

QUADERNI PROFESSIONALI

Collana a cura del Centro Studi di ANACI Lecco

A cura del Centro Studi
di ANACI Lecco

Sentenze, legislazione, pareri, quesiti e soluzioni in materia di condominio

n. 02/2018



ANACI
LECCO



Si ringraziano per il sostegno alla realizzazione di questo numero dei Quaderni Professionali di ANACI Lecco




**AEVV
IMPIANTI**



**VERY[®]
FAST
PEOPLE**

SERVIZI PER IL
CONDOMINIO

 **800 035452**

www.veryfastpeople.it

QUADERNI PROFESSIONALI

Collana a cura del Centro Studi di ANACI Lecco

A cura del Centro Studi
di ANACI Lecco

**Sentenze, legislazione,
pareri, quesiti e soluzioni
in materia di condominio**

n. 02/2018

AREA LEGALE

Avv. Luigi Giordano – Direttore
Avv. Arveno Fumagalli
Avv. Fabrizio Goretti
Avv. Paolo Motta
Avv. Alberto Sangregorio
Dott. Eugenio Sangregorio
Avv. Laura Torri

AREA TECNICA

Prof. Arch. Annalisa Galante
Geom. Davide Ollasci
Dott. Silvano Sala

AREA FISCALE

Dott.ssa Raffaella Figini

© ANACI Provinciale di LECCO

via F.lli Cernuschi, 23 - Merate (LC) - tel. 039 9160551 - segreteria.presidenza@anacilecco.it

N. 02/2018 - Finito di stampare il 30 luglio 2018

Progetto grafico: AGC s.r.l. - Milano

Tutti i diritti sono riservati - È vietata la riproduzione anche parziale senza autorizzazione di ANACI LECCO

INDICE

0 | **PREMESSA** 5

Parte Prima_Giurisprudenza e legislazione

1 | **AMMINISTRATORE E PROFESSIONE** 6

1.1_Facoltà di controllo dei condomini improntata a criteri di correttezza

Cassazione Ordinanza 28 febbraio 2018 n. 4686

1.2_Supercondominio e amministratore

Cassazione 11 gennaio 2018 n. 497

2 | **ASSEMBLEA, VERBALE, DELIBERA** 7

2.1 _Posti auto: nulla la delibera che incide sui diritti individuali di proprietà esclusiva

Cassazione 30 marzo 2018 n. 8014

2.2_Delibera spese per tutela dell'interesse personale

Cassazione 23 gennaio 2018 n. 1629

3 | **APPALTI, PROGETTAZIONE E VIZI COSTRUTTIVI** 8

3.1_Garanzia per i vizi della cosa venduta

Cassazione 31 gennaio 2018 n. 2431

3.2_Pulizie in condominio: rapporto di lavoro subordinato, contratto d'appalto, contratto d'opera

