

SOMMARIO

<i>Condominio: doveri più stringenti per l'amministratore</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Cassazione: il condominio anche se proprietario di un intero piano non può chiudere la scala con una porta</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Provincia Lombardia: probabile proroga per l'efficientamento degli impianti termici</i>	<i>Pag.4</i>
<i>Notizie dalla Sede Regionale</i>	<i>Pag.5</i>

CONDOMINIO: DOVERI STRINGENTI PER L'AMMINISTRATORE



Si è parlato tanto dei nuovi compiti che la riforma ha posto in capo all'amministratore, al punto che si è cominciato addirittura a parlare della «riforma dell'amministratore» e non già del condominio. Sembra quasi che sia ormai caduto nel retro dei pensieri il ruolo di colui che invece è il primo a essere interessato dalla riforma e per il quale il legislatore ha sentito il bisogno di cambiare, dopo più di settant'anni, le regole del gioco. Stiamo parlando del singolo condomino, di colui cioè per conto del quale l'amministratore è chiamato a gestire i beni comuni del suo condominio e a fargli «fruire» dei servizi, non solo a prestarglieli. Ed è proprio da questa differente terminologia

usata dal legislatore che si deve iniziare a evidenziare quello che il condomino potrà richiedere al proprio amministratore dopo il prossimo 18 giugno, termine a far tempo dal quale comincerà a funzionare il nuovo condominio.

L'amministratore non potrà più limitarsi a fornire i servizi alla collettività condominiale, ma dovrà preoccuparsi di controllare che ciascuno dei condomini in concreto li riceva, in modo tale da averne assicurato il miglior godimento: un conto dunque è l'erogare il servizio e altro è accertarsi che ciò avvenga di fatto in favore di ogni partecipante al condominio. Si pensi al servizio di riscaldamento oppure a quello dell'ascensore: non rileva la funzionalità dei relativi impianti sotto il profilo tecnico, ma si richiede che il servizio cui essi sono destinati a fornire raggiunga la singola unità immobiliare.

Dall'amministratore si pretende quindi il risultato finale del servizio che il condomino deve usufruire e non già la semplice generica sua prestazione. Il che imporrà all'amministratore di assumere le dovute cautele nei confronti dei fornitori, che dovranno sollevarlo da responsabilità nei confronti del condomino che dimostrerà di non avere usufruito di un determinato servizio o di averlo ricevuto in modo insufficiente.

Gli adempimenti

All'amministratore si deve richiedere anche di eseguire gli adempimenti fiscali (articolo 1130, n. 5, Cc): da qui la legittima pretesa da parte del condomino di vedere rispettate, a cura del proprio amministratore e senza alcun ulteriore compenso rispetto a quello da questi dichiarato al momento della sua nomina, le molteplici norme in materia di diritto tributario che hanno attribuito al condominio parecchi oneri (il condominio è diventato sostituto di imposta con tutto ciò che ne consegue in termini di adempimenti), demandando all'amministratore numerose incombenze da svolgere: si pensi agli obblighi di tenuta della contabilità e di risposta alle richieste degli uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (articolo 32, comma 1, n. 8-ter, del Dpr n. 600/73), di comunicazione annuale all'anagrafe tributaria avente a oggetto l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio, nonché l'indicazione dei dati identificativi dei fornitori (articolo 7, comma 9, del Dpr n. 605/73), oppure all'obbligo di ritenuta d'acconto sui pagamenti effettuati dal condominio amministrato e sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore in esecuzione del suo contratto di mandato.

La trasparenza

Che dire poi del dovere dell'amministratore di consentire a ciascun condomino di prendere visione, ed eventualmente estrarre copia, della documentazione condominiale anche durante la gestione e non solamente prima dell'assemblea chiamata a delibera sul rendiconto consuntivo.

Trattasi di una manifestazione del particolare interesse del condomino alla gestione del proprio condominio, che non deve quindi essere vista dall'amministratore come segno di sfiducia nei suoi confronti, ma anzi come suo strumento per dimostrare la propria professionalità e trasparenza nella gestione del condominio. L'esame dei documenti deve essere eseguito nei giorni da lui indicati, compatibilmente con

l'organizzazione del proprio studio: l'esercizio di tale legittimo diritto non deve infatti trasformarsi in inutile abuso solo per dare fastidio all'amministratore.

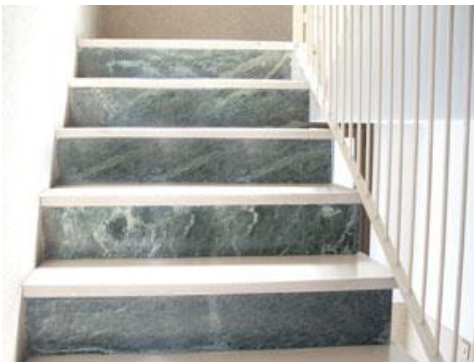
La comunicazione

Deve essere curata anche la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari, degli usufruttuari, dei comodatari e anche degli inquilini, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. A tale obbligo dell'amministratore (previsto dall'articolo 1130, n. 6, Cc) corrisponde però il dovere del condomino di comunicare ogni variazione dei suddetti dati in forma scritta entro sessanta giorni da quando la variazione si è verificata e il diritto dell'amministratore, in difetto, di richiederli dapprima in via bonaria e poi, in caso di omessa o incompleta risposta, di ricercarli (ad esempio accedendo ed effettuando ricerche presso pubblici uffici), addebitandone il costo ai condomini che con la loro inerzia e/o incompletezza hanno reso necessaria l'istruttoria.

