ANACI
Piemonte e Valle d'Aosta

Raccolta pubblicazioni sul sito

www.anaci.piemonte.it

n. 2 / 2013 - dal 1 al 15 marzo

INDICE

Pag.

NORMATIVA 4

ARTICOLI

La Riforma del Condominio 6
Per il condominio non trova applicazione l'obbligo di accertarsi del pagamento dell'IVA e dei contributi da parte dell'appaltatore
(di Edoardo Riccio)

La Riforma del Condominio 13
L'amministratore del condominio nell'ambito delle riforme delle professioni
(di Massimo Ginesi)

La Riforma del Condominio 15
L'assemblea del Supercondominio
(di Edoardo Riccio)

Appalto 21
Per il condominio non trova applicazione l'obbligo di accertarsi del pagamento dell'IVA e dei contributi da parte dell'appaltatore
(di Edoardo Riccio)

Sicurezza sul lavoro 22
Il proprietario non è automaticamente responsabile
(di Cristoforo Moretti)

SENTENZE CONDOMINIO 25

Assicurazione 26

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3553: L'assicurazione copre i danni derivanti dalle parti comuni se non diversamente previsto

Comunione 26

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 03.01.2013, n. 78: Nella divisione della comunione non sono litisconsorti necessari coloro che hanno acquistato la quota in corso di causa

Deleghe 26

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 30.01.2013, n. 2218: La supposta non autenticità della sottoscrizione e la sospetta datazione della delega non possono essere fatte valere dagli altri condomini

Distanze 26

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: La valutazione circa

l'idoneità ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione.

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: Il diritto di veduta non comprende il diritto di sogguardare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: Il condomino ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio

Impugnazione delibere 27

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 13.02.2013, n. 3586: E' annullabile la delibera il cui verbale non riporta i millesimi, i presenti e le maggioranze

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 15.02.2013, n. 3743: L'appello in materia di impugnazione di delibera va fatto con citazione rilevando la data della notifica e non la data del deposito in cancelleria

Parcheggi (legge tognoli) 28

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: La L. 28.02.1985, n. 47 in materia di parcheggi obbligatori ha precisato che detti spazi possono essere oggetto di atti e rapporti separati

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: La Legge 246/2005 che ha modificato la L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, non ha efficacia retroattiva

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: Sono nulle le clausole che sottraggono le aree destinate a parcheggio ai sensi della L. 1150/1942 al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini

SENTENZE LOCAZIONE

Canone 29

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 08.06.2012, n. 9311: La tolleranza del locatore al ritardato pagamento del canone ai fini della clausola risolutiva espressa

Indennita' di avviamento 29

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 05.02.2013, n. 2659: Le parti possono convenire che il bene locato non sia destinato ad attività a contatto con il pubblico, salvo che si dimostri la simulazione

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 26.02.2013, n. 4773: Non è dovuta l'indennità di avviamento se il contatto con il pubblico non vi è stato per mancanza di autorizzazioni

La Normativa

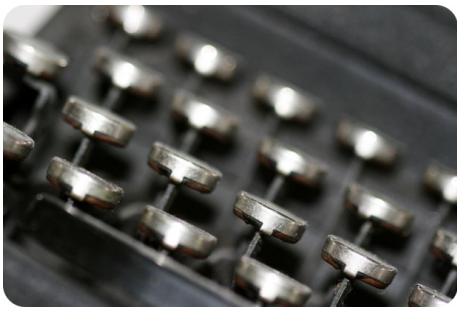
Agenzia delle Entrate

Risoluzione 04.03.2013 n. 15/E (Agenzia Entrate): E' del 10% l'aliquota IVA per la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata

Circolare 01.03.2013 n. 2/E (Agenzia Entrate): Articolo 13-ter del DL n. 83 del 2012 - Disposizioni in materia di responsabilità solidale dell'appaltatore - Circolare n. 40/E dell'8 ottobre 2012 - Problematiche interpretative

Contenimento consumi energetici

D.D. 04.03.2013, n. 156 Regione Piemonte: Leggi Regionali 43/2000 e 23/2002. Bando per la concessione ed erogazione di contributi volti all'incentivazione di interventi in materia di riduzione delle emissioni in atmosfera e di risparmio energetico.



Gli Articoli

La Riforma del Condominio 6
Per il condominio non trova applicazione l'obbligo di accertarsi del pagamento dell'IVA e dei contributi da parte dell'appaltatore
(di Edoardo Riccio)

La Riforma del Condominio 13
L'amministratore del condominio nell'ambito delle riforme delle professioni
(di Massimo Ginesi)

La Riforma del Condominio 15
L'assemblea del Supercondominio
(di Edoardo Riccio)

Appalto 21
Per il condominio non trova applicazione l'obbligo di accertarsi del pagamento dell'IVA e dei contributi da parte dell'appaltatore
(di Edoardo Riccio)

Sicurezza sul lavoro 22
Il proprietario non è automaticamente responsabile
(di Cristoforo Moretti)

La Riforma del Condominio

Il distacco dal riscaldamento centralizzato - L'articolo 1118 comma 4 del Codice Civile

(di Edoardo Riccio)

L'ARTICOLO 1118 COMMA IV

La Legge 11 dicembre 2012 n. 220 ha così modificato l'articolo 1118 comma IV del Codice Civile: "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

CONTESTO NORMATIVO

Prima di procedere alla disamina del distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento, appare utile ed opportuno inquadrare il contesto normativo in cui la nuova disposizione è stata inserita.

La Legge 9 gennaio 1991 n. 10, recante norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, ha la finalità di migliorare i processi di trasformazione dell'energia, di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita. In questo senso le norme della citata Legge favoriscono ed incentivano, in accordo con la politica energetica della Comunità economica europea, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, la riduzione dei consumi specifici di energia nei processi produttivi, una più rapida sostituzione degli impianti in particolare nei settori a più elevata intensità energetica, anche attraverso il coordinamento tra le fasi di ricerca applicata, di sviluppo dimostrativo e di produzione industriale.

In riferimento agli edifici in condominio esistenti, per perseguire il fine indicato, l'articolo 26 comma 2 prevedeva, con il rinvio all'articolo 8 della stessa Legge, una serie di interventi ritenuti meritevoli per il contenimento dei consumi energetici per la deliberazione dei quali veniva prevista una maggioranza agevolata.

Nel frattempo l'Italia sottoscriveva il Protocollo di Kyoto con l'obiettivo di fronteggiare la minaccia dell'effetto serra e dei cambiamenti climatici. Conseguentemente la Comunità Europea emanava la Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia, che l'Italia recepiva con il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

Successivamente il Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, sempre per il perseguimento degli obbiettivi imposti dal Protocollo di Kyoto, apportava modifiche sia al D.Lgs. 192/2005, sia all'articolo 26 comma 2 Legge 10/1991.

In quest'ultimo caso veniva ulteriormente abbassata la maggioranza assembleare necessaria per l'approvazione degli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento dei consumi energetici. Inoltre il Legislatore del 2006 eliminava ogni riferimento agli interventi contenuti nell'articolo 8, alla cui lettera "g)", prevede la trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari.

A seguito della modifica introdotta, gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico avrebbero potuto godere della maggioranza agevolata solo se supportati da Diagnosi Energetica o da Attestato di Certificazione Energetica.

Sono questi due strumenti introdotti dal D.Lgs

192/2005 e 311/2006.

La diagnosi energetica è la procedura sistematica volta a fornire una adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività e/o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, ad individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi - benefici e riferire in merito ai risultati.

L'attestato di qualificazione energetica è il documento nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. A tal fine, l'attestato comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi.

I due strumenti assumono una particolare importanza negli interventi sull'impianto di riscaldamento.

A titolo esemplificativo l'articolo 4 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, recante regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prevede che “nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare”.

Anche nel Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115 emanato in attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, la Diagnosi energetica viene prevista obbligatoriamente in alcuni tipi di interventi.

La ratio è quindi quella di prestare sempre più attenzione al contenimento dei consumi e, pertanto, accompagnare gli interventi, tra gli altri, sugli impianti di riscaldamento con uno strumento che consente a priori di progettare l'opera in ossequio all'obbiettivo prefissato.

Si ricordi inoltre che trova sempre applicazione l'articolo 26 comma 3 della Legge 10/1991 il quale prevede che “gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica”.

La stessa Legge 220/2012 ha prestato attenzione agli interventi sugli edifici e sugli impianti aventi ad oggetto il contenimento dei consumi energetici intervenendo sia sul già citato articolo 26 ai commi 2 e 5 della Legge 10/1991, sia introducendo una maggioranza agevolata per le innovazioni aventi tale obbiettivo all'articolo 1120 comma 2 (anche se non fondati su diagnosi energetica o attestato di certificazione energetica).

In questo contesto di particolare attenzione al consumo energetico, al punto che antecedentemente ai più importanti interventi viene richiesta la diagnosi energetica per meglio capire il fabbisogno e conseguentemente realizzare il progetto, il Legislatore è intervenuto introducendo l'articolo 1118 comma IV che consente il distacco dal riscaldamento centralizzato. Tale intervento può essere realizzato senza accertarsi se l'incidenza sul contenimento dei consumi energetici possa essere positiva o negativa. Non si dimentichi, infatti, che se prima un edificio aveva un solo impianto di riscaldamento, a seguito del distacco, nello stesso edificio, oltre all'impianto già esistente che è stato dimensionato per servire tutti gli alloggi, si aggiungeranno una o più “caldaiette” che, in aggiunta al primo, emetteranno in ambiente i prodotti della combustione oltre a consumare energia.

Il legislatore si è preoccupato che dall'intervento non derivino squilibri all'impianto termico o aggravi di spesa per gli altri condomini, ma non si è accertato di evitare che l'intervento (o gli interventi nel medesimo palazzo) non vadano a inquinare o a consumare di più rispetto a quanto già faceva l'impianto centralizzato.

Tutto questo in controtendenza rispetto alla politica nazionale ed europea in materia.

IL DISTACCO NEL CONTESTO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA RIFORMA

Il Legislatore, con la Riforma, ha prestato particolare attenzione alle opere effettuate dai singoli condomini che comportino interventi anche sulle parti comuni.

