

Amministratore responsabile anche per il rischio-acqua

Giulio Beedetti

07 Agosto 2018

(Il Sole 24 Ore)

Dalla saracinesca di consegna dell'acqua dall'acquedotto l'acqua potabile raggiunge i rubinetti degli appartamenti condominiali attraverso le tubature (che sono parti comuni, come recita l'articolo 1117 del Codice civile) e che sono disciplinate dall'amministratore (articolo 1130) in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini. La Corte di cassazione (sentenza 9133/2018) ha stabilito con chiarezza il principio per cui il gestore del servizio idrico integrato è titolare di una posizione di garanzia in quanto deve assicurare, in base all'articolo 4, comma 1, del Dlgs 31/2001, la salubrità e la pulizia delle acque destinate al consumo umano.

La normativa di riferimento per la prevenzione (di cui molto si parla in questi giorni per i casi di legionellosi a Bresso) è quella del Dlgs 31/2001. L'articolo 8 sancisce il principio, fondamentale per assicurare la tutela della pubblica incolumità, per cui in acque destinate al consumo umano non deve essere presente, in concentrazione superiore a quelle consentite, nessuna impurità associata a sostanze o materiali utilizzati per i nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, o per la preparazione o la distribuzione delle stesse acque. Il decreto, per perseguire finalità preventive, promuove la tutela della salute pubblica delle acque destinate al consumo umano attraverso una serie di obblighi (articolo 4) consistenti nella salubrità e nella pulizia delle acque e nell'assenza in esse di microrganismi e parassiti, e di altre sostanze in quantità o concentrazioni che rappresentino un potenziale pericolo per la salute umana. Inoltre, in via generale, i requisiti minimi di tali acque debbono rispondere a quelli previsti dalle parti A e B dell'allegato 1 del decreto.

Il decreto prevede (articolo 5) il rispetto di tali parametri di sicurezza, tra gli altri, nei seguenti punti:

-

per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto in cui escono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano;

-

per le acque fornite da una cisterna nel punto in cui escono dalla cisterna;

Il responsabile della gestione dell'impianto risulta avere adempiuto agli obblighi del Dlgs 31/2001 (articolo 5 , comma 2) quando i valori di parametro fissati nell'allegato I sono rispettati nel punto di consegna.

Ma per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura devono assicurare che i valori parametro fissati nell'allegato I , rispettati nel punto di consegna , siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto.

Del resto, nelle [linee-guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi del 7 maggio 2015 della Conferenza Stato Regioni](#) , è prescritto che «nelle strutture abitative condominiali con impianto idro-sanitario centralizzato, l'amministratore di condominio è tenuto ad informare e sensibilizzare i singoli condomini sull'opportunità di adottare le misure di controllo».

Nelle linee guida è anche contenuto il "Protocollo di controllo del rischio Legionellosi", con una "valutazione del rischio" in condominio che l'amministratore è tenuto a compilare. Il protocollo va anche aggiornato quando ci sono manutenzioni o interventi sull'impianto idraulico centralizzato e quando dalle verifiche microbiologiche emergano dati anomali sulla presenza di Legionella.

Inoltre è previsto che l'amministratore abbia uno schema dettagliato della rete idrica condominiale per intervenire tempestivamente.

Bollette, slitta ancora al 1° luglio 2020 la fine della «maggior tutela»

Carmine Fotina

04 Agosto 2018

(Il Sole 24 Ore)

Via libera all'emendamento che **rinvia al 1° luglio 2020** la fine dei prezzi di maggior tutela per l'energia elettrica e il gas, prevista per il primo luglio 2019.

La modifica, targata M5S e Lega, interviene su una delle riforme centrali della legge concorrenza. Non è il primo rinvio. Già l'iter del «concorrenza» aveva posticipato la data di liberalizzazione totale, inizialmente prevista per il 1° luglio 2018.

Sulla decisione di M5S e Lega **incide il ritardo del processo di implementazione della riforma** (manca ancora il decreto attuativo del ministero dello Sviluppo economico) ma soprattutto pesano i dubbi "politici" sull'opportunità di chiudere d'ufficio l'era dei prezzi tutelati. Secondo la maggioranza, nonostante l'avvio del portale dell'Authority, la chiarezza sulle offerte non è sufficiente. Forti dubbi, durante l'iter di approvazione della legge concorrenza, furono inoltre avanzati sul servizio di salvaguardia che dovrà assicurare l'Authority per l'energia per gli utenti che alla data dello "switch off" saranno senza fornitore.

