

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	<i>Sopraelevazioni in condominio, azioni entro 20 anni</i>
	<i>Poteri, doveri e responsabilità dell'amministratore alla luce della riforma del condominio</i>
Sportello Sicurezza	<i>Efficienza energetica e rinnovabili: ecco cosa prevede la riforma del condominio</i>
Angolo Fiscale	<i>Polizza globale fabbricato senza insidie</i>

News Giurisprudenziali	<p><i>Sopraelevazioni in condominio, azioni entro 20 anni</i></p> <p>Se le sopraelevazioni in un condominio pregiudicano le condizioni statiche dell'edificio i condomini possono opporsi in qualunque momento. Al contrario, se il danno avviene a scapito del decoro architettonico l'opposizione deve essere presentata entro vent'anni.</p> <p>È arrivata a queste conclusioni la Corte di Cassazione, che con la sentenza 17035/2012 si è pronunciata su una sopraelevazione realizzata sul lastrico solare di un condominio.</p> <p>Secondo la Cassazione, se un intervento viola il decoro architettonico, il proprietario esclusivo del lastrico solare</p>
-----------------------------------	---

ha il diritto a sopraelevare. Allo stesso tempo, gli altri condomini, in quanto comproprietari, hanno il diritto di non vedere danneggiate le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

Ogni azione a tutela del diritto dei condomini deve però essere intrapresa nei termini della prescrizione ventennale.

Come affermato dalla Cassazione, il diritto del proprietario esclusivo del lastrico solare ad effettuare la sopraelevazione è limitato dal diritto dei condomini, che possono intraprendere azioni per non vedere turbate le linee architettoniche dell'edificio condominiale.

A sua volta, però, il diritto dei condomini è limitato dal tempo entro cui deve essere intrapresa l'azione. Decorso il termine ventennale, infatti, il proprietario che realizza la sopraelevazione acquisisce il diritto a mantenerla e non è obbligato al ripristino delle condizioni preesistenti.

Paola Mammarella www.edilportale.com

Poteri, doveri e responsabilità dell'amministratore alla luce della riforma del condominio

La recente emanazione di nuove regole in tema di gestione della cosa comune ha riformato in modo consistente lo scenario normativo previgente, introducendo nel nostro ordinamento un vero e proprio Codice del Condominio ("Legge 11 Dicembre 2012 n.220). La figura dell'amministratore risulta oggi maggiormente definita ed i poteri, doveri ed oneri ad essa imputabili meglio individuabili. L'amministratore della riforma assume così primaria importanza divenendo artefice

principale della corretta manutenzione e gestione degli spazi comuni.

L'amministratore di condominio opera in virtù dell'istituto della rappresentanza previsto all'articolo 1131 del codice civile: i suoi poteri trovano fondamento nella legge, nelle delibere dell'assemblea condominiale e nel regolamento di condominio. Egli è tenuto ad espletare il proprio mandato con la diligenza del buon padre di famiglia (responsabilità dell'uomo medio unita tuttavia a particolari competenze tecniche richieste dal suo ruolo) potendo adottare contro i condomini provvedimenti obbligatori, il tutto pur sempre entro i limiti dell'interesse alla buona gestione della cosa comune: egli potrà assumere decisioni vincolanti circa materie attinenti particolari delibere assembleari ma non potrà mai interferire con i diritti esclusivi esistenti in capo ai singoli condomini.