Prima delle modifiche alla disciplina del condominio, la norma di riferimento era l'articolo 1102 del codice civile il quale, sussistendo i requisiti in essa indicati, lasciava libero il condomino di effettuare quanto ritenuto senza un preventivo coinvolgimento dell'amministratore o dell'assemblea.

Dopo il 18 giugno 2013, invece, importanti modifiche verranno introdotte.

La nuova formulazione dell'articolo 1122 del codice civile prevede che nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. Incombente questo di assoluta novità che da modo all'amministratore ed agli altri condomini di verificare l'incidenza dell'intervento sulle parti comuni.

Anche il nuovo articolo 1122 bis prevede che il condomino, prima di effettuare installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo o di 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, ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere 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 può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

Anche in questo caso, qualora il condomino intervenga su parti comuni, l'amministratore e gli altri condomini ne devono essere interessati.

Da questo principio è escluso l'intervento del condomino che, distaccandosi dall'impianto centralizzato del riscaldamento, interviene su una parte comune. In questo caso, infatti, nessuna preventiva comunicazione deve essere data né all'amministratore né, tanto meno all'assemblea.

Si consideri che l'impianto di riscaldamento è stato dimensionato e progettato per servire un determinato numero di unità immobiliari e, nonostante la diramazione dalla parte comune verso la singola unità immobiliare, resta unico in quanto il fluido termovettore circola in ogni parte di esso. In assenza di informazione preventiva (così come invece previsto negli altri casi) gli altri condomini potrebbero trovarsi di fronte al fatto compiuto ed essere così nell'impossibilità di assumere le determinazioni del caso facendo tutti gli accertamenti ritenuti opportuni. Si consideri, infatti, che il distacco può anche essere multiplo (sia contestualmente sia in tempi differenti) e alla lunga l'impianto ne può soffrire.

IL DISTACCO DAL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO PRIMA DELLA RIFORMA

Precedentemente alla "Riforma", il distacco non era oggetto di una specifica previsione di Legge.

La Corte di Cassazione si è tuttavia più volte espressa nel senso che il condomino può legittimamente rinunziare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini. La delibera assembleare che, pur in presenza delle condizioni necessarie, respinge la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune (Cassazione Civile, Sez. VI, 03.04.2012, n. 5331).

La condizione per il distacco era (così come indicato anche nella nuova norma) l'assenza di aggravio di spesa e di squilibrio termico. Il bene restava (così come accadrà dopo l'entrata in vigore del nuovo articolo 1118 comma IV) di proprietà anche dei distaccati i quali dovranno contribuire alla spese per la conservazione del

bene e, anche, alla sua eventuale sostituzione nonostante il distacco delle relative diramazioni delle unità immobiliari interessate, non impedendo tale elemento l'eventuale necessità o scelta di riallaccio all'impianto centralizzato stesso (Cassazione Civile, Sez. II, 29.03.2007 n 770).

Il condomino distaccatosi è invece esonerato dall'obbligo di corrispondere le spese occorrenti per la sua gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini (Cassazione Civile, Sez. VI 03.04.2012, n. 5331).

Ai fini del distacco dal riscaldamento centralizzato, non osta la natura contrattuale della norma impeditiva contenuta nel regolamento di condominio, poichè questo è un contratto atipico le cui disposizioni sono meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento.

Pertanto, il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4, e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c., non dichiarato inderogabile. Il che non è ravvisabile, anzi è il contrario, quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato ed alla loro trasformazione in impianti autonomi, per un duplice ordine di ragioni: in primo luogo, giacchè proprio l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine d'interesse generale rappresentato dal risparmio energetico, dette trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali; in secondo luogo, giacchè la ratio atipica dell'impedimento al distacco, riscontrata dal giudice a quo, non può meritare la tutela dell'ordinamento in quanto espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale (Cassazione Civile, Sez. II, 29.09.2011, n. 19893).

Sul punto, pertanto e come si approfondirà meglio nel prosieguo, è differente l'incidenza del regolamento (anche se contrattuale) in materia di distacco prima e dopo l'entrata in vigore della Riforma.

Il distacco non veniva disciplinato quindi in alcuna norma di legge ma, invece, alcuni riferimenti ad esso sono contenuti in altre disposizioni.

Il DPR 412/1993 (attuativo della Legge 10/1991) all'articolo 1 lettera l) ed il D. Lgs 192/2005 all'allegato A n. 34, definiscono, tra le altre, “ristrutturazione dell'impianto termico”, la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

La definizione è particolarmente importante in quanto, laddove si intervenga sull'impianto termico, trova necessariamente applicazione il DPR 412/1993, mentre il D. Lgs. 192/2005 trova applicazione solo nelle Regioni che, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione e dell'articolo 17 del medesimo Decreto (clausola di cedevolezza) non abbiano autonomamente provveduto a recepire la direttiva 2002/91/CE.

Altro accenno al distacco è rinvenibile nel Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n. 59, (regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia). Il citato decreto, ai fini della sua applicazione, segue la stessa sorte del D. Lgs. 192/2005.

Il DPR 59/2009, all'articolo 4 comma 9, prevede che in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate in apposita relazione.

L'introduzione dell'articolo 1118 comma IV del codice civile toglie efficacia all'articolo richiamato il quale, oltre che precedente, è anche di rango inferiore.

IL DISTACCO DAL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA

Accertato che è diritto del condomino di procedere con il distacco dal riscaldamento centralizzato, la nuova norma indica quali sono le condizioni affinchè tale diritto possa essere esercitato:

a) l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento, o

b) l'assenza di aggravi di spesa per gli altri condomini.

In presenza anche di uno solo dei casi sopra prospettati, il distacco non può essere effettuato

Come sopra precisato, nel caso di cui all'articolo 1118 comma IV non è previsto l'obbligo di preventiva informazione all'amministratore o all'assemblea. Pertanto, sussistendo i requisiti, anche se non provati preventivamente (in base allo stesso principio dell'articolo 1102 codice civile secondo il quale, sussistendone i requisiti, il condomino può procedere all'intervento senza preventiva comunicazione o autorizzazione) il condomino potrà distaccarsi.

Nel caso in cui l'amministratore ne sia informato (anche se indirettamente), a tutela del bene e del servizio comune, dovrà attivarsi presso il condomino. Potranno essere legittimamente richieste le prove della sussistenza delle condizioni (sebbene la seconda, al momento, solamente presuntiva). L'onere della prova (anche in un eventuale giudizio atteso l'articolo 2697 del codice civile il quale prevede che "Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento") spetta al condomino che si vuole distaccare il quale dovrà produrre all'amministratore (che a questo punto dovrà rimettere la questione all'assemblea) una perizia che dimostri la sussistenza di entrambe le condizioni. Sarà l'assemblea a valutare se la perizia prodotta sia soddisfacente o, in alternativa, richiedere una nuova perizia (a spese però del condominio) e, in caso di contrasto tra esse, vietare il distacco e investire della questione l'Autorità Giudiziaria.

Infatti, se è nulla la delibera che vieta il distacco in presenza delle condizioni richieste dalla Legge (Cassazione Civile, Sez. VI, 03.04.2012, n. 5331) deve ritenersi valida quella delibera che vieti il distacco in assenza delle condizioni previste.

La sussistenza delle condizioni è un dato oggettivo (fatto salvo il concetto indeterminato di "notevole") e, pertanto, nel caso in cui si accertasse, anche successivamente all'intervento, che uno dei due non è rispettato, il condomino dovrà riallacciarsi (il tutto ovviamente a suo onere).

Per quanto attiene allo "squilibrio termico", si osservi che l'obbiettivo dell'impianto di riscaldamento è quello di raggiungere una temperatura di esercizio sufficientemente omogenea e tale da garantire condizioni di comfort. Il DPR 412/1993 indica tale temperatura in 20 gradi con una tolleranza in eccesso di 2 gradi (articolo 4 comma 1 lettera b). La situazione di equilibrio va non solo raggiunta ma soprattutto mantenuta nel corso di ogni stagione termica con le varie differenze di temperature esterne e diversi assorbimenti delle singole unità abitative. Il predetto punto di equilibrio è difficile da raggiungere e mantenere in assenza di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Il distacco ad opera di uno o più condomini va ad alterare questo delicato equilibrio raggiunto e non è per nulla scontato che possa essere ricostituito. Occorre pertanto valutare caso per caso a seconda dei singoli impianti.

Stante quanto sopra, in tema di "squilibrio" si ritiene sia ancora valido il principio affermato in alcune sentenze della Corte di Cassazione secondo cui "quale squilibrio termico non deve essere intesa la possibile differente temperatura nell'appartamento distaccato in quanto, in ogni caso, anche senza distaccarsi il proprietario potrebbe sempre semplicemente chiudere i propri radiatori. Se così non fosse, quel distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato ammesso in linea di principio sarebbe sempre da escludere in concreto, in quanto nell'ambito di un condominio ogni unità immobiliare confina con almeno un'altra unità immobiliare, per cui il distacco dall'impianto centralizzato da parte di uno dei condomini provocherebbe sempre quel tipo di squilibrio termico che, invece, deve essere considerato irrilevante (Cassazione Civile, Sez. II, 27.05.2011 n. 11857)".

L'aggettivo "notevole" lascia indeterminato il limite della condizione.

Viene lasciato caso per caso l'individuazione del limite in riferimento all'edificio ed all'impianto.

Deve quindi ritenersi ammesso lo squilibrio lieve. Sarà poi la giurisprudenza a dover precisare se per "notevole" si deve intendere il limite ultimo per il corretto funzionamento senza che sia necessario intervenire sull'impianto.

Se lo squilibrio può non essere "notevole" con un distacco o due, potrebbe quasi sicuramente esserlo al terzo o al quarto (dipendendo dal numero delle unità servite), posto che l'impianto è

stato dimensionato e progettato per servire un determinato numero di unità immobiliari e distribuire una determinata quantità di fluido termovettore. Pertanto i primi condomini potranno distaccarsi, mentre quelli successivi, incorrendo nel divieto, dovranno astenersene.

Vi è quindi una disparità di trattamento tra i condomini in quanto prevarranno i primi che si distaccheranno.

L'esame della seconda condizione (l'assenza di aggravio di spesa) dovrà essere trattato successivamente all'approfondimento dell'ultimo periodo del medesimo comma il quale prevede che in caso di distacco "il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.".