Un servizio basato su aste territoriali con condizioni che incentivino il passaggio al mercato libero, quindi con prezzi per gli utenti più alti di quelli garantiti oggi dal mercato tutelato. La proroga appare funzionale a correggere alcuni contenuti della riforma. Il ministero dello Sviluppo, coinvolgendo anche Authority per l'energia e Antitrust, punta ora ad aumentare i meccanismi di trasparenza per i consumatori evitando pratiche commerciali scorrette degli operatori.

Lavori in casa e detrazioni: come pagare senza errori

14 giugno 2018

Il Sole 24 Ore

Privati e condomini che ristrutturano l'edificio o sistemano le aree verdi possono beneficiare di sconti fiscali che partono dal 36% (bonus verde). Per ottenerli, però, bisogna utilizzare gli strumenti

di pagamento giusti: bonifico ordinario o parlante, carte di credito, bancomat e in un caso perfino assegni. C'è spazio anche per chi ha sbagliato e vuole rimediare all'errore commesso.

La detrazione al 50% per la ristrutturazione edilizia

In caso di ristrutturazioni o interventi antisismici è obbligatorio il bonifico bancario o postale. Nella causale vanno indicati: riferimento normativo (articolo 16-bis del Dpr 917/86); codice fiscale del beneficiario del bonus; codice fiscale o partita Iva di chi riceve il pagamento. Se alla spesa partecipano più persone, si riportano i rispettivi codici fiscali. In caso di finanziamento, spetta alla società finanziaria "attivare" il bonus, pagando l'impresa sempre con bonifico. La ricevuta del bonifico va conservata insieme alla fattura o alla ricevuta fiscale.

I lavori edili in condominio

Per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio, oltre al codice fiscale del condominio, occorre quello dell'amministratore, che di norma effettua il pagamento. In assenza di amministratore (condominio minimo), i pagamenti possono essere eseguiti da un condomino. Per ottenere la detrazione prevista per i lavori in condominio vale anche la certificazione rilasciata dall'amministratore.

I lavori di riqualificazione energetica

Sostituzione della caldaia, coibentazione dell'edificio o inserimento dei collettori solari: lo strumento per pagare i lavori di riqualificazione energetica è sempre il bonifico “parlante”, in cui indicare chi è il beneficiario della detrazione, chi il destinatario del trasferimento oneroso e quale l'oggetto del cantiere. Il metodo di pagamento è unico, ma cambiano i documenti da conservare post-intervento. La copia del bonifico va sempre conservata.

Ecobonus: fondamentale la comunicazione all'Enea

Per ottenere l'ecobonus, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, va effettuata la comunicazione all'Enea (che gestisce la pratica per conto dello Stato) attraverso il portale ad hoc. Fra i documenti richiesti, va inviata sempre una scheda descrittiva dell'intervento realizzato: per i lavori più complessi, come la riqualificazione energetica globale di un edificio, è richiesta la competenza di un tecnico abilitato per firmare la pratica.

Ecobonus: i documenti da conservare

A seconda dell'opera per cui si chiede il bonus, è necessario produrre una serie di documenti da “tenere nel cassetto”, in caso di controlli. Nel caso della sostituzione degli infissi, per esempio, viene chiesta la certificazione del produttore, corredata dalle schede tecniche di materiali e componenti e dal documento di trasmittanza dei serramenti che erano installati in

precedenza.

Tre modi per pagare la «sistemazione a verde»

Il bonus verde consiste nella detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute (fino a 5mila euro, dunque con uno “sconto” fiscale che può arrivare a 1.800 euro) per opere di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e per la realizzazione di coperture e di giardini pensili. Per ottenere questa detrazione, per ora limitata al 2018, sono ammessi tre strumenti di pagamento: Il bonifico che si esegue, in questo caso, non deve essere necessariamente “parlante”: le Entrate hanno infatti chiarito che sui pagamenti effettuati per gli interventi di sistemazione a verde degli immobili non si applica la ritenuta d'acconto dell'8%: quindi, va bene anche una transazione ordinaria. È così ammesso anche il saldo con carta di credito o debito, o con assegno non trasferibile. Nel primo caso, è bene ricordare che la data di pagamento non scatta nel giorno di addebito sul conto corrente del relativo importo, ma al momento di utilizzo della carta.

Bonus verde: i documenti da conservare

Ogni spesa va affrontata solo a fronte di una fattura che citi la norma di riferimento del bonus e dimostri (ad esempio, nel caso di lavori su un giardino) che non si è trattato di manutenzione ordinaria (come la potatura), esclusa dalla misura. Fatture e copia dei pagamenti sono da conservare.

