

Circolare n. 141 del 15 Febbraio 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475

SOMMARIO

<i>Decoro architettonico:legittime le disposizioni del regolamento contrattuale che vietano qualunque alterazione</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Affissione del nome dell'inquilino moroso</i>	<i>Pag.2</i>
<i>Ammesso l'invio ai condomini del verbale assembleare contenente dubbi sull'amministratore uscente</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Impianti centralizzati, controlli gratuiti nei condomini</i>	<i>Pag.5</i>
<i>Sconto imu per abitazioni locate con regolare contratto a Milano</i>	<i>Pag.5</i>

DECORO ARCHITETTONICO: LEGITTIME LE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO CONTRATTUALE CHE VIETANO QUALUNQUE ALTERAZIONE



Con **sentenza 24 gennaio 2013, n. 1748** la Cassazione Civile ha riconfermato il principio secondo cui devono considerarsi *legittime le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale che vietano gli interventi modificativi della struttura dell'edificio.*

I fatti. Nel caso in esame, i proprietari "pro indiviso" di una unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio realizzato da una cooperativa, citavano in giudizio il proprietario di una costruzione edilizia limitrofa, il quale aveva edificato parte del proprio giardino in

aderenza all'immobile appartenente agli attori, sostenendo *la violazione dell'art. 1120 cod. civ., della normativa di cui al r.d. n. 1165 del 1938, nonché del regolamento condominiale.*

Il Tribunale di Bari accoglieva la domanda attorea, condannando il convenuto alla demolizione dell'edificazione, oltre alle spese di lite. La Corte d'Appello riformava la decisione impugnata ritenendo non applicabile alla fattispecie in analisi la normativa di cui al r.d. n. 1165/1938, e non riconoscendo una violazione del decoro architettonico né in relazione all'art. 1120 cod. civ., né con riferimento al regolamento contrattuale dal momento in cui erano già presenti ulteriori opere modificative dell'estetica del complesso residenziale, ed in ogni caso quelle oggetto di controversia ben si inserivano nello stesso.

La decisione. La Suprema Corte, con sentenza n. 1748/2013, ha rilevato che, in ambito condominiale, il principio di autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni idonee a limitare i diritti dei condomini sia in relazione "alle parti comuni, sia con riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà". Occorre precisare che trattandosi di materia attinente alla compressione di facoltà normalmente connesse alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze (**Cass. Civ., 20 luglio 2009, n. 16832**). Per le suddette motivazioni la Cassazione, nel caso in analisi, ha ritenuto che le norme di un regolamento contrattuale legittimamente possono integrare o derogare alla disciplina legale, attribuendo al concetto di decoro architettonico "una definizione più rigorosa di quella accolta dall'articolo 1120 cod. civ.". Così disponendo, gli Ermellini hanno cassato la sentenza impugnata relativamente al secondo motivo accolto.

I precedenti. In senso conforme si era pronunciata la medesima Corte, con **sentenza 6 ottobre 1999, n. 11121**, precisando che il "**divieto di immutazione**" può essere esteso sino ad imporre la conservazione degli elementi riguardanti la simmetria, l'estetica e l'aspetto generale dell'edificio.

Daniela Sibilio

Fonte Agire – Agenzia Giornalistica Real Estate

AFFISSIONE DEL NOME DELL'INQUILINO MOROSO: CONDANNATO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



La pubblicazione dei dati degli inquilini morosi, mediante affissione di un comunicato in uno spazio condominiale accessibile non già ai soli condomini ma ad un numero indeterminato di altri soggetti, integra il reato di diffamazione.

È quanto stabilito dalla **Corte di Cassazione**, sezione V penale, con **sentenza n. 4364/2013**.

Il comunicato in questione - contenente l'elenco dei nominativi dei condomini che, in ritardo nel pagamento delle rispettive quote, sarebbero stati esclusi dalla fruizione di taluni servizi - era stato affisso nell'androne del palazzo. Successivamente, uno dei morosi denunciava l'amministratore per offesa alla

reputazione, sottolineando l'evidente intento di quel comunicato di "sottoporre a pubblica gogna" coloro che non avevano pagato le quote; posizione, quest'ultima, condivisa sia dal Giudice di Pace di Messina che dal Tribunale, con sentenza del 21 gennaio 2011.

