ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

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

Circolare n. 96 del 24 febbraio 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Condominio: è valida la ripartizione di spese operata senza tabelle millesimali*
	L'assemblea può "spegnere" la tv
	Assicurazioni degli edifici condominiali: qualche chiarimento
Sportello Sicurezza	*L'illuminazione di emergenza nei condomini*

News Giurisprudenziali

Condominio: è valida la ripartizione di spese operata senza tabelle millesimali

È la decisione della seconda sezione civile della Corte di cassazione, che, con *sentenza n. 2237 del 16 febbraio 2012*, si è pronunciata sul ricorso di due proprietari di appartamenti e locali facenti parte di un condominio, cui era stata rigettata, nei precedenti gradi di giudizio, la domanda di nullità della delibera assembleare con la quale era stato approvato il rendiconto della gestione. I ricorrenti sostenevano che la ripartizione delle spese era stata operata in assenza delle tabelle millesimali di cui il

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

condominio era sprovvisto.

La Suprema Corte, confermando in sostanza quanto in precedenza deciso, ha ritenuto la contestazione sulla ripartizione delle spese adottata con la delibera in oggetto priva di valido fondamento, trattandosi di uso consolidato delle tabelle millesimali approntante dal condominio, anche se non formalmente approvate. La ripartizione di una spesa condominiale può essere, infatti, deliberata anche in mancanza di appropriata tabella millesimale, purché nel rispetto della proporzione tra la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella derivando dal valore della proprietà singola e quella dell'intero edificio. Ne consegue che il condomino, il quale ritenga che la ripartizione della spesa abbia avuto luogo in contrasto con tale criterio, è tenuto ad impugnare la deliberazione indicando in quali esatti termini la violazione di esso abbia avuto luogo e quale pregiudizio concreto ed attuale gliene derivi. Ciò non è avvenuto nella fattispecie, in quanto i ricorrenti non hanno indicato per quali concreti motivi, con riferimento a specifici parametri tecnici, la ripartizione di spesa approvata dall'assemblea fosse lesiva dei loro diritti, risultando, pertanto, la domanda generica per indeterminatezza della questione.

www.diritto.it

L'assemblea può "spegnere" la tv

Una delle "dispute" che accende più gli animi in assemblea

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

	è la necessità o meno di approvare interventi che riguardino l'antenna "centralizzata": c'è chi dice di vedere male la tv e chi, nonostante l'impianto sia il medesimo, dice il contrario, o ancora, c'è sempre chi dice che la tv tanto non ce l'ha o non la guarda o che non vale spenderci dei soldi. Innanzitutto è bene chiarire subito che quando l'antenna televisiva serve tutti i condomini, dev'essere considerata proprietà comune. Non troveremo l'impianto televisivo tra quelli elencati dall'articolo 1117 del Codice civile: poco male, è noto che se una cosa svolge una funzione utile a tutti, essa dev'essere considerata cosa comune (vedi, tra le tante, la sentenza di Cassazione del 2 agosto 2011 numero 16914). Di conseguenza, tutte le decisioni passano dall'amministratore e/o dall'assemblea. Naturalmente se l'antenna serve solo un gruppo di condomini, oltre che all'amministratore, è solo a questi che spettano le relative decisioni (articolo 1123, terzo comma, Codice civile). Entrando più nel dettaglio, l'amministratore ha la competenza di ordinare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria urgente. Un temporale danneggia l'antenna? L'amministratore può farla riparare. Un forte vento la rompe definitivamente? Bisogna aggiungere i moduli per la ricezione del segnale digitale? Il mandatario ha carta bianca. Su queste materie, tuttavia, può essere chiamata a decidere anche l'assemblea, la quale ha competenza generale in materia di gestione delle cose comuni. Se nella pratica non accade, la ragione molto spesso sta