Cassazione 02 gennaio 2018 n. 1

4 | **CONDOMINIO, IMPIANTI E SPESE** 9

4.1_Elementi decorativi dei balconi

Cassazione 2 marzo 2018 n. 5014

4.2_Rimborso anticipazioni effettuate dall'amministratore

Cassazione 25 gennaio 18 n. 1851

5 | **DECRETO INGIUNTIVO E MOROSITÀ** 11

5.1_Opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di spese condominiali

Cassazione 21 giugno 2018 n. 16389

5.2_Notifica del decreto ingiuntivo

Tribunale di Milano 30 novembre 2017

6 | **PARTI COMUNI E PARTI ESCLUSIVE** 12

6.1_Muri perimetrali condominiali

Cassazione 10 maggio 2018 n. 11288

6.2_Presunta natura condominiale del cortile

Cassazione Ordinanza 28 febbraio 2018 n. 4687

7 | **PRIVACY E SICUREZZA** 14

7.1_Caduta sulle scale condominiali

Cassazione Ordinanza 8 maggio 2018 n. 10986

7.2_L'applicazione del GDPR per gli amministratori

Regolamento n. 679/2016

8 	DANNI E RESPONSABILITÀ	16
	8.1_Distacco del tetto a causa del vento <i>Tribunale Genova 18 gennaio 2018</i>	
	8.2_Infortunio del conduttore per cedimento della ringhiera di un balcone <i>Cassazione 31 ottobre 2017 n. 25819</i>	
9 	CONTRATTO, LOCAZIONE, VENDITA	17
	9.1_Venditore e garanzia prevista dall'Art. 1669 c.c. <i>Cassazione Ordinanza 20 febbraio 2018 n. 4055</i>	
	9.2_Responsabilità del venditore rispetto ai vizi del bene <i>Cassazione 28 luglio 2017 n. 18891</i>	
10 	REGOLAMENTO, GESTIONE DEI SINISTRI, CONTROVERSIE	18
	10.1_Il proprietario è responsabile se il conduttore viola il regolamento condominiale <i>Tribunale di Milano 22 febbraio 2018</i>	
	10.2_Regolamento contrattuale <i>Cassazione 2 marzo 2017 n. 5336</i>	
11 	RUMORI E ALTRE IPOTESI DI DISTURBO	19
	11.1_Rumori provenienti dal bar sito nell'edificio condominiale <i>Cassazione penale 21 marzo 2018 n. 171317</i>	
	11.2_Provvedimento disciplinare per ingiurie <i>Tribunale di Milano Sentenza 21 luglio 2017 n. 1331</i>	
12 	CONTABILITÀ E FISCALITÀ	20
	12.1_Precisazioni sui limiti di spesa per ecobonus e sismabonus <i>Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 27 aprile 2018</i>	
	12.2_Chiarimenti di telefisco sul bonus verde <i>1 febbraio 2018</i>	
13 	NOVITÀ LEGISLATIVE E NORMATIVE	22
	13.1_Edifici smart per la nuova Direttiva europea <i>Direttiva 2018/844/UE del 30 maggio 2018</i>	
	13.2_BARRIERE ARCHITETTONICHE IN DEROGA ALLE NORME SULLE DISTANZE <i>TAR Lombardia 27 marzo 2018 n. 809/2018</i>	

Parte Seconda_Il Centro Studi risponde

01 	RIPARTO SPESE INQUILINI PER RISCALDAMENTO E ACS	23
02 	RIFACIMENTO TERRAZZA A USO ESCLUSIVO	24
03 	GUASTO CALDAIA SINGOLA IN VILLETTA A SCHIERA	24

0 | PREMESSA

La Collana dei Quaderni Professionali, curata dagli Avvocati ed esperti tecnici del Centro Studi di ANACI Lecco, ha lo scopo di **supportare il quotidiano lavoro dell'Amministratore di condominio**, nella risoluzione di casi reali di gestione degli immobili e si differenzia da altre analoghe opere per **la semplicità di linguaggio adottato e la fruibilità dei contenuti** da parte dei professionisti a cui è rivolta.

Nella **Prima Parte “Giurisprudenza e legislazione”** sono state raccolte una parte delle sentenze, leggi e disposizioni frutto di un lavoro di trasposizione critica di casi già discussi e risolti in sede giurisprudenziale che abbiano attinenza con le tematiche della materia condominiale.

Per comodità di lettura e ricerca da parte del fruitore, sono state suddivise in tredici argomenti che verranno mantenuti in tutte le edizioni dei Quaderni stessi:

1. Amministratore e professione
2. Assemblea, verbale, delibera
3. Appalti, progettazione e vizi costruttivi
4. Condominio, impianti e spese
5. Decreto ingiuntivo e morosità
6. Parti comuni e parti esclusive
7. Privacy e sicurezza
8. Danni e responsabilità
9. Contratto, locazione, vendita
10. Regolamento, gestione dei sinistri, controversie
11. Rumori e altre ipotesi di disturbo
12. Contabilità e fiscalità
13. Novità legislative e normative

La totalità delle sentenze, leggi e disposizioni commentate dal Centro Studi di ANACI Lecco sono sempre disponibili on line sul sito istituzionale www.anacilecco.it e sui profili social associativi.

