il solo fatto di essere comproprietario delle cose che ne costituiscono l'impianto materiale.

Luana Tagliolini www.ilsole24ore.com

Condominio: approvazione del rendiconto dei lavori di manutenzione straordinaria.

In materia di approvazione della contabilità finale dei lavori di manutenzione e la sua ripartizione tra i condomini, anche se si tratta d'interventi di straordinaria entità, la deliberazione adottata in seconda convocazione per essere valida e' sufficiente che riporti un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio

	e almeno un terzo del valore dell'edificio. Questa, in sintesi, la conclusione cui e' giunto il *Tribunale di Lecce con la sentenza n. 159 depositata in cancelleria lo scorso 20 gennaio 2012.* L'importante, quindi, per il giudice e' che l'approvazione degli interventi di manutenzione straordinaria di notevole entità avvenga con la maggioranza specificamente prevista dalla legge (voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, art. 1136, quarto comma, c.c.); il piano finale di riparto fa storia a se. Raccontare in che contesto si e' giunti a questa sentenza può aiutare a comprendere meglio l'importanza. A raggiungere questo risultato che, per la cronaca, rappresenta un inedito nel panorama giurisprudenziale italiano, abbiamo contribuito anche noi dell'Aduc che abbiamo collaborato alla difesa del condominio. Il fatto. In un condominio, che conta 35 partecipanti, sorge la necessità di eseguire alcuni interventi manutentivi (tra i quali, ad esempio, la ritinteggiatura di una parte della facciata). L'assemblea, dopo una serie di riunioni finalizzate alla scelta dei preventivi in relazione ai lavori da effettuare, decide l'esecuzione di lavori straordinari. L'importo degli interventi sfiora i 95 mila euro. La quota piu' alta, secondo il piano di riparto, e' pari a circa 4 mila euro, quella media a 2.500 euro. I condomini, riuniti in assemblea, approvano l'esecuzione dei lavori con le maggioranze indicate dal quarto comma dell'art. 1136 c.c. L'assemblea, sostanzialmente, li ritiene di notevole entità. Segue la realizzazione dell'intervento manutentivo deliberato; una volta conclusosi l'amministratore convoca

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

	l'assemblea per l'approvazione della contabilità finale e del relativo piano. Può accadere che la somma da versare subisca notevoli variazioni nel corso dell'esecuzione degli interventi (es. per la presenza di una situazione ben più grave di quella che si preventivava): non e' questo il caso. L'importo e gli interventi erano sostanzialmente quelli deliberati al momento dell'affidamento dei lavori. L'assemblea, quindi, li approva, in seconda convocazione, con le stesse maggioranze previste per l'approvazione del rendiconto consuntivo. A dire il vero il codice non prevede una maggioranza ad hoc per l'approvazione di quest'atto sicché, in dottrina e giurisprudenza, e' pacifico che la sua approvazione sia regolare se la deliberazione, (ci si ripete) in seconda convocazione, riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Così l'assemblea approva i conti dei lavori superando questa soglia minima non quella prevista per l'approvazione degli interventi straordinari di notevole entità, ossia non riporta il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Uno dei condomini assenti alla riunione decide d'impugnare la deliberazione. Tra i motivi delle sue lamentele c'e' proprio quello riguardante il mancato raggiungimento del quorum deliberativo previsto per i lavori straordinari di notevole entità da parte della deliberazione che approvava il rendiconto finale dei lavori. Dopo circa quattro anni di udienze, consulenze e memorie il giudice adito decide: *"l'art. 1136, co. 2 e 4, c.c. impone maggioranze qualificate per le delibere che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole*

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

entità; quella impuntata, invece, adottata in seconda convocazione, ha ad oggetto il mero esame ed approvazione della contabilità finale di lavori di manutenzione (già approvati in precedenza) e relativo piano di riparto, e a tali materie – anche in caso di notevole entità dei lavori – non si estende il quorum deliberativo richiesto per l'approvazione di questi ultimi e dei relativi esborsi […]" (Trib. Lecce 20 gennaio 2012 n. 159).
Un simile ragionamento può sembrar strano ma non e' così. Si pensi alla nomina dell'amministratore: per quest'atto e' necessario, in prima e seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Ma per l'approvazione del rendiconto consuntivo di gestione, nel quale solitamente e' inserito il suo onorario, per l'approvazione in seconda convocazione si ritiene sufficiente un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Non e' la stessa cosa?
Si tratta, ad avviso di chi scrive, di una sentenza importante poiché consente all'assemblea di approvare più semplicemente dei conteggi che, lungi dall'imporre nulla di nuovo, si limitano a certificare quanto già fatto. In questo modo si evita di dar eccessivo peso a quei condomini che, magari in ragione della loro robusta quota millesimale, si comportano in modo ostruzionistico per non pagare o ritardare quanto più e' possibile quel momento.