La giurisprudenza precedente alla Riforma aveva previsto che il distaccante era tenuto a partecipare alle spese di gestione dell'impianto se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolva in una diminuzione degli oneri del servizio (Cassazione Civile, Sez. VI, 03.04.2012, n. 5331). In questo senso la Cassazione aveva statuito che "in caso di distacco dal riscaldamento centralizzato, costituisce aggravio di spesa per gli altri condomini il fatto che sia rimasta invariata la quantità di carburante utilizzata dall'impianto condominiale in quanto, non essendovi un risparmio di consumo energetico, dovevano ripartire tra loro il medesimo esborso in precedenza condiviso pro quota anche dal condomino che si è distaccato, subendo così singolarmente un aggravio di spese per la fornitura dei carburante" (Cassazione Civile, Sez. II 29.11.2011, n. 25354).

Diverso è invece quanto la nuova disposizione di legge ha previsto in punto spese a carico del condomino distaccatosi, facendo una elencazione tassativa svincolata dal concetto invece previsto dalla giurisprudenza.

Occorre quindi analizzare quali sono le singole voci di spesa che il condomino distaccatosi è tenuto a sopportare.

La "manutenzione straordinaria".

In materia di impianti termici trova necessariamente applicazione il DPR 412/1993 il quale da la definizione di questa voce all'articolo 1 lettera i): "per «manutenzione straordinaria dell'impianto termico», si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico" (la definizione è pressochè identica a quella prevista dall'allegato A n. 21 del D. Lgs. 192/2005).

La "conservazione".

Non esiste una definizione di tale voce. La Giurisprudenza, richiamando anche l'articolo 1104 del codice civile, ritiene che le spese per la conservazione attengono all'integrità del bene e riguardano le erogazioni per la conservazione in senso stretto, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per le riparazioni, ed afferiscono all'utilità oggettiva del bene (Cassazione Civile, Sez. II, 25.03.2004 n 5975).

E' quindi una classificazione più ampia rispetto alla semplice manutenzione ordinaria che, però deve intendersi ricompresa. Giova anche in questo caso richiamare la definizione che il DPR 412/1993 da a tale voce all'articolo 1 lettera h): "per «manutenzione ordinaria dell'impianto termico», si intendono le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente".

La "messa a norma"

Si devono intendere tutti quegli interventi sull'impianto termico determinati da obblighi di legge.

Restano dunque escluse tutte le spese per il godimento del bene le quali, attenendo all'uso delle cose comuni, scaturiscono da un fatto soggettivo, personale, mutevole.

Il comma IV dell'articolo 1118 codice civile include nella contribuzione dei distaccati solo le spese riferite alla conservazione (sia essa straordinaria o ordinaria) degli impianti.

Vi sono tuttavia alcune spese riferite al godimento che il legislatore del 2012 non ha considerato ma che, indirettamente, erano invece comprese nelle voci di spesa cui erano tenuti i distaccati sulla base della giurisprudenza pre-riforma quali, ad esempio, l'energia elettrica necessaria per la produzione e la distribuzione del calore e l'energia prodotta e non utilizzata consistente nella spesa per il consumo involontario di energia termica utile

(calore perso principalmente nel sistema di distribuzione fino al punto di distacco delle tubazioni).

Vi sono anche altre voci diverse dagli interventi sugli impianti che il legislatore non ha considerato quale, ad esempio, il terzo responsabile, cioè la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici. Trattasi di figura diversa dal manutentore (che in alcuni casi può anche coincidere). Tale voce non attiene necessariamente al godimento.

Infatti, nella maggior parte dei casi, il terzo responsabile, ove a ciò delegato dal responsabile (che negli edifici in condominio coincide con l'amministratore ai sensi dell'articolo 1 lettera j) è tenuto ai seguenti incombenti previsti dal DPR 412/1993:

- Provvedere alla compilazione iniziale del “libretto di centrale” (per impianti esistenti che ne sono sprovvisti) ed al suo aggiornamento, in conformità alle norme vigenti: tale libretto deve essere conservato presso l’edificio in cui è collocato l’impianto termico (art. 11 c. 9 e c. 11)

- Inviare all’ente di controllo una copia firmata della scheda identificativa dell’impianto contenuta nel “libretto di centrale” nei casi di compilazione iniziale del libretto per impianto esistente, nuovo impianto o ristrutturazione di impianto (art. 11 c.11).

- Allegare al “libretto di centrale” il rapporto di controllo e manutenzione compilato e preparato dal manutentore responsabile e consegnato al responsabile dell'impianto termico.

- Rispettare il periodo di esercizio annuale, l’orario giornaliero e la temperatura massima ambiente (art. 11 c. 7).

- Esporre una tabella con indicazione del periodo annuale di esercizio, dell’orario di attivazione giornaliera e delle generalità del responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto (art. 9 c. 8).

- Effettuare le verifiche periodiche riportate sul “libretto di centrale” almeno una volta all’anno, normalmente all’inizio del periodo di riscaldamento (art. 11 c. 12).

- Per impianti con potenza termica nominale complessiva Pn ≥ 350 kW, effettuare una seconda verifica del solo rendimento di combustione, normalmente a metà del periodo di riscaldamento (art. 11 c. 13).

- In caso di rendimento inferiore ai limiti, attuare gli interventi correttivi necessari per aumentare il rendimento e provvedere alla sostituzione del generatore di calore se, nonostante gli interventi correttivi, il rendimento rimane inferiore ai limiti ammessi (art. 11 c. 15).

- Far eseguire le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell’impianto termico (art. 11 c. 4):

•seguendo le istruzioni tecniche per la regolazione, l’uso e la manutenzione elaborate dal costruttore dell’impianto

•seguendo quanto indicato nelle istruzioni tecniche di apparecchi e dispositivi facenti parte dell’impianto termico, elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente (nei casi in cui non siano disponibili le istruzioni del costruttore dell’impianto, come è attualmente nella maggior parte dei casi pratici);

•seguendo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle vigenti normative UNI e CEI per il controllo e la manutenzione delle restanti parti dell’impianto termico e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili le istruzioni del fabbricante relative allo specifico modello;

•i controlli minimi di cui all’allegato F del D.Lgs. 192/2005 devono essere effettuati almeno una volta all’anno.

- Farsi rilasciare un rapporto, compilato e firmato dall’incaricato delle operazioni di controllo e manutenzione, sottoscriverne copia per ricevuta ed allegare l’originale al “libretto di centrale” (art. 11 c. 4-bis). (fonte: progetto2000, direttore responsabile Franco Soma).

Tutte le voci sopra riportate, diverse dagli interventi sugli impianti, sono pertanto escluse da quelle cui il distaccato è tenuto al pagamento. Le prime due (energia elettrica e energia dispersa) sono inevitabili, mentre il terzo responsabile, benchè non indispensabile, è di fatto oggi divenuto un incarico non rinunciabile attesa la complessità della materia e, in ogni caso, deliberato dall'assemblea. Poichè attiene alla corretta gestione dell'impianto anche ai fini delle

immissioni in ambiente ed al rispetto della normativa tecnica, la sua presenza giova comunque anche al condomino distaccato che continua a restare proprietario dell'impianto termico e che sarebbe tenuto al pagamento dell'eventuale sanzione.

Ne consegue che i relativi importi delle tre voci sopra riportate dovranno essere ripartiti tra coloro che non si sono distaccati con il conseguente "aggravio di spesa".

Tutte queste voci erano invece comprese nelle spese cui era tenuto il distaccato alla luce dell'interpretazione giurisprudenziale anteriore alla modifica dell'articolo 1118 del codice civile.

Dall'esame delle voci sopra riportate ed escluse dalla contribuzione del distaccato, emerge che sicuramente vi è un aggravio di spesa a carico degli altri condomini.

IL REGOLAMENTO CONTENENTE IL DIVIETO DI DISTACCO

Il regolamento di condominio (sia esso di produzione assembleare o di origine contrattuale) può vietare il distacco. Infatti l'articolo 1138 comma IV indica quali sono gli articoli in materia di condominio che non possono essere derogati dl regolamento. Tra questi non vi è il comma IV dell'articolo 1118. Ne consegue che il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento potrà essere vietato dal regolamento condominiale.

(è doveroso un ringraziamento all'Ing. Claudio Antonio Lucchesi per l'assistenza tecnica)

La Riforma del Condominio

L'amministratore del condominio nell'ambito delle riforme delle professioni

(di Massimo Ginesi)

La professione dell'amministratore di condominio, nel breve intervallo di tempo fra la fine del 2012 e l'inizio del 2013, ha visto affermarsi principi inseguiti da moltissimi anni in ordine a certezza, qualificazione e modalità di esercizio della professione. Per la prima volta dal 1942 il legislatore ha affermato, in maniera schietta e inequivocabile, che colui che svolge la professione di amministratore di condominio DEVE essere un professionista (salvo che amministri solo fabbricato in cui vive) e deve essere un professionista con requisiti culturali, organizzativi e di gestione ben precisi.

Non è poco, se consideriamo che dal 1942 chiunque poteva porsi sul mercato e autoproclamarsi amministratore professionale e professionista.

Come molti dei passaggi di queste riforme, i punti di non semplice interpretazione prevalgono su quelli di assoluta chiarezza. E' mancato, forse, un compiuto coordinamento fra il legislatore che ha atteso alla confezione del testo normativo rubricato al n. 220 del 2012 e quello che ha dato la luce alla L. 4/2013 in tema di professioni non ordinistiche.

Il primo ha tracciato i confini dei requisiti indispensabili per colui che oggi voglia svolgere la professione prevista dagli art. 1129 e 1130 cod.civ. enucleandoli in alcuni passaggi essenziali, volti a delineare un professionista che molto si avvicina alla figura delle categorie ordinistiche.

L'amministratore del 2013, secondo il codice civile che in questo anno entrerà in vigore, dovrà essere soggetto che mai ha incrociato la giustizia penale per reati che riguardano aree a specifica sensibilità per le vicende che dovrà affrontare nella sua vita professionale (amministrazione giustizia, fede pubblica e patrimonio, quindi deve essere soggetto che garantisce affidabilità personale relativa a trasparenza correttezza di gestione) e comunque con una soglia di sbarramento per tutti quei reati – qualunque sia la loro natura – che prevedono pene significative (da due a cinque anni, dal che si desume - con una considerazione che pare ovvia - che colui che è potenzialmente chiamato ad amministrare patrimoni anche ingenti deve essere soggetto di

generale affidabilità), che ha una formazione culturale minima (diploma di scuola secondaria di secondo grado) e che ha una formazione professionale iniziale e una formazione e un aggiornamento periodici.