Nella **Seconda Parte “Il Centro Studi risponde”**, vengono proposti alcuni quesiti posti da associati lecchesi - e qui trascritti in forma anonima - a cui gli esperti del Centro Studi hanno dato risposta.

La raccolta che di seguito viene proposta, non è sicuramente esaustiva ed esauribile in un singolo numero dei Quaderni Professionali, ma vuole essere una **base concreta di studio e approfondimento per il professionista Amministratore** che, con la Riforma, ha acquisito sempre maggiori responsabilità, tra le quali quella di mediatore sociale della vita comune che si svolge nel microcosmo condominiale.

Buona lettura!

Il Presidente di ANACI Lecco
Marco Bandini

Parte Prima_Giurisprudenza e legislazione

1 | AMMINISTRATORE E PROFESSIONE

1.1 | FACOLTÀ DI CONTROLLO DEI CONDOMINI IMPRONTATA A CRITERI DI CORRETTEZZA

Cassazione Ordinanza 28 febbraio 2018 n. 4686

L'art. 1129, comma 2, c.c. prevede espressamente che l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, su preventiva richiesta, possa prenderne gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata.

Trova, quindi, conferma l'orientamento della Corte di Cassazione secondo cui la vigilanza e il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione e, quindi, non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c. (comportamento secondo correttezza).

La Suprema Corte ha altresì precisato che l'esercizio della facoltà del singolo condomino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicché i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condomini richiedenti a vantaggio della gestione condominiale (Cassazione n. 15159/2001) e non invece costituire ragione di ulteriore compenso in favore dell'amministratore, trattandosi comunque di attività connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale.

1.2 | SUPERCONDominio E AMMINISTRATORE

Cassazione 11 gennaio 2018 n. 497

In tema di supercondominio gli amministratori dei singoli edifici hanno potere di rappresentanza processuale generale in base all'articolo 1130, ultimo comma, codice civile, relativamente ai soli rapporti che afferiscono al singolo edificio e non a quelli che siano in comunione con altro e autonomo stabile condominiale, poiché la legittimazione a compiere le attività menzionate nell'articolo 1130 codice civile, si riflette, sul piano processuale, nell'attribuzione di facoltà processuali inerenti ai beni comuni all'edificio amministrato, non anche a quelli facenti parte di un più ampio complesso immobiliare; di conseguenza, la rappresentanza processuale del supercondominio spetta all'amministratore unico di quest'ultimo e, in mancanza, al curatore speciale, nominato ai sensi del titolo 65 disposizioni di attuazione codice civile, o, infine ai singoli proprietari delle porzioni esclusive.

2 | ASSEMBLEA, VERBALE, DELIBERA

2.1 | POSTI AUTO: NULLA LA DELIBERA CHE INCIDE SUI DIRITTI INDIVIDUALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Cassazione 30 marzo 2018 n. 8014

In questa sentenza la Corte di Cassazione prende in esame una vicenda iniziata con l'impugnazione di una delibera che prevedeva che: i posti macchina “*disegnati [...] sul cortile*” dal costruttore, fossero assegnati ai condomini che non avevano acquistato un box. Si precisa che il condomino che impugnava la delibera era lo stesso costruttore, il quale era rimasto proprietario di un appartamento e di un box nel condominio che aveva costruito. Il predetto deduceva, che essendosi riservato, al momento della costituzione del condominio, la proprietà esclusiva del terreno sul quale erano situati i suddetti posti auto, l'assemblea non poteva disporre del suo diritto.

Il Tribunale rigettava la domanda osservando che sugli spazi per il parcheggio gravava un diritto di uso a favore del condominio, derivante dall'art. 41-sexies della L. 17.08.1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18 della L. 6.8.1967 n. 765 e che dall'anzidetta titolarità discendeva il diritto del condominio a disporre delle aree in questione. La Corte d'Appello confermava la decisione del Tribunale, rilevando che l'art. 41-sexies L. n. 1150/1942 comporta che il contratto di compravendita con il quale il costruttore venditore si riserva la proprietà esclusiva di aree destinate al parcheggio, è affetta da nullità parziale, con automatica sostituzione della clausola nulla ed integrazione del contratto, ex art. 1419 c.c. secondo comma.