Arredi agevolati con carte di credito e bonifici

I privati e gli amministratori di condominio che vogliono fruire della detrazione sui mobili (nel caso del condominio: arredi per le parti comuni) possono pagare con bonifico ordinario, carta di debito o carta di credito i beni acquistati sia in Italia sia all'estero. Non sono invece ammessi assegni bancari o contanti.

Bonus anche per chi paga i mobili a rate

Nel caso di acquisti a rate, la società che eroga il finanziamento deve seguire le stesse regole dei privati e rilasciare al contribuente una copia della ricevuta di pagamento. Tra i documenti che sia i privati sia l'amministratore di condominio sono tenuti a conservare, ci sono l'attestazione del pagamento (ricevuta del bonifico, ricevuta di avvenuta transazione per i pagamenti con carta di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente); le fatture di acquisto, con il dettaglio su natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

Il nodo della detrazione condivisa

Quando il diritto alla detrazione spetta a più soggetti, ma la fattura è intestata a uno solo di essi, il documento di spesa dovrà essere integrato, anche a mano, con il nominativo dei soggetti beneficiari dello sconto e la relativa percentuale.

Come rimediare agli errori (1)

Nel caso in cui il contribuente abbia eseguito un bonifico “normale” al posto di quello parlante, o non abbia inserito tutti i dati richiesti nel modulo, potrà comunque ottenere la detrazione facendosi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dall'impresa che ha eseguito i lavori. Il documento servirà a documentare che i corrispettivi accreditati in favore dell'azienda sono stati contabilizzati in modo corretto.

Come rimediare agli errori (2)

Nel caso in cui l'errore sia nella causale (ad esempio: il contribuente ha inserito i riferimenti normativi relativi alla detrazione per la riqualificazione edilizia, mentre vorrebbe fruire dell'ecobonus), la correzione andrà fatta direttamente nella dichiarazione dei redditi, inserendo l'importo nel rigo giusto.

Dalla contabilità alle nuove regole dell'assemblea: la riforma del condominio alla prova dei primi sei mesi

di Saverio Fossati

11 Dicembre 2013

(Il Sole 24Ore)

Poco meno di un milione. Tra grandi e piccoli, dalle palazzine ai complessi da 2mila abitanti, sono vicini alla cifra fatidica gli edifici in condominio. Ospitano circa 12 milioni di famiglie e hanno un ruolo importante oltre che sotto il profilo sociale – anche economico: il "volume d'affari" stimato dalle associazioni di categoria parla di 15 miliardi di euro, di cui un 10-20 per cento se ne va in spese legali per il contenzioso sempre vivacissimo.

Tutto senza considerare che da questi calcoli sono escluse quasi tutte le palazzine bifamiliari e trifamiliari, che pur essendo tecnicamente condomini (hanno degli spazi comuni come il tetto, il giardino o i viali d'accesso) non provvedono mai a nominare un amministratore e a dotarsi di un codice fiscale, limitandosi a dividere in parti uguali le spese comuni, senza rendiconti né assemblee.

E gli amministratori? Anche qui i numeri fanno paura: sarebbero 300mila ma quasi tutti gestiscono da uno (quello in cui abitano) a 3-4 edifici, mentre circa la metà è amministrata dai 21-24mila amministratori che svolgono la professione a tempo pieno, molti dei quali fanno capo a qualche associazione di categoria.

Comunque siamo **alla fine del primo semestre di prova pratica dei meccanismi disegnati dalla riforma del condominio, la legge 220/2012, entrata in vigore il 18 giugno scorso**

Attesa da anni, è stata molto criticata. E forse si poteva fare di più. Le associazioni di amministratori e condomini lamentano di essere state poco ascoltate. Ma il tentativo di fare ordine nella babele di sentenze stratificatesi attraverso tre generazioni di giudici e avvocati, quello c'è, almeno in alcuni punti: la formazione obbligatoria e i titoli di studio dell'amministratore (almeno un diploma di scuola media superiore!) che scatteranno per tutti quelli che iniziano ora la professione; e gli obblighi stringenti dell'amministratore che dovrà perseguire i condomini morosi con puntualità. Anche in questo caso la norma è formulata in modo poco chiaro e si presta a equivoci. Però, come nel passato, come nei 70 anni di vigenza del codice civile, si dovrebbe usare il buonsenso e da parte dei giudici ci si aspetta un aiuto a correggere questa e altre imprecisioni.