Il soggetto che risponde a tali requisiti potrà svolgere la propria attività anche in forma societaria e, infine, coloro che alla data di entrata in vigore della norma hanno svolto attività continuativa nei tre anni precedenti sono ammessi di diritto, con una sorta di sanatoria che forse avrebbe meritato miglior ponderazione e formulazione , nell'empireo dei professionisti riconosciuti dalla legge anche in assenza del requisito culturale e di formazione professionale di base.

La legge sulle professioni non ordinistiche si inserisce in tale tessuto normativo, delineando i lprofili generali del professionista non tipico e con una sorta di revisione sistematica di alcune categorie professionali, aggiungendo ai presupposti già delineati dall'art. 71 bis alcuni parametri che avvicinano molto la connotazione dell'attività a quella svolta da professionisti abilitati.

Compare all'art. 1 della L. 4/2013 il riferimento a libertà, autonomia, competenza e indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica del professionista, agli aspetti commerciali e competitivi che tanto di moda oggi vanno nell'ambito delle libere professioni e relativi dell'ampliamento e specializzazione dell'offerta dei servizi. Si rinviene, infine, il richiamo alla responsabilità del professionista.

La legge è altamente permeata anche dalla stretta connessione al Codice del Consumo e, sempre all'art. 1, prevede che per professione deve intendersi l'attività economica anche organizzata esercitata abitualmente e prevalentemente con lavoro intellettuale (o comunque con il concorso di questo) e con esclusione di attività che coincidano con quelle riservate ai professionisti iscritti ad albi o elenchi già previsti dalla legge.

LA lettura coordinata fra questa norma e le disposizioni codicistiche, così come novellate, delinea una figura professionale con requisiti di formazione e individuali previsti dalla legge che deve esercitare in maniera continuativa e remunerata (economica) la propria attività, deve adottare condotte di assoluta trasparenza nel trattare con i clienti – facendo continuo riferimento in ciò al codice del consumo che più volte è richiamato nell'intero testo della legge.

Dovrà anche – con un singolare e ridondande formalismo – comunicare in ogni atto con il cliente che sta svolgendo al professione ai sensi della Legge 4/2013 e, se ciò non farà, potrà integrare gli estremi di prassi commerciale scorretta.

Sarebbe oltremodo singolare che, a fronte di un complesso dettato normativo che impone certi parametri e adempimenti, che qualcuno esercitasse la professione fuori da tali parametri (e interessante sarà l'evoluzione giurisprudenziale sulla applicabilità a tali figure delle fattispecie penalistiche relative all'esercizo abusivo) così come sarebbe oltremodo singolare che l'avvocato fosse chiamato in ogni comunicazione ad indicare che svolge la propria professione in forza del Regio decreto 1578/1933 e succ.mod., ma tant'è.

L'adempimento richiede, in tempi di moduli informatici e di intestazioni seriali, poco più di una frazione di secondo. E' dicitura che l'amministratore potrà inserire nella propria intestazione dei rendiconti e della modulistica e non correrà più il rischio di infrazioni al codice del consumo.

Grande attenzione è posta dalla norma sulle associazioni di categoria, cui è invece demandata tutta la parte relativa a qualità, disciplina, aggiornamento e attestazione delle qualità idonee a svolgere al professione .

VA detto oggi che l'associato anaci, nel soddisfare i requisiti per permanere tale, adempie anche ipso facto alle disposizioni della Legge 4/2013 e all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione codice civile.

Ciò vale per la formazione iniziale e l'aggiornamento periodico, giacchè ciò che a livello statutario è previsto in ordine a tali parametri travalica abbondantemente i requisiti oggi richiesti dalla legge.

Semmai, se un rischio si vuole vedere in questa normativa, è che le maglie assai larghe in tema di associazioni e di tutela dei requisiti aprano il mercato a molti soggetti che – seppur formalmente in possesso dei requisiti previsti dalla normativa – non assicurino quei parametri di tradizione e competenza che solo associazioni e personale che da anni opera sul territorio nel mondo professionale dell'amministrazione possono garantire: l'elenco delle associazioni "abilitate" è formato presso il ministero economico sulla sola scorta di una dichiarazione con assunzione di responsabilità dei relativi legali rappresentanti.

In ogni caso l'associazione cui il professionista è

iscritto deve garantire un apparato deontologico e degli strumenti di garanzia relativi (codice di condotta e collegio probiviri art. 2 comma 3), un profilo di formazione continua degli associati, strumenti informativi e di tutela del consumatore (sportello di riferimento, art. 2 comma 4) che dovrebbero eventualmente assolvere in senso lato a quella funzione di tutela deontologica che assai più proficuamente poteva forse essere lasciata solo ai collegi disciplinari che ogni associazione deve comunque istituire.

L'amministratore non potrà svolgere professioni ordinistiche, salvo che non dimostri di essere in possesso dei relativi requisiti e della iscrizione al pertinente albo. LA questione è assurta di recente agli onori delle cronache per ciò che attiene al contemporaneo esercizio della professione di avvocato e di amministratore, per una parere sfavorevole del CNF dapprima pubblicato sulle faq del sito, poi scomparso e seguito - in giorni recentissimi - da una valutazione favorevole dello stesso organo.

L'amministratore potrà vedersi attestare dall'associazione, a norma della nuova legge, sia le sue qualità che i requisiti professionali e potrà utilizzare il relativo marchio quale garanzia di qualità e qualificazione (artt. 4 e 7): la valenza di tali attestazioni è pari al periodo di valida iscrizione all'associazione.

Le qualità professionali e l'esercizio qualificato della propria attività è consentito "in forma autoregolamentata" , dall'art. 6 anche ai professionisti non associati, garantendo il rispetto dei parametri minimi con il richiamo alla normativa Uni. Un doppio binario di cui forse non si sentiva l'esigenza: pare ragionevole ritenere che anche tale categoria debba rispettare i parametri uni ma, ancor prima, i presupposti indicati per la specifica figura professionale dall'art. 71 bis disp. at. che rimane il vero scheletro su cui la figura del "nuovo " amministratore si regge.

La Riforma del Condominio

L'assemblea del Supercondominio

(di Edoardo Riccio)

Riflessioni di carattere generale

L'articolo 1117 bis del Codice Civile prevede che, in quanto compatibili, le disposizioni che disciplinano il condominio trovano applicazione anche per il "supercondominio". E' questa una figura elaborata dalla giurisprudenza che, con la riforma, trova formale ingresso nella Legge.

Il legislatore, tuttavia, non usa espressamente tale definizione oramai entrata nel gergo comune, ma preferisce identitificare questa fattispecie con la frase: "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici (che) abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117".

L'articolo 67 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, in materia di "supercondominio", detta particolari disposizioni per disciplinare lo svolgimento dell'assemblea nei casi di complessi edilizi composti da un elevato numero di partecipanti.

Il citato articolo è composto da otto commi:

- il primo comma afferma il principio della possibilità di partecipare all'assemblea a mezzo di un rappresentante;
- il secondo comma disciplina la partecipazione all'assemblea del condominio quando un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone;
- il terzo ed il quarto comma riguardano ciò che interessa queste riflessioni: il supercondominio (vi è contenuta anche una disposizione che può essere applicata a qualsiasi delega in materia anche non necessariamente di supercondominio, e cioè che il rappresentante risponde con le regole del mandato);
- il quinto comma contiene una disposizione di carattere generale che vieta all'amministratore di poter essere destinatario di deleghe;

•il sesto ed il settimo comma disciplinano la partecipazione all'assemblea del nudo proprietario e dell'usufruttuario;

•l'ottavo ed ultimo comma, diversamente da tutti gli altri, nulla ha a che vedere con la partecipazione all'assemblea, ma prevede la solidarietà del nudo proprietario e dell'usufruttuario per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

L'articolo 67 d.a.c.c., così come previsto dall'articolo 72 delle stesse d.a.c.c. non interessato dalla novella, non può essere derogato dal regolamento di condominio, nemmeno se avente natura contrattuale.

Mentre, ovviamente, i commi 3 e 4 dell'articolo 67 d.a.c.c. non si applicano fuori dal caso del supercondominio nelle ipotesi in essi previste, tutti gli altri commi (con le dovute precisazioni che seguiranno) trovano invece applicazione al supercondominio.

Nell'interpretare i commi 3 e 4 in materia di partecipazione all'assemblea del supercondominio, occorre farsi guidare da due concetti fondamentali:

1.il supercondominio è disciplinato dalle norme del condominio (in quanto compatibili) e

2.l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione ha ad oggetto (fatta eccezione per l'ultimo comma) la sola partecipazione alle assemblee (sia del condominio sia del supercondominio).

I commi 3 e 4, però, non trovano applicazione ogni qual volta vi sia un supercondominio, ma solamente quando i partecipanti dello stesso sono complessivamente più di sessanta. Pertanto, fino al citato numero (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari) per lo svolgimento delle adunanze occorrerà ricorrere alle "normali" disposizioni in materia di condominio.

Anche nel caso di "supercondomini" composti da oltre sessanta partecipanti, i predetti commi 3 e 4 trovano applicazione solo in due casi:

1.gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii: parrebbe logico considerare facenti parte di questa categoria non solo le spese necessarie per la manutenzione (che non passino il confine della straordinarietà), ma anche le spese per il godimento dei servizi; non sarebbe forse azzardato considerare in questa fattispecie, a titolo esemplificativo, anche la nomina dei revisori o dei consiglieri, così come la subordinazione della nomina dell'amministratore alla presentazione dell'assicurazione di cui all'articolo 1129 del Codice Civile o l'approvazione del sito del condominio; si avanzerebbero invece dei dubbi sulla dispensa all'amministratore dall'agire per la riscossione forzosa anche perchè la morosità evidenzia una situazione di sofferenza che potrebbe creare difficoltà alla gestione; altri dubbi anche sull'approvazione del regolamento;

2.nomina dell'amministratore: salta immediatamente all'occhio che il legislatore ha fatto riferimento solo alla "nomina" dell'amministratore; considerando che l'articolo 67 è contenuto nelle disposizioni di attuazione e non nel codice civile e che è norma speciale che deroga alla norma generale, che in ogni caso l'assemblea del supercondominio oltre i sessanta partecipanti non è esclusa ma trova una particolare regolamentazione per determinate materie, viene da chiedersi se rientri in tale termine anche la "revoca" o se, invece, questa non segua le norme "ordinarie" in materia di partecipazione all'assemblea; tale riflessione è dettata anche dal fatto che mentre la nomina può essere considerata cosa "ordinaria", la revoca, invece, evidenzia patologie nel rapporto tra "supecondominio" e amministratore, patologie che possono anche andare oltre al semplice desiderio di nominare un altro professionista, ma che trovano il fondamento in casi ritenuti gravi dal legislatore stesso e che potrebbero meritare una più approfondita discussione.