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

	nell'esigenza di celerità e snellezza della gestione della compagine. È davvero utile un'assemblea per decidere la sostituzione dei tiranti dell'antenna? Se sì, allora che senso avrebbe avuto attribuire per legge (articolo 1130 Codice civile) all'amministratore il potere di garantire a tutti i condomini il miglior uso e godimento di beni e servizi comuni? Vista la potenziale sovrapposizione di competenza, tuttavia, è bene tenere presente che le decisioni dell'assise prevalgono sempre e comunque sui provvedimenti dell'amministratore. Sono questi ultimi a doversi adeguare alle prime e non il contrario. Se sorgono contrasti su decisioni già prese si va dal giudice per stabilire chi ha ragione. Certo è che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria urgente l'amministratore ha buone probabilità di spuntarla: è la legge a onerarlo del compimento di questi interventi. Alcune materie, invece, restano esclusivamente nella sfera decisionale dell'assemblea condominiale. Sono quelle riguardanti interventi straordinari non urgenti e innovativi. Bisogna sostituire l'antenna? Decide l'assemblea. È necessario rinnovare l'impianto? Idem. Si vuole installare un impianto satellitare comune? La decisione è da considerarsi un'innovazione necessaria adottabile con le maggioranze semplificate indicate dalla legge n. 66 del 2001. In questi settori d'intervento ogni decisione autonoma dell'amministratore è presa a suo rischio e pericolo: se l'assemblea non gliela ratifica non solo perde i soldi anticipati, ma può anche essere chiamato ai danni per la decisione illegittima (ad esempio se non ha anticipato la spese e il fornitore agisce contro il

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

condominio).
All'assemblea spetta, altresì, la decisione di dismettere l'impianto televisivo centralizzato. Né si può dire che tale provvedimento debba essere preso con il consenso di tutti i condomini. Questo, almeno, è il convincimento della Cassazione secondo la quale l'assise, a maggioranza, può ordinare la dismissione dell'antenna centralizzata con il solo limite di non incidere sulle parti d'impianto di proprietà esclusiva (Cassazione 11 gennaio 2012 n. 144). Per tutte le spese inerenti l'impianto, siano esse riguardanti la sua riparazione, la dismissione o l'installazione di quello satellitare, il criterio di ripartizione da applicare, salvo diversa convenzione, è identico: suddivisione del costo in base ai millesimi.

www.ilsole24ore.com

Assicurazioni degli edifici condominiali: qualche chiarimento

L'assicurazione degli edifici condominiali è una prassi, non obbligatoria, che i condomini possono decidere di sottoscrivere.
Forse non tutti sanno che in Italia l'assicurazione condominio non è obbligatoria, e la sua sottoscrizione può essere decisa, a seconda dei casi, o dall'amministratore o dall'assemblea condominiale.

Il primo caso si presenta quando il regolamento di condominio prevede l'obbligo di assicurazione. In questo caso, l'amministratore è tenuto a stipulare il contratto anche senza aver ottenuto, preventivamente, il consenso

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

	dagli altri condomini. La situazione cambia qualora nel regolamento condominiale non ci siano accenni all'obbligo di stipulare un'assicurazione condominiale: in questo caso, non essendoci informazioni specifiche in merito, l'amministratore non è tenuto a prendere decisioni a riguardo in modo indipendente ed autonomo, e deve bensì essere autorizzato da una preventiva delibera dell'assemblea prima di poter stipulare il contratto assicurativo. Qualora l'amministratore venga autorizzato a procedere, senza che però l'assemblea abbia dato un consenso unanime, bisogna tener presente che l'assicurazione potrà riguardare solo le parti comuni del condominio, quelle cioè che vengono usate da tutti e che vengono considerate come proprietà di tutti coloro che abitano in un dato stabile (scale, ascensore e tetto per esempio), mentre non ne faranno parte i beni di proprietà esclusiva dei condomini, ossia i singoli appartamenti e, se ce ne sono, i box macchina. Per far sì che sia possibile stipulare un'assicurazione che comprenda anche le proprietà esclusive, è necessario il consenso unanime dell'assemblea. Tuttavia, i membri dell'assemblea che si siano espressi a favore dell'assicurazione, e che desiderino che anche le proprie proprietà esclusive siano coperte dalla polizza, potranno comunque stipulare un contratto assicurativo che copra, oltre alle proprie proprietà, anche le corrispondenti quote di proprietà comuni. In questo modo, nell'eventualità che abbia luogo un sinistro o un danno condominiale, i condomini che avranno deciso di stipulare la polizza saranno risarciti dall'agenzia assicurativa,