La norma, infatti, va a incidere su qualcosa di terribilmente concreto: **la morosità**. Il fenomeno, anche se non è ancora esploso per la crisi, registra però percentuali endemiche preoccupanti: il 25% di condominii dove si registra scarsa puntualità da parte di una percentuale di condòmini tra il 20% e il 50% è un dato pesante. E allora, anche se zoppica, qualsiasi intervento per arginarlo merita almeno un incoraggiamento.

Vizi «noti» anche senza perizia

Luana Tagliolini

09 dicembre 2013

(Il Sole 24Ore)

Il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, prevista dall'articolo 1667, comma 3, del Codice civile, nel caso di opere realizzate in appalto e affette da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, decorre dalla scoperta dei vizi, che è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi. E la conoscenza dei vizi si può ritenere comunque acquisita quando al committente sono stati comunicati in qualsiasi modo,

senza che sia necessaria una verifica tecnica dei vizi stessi.

Con queste motivazioni la Cassazione, con la sentenza 26233 del 22 novembre, ha respinto il ricorso presentato da un condominio che aveva citato in giudizio l'impresa cui furono commissionati i lavori, perché fosse dichiarato risolto il contratto d'appalto del 22 giugno 1993 per grave inadempimento del convenuto e perché fossero accertati i gravi difetti dell'opera commissionata in appalto, siccome causati dalla cattiva e superficiale esecuzione dei lavori. Ma il tribunale dichiarò il condominio decaduto dall'azione, in base all'articolo 1667 del Codice civile, con sentenza poi confermata dalla Corte d'appello.

In particolare, il giudice d'appello aveva ritenuto che fosse stata esperita l'azione contrattuale prevista dall'articolo 1667 del Codice civile, vista la non corrispondenza della costruzione alle caratteristiche del progetto e del contratto d'appalto. Ma l'azione era incorsa nella decadenza annuale per essere stata proposta nel dicembre del 1999, benché i condomini avessero evidenziato nei verbali assembleari i difetti dell'opera già nel 1995 e 1996.

Il condominio ha quindi fatto ricorso in Cassazione, chiedendo se il termine di decadenza dall'azione di garanzia «decorre dall'effettiva e piena conoscenza in capo all'amministratore dei gravi vizi che alterano la struttura dell'immobile acquisita a seguito di perizia tecnica» o se siano sufficienti le «generiche segnalazioni dei condomini date in assemblea».

La Cassazione, nel confermare il dispositivo della Corte di merito e applicando l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (si veda la sentenza 18402/2009 della Cassazione), ha precisato che la disposizione dell'articolo 1667, comma 2, per cui «il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro 60 giorni dalla scoperta» si deve intendere nel senso che il termine di decadenza decorre dal momento in cui il committente ha avuto in ogni modo conoscenza di ciò che prima gli era occulto, senza la necessità di un riscontro tecnico rispetto alle evidenze già emerse. In particolare, nel caso esaminato dalla Cassazione, il giudice di merito aveva accertato, attraverso i verbali di assemblea condominiale, che i condomini erano a conoscenza dei vizi dell'opera dagli anni 1995/1996, rispetto alla citazione notificata solo nel dicembre 1999.

Cassazione: in condominio scadenza «elastica» per denunciare il vizio nei lavori di ristrutturazione

di Patrizia Maciocchi

9 dicembre 2013

(Il Sole 24Ore)

Il condominio può superare l'anno di tempo per chiedere i danni alla ditta che ha eseguito male i lavori di ristrutturazione se, pur avendo avuto sentore del difetto, vuole aspettare che sia un perito a definirne la portata. In tal caso lo sfioramento dei 12 mesi non fa decadere il diritto alla refusione dei danni. La Corte di Cassazione, [con la sentenza 27433 depositata il 9 dicembre](#), respinge il ricorso di una società edile contro la condanna a pagare circa 25 mila euro per aver usato dei materiali scadenti che avevano determinato il distacco dell'intonaco della facciata esterna di un edificio.

Secondo la società l'amministratore aveva aspettato troppo prima di denunciare il difetto e fare le relative rivendicazioni superando la dead line dei 12, mesi stabilita dall'articolo 1669 del codice civile a pena di decadenza dell'azione di garanzia. La ditta, in realtà, remandosi un po' contro, afferma, infatti che la "bega" era visibile ad occhio nudo e poteva essere verificata con "immediata e agevole percezione" senza ricorrere a un esperto. La Cassazione coglie così l'opportunità per chiarire tempi e modi per eccepire i difetti nei lavori non svolti a regola d'arte, evitando la prescrizione. Il termine di un anno per l'azione di responsabilità fissato dal codice civile – spiega la Suprema corte – decorre dal giorno in cui "il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti". Solo il consulente tecnico ha potuto, infatti verificare, che il distacco dell'intonaco non era un inconveniente superficiale, ma la spia di un grave difetto che pregiudicava la funzionalità e il godimento dell'immobile non isolato e impermeabilizzato adeguatamente.