In tutti gli altri casi (manutenzione straordinaria, innovazioni, modificazione o tutela delle destinazioni d'uso, casi previsti dagli articoli 1122 e 1122 bis, ecc), anche se il "supercondominio" è composto da oltre sessanta partecipanti, le assemblee si svolgeranno normalmente senza l'applicazione, pertanto, dei commi ora in commento.

Avendo definito i confini entro i quali i commi 3 e 4 dell'articolo 67 trovano applicazione (oltre sessanta partecipanti, gestione ordinaria e nomina amministratore), si può procedere con l'esame degli stessi.

Obbligo della nomina

La norma in esame prevede che “quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante”.

Occorre attirare l'attenzione sul verbo “deve” che, attesa l'inderogabilità dell'articolo 67 d.a.c.c., non lascia altra scelta al condominio. Pertanto, nemmeno con un regolamento avente natura contrattuale sarà possibile modificare il limite di sessanta partecipanti o discplinare diversamente la materia. Pertanto, quando oggetto della discussione sono i due citati argomenti, non sarà possibile fare diversamente da quanto imposto dalla legge.

Si deve inoltre ritenere vietata la norma contenuta nel regolamento (anche se di natura contrattuale) che estende la possibilità, con il medesimo quorum dell'articolo 67 comma 3, di conferire delega al rappresentante del condominio per la “gestione straordinaria” o per qualsiasi materia diversa dalla “gestione ordinaria o nomina dell'amministratore”. In questo caso, se i condomini vorranno comunque farsi rappresentare alla “superassemblea”, dovranno conferire delega personalmente, osservando, a questo punto, il divieto contenuto nel comma 1 dello stesso articolo 67: “se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale”.

Si potrebbe quindi verificare il caso in cui alla stessa assemblea del supercondominio occorre deliberare, oltre alla “gestione ordnaria e nomina dell'amministratore” anche materie che esorbitano da queste (ad esempio manutenzione straordinaria, innovazioni ecc).

Si verrebbe così a verificare una situazione in cui, pur avendo raggiunto il quorum costitutivo stante la presenza di tanti condòmini così come prevista dall'articolo 1136 commi 1 e 3 del Codice Civile, i partecipanti, pur presenti, non solo non potranno votare i punti aventi ad oggetto la “gestione ordnaria e nomina dell'amministratore”, ma nemmeno potranno prendere parte alla discussione.

La nomina

La nomina deve essere effettuata dall'assemblea di ciascun condominio, con una maggioranza abbastanza elevata, cioè la maggioranza di cui all'articolo 1136 quinto comma: un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell’edificio (la stessa prevista per le innovazioni).

La Disposizione prevede anche due distinte criticità:

1. la maggioranza non si forma
2. nessun condomino si è rivolto all'utorità giudiziaria per richiedere la nomina.

Nel primo caso, quando la maggioranza non si forma per qualsiasi motivo, ciascun partecipante può chiedere che l'Autorità Giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Troverà quindi applicazione l'ultimo comma dell'articolo 1105 del codice civile, il quale consente di ricorrere al procedimento di Volontaria Giurisdizione presso il Tribunale.

Qualora, invece, alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante né nessuno abbia fatto ricorso all'Autorità Giudiziaria, è necessario che uno dei rappresentanti già nominati (sia dall'assemblea di un altro condominio sia, in sua sostituzione, dall'Autorità Giudiziaria) invii una diffida affinchè si proceda alla nomina. La diffida dovrà essere inviata all'amministratore o, in sua mancanza, a tutti i condomini.

La diffida deve contenere un termine che il legislatore definisce “congruo” affinchè il condominio inadempiente provveda alla nomina. Considerando, pertanto, il termine minimo di giorni 5 dalla data fissata per la prima convocazione, il termine sarà congruo in considerazione della tipologia del condominio: se tutti sono residenti, se alcuni sono all'estero, se il numero è elevato ecc..

Al ricevimento della diffida, l'amministratore del condominio inadempiente, anche se l'assemblea era già stata convocata ma non era riuscita a deliberare stante il mancato raggiungimento del quorum, deve in ogni caso convocarne un'altra.

In riferimento alla diffida e al ricorso, l'articolo 67 usa il termine “notificati” che farebbe presupporre il ricorso all'ufficiale giudiziario non solo per il provvedimento di volontaria giurisdizione ma anche per la semplice diffida.

Si crede che in questo caso sia opportuno fare ricorso all'insegnamento della sentenza della Cassazione a Sezioni Unite del 14 aprile 2011, n. 8491, secondo la quale non è significativo l'argomento lessicale, che viene ricavato dal testo dell'art. 1137 codice civile, nel quale il termine "ricorso" è impiegato nel senso generico di istanza giudiziale che si ha facoltà di proporre per

ottenere l'annullamento delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio. Pertanto, anche in questo caso, si ritene che il termine "notifica" vada inteso come sinonimo di comuniazione nei modi di legge. Quanto alla provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, esso dovrà necessariamente essere notificato a mezzo ufficiale giudiziario. La diffida, invece, potrà essere effettuata con i mezzi ordinari validi per la convocazione dell'assemblea: a mano previa sottoscrizione di ricevuta, a mezzo posta elettronica certificata, a mezzo raccomandata, a mezzo fax.

Il rappresentante

Verrebbe da escludere che il rappresentante del singolo condominio possa essere l'amministratore. Infatti il comma V del medesimo articolo 67 prevede che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea".

Il comma V è l'ultimo dell'articolo 67 in cui viene disciplinata la partecipazione all'assemblea a mezzo rappresentante. I successivi tre commi, si ricorda, riguardano l'usufrutto. Pertanto non si vedrebbero elementi per i quali, in un contesto in cui viene disciplinata la partecipazione a mezzo rappresentante, il comma V non debba trovare applicazione per tutti i casi previsti dai quattro commi che lo precedono e, quindi, anche al supercondominio. Ne consegue, se questa fosse la lettura corretta, che ciascun condominio non può nominare quale rappresentante né il proprio amministratore né l'amministratore del supercondominio.

Ci si chiede anche se possa essere nominato un estraneo al condominio.

La lettura severa e garantista del provvedimento del Garante della Privacy del 18 maggio 2006 (recante prescrizioni in materia di protezione dati e amministrazione dei condomini) parrebbe indurre ad una risposta negativa. Tra le altre disposizioni, si cita l'articolo 3.1 il quale prevede che, salva la presenza di una causa giustificatrice (quale il consenso dell'interessato o uno degli altri presupposti previsti all'art. 24 del Codice della Privacy), è illecita la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai partecipanti: ciò potrebbe avvenire, ad esempio, mettendo a disposizione di terzi dati personali riportati nei prospetti contabili o dei verbali assembleari o, ancora, consentendo la presenza in assemblea –il cui svolgimento è suscettibile di videoregistrazione in presenza del consenso informato dei partecipanti– di soggetti non legittimati a parteciparvi.

Dalla lettura parrebbe si debbano quindi escludere soggetti terzi rispetto ai partecipanti.

Si dovrebbero escludere anche eventuali tecnici o altri professionisti. Lo stesso Garante, nel medesimo provvedimento, ai fini della tutela della riservatezza, ha limitato la partecipazione all'assemblea da parte di soggetti terzi (ad esempio, tecnici o consulenti) solo per trattare i punti all'ordine del giorno per i quali i partecipanti ne ritengano necessaria la presenza (si confronti il Provvedimento della medesima Autorità del 19 maggio 2000). Il Garante lasciava però aperta la possibilità dell'assenso dei partecipanti (ma si ritiene all'unanimità in quanto trattasi di dati non soggetti al potere assembleare) o sussistendo le condizioni previste da specifiche disposizioni normative (quale ad esempio l'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani) potrà partecipare all'assemblea il conduttore di un immobile del condominio.

Rimane l'ipotesi di nomina quale rappresentante di altro partecipante del medesimo supercondominio. In questo caso tale soggetto non è terzo in quanto i dati trattati non sono quelli del singolo condominio, ma sono quelli del "supercondominio".

Tuttavia vi è il rischio che presente all'assemblea vi sia una sola persona, nel caso in cui tutti i condominii nominino quale proprio rappresentante lo stesso soggetto. Sul punto la norma tace. Tuttavia occorre considerare che il termine "assemblea" prevede la partecipazione di almeno due persone. Inoltre vi è il principio di ordine generale previsto al primo comma del medesimo articolo 67 d.a.c.c., il quale vieta il "cumulo" di deleghe. La ratio è quella di impedire l'incetta di deleghe per condizionare l'assemblea. Vi è anche altro principio fondamentale: l'adunanza presuppone la discussione ed il confronto tra i soggetti interessati. Elementi che verrebbero meno in caso di partecipazione di una sola persona.

Considerazioni che, ci si rende conto, sono di ordine generale, porterebbero perciò a ritenere che non sia consentita la nomina di una persona sola per tutto il complesso edilizio.

Poteri del rappresentante

La norma è esplicita e non lascia adito a dubbio

alcuno sul fatto che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante ha pertanto carta bianca e può votare anche in senso difforme a quanto discusso dall'assemblea che lo ha nominato e che, sicuramente, avrà fatto le opportune riflessioni in merito agli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea del supercondominio.

Addirittura il rappresentante nominato dall'autorità giudiziaria non è nemmeno tenuto ad assumere informazioni su quali possono essere gli orientamenti dell'assemblea del condominio. Trovando però applicazione le norme in materia di mandato, egli dovrà operare con la diligenza del caso e tutelare gli interessi dei propri rappresentati.