Anche tale nuova precisazione normativa si pone nel solco di quel grappolo di norme che hanno disciplinato in modo preciso gli obblighi di informativa e di reperimento, aggiornamento e conservazione dati in capo all'amministratore in funzione del rafforzamento della trasparenza e della completezza di informazioni che dovranno caratterizzare, con l'avvento della riforma, non solo i rapporti tra i condomini e l'amministratore, ma anche i rapporti tra condominio e terzi. Il registro di anagrafe condominiale deve altresì indicare ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza (da allegare anche il libretto di fabbricato), un utile mezzo che consente al condomino di meglio conoscere il proprio condominio.

Augusto Cirila www.ilsole24ore.com

CASSAZIONE: IL CONDOMINO ANCHE SE PROPRIETARIO DI UN INTERO PIANO NON PUO' CHIUDERE LA SCALA CON UNA PORTA



Anche se una parte della scala condominiale è destinata a raggiungere il piano dove abita un solo condomino, non significa che quest'ultimo possa escludere dalla proprietà comune gli altri condomini. E poco importa dedurre che quel tratto di scala non sia normalmente utilizzata da chi abita nei piani inferiori. È quanto afferma la seconda sezione civile della corte di cassazione con la sentenza numero 4419 del 21 febbraio 2013.

La corte, in particolare, si è occupato del caso in cui un condomino che abitava all'ultimo piano di uno stabile aveva deciso di sé iniziative di chiudere con una porta quella parte di scala che dà accesso al suo piano.

Inevitabile sulla protesta degli altri condomini le cui rimostranze hanno trovato ascolto presso i giudici della suprema corte che, ribaltando la decisione precedentemente presa dalla corte d'appello, hanno ribadito che la scala comune è comune! E c'è poco da fare: il condomino deve rimuovere la porta.

La cassazione richiama ai contenuti dell'articolo 1117 n.1 del codice civile secondo cui sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Insomma se il bene è comune tutti sono interessati alla sua conservazione indipendentemente dal tipo di utilizzo che se ne possa fare. In buona sostanza la presunzione di proprietà comune stabilita dall'articolo 1117 può essere superata solo dalla prova dell'esistenza di un titolo che giustifichi la proprietà del singolo.

Ma qual è stato l'errore della corte d'appello? Secondo la cassazione il principale errore risiede nel fatto che la corte territoriale ha ritenuto raggiunta la prova di una proprietà esclusiva per il fatto che l'immobile era stato venduto con tutti gli accessori. Ma di certo la scala condominiale non può considerarsi un accessorio della proprietà singola. La Cassazione ricorda che con il termine "accessori" si fa riferimento a servizi, disimpegni, magazzini ma non certo le scale che collegano due piani appartenenti a diversi proprietari.

www.studiocataldi.it

PROVINCIA LOMBARDA: PROBABILE PROROGA PER L'EFFICIENTAMENTO DEGLI IMPIANTI TERMICI



Sarà prorogato ad agosto 2014 il termine di scadenza per l'adeguamento e l'ammodernamento degli impianti termici condominiali previsto da una delibera della Giunta regionale lombarda. Il termine ultimo infatti, ormai prossimo alla scadenza (agosto 2013), è stato rispettato solo da pochi condomini: sui 2.200 impianti stimati, soltanto un quarto ha provveduto alle operazioni di efficienza. Ricordiamo che le operazioni di controllo ed eventualmente manutentive, hanno la finalità di garantire una piena efficienza energetica e riguardano in particolare il sottosistema di generazione, la presenza e la funzionalità dei sistemi di regolazione della temperatura centrale e locale nei locali climatizzati e la presenza e la funzionalità dei sistemi di trattamento dell'acqua.

In particolare, gli interventi previsti dalla legge regionale riguardano le vecchie caldaie, gli impianti centralizzati con potenza termica superiore ai 350 Kw (installati prima del 1997) e quelli con più di 116,4 Kw precedenti al 1998 e mirano all'installazione in ciascuna unità immobiliare di valvole termostatiche per la regolazione della temperatura e di contabilizzatori del calore per il controllo della spesa termica.

Da una stima effettuata sui costi relativi a questi interventi, si evince che ciascuna unità immobiliare dovrebbe spendere all'incirca 2.500 euro e che, in caso di mancato adeguamento entro i termini, sono previste sanzioni che vanno da 500 a 3.000 euro; nel caso di multe, saranno gli stessi manutentori o gli amministratori di condominio a doverle pagare.

Tuttavia, la proroga proposta potrà diventare attuativa solo nel caso di espliciti e formali impegni assunti dai condomini non ancora a norma, al rispetto della delibera regionale, così come dichiarato dall'Assessorato all'Ecologia del Comune di Pavia.

A tal fine l'ANACI Lombardia si è assunta l'impegno di effettuare indagini tra tutti gli associati per conoscere la percentuale di condomini che non sono ancora in regola. Problematica, questa, non certamente facile da risolvere, visto il grave periodo di crisi che il nostro paese sta attraversando e che si manifesta nelle difficoltà per molti condomini, di coprire le spese ordinarie. In fase di studio, quindi, anche la possibilità di dilazionare i pagamenti per rispettare gli impegni previsti dalla Regione, interpellata a sua volta, a prevedere l'istituzione di fondi a sostegno.

www.agire.tv

NOTIZIE DALLA SEDE REGIONALE:



Abbiamo il piacere di comunicarvi il nuovo organigramma della Sede ANACI Lombardia: alla guida della Presidenza si conferma Claudio Bianchini, per la carica di Vice Presidente Regionale è stato eletto Agostino Lombardi in sostituzione di Aldo Moroni che ringraziamo per l'ottimo lavoro svolto durante il proprio mandato; Monica Rusconi e Francesca Salvetti sono state invece confermate rispettivamente Segretario e Tesoriere Regionale.