Amministratore di condominio: nuovi obblighi di affissione

di Federico Ciaccafava

(Il Sole 24Ore)

Premessa

In generale, l'affissione [dal lat. affixio-onis, der. di affigere «affiggere»] indica l'atto, l'operazione materiale dell'affiggere, ovvero la collocazione, in luogo pubblico o aperto al pubblico, di manifesti, cartelli, striscioni, bandi, insegne da parte di una autorità civile o ecclesiastica, oppure di privati soprattutto a scopo pubblicitario. Ora, tanto premesso, ci si chiede se, in seguito alla riforma della disciplina condominiale operata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, il legislatore abbia introdotto, ed eventualmente sanzionato, a carico di determinati soggetti, specifici obblighi di affissione: ovvero di collocazione, in determinati ambiti spaziali e temporali, di dati atti.

1.Modificazione delle destinazioni d'uso (art. 1117-ter cod. civ.)

La riforma disposta dalla citata legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha introdotto una disciplina "ad hoc" relativa alle modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni. A tal fine, l'art. 2, comma 1, della richiamata legge ha aggiunto al regime del condominio negli edifici l'art. 1117-ter cod. civ.

In particolare, si prevede che l'assemblea, al fine di soddisfare esigenze di interesse condominiale, possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni osservando le seguenti regole:

Nota Bene

Una prima lettura della disposizione da parte della migliore dottrina ha segnalato l'emergere delle esigenze di interesse condominiale, categoria di nuovo conio che solo l'esperienza s'incaricherà di definire nella sua dialettica con i diritti dei singoli, che della storia del condominio, sino alla sua evoluzione recente, costituisce la cifra caratteristica ed il motivo ispiratore (Cerulo A.).

- Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare:

pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;

alterazione del decoro architettonico.

- La deliberazione dell'assemblea deve essere approvata con un numero di voti che rappresenti:

4/5 dei partecipanti al condominio;

4/5 del valore dell'edificio.

- L'avviso di convocazione dell'assemblea deve:

Indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso;

- Essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati;

- Essere effettuato mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La deliberazione assembleare deve altresì contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti sopraindicati.

Come emerge dalla sintesi della disciplina in esame, il legislatore, al fine di assicurare che tutti i condomini siano adeguatamente informati circa l'oggetto della deliberazione, ha imposto a colui che convoca l'assemblea, il rispetto di ben precisi oneri informativi:

In particolare, ha introdotto uno specifico obbligo di affissione da assolvere in un circoscritto e delimitato ambito spaziale e temporale:

Infatti, il predetto avviso di convocazione deve essere affisso:

- nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati (requisito spaziale);
- per una durata non inferiore ai trenta giorni (requisito temporale);

Per quanto concerne l'ambito di collocazione spaziale dell'avviso, autorevole dottrina ha ritenuto criticabile la scelta operata dal legislatore di richiedere che l'affissione avvenga nei locali «di maggior uso comune», in quanto ciò potrebbe dar luogo a discussioni in ordine all'esatta individuazione di tali locali, con conseguenti riflessi sulla validità della delibera assembleare (Andrighetti Formaggini M.).

Si pensi, per esempio, all'androne del palazzo ed alle apposite bacheche ivi posizionate, oppure alla vetrina della portineria, o ad una sala ove vengono ubicati gli avvisi di interesse comune dei condomini, modalità queste ultime rimesse alla discrezionalità dell'amministratore di condominio lasciando la norma in esame ampia libertà di azione purché venga realizzato proficuamente l'intento di esternare a tutti i condomini la importanza dell'argomento che si andrà successivamente a trattare, nonché l'incidenza delle deliberazioni che potranno, se del caso, essere prese (Cirla A., Rota G.).

Per quanto concerne l'ambito di collocazione temporale dell'avviso, alcuni autori non hanno mancato di rilevare l'incongruenza rappresentata dal fatto che l'avviso di convocazione deve essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati, là dove l'assemblea, come precisato, si può tenere, poi, a partire dal ventunesimo giorno dalla ricezione dell'avviso di convocazione (Vincenti E., Andrighetti Formaggini M.).

Si ricorda che la disciplina in esame esige di essere coordinata con quella dettata in generale

per la convocazione assembleare dall'art. 66 disp. att. cod. civ., norma ritenuta dal legislatore inderogabile da parte dei regolamenti condominiali ex art. 72 delle disp. att. cod. civ.