Può avere un suo significato il divieto di apposizioni di limiti o di condizioni in quanto, queste, se presenti, vincolerebbero eccessivamente il rappresentante e non gli lascerebbero spazio alcuno nel caso in cui, in sede assembleare, emergessero aspetti non preventivamente valutati dai condomini e che consiglierebbero di votare in un modo difforme rispetto a quello ipotizzato.

Si dubita, però, che possa essere lasciato indenne da censure e responsabilità il rappresentante che, senza una giusta motivazione, vada in senso totalmente contrario rispetto a quanto emerso in sede assembleare al momento del suo incarico.

Si pensi all'ipotesi in cui in quella sede sia stata evidenziata una non corretta ripartizione delle spese a danno dei condòmini di quel palazzo e, in sede di assemblea del supercondominio, il rappresentante non facesse rilevare tale circostanza votando, in caso di mancato accoglimento dell'osservazione, in senso contrario.

Si consideri anche che la disposizione, subito dopo avere previsto il divieto di apposizione di limiti o condizioni, ha anche precisato che il rappresentante "risponde" con le regole del mandato.

Durata dell'incarico al rappresentante

La norma nulla dice sulla durata dell'incarico. Ci si chiede se questo possa essere effettuato per più annualità o, addirittura, fino a revoca.

Considerazioni di ordine generale porterebbero a dare una risposta negativa a quest'ultima ipotesi. Tutte le norme del condominio (salvo diversa esplicita previsione) sono infatti orientate verso la durata annuale: amministratore, rendiconto, preventivo. Trattandosi questa di una norma speciale e limitata alla partecipazione all'assemblea (indicata al singolare dallo stesso Legislatore), non si ritiene che possa avere forza tale da derogare ad un principio generale ispiratore del complesso delle norme sul condominio. Inoltre, i condòmini divenuti tali successivamente alla sua nomina, sarebbero esclusi dalla partecipazione e dalla discussione per la designazione del proprio rappresentante.

Tuttavia la lettura della norma porterebbe a ritenere che la nomina venga effettuata assemblea per assemblea. Resterebbe valida la nomina nel caso di rinvio per qualsiasi motivo della stessa assemblea nel caso in cui l'ordine del giorno sia sempre lo stesso.

Votazione

Il fatto che il condominio sia stato considerato quale soggetto unico, porta a chiedersi se in sede di votazione in assemblea, i singoli edifici siano conteggiati come "uno" o se, invece, debbano essere conteggiati quale somma dei millesimi e del numero dei partecipanti.

La soluzione preferita appare essere la seconda.

In sede di esordio di queste riflessioni, si è precisato che l'articolo 67 d.a.c.c. disciplina la partecipazione all'assemblea senza apportare modifiche alcune al suo svolgimento. Si ricordi anche che l'articolo 1117 bis del codice civile prevede l'applicazione delle norme del condominio al supercondominio.

Non trovando nella norma esaminata deroghe non solo allo svolgimento ma anche alla composizione dell'assemblea, essendo solo diversamente disciplinata la partecipazione alla stessa, ciascun rappresentante di ciascun condominio si ritiene che debba essere conteggiato per il numero totale dei pertecipanti-rappresentati e quale somma dei millesimi da essi posseduti. In questo caso il principio del doppio quorum e della prevalenza del volere della maggioranza non verrebbe disatteso.

Diversamente si avrebbe un diverso trattamento dei "voti" nel caso in cui, in un supercondominio composto da oltre sessanta partecipanti, si votasse il rendiconto o il preventivo o la nomina dell'amministratore ed il caso in cui si votasse per un'opera straordinaria che, si è detto, è sottratta alla disciplina ora in esame.

Comunicazione delle decisioni

Lascia qualche dubbio interpretativo la disposizione contenuta nel comma 4, la quale prevede che il rappresentante comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii.

La riflessione viene concentrata sul fatto che il rappresentante deve comunicare non solo al proprio amministratore, ma all'amministratore di ciascun condominio. Si verificherebbe quindi che gli amministratori ricevano altrettante comunicazioni che trasmettono la stessa informazione.

Verrebbe quindi da interpretare la norma nel senso che la comunicazione debba essere una sola, inviata a tutti gli amministratori dall'insieme dei rappresentanti, anche se con una unica lettera.

L'amministratore riferisce in assemblea. Questa non è quindi chiamata a ratificare o meno l'operato del proprio rappresentante o delle delibere assunte dalla "superassemblea", ma dovrà solo prendere atto di ciò che è stato deciso.

La norma non lo precisa, ma, ovviamante, nel caso in cui non vi sia un amministratore, il rappresentante deve riferire ai condòmini direttamente ma, sembrerebbe, non vi sarà nessuna assemblea.

Impugnazioni delle deliberazioni della "superassemblea"

Il fatto che l'assemblea del singolo condominio non possa fare altro che prendere atto di ciò che è stato deliberato, non toglie che l'amministratore non sia tenuto a convocarla immediatamente. Infatti, trovando applicazione le norme in materia di condominio, vale il termine di trenta giorni per le impugnazioni.

Legittimati ad impugnare si ritiene che siano i singoli condòmini e non il condominio nel suo insieme. Questa considerazione è dettata dal fatto che non viene derogata in alcun modo alcuna disposizione diversa dalla partecipazione all'assemblea. Anche perchè, altrimenti (richiamandosi a quanto già esposto) si avrebbe una diversità di trattamento nel caso in cui sia deliberata l'approvazione del rendiconto dal caso in cui oggetto di delibera sia un argomento non rientrante nella gestione ordinaria o nomina dell'amministratore.

Nonostante questo, l'obbligo di riferire all'assemblea ha il beneficio di valutare in una pubblica discussione l'operato del rappresentante (magari nel caso in cui si sia discostato dal volere dell'assemblea che lo ha nominato) e, anche, di riflettere tutti assieme su ciò che potrebbe prestare il fianco a possibili impugnazioni.

Caso particolare

Si posson verificare, però, altri casi molto particolari.

Si pensi alla seguente ipotesi: un "supercondominio" composto da tre edifici, ciascuno dei quali è composto da 25 partecipanti. I tre condomini hanno in comune (ad esempio) aree verdi, viale di ingresso, zona parcheggio. Per la gestione ordinaria delle predette parti comuni, l'assemblea è composta da 75 partecipanti e, pertanto, troverà applicazione l'articolo 67 d.a.c.c. con conseguente nomina del rappresentante per ciascun condominio.

Potrebbe però accadere che solo due dei palazzi abbiano in comune tra loro (ad esempio) la centrale termica. La somma dei partecipanti dei due condomìni è però 50, quindi un numero inferiore all'obbligatorietà della nomina del rappresentante.

Stando quindi al dato letterale della norma, per l'approvazione del rendiconto ed in ogni caso della gestione ordinaria delle parti comuni ai tre condomìni occorrerà dare corso alla procedura per la nomina dei rappresentanti, mentre per l'approvazione della gestione della centrale termica (che per importo e complessità probabilmente è maggiore del resto) occorrerà convocare l'assemblea di quel particolare "supercondominio" nei modi ordinari, cioè convocando in altra apposita adunanza tutti i partecipanti dei due condomini serviti dalla centrale termica senza poter far ricorso alla disposizione agevolatrice dell'articolo 67 d.a.c.c..

Appalto

Per il condominio non trova applicazione l'obbligo di accertarsi del pagamento dell'IVA e dei contributi da parte dell'appaltatore

(di Edoardo Riccio)

Dopo la Circolare 40 del 8 ottobre 2012, l'Agenzia delle Entrate avverte la necessità di dare ulteriori interpretazioni circa l'applicazione del Decreto Legge del 22 giugno 2012 n. 83, convertito in Legge 7 agosto 2012 n. 134 in materia di responsabilità solidale dell'appaltatore e obblighi del committente.

In data 1 marzo 2013, è stata infatti emessa la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E

Occorre, però, fare una doverosa premessa: le Circolari possono avere unicamente la funzione di dare un'interpretazione (seppur autorevole) di una norma che presenta dubbi ed ombre applicative, pur senza avere efficacia vincolante. Tali atti non hanno, come peraltro chiarito dall'intervento nomofilattico della Corte di Cassazione, alcuna efficacia preclusiva né carattere vincolante per i contribuenti o per il giudice (Cassazione Civile, Sez. V, 5 gennaio 2010, n. 35).

Tornando alla norma in esame, la Legge 134/2012 ha modificato il comma 28 dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

La nuova formulazione prevede che in caso di appalto di opere o di servizi, l'appaltatore risponde in solido con il subappaltatore, nei limiti dell'ammontare del corrispettivo dovuto, del versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e del versamento dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore all'erario in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del rapporto di subappalto.

La responsabilità solidale viene meno se l'appaltatore verifica, acquisendo la documentazione prima del versamento del corrispettivo, che gli adempimenti, scaduti alla data del versamento, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore.

Ne emerge quindi la legittimità dell'obbligato in solido al pagamento di quanto dovuto in assenza di preventiva dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei contributi.

A sua volta, il committente può procedere al pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore previa esibizione da parte di quest'ultimo della documentazione attestante che gli adempimenti sopra citati, scaduti alla data del pagamento del corrispettivo, sono stati correttamente eseguiti dall'appaltatore e dagli eventuali subappaltatori.

Il committente è legittimato a sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della predetta documentazione da parte dell'appaltatore.

Il nuovo comma 28 ter individua i soggetti tenuti all'obbligo ed alla solidarietà di cui sopra.

Precisa infatti la norma che "le disposizioni di cui ai commi 28 e 28-bis si applicano in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e, in ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni"

Rimaneva dunque il dubbio (di non poco conto) se il Condomino fosse considerato tra i "soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto".

Infatti, in capo al committente, è stata introdotta una sanzione amministrativa pecuniaria - da 5.000 a 200.000 euro - nel caso in cui lo stesso provveda ad effettuare il pagamento all'appaltatore senza che questi abbia esibito la documentazione attestante quanto richiesto dalla Legge.