L'amministratore ha il compito di vigilare circa la corretta applicazione e rispetto da parte dei condomini del regolamento condominiale. A tale scopo può avanzare richiami ed adottare tutti i provvedimenti necessari ad eliminare turbative ed a ristabilire l'equilibrio comune. Anche qui, analogamente a quanto sopra, tale potere è limitato alla tutela delle aree condominiali comuni, essendo escluse quelle parti dell'edificio di proprietà individuale dei singoli condomini, comprese le servitù di passaggio. Egli ha inoltre l'importante compito di garantire a tutti i condomini pari possibilità di fruizione dei beni comuni, non potendo l'amministratore negare ad uno ciò che al contrario è concesso a tutti gli altri. Parimenti egli ha l'obbligo di vigilare circa la corretta erogazione dei servizi comuni, ben potendo lo stesso esperire idonei sopralluoghi ed effettuare verifiche periodiche anche al fine di ridurre al

minimo le interferenze tra singole unità abitative. L'amministratore provvede poi a stipulare efficacemente, vincolando conseguentemente tutti i condomini, i contratti necessari a garantire corretta manutenzione ordinaria (in questo caso senza particolari vincoli; ad es. contratto di fornitura per il riscaldamento centralizzato) e straordinaria (previa autorizzazione assembleare) del condominio.

Egli è inoltre titolare di legittimazione attiva al procedimento che interessi il condominio (sia nel caso di impugnazione da parte dei condomini di delibere assembleari che in casi afferenti l'osservanza del regolamento condominiale, nonché in altre situazioni purché limitatamente alla gestione della cosa comune) senza che sia dunque necessaria, in linea generale, apposita autorizzazione. Precise limitazioni sono espressamente previste dalla legge. L'amministratore ha tuttavia necessità di ottenere previa autorizzazione assembleare per poter stipulare polizza assicurativa. Il legislatore ha infatti normativamente previsto poteri in capo allo stesso limitatamente alla conservazione materiale della cosa comune, esulando da tale classificazione la finalità propria della stipula di polizza assicurativa, cioè il preservare dal rischio di deterioramento dovuto ad eventi imprevedibili e straordinari (come un incendio o l'incardinarsi di un giudizio civile).

Come contropartita a questi poteri incombe sull'amministratore responsabilità civile per il proprio operato: a potere conferito dalla legge corrisponde responsabilità processuale in caso di negligenza e cattiva amministrazione. Egli non risponde tuttavia del danno cagionato dal condomino mediante l'utilizzo del bene comune salvo che il regolamento condominiale preveda

	<p>espressamente l'applicazione di sanzioni pecuniarie nei confronti dei soggetti violanti le norme inerenti all'uso delle cose e degli spazi comuni.</p> <p>Questi sopra esposti gli aspetti più salienti. Molti gli aspetti della riforma che riguardano questa figura, ora elevata e necessariamente dotata di adeguata professionalità.</p> <p>Licia Albertazzi www.studiocataldi.it</p>
<p>Sportello Sicurezza</p>	<p><i>Efficienza energetica e rinnovabili: ecco cosa prevede la riforma del condominio</i></p> <p>Partirà il 17 giugno 2013 la riforma del condominio, che prevede anche importanti novità anche per le energie rinnovabili. E' stata infatti pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 la legge n. 220 dell'11/12/2012 Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, che introduce modifiche al codice civile nella disciplina dei condomini. La legge entrerà in vigore solo a giugno del 2013, per permettere di prepararsi alle modifiche e alla loro corretta applicazione. Vediamo nel dettaglio le novità nel campo delle rinnovabili e dell'efficienza.</p> <p>In base all'art. 5 della legge, sarà possibile, con l'approvazione dell'assemblea condominiale a maggioranza degli intervenuti e con almeno la metà del valore dell'edificio, consentire le innovazioni delle cose comuni aventi come oggetto "le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità</p>

immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune." Altra importante novità è introdotta dall'art. 7. Viene infatti consentita la possibilità di "installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

Fabio Tognetti www.greenreport.it

Angolo Fiscale

Polizza globale fabbricato senza insidie

Le polizze globali di fabbricato permettono di assicurare il proprio condominio contro un gran numero di danni, che

vanno dall'incendio alla responsabilità civile, passando per i danni da acqua e da eventi sociopolitici e per la rc dell'amministratore. Il vantaggio principale? Concentrando tutte le garanzie desiderate in un'unica polizza si può ottenere un risparmio notevole rispetto alla stipula di diverse assicurazioni, che siano frazionate per tipologia di copertura o per singolo appartamento.