Art. 66 Disp. Att. Cod. Civ.

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

La violazione dell'obbligo di affissione è suscettibile di assumere varie forme: (i) omessa o incompleta affissione dell'avviso di convocazione; (ii) affissione dell'avviso per un periodo inferiore al termine legale (trenta giorni); (iii) affissione in luogo non idoneo rispetto a quello previsto dalla legge. Nel silenzio serbato sul punto dal legislatore, si ritiene comunque che, in caso di inosservanza dell'obbligo di affissione, trattandosi di adempimento di carattere puramente formale e procedurale, la sanzione più adeguata, in omaggio ai principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità, sia quella dell'annullabilità della conseguente delibera assembleare, in quanto tale deducibile solo dagli assenti, dissenzienti ed astenuti nei ristretti limiti temporali e con le forme dettati dall'art. 1137 cod. civ.

2.Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (art. 1129 cod. civ.)

L'art. 9, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220, di riforma della disciplina del condominio negli edifici, ha sostituito l'art. 1129 cod. civ. la cui rubrica ora recita "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore".

La norma in esame, introduce a carico dell'amministratore, una serie di specifici obblighi da assolvere sia in sede di accettazione della nomina, sia in sede di rinnovo dell'incarico.

1. In particolare, tra gli obblighi informativi, l'amministratore è obbligato a comunicare (art. 1129, comma 2, cod. civ.)

- i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione;

- il locale ove si trovano:

il registro di anagrafe condominiale,

il registro dei verbali delle assemblee,

il registro di nomina e revoca dell'amministratore,

il registro di contabilità;

- i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prendere visione della suddetta documentazione gratuitamente ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

La previsione di legge è presidiata dal contenuto del successivo dodicesimo comma della stessa disposizione (art. 1129 cod. civ.) che, al n. 8, prevede espressamente, quale ipotesi di grave irregolarità ai fini dell'eventuale revoca dell'amministratore, proprio l'omessa, l'incompleta o l'inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma in commento.

Viene poi espressamente introdotto e codificato un obbligo di affissione.

Si prevede in particolare che sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, l'amministratore sia tenuto ad ottemperare ad un obbligo di affissione concernente dati relativi alla sua persona.

L'avviso contenente i dati concernenti la persona dell'amministratore deve essere affisso:

- sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi (requisito spaziale);

- dalla data di assunzione dell'incarico fino alla data di cessazione del rapporto quando l'avviso verrà sostituito da quello concernente il nuovo amministratore (requisito temporale).

Il codice prevede soltanto il primo requisito, ovvero quello spaziale; il requisito temporale viene desunto invece implicitamente dal testo di legge essendo un obbligo che insorge per l'amministratore con la costituzione del rapporto e si estingue alla cessazione dell'incarico.

In particolare, della persona dell'amministratore, nell'avviso si devono indicare:

- generalità,
- domicilio,
- recapiti, anche telefonici.

In caso di mancanza dell'amministratore:

- deve essere comunque affissa nei predetti luoghi l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Come osservato da autorevole dottrina, tali statuizioni perseguono esigenze di trasparenza che l'amministratore deve garantire non solo nei confronti dei condomini, ma anche nei confronti dei terzi che condomini non sono, come, per esempio, i fornitori o i soggetti che devono conoscere con esattezza i dati dell'amministratore al fine di poterlo contattare ed eventualmente al fine di poter citare in giudizio il Condominio che l'amministratore rappresenta. Stessi incumbenti, come accennato, valgono con riguardo alla persona che, in mancanza di un amministratore appositamente nominato, ne svolga i compiti, per esempio nei casi dei piccoli condomini che non superino le otto unità immobiliari e che, non essendone obbligati, non hanno provveduto alla relativa nomina (Cirila A., Rota G.).

La previsione legale non contempla, in caso di violazione dell'obbligo da parte dell'amministratore, una espressa sanzione. Si ritiene comunque che nel caso in cui il predetto inadempimento abbia determinato o concorso a determinare un danno suscettibile di arrecare un pregiudizio grave ai condomini o ai terzi, la violazione possa comunque integrare, oltre al risarcimento del danno, grave irregolarità che legittima la revoca giudiziaria dell'amministratore.

Si ricorda infine che la disciplina di tale obbligo di previsione è di natura cogente: infatti, in virtù del rinvio operato dall'art. 1138, penultimo comma, cod. civ., l'art. 1129 cod. civ., è disposizione ritenuta dal legislatore inderogabile da parte delle norme del regolamento condominiale.