Innanzitutto, precisa l'Agenzia delle Entrate, poichè la norma fa espresso riferimento ai contratti d'appalto (il quale, ai sensi dell'articolo 1655 del codice civile è "il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro") ne consegue l'esclusione

dall'applicazione della norma di quelle tipologie contrattuali diverse dal contratto di appalto di opere e servizi quali, ad esempio:

a) gli appalti di fornitura dei beni.

b) il contratto d'opera, disciplinato dall'articolo 2222 c.c.;

c) il contratto di trasporto di cui agli articoli 1678 e seguenti del c.c.;

d) il contratto di subfornitura disciplinato dalla legge 18 giugno 1998, n. 192;

e) le prestazioni rese nell'ambito del rapporto consortile.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, risulta rilevante ai fini della delimitazione dell'ambito soggettivo di applicazione delle disposizioni in esame il requisito stabilito dal comma 28-ter dello stesso articolo 35 del DL 223 del 2006, secondo cui i contratti di appalto e subappalto devono essere conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e, in ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni.

Sul punto non ha dubbi nel ritenere escluso il "condominio" dall'applicazione della predetta normativa in quanto non riconducibile fra i soggetti individuati agli articoli 73 e 74 del TUIR.

Sicurezza sul lavoro

Il proprietario non è automaticamente responsabile

(di Cristoforo Moretti)

Dopo la sentenza n.3563 del 30 gennaio 2012, che affermava la non automatica responsabilità di committenti privati che affidano opere a terzi in caso di infortunio all'appaltatore, la Corte di Cassazione penale si è occupata di altri due casi interessanti che riguardano la responsabilità di proprietari di immobili o aree. Proprietari che, secondo alcune visioni un po' troppo estensive, avrebbero responsabilità importanti per il fatto stesso di essere possessori di un bene immobile. La Suprema Corte, anche con queste due sentenze, ribadisce criteri corretti, non punitivi e del tutto ragionevoli.

°°°

La sentenza n. 9122 del 7 marzo 2012 riguarda un infortunio capitato a un conduttore.

Un socio di una ditta di installazione impianti di condizionamento, locataria di un capannone industriale, chiede l'autorizzazione ai proprietari per l'installazione di un condizionatore in copertura. Il tetto del capannone non è calpestabile, l'installatore non utilizza dispositivi di protezione individuale, il tetto cede, l'installatore cade. Vengono condannati in primo grado e in appello l'altro socio della ditta, con delega in materia antinfortunistica e quindi come datore di lavoro del socio deceduto, e i due proprietari del capannone perché non avevano informato i conduttori – che, ricordiamo, di mestiere installavano impianti di condizionamento – della non calpestabilità del tetto.

La Suprema Corte invece, pur confermando la condanna per il datore di lavoro della società locataria, nei confronti dei due proprietari annulla le condanne sia ai fini penali che ai fini civili.Precisa la S.C. che la Corte di Appello ha omesso "di specificare la natura dell'obbligo gravante ex contractu a carico dei proprietari-locatori e quindi di individuare la specifica posizione di garanzia di cui gli stessi dovevano in concreto ritenersi investiti nei confronti del M. (il socio deceduto - ndr), ai sensi dell'art. 40, comma 2° cod. pen."

In altre parole, è vero che esiste un articolo 40 del codice penale che al comma 2° recita: "Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo", ma bisogna appunto individuare un obbligo giuridico: se l'obbligo manca, manca anche la corrispondente posizione di garanzia e non possono essere attribuite responsabilità.I proprietari non avevano alcun obbligo di informare i conduttori della non calpestabilità del tetto: costoro erano perfettamente in grado di comprenderlo da soli,

perché svolgevano un'attività per cui l'accesso alle coperture è da considerarsi competenza tecnica specifica. Né si possono assimilare, neppure concettualmente, i proprietari a figure diverse e con responsabilità più ampie.

Secondo la S.C. "Ovviamente era da escludere una qualsivoglia assimilazione concettuale, ancorché in via di ipotesi, tra la veste di locatore-proprietario e la qualifica di datore di lavoro o di appaltatore ovvero di responsabile della sicurezza nei confronti del conduttore che peraltro esercitava professionalmente, come acclarato nel caso concreto, l'attività di installazione di condizionatori d'aria."

Per attribuire al proprietario obblighi giuridici bisogna prima individuare una legge pertinente: se c'è. Sarebbe però auspicabile che non si dovesse arrivare in Cassazione per scoprire che, a volte, le leggi non ci sono.

°°°

La sentenza n.17846 dell'11 maggio 2012 riguarda un infortunio capitato a un lavoratore di una ditta appaltatrice in area non soggetta alla disponibilità giuridica del committente.

Esemplifichiamo il caso, per poi tornare allo specifico della sentenza. Si rompe una colonna di scarico incassata nel muro perimetrale di un ufficio, l'amministratore del condominio manda muratore e idraulico a cambiare il tubo, un impiegato dell'ufficio non si allontana abbastanza dalla zona di intervento e viene investito da un getto d'acqua, cade e si fa male. E' responsabile il condominio committente delle opere?

La sentenza n.17846 si occupa di un caso analogo. In una stazione di servizio carburanti, di proprietà della società A. e in conduzione alla ditta B., è in corso un appalto impiantistico dato da A. (committente) all'impresa C (appaltatrice). Durante il rifornimento di carburante alla stazione di servizio, un dipendente della impresa C. esegue una foratura troppo vicina alle cisterne di deposito e viene investito da una fiammata, subendo lesioni gravissime.

Tutti assolti in primo grado, in appello vengono condannati i due datori di lavoro delle ditte B. e C. e viene assolto il responsabile dell'intervento della società A.

La Cassazione, confermando il giudizio di appello, assolve la società A. che "rivestiva la qualità di committente dei lavori in corso di esecuzione, ma non poteva essere qualificata come 'datore di lavoro'. Sebbene infatti la predetta società fosse proprietaria dell'impianto in relazione al quale aveva concesso in appalto a terzi (impresa C.) lavori di manutenzione consistenti nella realizzazione di un nuovo impianto di aspirazione e recupero dei vapori, la stessa presso l'impianto medesimo non svolgeva alcuna attività di impresa, né lavoravano suoi dipendenti. Operavano, invece lavoratori alle dipendenze del gestore (B.) e dell'impresa (C.) alla quale i lavori di manutenzione erano stati concessi in appalto. Non poteva quindi applicarsi nei confronti di A. l'articolo 7 della legge n.626/1994 (...). Tale disposizione si applica infatti al committente, nella cui disponibilità permane l'ambiente di lavoro. Nel caso di specie invece l'ambiente di lavoro in cui erano in corso i lavori di manutenzione non era nella disponibilità della .A, bensì del B. al quale il predetto impianto di distribuzione dei carburanti era stato concesso in affitto e che era quindi l'unico soggetto legittimato a disporre la sospensione dell'attività dell'impianto per l'intero periodo di esecuzione dei lavori o in occasione degli scarichi di carburante. In tale contesto non può all'evidenza esigersi dal committente un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori, perché, in caso contrario, si verrebbe ad ammettere un suo coinvolgimento indiscriminato e generalizzato in relazione ad infortuni riferibili a lavori oggetto di un contratto di appalto.

La sentenza, in sostanza, ribadisce un concetto più volte espresso: è l'appaltatore il primo responsabile dei lavori all'interno di un contratto di appalto e non si può chiedere al committente un controllo pressante, continuo e capillare sull'andamento dei lavori.

In conclusione, è opportuno notare che il caso esaminato da questa sentenza è regolato oggi dall'art.26 comma 3-ter del d.lgs. 81/2008, decreto che ha abrogato il d.lgs. 626/1994 (citato nella sentenza n.17846).

Il vigente art.26 del decreto 81, figlio diretto dell'art.7 del decreto 626, richiede espressamente che il committente-datore-di-lavoro abbia disponibilità giuridica dei luoghi in cui si svolge l'appalto; senza questa condizione non sussistono per il committente-datore-di-lavoro obblighi di cooperazione e coordinamento tra le attività lavorative presenti. Ma il comma 3-ter dello stesso art.26 ha previsto il caso di appalto in luoghi di lavoro fuori dalla disponibilità giuridica del committente-datore-di-lavoro. In questo tipo di appalti, infatti, viene richiesto al committente-datore-di-lavoro di redigere un DUVRI standard, che coinvolga anche il datore di lavoro (diverso dal

committente) nei cui luoghi si svolge l'appalto; questa figura deve integrare il DUVRI del committente con i rischi da interferenza presenti nel proprio ambiente di lavoro.

Se, però, quando si cambia un tubo in un locale, il locale viene interdetto ai non addetti, di interferenze non ce ne possono essere.

Zero interferenze = zero DUVRI, ci ha insegnato l'Autorità per i Lavori Pubblici già nel marzo 2008. Una piccola procedura e buon senso da parte di tutti, e si evitano rischi ed inutile burocrazia.

Le Sentenze

in materia di Condominio

(a cura di Edoardo Riccio)

Assicurazione 26

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3553: L'assicurazione copre i danni derivanti dalle parti comuni se non diversamente previsto

Comunione 26

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 03.01.2013, n. 78: Nella divisione della comunione non sono litisconsorti necessari coloro che hanno acquistato la quota in corso di causa

Deleghe 26

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 30.01.2013, n. 2218: La supposta non autenticità della sottoscrizione e la sospetta datazione della delega non possono essere fatte valere dagli altri condomini

Distanze 26

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: La valutazione circa l'idoneità ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione.

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: Il diritto di veduta non comprende il diritto di sogguardare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: Il condomino ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio

Impugnazione delibere 27

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 13.02.2013, n. 3586: E' annullabile la delibera il cui verbale non riporta i millesimi, i presenti e le maggioranze

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 15.02.2013, n. 3743: L'appello in materia di impugnazione di delibera va fatto con citazione rilevando la data della notifica e non la data del deposito in cancelleria

Parcheggi (legge tognoli) 28

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: La L. 28.02.1985, n. 47 in materia di parcheggi obbligatori ha precisato che detti spazi possono essere oggetto di atti e rapporti separati

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: La Legge 246/2005 che ha modificato la L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, non ha efficacia retroattiva

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: Sono nulle le clausole che sottraggono le aree destinate a parcheggio ai sensi della L. 1150/1942 al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini

ASSICURAZIONE

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3553: L'assicurazione copre i danni derivanti dalle parti comuni se non diversamente previsto

Presidente Dott. Uccella Fulvio, Relatore Dott. Cirillo Francesco Maria

Il contratto di assicurazione, salvo diversa ed esplicita previsione in esso contenuta, in ossequio alle regole generali in tema di funzionamento del condominio, non è operativo in relazione ai guasti riconducibili ai tratti di proprietà dei singoli condomini.