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

	mentre coloro che non avranno optato per la stipula dell'assicurazione dovranno rispondere o subire personalmente il danno. Per quanto riguarda la ripartizione delle spese derivanti dalla stipula dell'assicurazione condominiale, ogni condomino che si sarà espresso a favore della polizza pagherà parte dei costi. La ripartizione viene fatta in modo proporzionale, in base alle quote millesimali di comproprietà. Può capitare però che a certi condomini venga richiesto di contribuire in modo più sostanzioso: è questo il caso, per esempio, di coloro che esercitano, all'interno del condominio, una professione o un'attività che potrebbe aumentare il rischio di sinistro. Uno dei tipi di assicurazione per condomini più diffusi è la polizza globale fabbricati, che ha la caratteristica di fornire al proprietario di un fabbricato sia delle garanzie dirette (per coprire i danni provocati al condominio stesso), che delle garanzie di responsabilità civile (che coprono i danni arrecati a terzi, le lesioni personali e i danneggiamenti arrecati ad animali o cose). L'assicurazione di edifici condominiali è sicuramente una pratica utilissima, anzi indispensabile per evitare discussioni e liti condominiali causate, per esempio, dal danneggiamento delle parti comuni, e per tutelare i singoli condomini in caso di danni e sinistri. Sia che il regolamento preveda la stipula di una polizza, sia che non ci siano riferimenti in merito, la sottoscrizione di un contratto assicurativo è comunque un passo importante che, anche se la legge italiana non ne prevede l'obbligo,

	ogni condominio dovrebbe pensare di compiere. *Francesca Tessarollo www.comunicati123.it*
Sportello Sicurezza Sportello Sicurezza & Qualità dell'Abitare	***L'illuminazione di emergenza nei condomini*** L'illuminazione di sicurezza (o di emergenza) è quell'illuminazione destinata a evidenziare le vie di evacuazione e a garantire che possano essere sempre individuate ed utilizzate con sicurezza durante l'evacuazione di una zona o in presenza di coloro che tentano di completare un'operazione potenzialmente pericolosa prima di lasciare la zona stessa. In generale, quindi, è di particolare importanza, onde evitare pericoli di sorta. Nei condomini ad uso prettamente civile non si applicano regole particolari per la sicurezza delle persone e delle cose. Trovano però applicazione il D.M. 268/87 ("Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione") e le norme della serie UNI-EN 81 (Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori), qualora l'edificio sia munito di ascensore. In particolare, il D.M. 246/87 prevede che negli edifici con altezza antincendio superiore a 32 m debba essere obbligatoriamente presente un sistema di illuminazione di sicurezza, che deve garantire un'affidabile illuminazione e la segnalazione delle vie di esodo. Esso deve avere alimentazione autonoma, centralizzata o localizzata che, per durata e livello di illuminamento, consenta un

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

	ordinato sfollamento. La norma UNI-EN 81 presta, inoltre, una particolare attenzione per quanto concerne lo stato di illuminazione, prevedendo che "l'illuminazione naturale o artificiale, a livello del pavimento in prossimità della porta di piano, deve essere non inferiore a 50 lx in modo che l'utente possa vedere cosa succede quando apre la porta di piano per entrare in cantina, anche nel caso di mancanza di illuminazione di questa".Infine, la Legge 186/68, inerente alla "regola dell'arte", ribadisce che gli impianti elettrici realizzati secondo le norme del CEI Comitato Elettrotecnico Italiano si considerano costruiti a regola d'arte. La norma CEI 64-50 ("Edilizia ad uso residenziale e terziario. Guida per l'integrazione degli impianti elettrici utilizzatori e per la predisposizione di impianti ausiliari, telefonici e di trasmissione dati negli edifici - Criteri generali") oltre a ribadire i principi del D.M. 246/87 raccomanda anche un'illuminazione di emergenza per gli edifici con altezza antincendio compresa fra i 24 e 32 m (allo scopo per il livello di illuminamento si consiglia maggiore o uguale a 5 lx presso scale e porte, maggiore o uguale a 2 lx in ogni altro ambiente). In conclusione, nei condomini ad uso prettamente civile l'illuminazione di sicurezza è obbligatoria per altezze antincendio superiori a 32 m; viene però consigliata anche per le altezze antincendio intermedie (24 - 32 m). La situazione é diversa qualora nel condominio siano presenti lavoratori; in tal caso, assumendo l'amministratore condominiale la veste di datore di lavoro,

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

	vanno rispettate le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 ed è pertanto prescritta l'illuminazione di sicurezza. Si ritiene, inoltre, consigliabile l'installazione dell'illuminazione di emergenza anche in edifici dove ci possono essere problemi particolari (es. presenza di barriere architettoniche che possono costituire pericolo per le persone; dove, per l'assenza di illuminazione, in caso di guasto possa esistere pericolo - caduta, urti, ecc). *www.sicuring.it*
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***