IN SINTESI

- ***OBBLIGHI DI AFFISSIONE***

1) MODIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO (Art. 1117-ter cod. civ.)

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'Assemblea dei Condomini può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni;

Ricorrendo tale ipotesi, tra i vari previsti e disciplinati, la legge impone anche un particolare adempimento di tipo formale-procedurale:

L'avviso di convocazione assembleare deve essere affisso:

- nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati (requisito spaziale);
- per non meno di trenta giorni consecutivi (requisito temporale).

In caso di violazione dell'obbligo di affissione:

Annullabilità della delibera assunta dall'Assemblea dei condomini.

2) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Una volta costituito il rapporto in seguito all'accettazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto ad osservare una serie di obblighi.

Tra questi, viene espressamente introdotto e codificato un obbligo di affissione.

L'amministratore è tenuto ad affiggere un avviso contenente i dati concernenti la persona:

Contenuto:

- generalità,
- domicilio,
- recapiti, anche telefonici.

Luogo:

luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi (requisito spaziale);

Tempo:

dalla data di assunzione dell'incarico fino alla data di cessazione del rapporto.

In caso di violazione:

Se l'inosservanza del dovere abbia determinato o concorso a determinare un danno suscettibile di arrecare un pregiudizio grave ai condomini o ai terzi, la stessa può integrare, oltre al risarcimento del danno, grave irregolarità che legittima la revoca giudiziaria dell'amministratore.

La riforma del condominio obbliga alla convocazione in assemblea dei comproprietari

di Augusto Cirila

11 luglio 2013

(Il Sole 24Ore)

L'assemblea condominiale non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Così recita il nuovo sesto comma dell'art. 1136 c.c., a differenza del vecchio testo che limitava la convocazione «a tutti i condomini», escludendo quindi coloro che, pur non rivestendo tale qualità, comunque avevano il diritto di parteciparvi perché legittimati ad esprimere il proprio voto.

L'uso di una formula più ampia lascia intendere che ora il presupposto generale per essere convocati in assemblea non è più solo la qualità di condomino – e quindi l'essere proprietario di una unità immobiliare sita nell'edificio condominiale – ma il fatto di vantare un qualsivoglia diritto sul bene in condominio. L'assemblea, d'altro canto, è la sede dove poter liberamente esprimere il proprio parere sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, secondo i tempi ed i modi che di volta in volta si decidono di adottare.

Spetta all'amministratore premurarsi, con indagini suggerite dall'ordinaria diligenza, di avvisare anche coloro che abitualmente non vivono presso lo stabile condominiale, provvedendo inoltre alla convocazione del vero proprietario della porzione immobiliare e non già del condomino cosiddetto "apparente", colui cioè che si sia comportato come tale senza esserlo (Cass. n. 574/11).

È bene dunque individuare chi sono ora, oltre al normale condomino, i soggetti a cui l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea, affinché la stessa possa poi legittimamente deliberare. Tra questi, i primi sono i comproprietari dell'unità immobiliare, che devono essere preventivamente informati della convocazione, anche se poi solo uno di loro potrà partecipare all'assemblea con diritto di voto vincolante anche per gli altri. Il fatto che anche il nuovo art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile preveda il diritto dei comproprietari ad avere un solo rappresentante in assemblea non significa che sia sufficiente, ai fini della validità della costituzione dell'assemblea stessa, la convocazione di uno solo di loro. Risulta anzi il contrario, cioè che a tutti deve essere inviato l'avviso di convocazione affinché sia loro consentito di individuare poi colui che, in loro rappresentanza, parteciperà alla riunione.

A tale fine, affinché uno dei comproprietari "pro indiviso" di una unità immobiliare possa ritenersi ritualmente invitato a partecipare all'assemblea non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato che, dato l'avviso a uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione.

La prova deve essere fornita dal condominio secondo il principio dettato dall'art. 2697 c.c. per cui chi vuole fare valere un diritto deve dimostrare i fatti che ne costituiscono il fondamento. È buona norma che i comproprietari si accordino prima su chi, tra di loro, dovrà personalmente presenziare alla riunione per esprimere il voto in nome e per conto di tutti gli altri. È frequente il caso della cointestazione del bene tra marito e moglie conviventi, talché addirittura può presumersi che l'avviso di convocazione inviato solo all'uno sia comunque portato a conoscenza anche dell'altro:

all'assemblea partecipa indifferentemente uno dei coniugi o entrambi e uno dei due manifesta il proprio voto vincolante anche per l'altro. Può accadere invece che l'unità immobiliare resti cointestata ai coniugi non conviventi in quanto separati o divorziati e che entrambe, pur con interessi confliggenti, si presentino contemporaneamente in assemblea, senza avere preventivamente deciso chi dovrà esprimere il voto.