(Nel caso di specie la polizza stipulata dal condominio copriva, oltre ai danni di cui deve rispondere il medesimo, anche la responsabilità di ciascun condomino verso gli altri condomini; ma in questo caso restavano esclusi dalla garanzia i danneggiamenti conseguenti al verificarsi di un sinistro rientrante nei rischi di cui all'articolo della polizza che prevedeva "i danni diretti e materiali provocati da acqua condotta a seguito di guasto o rottura accidentale degli impianti idrici, igienici o di riscaldamento installati nei fabbricati descritti nel contratto". Tale previsione veniva interpretata dalla Corte d'Appello nel senso che la garanzia poteva ritenersi operante in riferimento ai danni derivanti dalla rottura accidentale della tubazione condominiale, ma non anche per rottura accidentale degli impianti dei singoli condomini)

COMUNIONE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 03.01.2013, n. 78: Nella divisione della comunione non sono litisconsorti necessari coloro che hanno acquistato la quota in corso di causa

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bertuzzi Mario

In tema di giudizio di divisione della comunione l'art. 1113 c.c., comma 3, prescrive che devono essere chiamati in giudizio coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti trascritti prima della trascrizione della domanda di divisione. Non vi è dubbio che a tali soggetti vada riconosciuta la posizione di litisconsorti necessari, in applicazione del principio, posto dall'art. 784 cod. proc. civ., che il giudizio di divisione deve svolgersi nel contraddittorio di tutti i comunisti.

Sono invece esclusi dal litisconsorzio necessario coloro che hanno acquistato la quota di immobile nel corso del giudizio.

DELEGHE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 30.01.2013, n. 2218: La supposta non autenticità della sottoscrizione e la sospetta datazione della delega non possono essere fatte valere dagli altri condomini

Presidente Dott. Felicetti Francesco, Relatore Dott. Carrato Aldo

In materia di condominio, la contestazione riguardante la supposta non autenticità della sottoscrizione del delegante e la sospetta datazione (e, quindi, la possibile inidoneità delle deleghe) non possono essere dedotta da chiunque.

Infatti, i rapporti fra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

DISTANZE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: La valutazione circa l'idoneità ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione.

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Vincenti Enzo

L'obbligo di costruire a non meno di tre metri dalle vedute dirette aperte nella costruzione esistente sul fondo vicino, di cui all'art. 907 c.c., ha natura assoluta e va osservato anche quando l'erigenda costruzione non sia tale da impedire di fatto l'esercizio della veduta mentre una valutazione circa l'idoneità dell'opera ad ostacolare il diritto di veduta può venire in rilievo soltanto quando si intenda erigere un manufatto diverso da una costruzione in senso tecnico.

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: Il diritto di veduta non comprende il diritto di sogguardare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Vincenti Enzo

I principi appena ricordati si coordinano con l'ulteriore dictum per cui "il proprietario o condomino il quale realizzi un manufatto in appoggio o in aderenza al muro in cui si apre una veduta diretta o obliqua esercitata da un sovrastante balcone, e lo elevi sino alla soglia del balcone stesso, non è soggetto, rispetto a questo, alle distanze prescritte dall'art. 907 c.c., comma 3, nel caso in cui il manufatto sia contenuto nello spazio volumetrico delimitato dalla proiezione verticale verso il basso della soglia predetta, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del piano di sopra. Infatti, tra le normali facoltà attribuite al titolare della veduta diretta od obliqua esercitata da un balcone è compresa quella di inspicere e prospicere in avanti e a piombo, ma non di sogguardare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone, non potendo trovare tutela la pretesa di esercitare la veduta con modalità abnormi e puramente intrusive, ossia sporgendosi oltre misura dalla ringhiera o dal parapetto.

Peraltro, è la stessa norma dell'art. 907 cod. civ. ad aver operato il bilanciamento con l'interesse, obiettivo, alla riservatezza, dando rilievo all'interesse alla salvaguardia del diritto di veduta in ragione del suo contenuto che esprime un "valore sociale", posto che luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici soddisfacendo bisogni elementari di chi li abita

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.01.2013, n. 955: Il condomino ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Vincenti Enzo

Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio e di opporsi, conseguentemente, ad ogni costruzione degli altri condomini che direttamente o indirettamente pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possa rilevare la lieve entità del pregiudizio arrecato

IMPUGNAZIONE DELIBERE

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 13.02.2013, n. 3586: E' annullabile la delibera il cui verbale non riporta i millesimi, i presenti e le maggioranze

Presidente Dott. Goldoni Umberto, Relatore Dott. Bianchini Maria Margherita

E' annullabile la delibera dell'assemblea del condominio per non esser stato riportato nel verbale il numero, la caratura millesimale ed il nominativo dei presenti nè con quali maggioranze fossero state adottate le delibere.

Infatti, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle Delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le de libere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servici comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le de libere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottale con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto

Va evidenziato il carattere residuale della nullità delle Delibere condominiali senza per nulla distinguere tra vizio che può inficiare il momento genetico della formazione dell'assemblea rispetto al suo momento deliberativo su specifici argomenti.

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 15.02.2013, n. 3743: L'appello in materia di impugnazione di delibera va fatto con citazione rilevando la data della notifica e non la data del deposito in cancelleria

Presidente Dott. Goldoni Umberto, Relatore Dott. Petitti Stefano

in tema di condominio negli edifici, le

impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 cod. proc. civ., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 cod. civ. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, semprechè l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato".

La proposizione dell'appello in controversia relativa a impugnazione di delibera assembleare non si sottrae, ovviamente, alla indicata regola, sicchè va effettuata nelle forme della citazione entro il prescritto termine di trenta giorni non rilevando la data del deposito nella cancelleria.

PARCHEGGI (LEGGE TOGNOLI)

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: La L. 28.02.1985, n. 47 in materia di parcheggi obbligatori ha precisato che detti spazi possono essere oggetto di atti e rapporti separati

Presidente Dott. Felicetti Francesco, Relatore Dott. Carrato Aldo

L'entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 che all'art. 26, nello stabilire che gli spazi di cui alla Legge n. 765 del 1967, art. 18 costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt. 817, 818 e 819 cod. civ., non ha portata innovativa, assolvendo soltanto alla funzione di conferire certezza alla già evincibile regola secondo cui detti spazi possono essere oggetto di atti e rapporti separati, fermo restando quel vincolo pubblicistico, ed ha trovato conferma nella Legge 24 marzo 1989, n. 122 che, nel raddoppiare la superficie minima obbligatoria degli spazi riservati a parcheggio nelle nuove costruzioni, contempla l'inderogabilità del vincolo suddetto, come connotazione necessaria del rapporto pertinenziale.

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: La Legge 246/2005 che ha modificato la L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, non ha efficacia retroattiva

Presidente Dott. Felicetti Francesco, Relatore Dott. Carrato Aldo

Il principio secondo cui, in tema di disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, la Legge n. 246 del 2005, citato art. 12, comma 9, che ha modificato la Legge n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, trova applicazione soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari; l'efficacia retroattiva della norma va infatti esclusa, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e, dall'altro, perchè le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore.

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 24.01.2013, n. 1753: Sono nulle le clausole che sottraggono le aree destinate a parcheggio ai sensi della L. 1150/1942 al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini

Presidente Dott. Felicetti Francesco, Relatore Dott. Carrato Aldo

L'art. 41 "sexies" della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, il quale dispone che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, stabilisce un vincolo di destinazione, in correlazione con la finalità perseguita di normalizzazione della viabilità urbana, che incide con effetti necessariamente inscindibili sia nel rapporto pubblicistico di concessione - autorizzazione edilizia, sia negli atti privati di disposizione degli spazi riservati al parcheggio, imponendo la destinazione di detti spazi ad uso diretto dei proprietari delle unità immobiliari comprese nell'edificio, e dei loro aventi causa.

Pertanto, sono nulle e sostituite "ope legis" dalla norma imperativa, ai sensi dell'art. 1419 c.c., comma 2, le clausole dei contratti di vendita che sottraggono le aree predette al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini.

Le Sentenze

in materia di Locazione

(a cura di Edoardo Riccio)

CANONE

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 08.06.2012, n. 9311: La tolleranza del locatore al ritardato pagamento del canone ai fini della clausola risolutiva espressa

Presidente Dott. Trifone Francesco, Relatore Dott. Amatucci Alfonso

Benchè la tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito renda inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, la clausola riprende tuttavia la sua efficacia se il creditore, che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda con una nuova manifestazione di volontà a richiamare il debitore all'esatto adempimento delle sue obbligazioni.

INDENNITA' DI AVVIAMENTO

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 05.02.2013, n. 2659: Le parti possono convenire che il bene locato non sia destinato ad attività a contatto con il pubblico, salvo che si dimostri la simulazione

Presidente Dott. Trifone Francesco, Relatore Dott. Lanzillo Raffaella

La dichiarazione che l'attività non comporta contatti diretti con il pubblico, riferita ad una destinazione d'uso che tali contatti inevitabilmente richieda e che sia stata esplicitamente autorizzata, non può che essere interpretata nel senso che o si tratta di dichiarazione destinata a rimanere inefficace, oppure è da ritenere nulla, perchè formulata non allo scopo di delimitare l'oggetto del contratto - il che sarebbe incompatibile con la natura dell'attività autorizzata - ma solo allo scopo di precostituire un pretesto per eludere l'obbligo della locatrice di corrispondere l'indennità di avviamento.

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 26.02.2013, n. 4773: Non è dovuta l'indennità di avviamento se il contatto con il pubblico non vi è stato per mancanza di autorizzazioni

Presidente Dott. Trifone Francesco, Relatore Dott. Chiarini Maria Margherita

In materia di locazione, a norma della L. n. 392 del 1978, art. 34, il conduttore ha diritto di essere compensato dal locatore per la perdita dell'avviamento, subita in dipendenza della cessazione del rapporto locatizio, purchè abbia provato l'esercizio effettivo della propria impresa nell'immobile locatogli, non essendo riconoscibile un'utilità economica derivante da un ipotetico contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, dipendente dall'eventuale rilascio di autorizzazioni amministrative, il cui ottenimento peraltro costituisce condizione per la tutela dell'avviamento commerciale.