La Corte di Cassazione ha precisato che nella fattispecie in esame, in cui il costruttore ha venduto gli appartamenti e i box siti nel fabbricato (fatto salvo un appartamento e un box rimasti di sua proprietà), riservandosi la proprietà esclusiva dell'area residua dalla costruzione all'esterno dei muri perimetrali del fabbricato, erroneamente la Corte d'Appello ha ritenuto che l'assemblea condominiale avesse titolo a disciplinare il godimento di un'area non condominiale, assegnando direttamente i posti macchina insistenti su detta area esterna di proprietà dell'originario costruttore, ai condomini che non avevano comperato un box nel caseggiato e ciò, tra l'altro, senza che, su iniziativa degli acquirenti degli immobili (in ipotesi) illegittimamente privati del diritto d'uso dell'area pertinenziale a parcheggio e con onere della prova a loro carico, sia stata accertata giudizialmente la nullità dei negozi da loro stipulati, nella parte in cui è stata omessa tale inderogabile destinazione, con conseguente loro destinazione *ope legis*.

La Cassazione conclude specificando che l'assemblea non può adottare delibere che, nel predeterminare e assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condomini, con la conseguente nullità di tali delibere (Cassazione 31.08.17 n. 20612).

2.2 | DELIBERA SPESE PER TUTELA DELL'INTERESSE PERSONALE

Cassazione 23 gennaio 2018 n. 1629

È da considerare nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento a un giudizio che vede contrapposti il condominio e un singolo condomino, ponga anche a carico di quest'ultimo, prò quota, l'obbligo di contribuire

alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominato in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse contrapposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tali ipotesi l'articolo 1132 codice civile.

La pronuncia suddetta è stata resa invocando i precedenti giurisprudenziali costituiti da Cassazione 18.06.14 n. 13885 e Cassazione 25.03.70 n. 801.

3 | APPALTI, PROGETTAZIONE E VIZI COSTRUTTIVI

3.1 | GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

Cassazione 31 gennaio 2018 n. 2431

In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, di cui all'articolo 1490 codice civile, qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi e l'impegno sia accettato dal compratore, sorge una autonoma obbligazione di fare, che, ove non estingue per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina.

Ne consegue che, in tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'articolo 2936 del codice civile, l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'articolo 1495 codice civile, mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale.

In buona sostanza, con la sentenza in commento, la corte di cassazione ha ribadito un principio già espresso anche dalle sezioni unite con la sentenza 13.11.12 n. 19702, in forza del quale, a fronte dell'assunzione da parte del venditore dell'impegno alla eliminazione dei vizi, vengono a sorgere due distinte obbligazioni e cioè, quella legale prevista dall'articolo 1492 codice civile e quella convenzionale, costituitasi per effetto della volontà delle parti. Ove la convenzione tra le parti non abbia estinto con effetto novativo l'obbligazione nascente dalla garanzia legale, permarranno anche due distinti termini di prescrizione delle relative obbligazioni: quella annuale, relativamente all'azione finalizzata ad ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, secondo la previsione di cui all'articolo 1495, e quella decennale, con riferimento all'obbligazione convenzionalmente assunta, in applicazione dell'articolo 2946 c.c.