Si è detto che il diritto a manifestare il voto spetta a un solo rappresentante, che adesso, secondo quanto previsto dalla riforma (art. 67 disp. att. c.c.) deve essere designato dai comproprietari stessi secondo la procedura dettata dall'articolo 1106 c.c., cioè dalla maggioranza di loro calcolata secondo il valore delle rispettive quote. Scelta difficile che inevitabilmente sarà lasciata, in caso di disaccordo, all'autorità giudiziaria, nel caso in cui le quote siano di pari valore. Le ripercussioni sull'assemblea sono però notevoli, nel senso che, a rigor di logica, il presidente dovrebbe sospendere lo svolgimento dell'assemblea in attesa che il giudice, su ricorso di uno dei comproprietari, decida a chi, tra di loro, spetti il diritto di esprimere il voto in assemblea, vincolando anche gli altri partecipanti alla comunione.

Un meccanismo sicuramente da rivedere, magari riprendendo quello più semplice dapprima previsto dal legislatore, quello cioè che attribuiva al presidente dell'assemblea il diritto di scegliere per sorteggio.

Conto corrente condominiale: obblighi di chiarezza e trasparenza

Di Paola Pontanari

(Il Sole 24Ore)

Una tra le più importanti novità introdotte dalla legge 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013, riguarda l'obbligo da parte dell'amministratore di far transitare tutte le somme riguardanti la gestione del condominio su uno specifico conto corrente.

Questa necessità di trasparenza gestionale, introdotta al comma 7 dell'art. 1129 cod. civ., in verità non fa altro che recepire l'ormai consolidata corrente giurisprudenziale che, pur in assenza di specifiche norme, stabiliva che l'amministratore era tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente per evitare sovrapposizioni e confusioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale o eventualmente quello di altri condomini, senza necessità di espressa autorizzazione dell'assemblea in tal senso (Cass. civ., sent.n. 7162/2012).

Il conto corrente, bancario o postale, dovrà essere intestato al condominio e di facile accesso, per il tramite dell'amministratore, da parte dei condomini che possono chiedere di prenderne visione e, a proprie spese, estrarre copia della rendicontazione contabile. La firma e la gestione del conto rimangono sempre e comunque all'amministratore nella sua qualità di rappresentante dei condomini all'uopo nominato con apposita delibera.

Se l'amministratore non apre o non utilizza correttamente questo conto i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, per le spese legali avrà titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta potrà rivalersi sull'amministratore revocato.

Tutto ciò ha creato non poche preoccupazioni e perplessità soprattutto ai diretti interessati, ovvero agli amministratori, poiché la norma, recitando che «l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio» di fatto impedisce a quest'ultimo di prelevare o depositare dei contanti senza specificare nella relativa movimentazione bancaria a che titolo questo contante viene prelevato o versato.

Sicuramente questa nuova disposizione risponde all'esigenza di massima trasparenza e informazione nell'amministrare somme di danaro altrui, in modo che ciascun condomino possa verificare la regolarità dei pagamenti e la destinazione dei propri esborsi. Ma è pur vero che questa norma non deve di fatto paralizzare la gestione condominiale. Pensiamo, per esempio, al modesto fondo cassa che spesso viene dato a un consigliere al fine di provvedere alle spese più spicciole in condominio, come la lampadina fulminata nell'androne, oppure all'altrettanto fondo cassa, sempre contenuto, dato al portiere per far fronte alle piccole spese come i detersivi per la pulizia delle parti comuni a cui è tenuto, oppure i sacchi dell'immondizia.

In questo caso, il prelievo di contante in banca - proprio per non paralizzare la gestione - potrà avere una indicazione generica quale appunto quella del fondo cassa, ma l'amministratore dovrà, poi, indicare nel dettaglio della sua gestione contabile interna cosa è stato pagato con quel denaro prelevato così come previsto dal novellato art. 1130 cod. civ.

Per quanto riguarda i versamenti che magari alcuni condomini insistono nel voler ancora effettuare in contanti, la rendicontazione appare decisamente più semplice, perché l'amministratore, se ritiene di voler accettare ancora questa forma di pagamento, verserà in banca quanto percepito, indicandone la provenienza.

L'esigenza è a tutti chiara e legittima. Evitare appropriazioni indebite da parte degli amministratori di condominio, che purtroppo in questi ultimi anni sono saliti alla ribalta proprio per il compimento di questo reato.