La Suprema Corte, respingendo il ricorso dell'amministratore, ha ricordato che "integra il delitto di diffamazione il comunicato redatto all'esito di una assemblea condominiale, con il quale alcuni condomini sono indicati come morosi nel pagamento delle quote condominiali e vengono conseguentemente esclusi dalla fruizione di alcuni servizi" qualora la comunicazione sia pubblicata in un luogo accessibile anche a terzi.

Gli Ermellini sottolineano, inoltre, che se l'intento dell'amministratore fosse stato realmente quello di informare celermente gli interessati dell'imminente interruzione del servizio, mediante modalità comunicative potenzialmente percepibili da un indeterminato numero di soggetti, allora l'amministratore "avrebbe dovuto calibrare il contenuto dell'informazione a tale esigenza, evitando di menzionare anche l'identità dei condomini morosi".

Per le suddette motivazioni è stata confermata la contestazione del reato di diffamazione, nonché la condanna nei confronti dell'amministratore.

La sezione V della Corte di Cassazione si era espressa nei medesimi termini in una precedente sentenza del 2009, in quell'occasione precisando che "una notizia relativa alle vicende condominiali non può andare oltre il ristretto perimetro rappresentato dalla cerchia dei condomini ed, eventualmente, dei terzi che con il condominio sono in rapporti" (Cass. Penale, sez. V, 18 settembre 2007, n. 35543).

Cosicché, è possibile affermare che, nel caso analizzato, la diffusione delle informazioni sarebbe stata certamente scriminata qualora fosse rimasta confinata nell'ambito condominiale. Tuttavia, dal momento in cui il predetto comunicato è stato portato potenzialmente a conoscenza anche di soggetti nei cui riguardi non poteva avere alcun valore funzionale, non si può non riconoscere l'integrazione dell'elemento oggettivo del delitto di cui all'articolo 595 c.p., non sussistendo nessuna ragione socialmente valida a supporto del comportamento incriminato.

Daniela Sibilio

Fonte Agire – Agenzia Giornalistica Real Estate

AMMESSO L'INVIO AI CONDOMINI DEL VERBALE ASSEMBLEARE CONTENENTE DUBBI SULL'AMMINISTRATORE USCENTE: NON VI È VIOLAZIONE DELLA PRIVACY



L'invio a tutti i condomini del verbale assembleare contenente la dichiarazione con la quale si accusa l'amministratore di aver sottratto ingenti somme di denaro al condominio non deve essere considerato lesivo della privacy.

Lo ha stabilito la **Corte di Cassazione**, III sezione, con **sentenza del 23 gennaio 2013, n. 1593**.

In seguito al ricorso presentato da taluni amministratori, che contestavano la sussistenza di “condotte lesive della loro privacy” – consistenti nella dichiarazione resa, in occasione di un’assemblea condominiale, da un condomino che si interrogava sull’operato degli amministratori chiedendo delucidazioni in merito alla destinazione di ingenti somme di denaro, e nel successivo invio del verbale ai condomini stessi – il Tribunale di Milano, con sentenza dell’11 novembre 2009, respingeva la domanda di risarcimento danni; della questione veniva investita la Suprema Corte.

La Cassazione ha ricordato che ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 2003 (c.d. Codice della Privacy), per “*dato personale*” deve essere inteso qualsivoglia informazione concernente persone fisiche, giuridiche, enti ed associazioni “identificati o identificabili” anche “indirettamente, mediante riferimento a qualsivoglia altra informazione”. In tale nozione devono farsi rientrare, senza alcun dubbio, i dati dei partecipanti al condominio raccolti ed impiegati per le finalità prevista dall’articolo 1117 cod. civ. Tuttavia, in ambito condominiale, le informazioni riguardanti il riparto delle spese, l’entità del contributo dovuto da ciascuno nonché la mora nel pagamento degli oneri pregressi possono essere “oggetto di trattamento anche senza il consenso dell’interessato”. La liceità del suddetto trattamento rinvia la propria *ratio* nella finalità perseguita dallo stesso.