La polizza di condominio deve essere stipulata dall'amministratore dello stabile previa autorizzazione dell'assemblea. I premi vengono quindi pagati da ciascun condomino in misura proporzionale ai millesimi di proprietà, o secondo altri criteri eventualmente previsti dal regolamento condominiale. Quando si stabiliscono le garanzie da includere nella polizza, è bene prestare attenzione che non vi siano sovrapposizioni rispetto alle assicurazioni che ciascun condomino ha stipulato, individualmente, per il proprio appartamento, con il rischio di conseguenti duplicazioni dei costi. È anche importante verificare che vi sia una clausola di rivalutazione automatica della polizza che adegui sia i premi sia i massimali all'andamento dell'inflazione, per evitare che, dopo 10 anni o più, il risarcimento nominale risulti inadeguato rispetto al valore reale dei danni coperti da garanzia.

Le coperture essenziali incluse in ogni polizza globale di fabbricato rientrano in due ambiti distinti: incendio e responsabilità civile del condominio. La sezione incendio, in genere, include anche i danni da fulmine, implosione, esplosione, caduta di aeromobili, onde di pressione, e altre garanzie connesse a questa tipologia di rischi. La sezione Rc copre invece i danni provocati a terzi (Rct) o ai prestatori di lavoro (Rco) da eventi accidentali legati alla

proprietà del fabbricato e alla conduzione delle parti comuni. Tra le garanzie aggiuntive, invece, vi sono i danni da acqua, la ricerca di guasti, la rottura lastre e pannelli solari, e altri eventi speciali e accessori. Il premio è determinato in primo luogo dalle caratteristiche del condominio: il numero di piani e di appartamenti, la superficie in metri quadrati, il valore della ricostruzione, la presenza di giardini. Anche l'anno di costruzione e di ultima ristrutturazione è particolarmente influente sul prezzo finale della polizza.

Il risultato può variare molto anche in base ai massimali desiderati. Ad esempio, una polizza Generali con le sole garanzie di base (incendio ed Rc), calcolata su un condominio di 4 piani, 12 famiglie, con giardino e garage, costruito nel 1970 e mai ristrutturato (vedi tabella), costa circa 2.652 euro all'anno fissando il valore di ricostruzione a 5 milioni di euro e il massimale Rc a 2 milioni. Riducendo i massimali rispettivamente a 2 milioni di euro e 500mila euro, e prendendo in considerazione un fabbricato costruito nel 2005, il premio si riduce a 722 euro.

La città in cui si trova il condominio, invece, influisce poco o nulla. Per Generali e Unipol i premi sono identici sia che il fabbricato abbia sede a Milano, Roma o Napoli; per Zurich la differenza è di poche decine di euro (rispettivamente 3.214, 3.037 e 3.013 euro nelle tre città per il succitato esempio di condominio, includendo anche la garanzia di base per i danni da acqua).

L'inclusione di coperture aggiuntive fa lievitare il costo. Nel caso di Allianz, per esempio, lo stesso preventivo effettuato in agenzia per una polizza con la sola sezione incendio, Rc ed estensione Rc al giardino condominiale

alberato ammonta a 1.939 euro. Se si includono anche i danni da acqua si sale subito a 3.493 euro. Se si desidera una polizza comprensiva di danni da gelo, da occlusione e trabocco, eventi socio-politici, eventi atmosferici, guasti, estensione Rc alle singole unità immobiliari e all'amministratore, il gran totale può sfiorare i 5mila euro l'anno.

Andrea Curiat www.ilsole24ore.com

***Informazione
Pubblicitaria***

Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?

Affidati all'esperienza della

Foconsulting srl



foconsulting srl
Consulenza Aziendale - Editoria & Marketing

051/ 6217386; mail: info@foconsulting.it