3.2 | PULIZIE IN CONDOMINIO: RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO, CONTRATTO D'APPALTO, CONTRATTO D'OPERA

Cassazione 02 gennaio 2018 n. 1

A seguito della domanda presentata da una lavoratrice che svolgeva attività di pulizie per un condominio, la Cassazione esamina il rapporto di lavoro in essere, raccogliendo gli elementi idonei a fornire l'esatta qualificazione del rapporto di lavoro. La lavo-

ratrice sosteneva la sussistenza di un rapporto di lavoro subordinato alle dipendenze del condominio per il periodo decorrente dal 1993 al 2004 e rivendicava le relative differenze retributive. Il Condominio sosteneva invece che il rapporto doveva essere ricondotto a rapporto di lavoro autonomo, per periodo dal 1994 al 1998, in base a due contratti di appalto regolarmente sottoscritti e registrati, mentre per il periodo successivo il rapporto si era trasformato in rapporto di lavoro subordinato a tempo parziale.

La Suprema Corte specifica che l'elemento che contraddistingue il rapporto di lavoro subordinato rispetto al rapporto di lavoro autonomo è essenzialmente l'assoggettamento del lavoratore al potere direttivo e disciplinare del datore di lavoro, con conseguente limitazione della sua autonomia ed inserimento nell'organizzazione aziendale, mentre altri elementi, quali l'assenza del rischio, la continuità della prestazione, l'osservanza di un orario e la forma della retribuzione assumono natura meramente sussidiaria e di per sé non decisiva.

In riferimento al contratto di appalto e al contratto di opera la Cassazione precisa che i due contratti si differenziano per il fatto che, nel primo l'esecuzione dell'opera commissionata avviene mediante una organizzazione di media o grande impresa, cui l'obbligato è preposto, invece nel secondo con il prevalente lavoro di quest'ultimo, pur se coadiuvato da componenti della sua famiglia o da qualche collaboratore, secondo il modulo organizzativo della piccola impresa.

In caso di domanda diretta ad accertare la natura subordinata del rapporto di lavoro, la parte che ne deduce l'esistenza deve dimostrare la sussistenza del requisito della subordinazione, ossia della soggezione del lavoratore al potere direttivo, organizzativo e disciplinare del datore di lavoro, che discende dall'emanazione di ordini specifici oltre che dall'esercizio di un'assidua attività di vigilanza e controllo sull'esecuzione della prestazione lavorativa. Non avendo la lavoratrice fornito tale prova la Cassazione ha rigettato il ricorso dalla stessa proposto.

4 | CONDOMINIO, IMPIANTI E SPESE

4.1 | ELEMENTI DECORATIVI DEI BALCONI

Cassazione 2 marzo 2018 n. 5014

Una condomina impugnava una delibera condominiale affermandone l'illegittimità nella parte in cui aveva disposto la ripartizione della spesa in base ai millesimi di proprietà, anche per le parti dei balconi visibili dall'esterno, ritenendo che detti balconi, come previsto anche dall'art. 7 del regolamento condominiale, appartenevano per intero ai proprietari dei piani ai quali accedevano. Sia il Tribunale che la Corte d'Appello rigettavano l'impugnazione.

La Corte d'Appello rilevava che le parti esterne dei balconi, oggetto di delibera, svolgevano una funzione estetica estesa all'intero edificio, del quale accrescevano il pregio, ed essendo, quindi, parti comuni dello stesso ai sensi dell'art. 1117 c.c., la spesa per la relativa riparazione doveva ricadere a carico di tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. La condomina proponeva ricorso in Cassazione. La Suprema Corte rilevava che in riferimento alla fattispecie di cui si

convertite in materia di balconi aggettanti, i quali, non assolvendo ad alcuna funzione di sostegno/copertura, costituiscono un mero prolungamento della corrispondente unità immobiliare occorre verificare se l'intervento manutentivo abbia interessato la struttura portante, di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento, o il rivestimento che, se ha una funzione estetica, costituisce bene comune di tutti i condomini. Tra gli elementi decorativi possono annoverarsi i frontalini (intendendo per tali la parte terminale della struttura armata del balcone semplicemente perché visibile guardando il balcone, a volte a filo, a volte sporgente dallo stesso), il rivestimento (in marmo o con intonaco) della fronte della soletta dell'aggetto, i cielini, le piantane, le fasce marcapiano, le aggiunte sovrapposte con malta cementizia, le balaustre, le viti in ottone, i piombi, le cimose, i basamenti, i pilastrini.