Alessandro Gallucci www.aduc.it

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

Cassazione: decreto ingiuntivo contro condominio non può essere eseguito contro singolo condomino

Rumori molesti causati dall'ascensore? La battaglia del condomino ha successo. A stabilirlo è la Corte di Cassazione – ordinanza 26898/11 –, ribaltando la pronuncia emessa in Appello e accogliendo la protesta avanzata dall'inquilino di un appartamento, collocato all'interno di un condominio e, per giunta, vicino all'ascensore 'fastidioso'.

Il caso

L'abituale utilizzo – anche notturno – dell'ascensore del palazzo diventa un incubo per un inquilino. Che chiede al condominio di risarcire i danni, in primo luogo, e, poi, di provvedere alla «esecuzione di lavori» finalizzati a «contenere la rumorosità dell'impianto dell'ascensore». Richiesta accolta dal Tribunale. Ma, a sorpresa, la Corte d'Appello ribalta la pronuncia, respingendo le richieste del condomino. La decisione assunta in secondo grado afferma che «non sono direttamente applicabili i criteri fissati dalle norme» sulle soglie di tollerabilità; secondo, pur assumendo tali criteri come parametri di riferimento, è stata esclusa «la sussistenza, in concreto, dell'intollerabilità dei rumori prodotti» dall'ascensore «nelle fasi di apertura e chiusura delle porte, e nelle ore notturne». A questo proposito, anzi, i giudici affermano che il superamento registrato non è «sufficiente ad integrare l'intollerabilità dei rumori lamentati», anche tenendo presente che quei rumori «erano discontinui e rari in periodo notturno». Ultimo, significativo elemento, valutato in Appello, le

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

	‘caratteristiche’ del condomino, ovvero «un soggetto particolarmente sensibile ai rumori», che «avrebbe dovuto valutare, all’epoca dell’acquisto dell’appartamento, le condizioni acustiche dell’impianto e delle mura dell’immobile». Le valutazioni compiute dai giudici in Appello, però, vengono contestate dal condomino nel ricorso in Cassazione: «sulla scorta degli accertamenti tecnici» è stato accertato che «il livello di rumorosità, misurato secondo i criteri tecnici fissati dalla recente normativa per i nuovi impianti, superava i limiti di accettabilità», eppure «tali norme» sono state ritenute «non direttamente applicabili» perché «sopravvenute alla costruzione del fabbricato ed all’installazione dell’ascensore». Per giunta, poi, viene ritenuto inaccettabile il fatto che il superamento della soglia consentita sia stato considerato insufficiente «a integrare l’intollerabilità dei rumori lamentati», e ancor più incomprensibile il richiamo alla «sensibilità» del condomino. Lo snodo della vicenda giudiziaria è rappresentato, per i giudici della Cassazione, da una semplice considerazione: «i limiti normativi di rumorosità, da osservarsi nella costruzione degli impianti di ascensore», anche se «sopravvenuti alla realizzazione dell’edificio ed alla installazione dell’ascensore», possono essere comunque «assunti quali parametri obiettivi» per valutare «la tollerabilità delle immissioni». L’applicazione di questo principio chiarisce la legittimità delle richieste avanzate dal condomino, con accoglimento del ricorso e questione rimessa alla valutazione della Corte d’Appello. Di rimando, però, serve a rimettere completamente in