Precisa la Corte, inoltre, che è fondamentale effettuare un bilanciamento tra contrapposti interessi, quali il diritto alla tutela della privacy e le esigenze di efficienza e funzionalità del condominio. Ne consegue che “le informazioni riportate nei prospetti contabili o come nella specie nei verbali assembleari debbono essere comunicati solamente agli aventi diritto alla relativa conoscenza, e cioè ai condomini”, e non anche a chi non ne abbia interesse.

Nel caso di specie l’amministratore si era limitato ad inviare copia della delibera assembleare ai singoli condomini “senza divulgare o elaborare diversamente il verbale e quanto ivi riportato”.

Per le suddette motivazioni la Cassazione ha rigettato il ricorso, condannando gli amministratori ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio.

Occorre ricordare che il tema analizzato è stato oggetto di una precedente pronuncia della Corte (Cass. Civ., 4 gennaio 2011, n. 186) la quale, in tale circostanza, aveva precisato che la disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, prescrivendo che il trattamento degli stessi avvenga nell’osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all’accesso di terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino.

Daniela Sibilio

Fonte Agire – Agenzia Giornalistica Real Estate

IMPIANTI CENTRALIZZATI, CONTROLLI GRATUITI NEI CONDOMINI



L'ANACI Lombardia (sede provinciale di Pavia), con il patrocinio della Regione, Provincia e Comune e in collaborazione con la società Domotecnica, si fa promotrice di una importante iniziativa a favore dei condomini con impianto centralizzato: avviare una campagna di diagnosi energetica gratuita degli immobili.

L'iniziativa vede coinvolti i tecnici della Domotecnica i quali compiono analisi e controlli sullo stato di efficienza degli impianti. Tali controlli vengono effettuati attraverso sopralluoghi mirati e preventivamente stabiliti dall'amministratore di condominio il quale è tenuto ad affiggere un cartello nel condominio (ben visibile da tutti i condomini, ma soltanto a questi) che riporti esattamente il giorno e l'ora delle verifiche; tra l'altro, egli stesso (o un suo incaricato), si impegna ad accompagnare i tecnici nei vari sopralluoghi, identificabili, questi ultimi, da un tesserino di riconoscimento. Queste verifiche risultano quanto mai necessarie soprattutto per impianti centralizzati obsoleti o comunque costruiti prima del 1990, per i quali ben il 50% dell'energia acquistata per il riscaldamento, risulta disperdersi a causa delle scarse opere di isolamento degli stessi edifici.

Fonte Agire – Agenzia Giornalistica Real Estate

SCONTO IMU PER ABITAZIONI LOCATE CON REGOLARE CONTRATTO A MILANO



A **Milano**, il Comune concede un piccolo sconto sull'IMU per i proprietari di appartamenti locati con contratto regolarmente registrato. Questa riduzione è pari allo 0,96%, appena sotto l'1,06% previsto per gli immobili diversi dalle abitazioni principali. L'aliquota si riduce ulteriormente, 0.65%, per chi cede in locazione l'abitazione con un contratto a canone concordato.

La possibilità di ottenere questo sconto è vincolata, tuttavia, ad una quanto mai solita trafila burocratica, con una serie di incombenze che vanno ad aggiungersi alla registrazione e relativo pagamento del contratto di affitto concluso a dicembre.

Lunedì 4 febbraio risultava l'ultimo giorno utile per l'invio al comune di una serie di documenti:

- copia del contratto di locazione con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che ne attesti la conformità;
- copia del modello F23 se si è pagata l'imposta di registro;
- in caso di opzione per la cedolare secca copia modello Siria (o modello 69) o in mancanza, una dichiarazione sostitutiva dell'assolvimento degli obblighi fiscali (i modelli di dichiarazione sostitutiva sono scaricabili tra gli allegati dall'apposita sezione sul sito del Comune di Milano).



L'ufficio preposto per la consegna della documentazione è quello del Protocollo del Settore Finanze e Oneri Tributari, ma è possibile anche l'invio tramite fax al n. 02/88454002 o tramite posta tradizionale (raccomandata R/R) o posta certificata alla casella protocollo@postacert.comune.milano.it.

Fonte Agire – Agenzia Giornalistica Real Estate