Tuttavia, e senza che questa elencazione possa reputarsi esaustiva, all'interno dei balconi, possono eventualmente anche ricorrere elementi decorativi che costituiscono un ornamento della facciata, assimilabili, per tale loro funzione, ai sensi dell'art. 1117 c.c., alla parti comuni dell'edificio, dovendosi però reputare che l'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza-condominiale, che devono essere orientati dal canone ermeneutico costituito dalla loro idoneità ad assolvere alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, non possono essere oggetto di un riscontro in astratto, ma devono essere frutto di una verifica in concreto, in base al criterio della loro funzione precipua e prevalente. In tale prospettiva, ad esempio, si è ritenuto: che le spese di rifacimento dei frontalini sono relative a lavori eseguiti sui balconi dell'edificio e da considerare beni comuni in quanto elementi che si inseriscono nella facciata e concorrono a costituire il decoro architettonico dell'immobile (Cassazione 30.01.2008 n. 2241); il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata (Cassazione 21.01.2000 n. 637); i cementi decorativi relativi ai frontalini e ai parapetti, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cassazione 19.01.2000 n. 568); i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano, quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastrini, sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio (Cassazione 7.9.1996 n. 8159); deve essere riconosciuta la natura comune dei frontalini di marmo, riguardo all'esclusiva loro funzione protettiva od ornamentale dei balconi e alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio nonché all'utilizzazione come gocciolatoi (Cassazione 3.8.1990 n. 7831).

4.2 | RIMBORSO ANTICIPAZIONI EFFETTUATE DALL'AMMINISTRATORE

Cassazione 25 gennaio 18 n. 1851

Le anticipazioni effettuate dall'amministratore possono essere richieste all'intero condominio, anche se la successiva esecuzione deve essere fatta secondo parziarietà e quindi pro quota nei confronti di ciascun condomino.

La sentenza tratta della questione relativa al rimborso delle anticipazioni effettua-

te dall'amministratore nel corso del suo mandato dopo la cessazione dello stesso. L'amministratore aveva richiesto l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti del condominio a fronte del quale era stata proposta opposizione al decreto stesso in quanto il condominio sosteneva che, per il principio della parziarietà dell'obbligazioni condominiali, il decreto avrebbe dovuto essere richiesto nei confronti dei singoli condomini.

La causa, dopo alterne vicende, approdava avanti la corte di cassazione la quale, rigettando l'opposizione, affermava che fosse pacifico che l'amministratore, cessato l'incarico, avesse diritto di ottenere la restituzione delle anticipazioni dallo stesso effettuate per il condominio, da considerarsi alla stregua di una spesa sostenuta per la gestione e conservazione di cose, servizi e impianti comuni, nell'espletamento del mandato conferito dall'assemblea all'amministratore.

La Suprema Corte affermava inoltre che il principio della parziarietà dell'obbligazione, introdotto prima dalla giurisprudenza e, successivamente, dalla legge 220/2012, non implica che l'ex amministratore debba agire nei confronti dei singoli condomini pro quota per recuperare il proprio credito derivante da anticipazioni effettuate nel corso del suo mandato: il titolo di credito è validamente emesso nei confronti del condominio, ed è solo nella fase esecutiva che l'azione potrà esercitarsi nei confronti del singolo condomino e limitatamente alla quota.

In particolare affermava che il principio di parziarietà non significa che il creditore debba promuovere l'azione di accertamento del proprio credito e di condanna al pagamento nei confronti dei singoli condomini per le rispettive quote millesimali: è corretto dunque chiedere l'emissione di decreto ingiuntivo di pagamento nei confronti del condominio il quale sarà perciò legittimato a proporre opposizione (giudizio in cui, oltre alla verifica delle condizioni di ammissibilità e validità del decreto, vengono accertati fatti costitutivi, modificativi ed estintivi del diritto in contestazione, con riferimento alla situazione esistente al momento della sentenza). Una volta ottenuto il decreto ingiuntivo il creditore dovrà agire esecutivamente nei confronti dei condomini morosi e, in caso di insolvibilità degli stessi, nei confronti dei condomini virtuosi, limitatamente alla loro quota di partecipazione condominiale.