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

	discussione anche le valutazioni compiute in Appello. Su quest'ultimo punto, i giudici della Cassazione spiegano che «avendo dato atto che l'impianto continuava a funzionare producendo rumori erano da presumersi nocivi per la salute umana, non poteva costringersi» il condomino «sol perché 'particolarmente sensibile', a continuare a tollerare immissioni che, seppur discontinue, erano da presumersi dannose», pensando, ad esempio, «alle conseguenze di improvvisi risvegli notturni». *www.lastampa.it*
Sportello Sicurezza Sportello Sicurezza & Qualità dell'Abitare	***Il Condominio spende in sicurezza*** Le spese straordinarie in condominio si continuano a fare ma predominano gli investimenti di fascia media, in prevalenza su tetti e balconi, e soprattutto per ragioni di messa a norma, sicurezza e risparmio. È il quadro tracciato dall'indagine di Harley & Dikkinson su un campione di 500 amministratori condominiali rappresentativo a livello nazionale (e suddiviso per area geografica in base alla proporzione degli edifici condominiali: 50% del Nord, 30% del Centro e 20% del Sud). Ed è un quadro in linea con la prudenza che sembra essere il sentiment del mondo immobiliare: spese sì, ma solo se proprio non si possono evitare. L'indagine, svoltasi a fine 2011, riguarda gli interventi effettuati o programmati. La prima domanda fatta agli intervistati riguarda le tipologie dei lavori: prevalgono quelli strettamente indispensabili a tetti, balconi e facciate,

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

	con l'80% dei condominii che li ha scelti come spesa da fare (era l'83% nel 2010). Seguono gli impianti termici e idraulici con il 52% (contro 50%), i lavori agli ascensori con il 41% (rispetto al 45%), agli impianti elettrici (compresi videosorveglianza e sistema antifurto) con il 44% (40%), alle canne fumarie con il 38% (39%) e infine le tipologie residuali con il 21% (20% l'anno precedente). Sono pochi gli spostamenti significativi in termini percentuali da un anno all'altro, ma è indicativo l'abbassamento della quota dei lavori notoriamente più impegnativi, quelli a tetti e facciate, le "bestie nere" della manutenzione, foriere di variazioni ai preventivi per gli inevitabili imprevisti che si verificano quando si avviano interventi dopo decenni. Di interesse il capitolo sulle motivazioni che sono state addotte dai condomini per il sì agli interventi: prevale largamente la «messa a norma», seguono la «sicurezza» e il «risparmio futuro» (vedi scheda e grafici). Il risparmio energetico è trasversale alle aree d'intervento: può infatti riguardare il ricorso a un termotecnico con l'installazione di una nuova caldaia a condensazione o il lavoro edile con l'implementazione del cappotto isolante o, ancora, l'opera elettrica con l'installazione di un impianto a led. «In merito al comfort – si legge nell'indagine – se preso fine a se stesso non viene considerato, mentre se associato al tema del risparmio energetico assume la massima valenza». La spesa media per intervento è comunque sostenuta: tra i 50mila e i 100mila euro nel 63% dei casi (era il 61% nel 2010); nel 2011 calano all'8% dal precedente 10% gli importi tra 100mila e 150mila euro e al 7% dal precedente

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

	8% quelli sopra i 150mila euro. La battaglia in assemblea per l'approvazione dei lavori si presenta piuttosto dura: gli amministratori hanno risposto che ottenere il consenso è stato «abbastanza difficile» nel 62% dei casi e «molto difficile» nel 20. Percentuali quasi invariate, ma litigiosità accertata. *Saverio fossati* *www.il.sole24ore.com*
Angolo Fiscale	***Aliquota 10% o 21%?*** Spesso facciamo rientrare nelle manutenzioni ordinarie e straordinarie anche servizi che tali non sono. Ci si riferisce, ovviamente alle tipologie di interventi su cui applicare o meno l' aliquota agevolata del 10%. Da più parti si legge che l'iva applicabile è una volta il 10%, l'atra il 21%, ma quale delle due aliquote è applicabile? Qual è la motivazione legale per l'applicazione o meno di detta aliquota ? Per poter rispondere a tale domanda occorre fare riferimento a precise norme, le quali ne richiamano altre e queste altre ancora. Con una certa pazienza certosina, si è cercato di coordinare tali norme e desumere dalla lettura di esse, la giusta interpretazione ai quesiti. Il campo di applicazione per il quale sono state fatte molte richieste di chiarimenti è la "manutenzione dei giardini condominiali". Si può affermare che l' aliquota applicabile è il 21% e non il

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

	10%. La motivazione e specifica di tale conclusione è inserita nell' aggiornamento n. 04/bis a cui si fa esplicito riferimento per gli opportuni approfondimenti. **CARATOZZOLO Dr RAFFAELE**
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 GRUPPO CARISMI