5 | DECRETO INGIUNTIVO E MOROSITÀ

5.1 | OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO PER LA RISCOSSIONE DI SPESE CONDOMINIALI

Cassazione 21 giugno 2018 n. 16389

Il giudizio in esame ha avuto inizio con ricorso per decreto ingiuntivo presentato davanti il Giudice di Pace da un Condominio per il pagamento delle spese condominiali, dovute da un condomino ed inerenti la sistemazione esterna dell'edificio condominiale. Le spese erano state approvate con una delibera assembleare, che aveva stabilito la ripartizione delle spese in parti uguali. Tale delibera era stata approvata dai cinque 5 condomini presenti ed in assenza degli altri quattro condomini. Il condomino aveva proposto opposizione nei confronti del decreto ingiuntivo emesso in favore del Condominio e il Giudice di Pace aveva rigettato l'opposizione e confermato il decreto ingiuntivo.

Il Tribunale, su richiesta del condomino, aveva invece affermato che la delibera, su cui era fondato in decreto ingiuntivo, era nulla perché introduceva una modifica dei criteri di riparto delle spese condominiali priva della necessaria unanimità e aveva revocato il decreto ingiuntivo.

Il Condominio ricorreva in Cassazione. La Suprema Corte ribadiva che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il Condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti. Nello stesso giudizio di opposizione, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, titolo sufficiente del credito del Condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio, che è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cassazione Sez. U. 18.12.09 n. 26629; Cassazione 23.02.17 n. 4672). Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia per esserne stata sospesa l'esecuzione ex art. 1137 comma 2 c.c., o per essere sopravvenuto l'annullamento della delibera (Cassazione 14.11.2012 n. 19938; Cassazione 24.03.17 n. 7741).

La Corte di Cassazione ha però anche chiarito, deponendo per la correttezza della decisione del Tribunale, che nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione degli onere condominiali, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità (Cassazione 12.01.16 n. 305). La delibera in questione, adottata a maggioranza e che prevede la ripartizione in parti uguali degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dall'art. 1123 c.c., va ritenuta nulla. La nullità di una siffatta delibera può essere fatta valere anche nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per riscossione spese condominiali, trattandosi di vizio che inficia la stessa esistenza della delibera assembleare di approvazione della spesa (esistenza che il giudice dell'opposizione deve verificare) e che rimane sottratto al termine perentorio di impugnativa di cui all'art. 1137 c.c.. Il ricorso proposto dal Condominio è stato pertanto rigettato.

5.2 | NOTIFICA DEL DECRETO INGIUNTIVO

Tribunale di Milano 30 novembre 2017

La notifica di un decreto ingiuntivo dall'amministratore del condominio a se stesso non può non rilevarsi avvenuta a un soggetto in palese conflitto di interessi, essendo in realtà necessaria (al fine della ricezione del decreto ingiuntivo) la nomina di un curatore speciale.

La curiosa vicenda processuale trae origine dall'avvenuta richiesta di emissione di decreto ingiuntivo promossa dall'amministratore del condominio, in proprio, nei confronti del condominio stesso mentre il medesimo era ancora in carica. Una volta emesso il decreto ingiuntivo l'amministratore provvedeva a notificare al condominio in persona dello stesso amministratore il quale ne riceveva dunque la notifica.

Il Tribunale di Milano, nella propria sentenza, richiama l'orientamento dei giudici di legittimità i quali avevano precedentemente statuito che la notifica del decreto ingiuntivo ad opera dello stesso amministratore a se stesso quale amministratore è ritenuta

inesistente in quanto effettuata da un soggetto in palese conflitto di interesse, in un luogo che non è in alcun modo riconducibile al destinatario dell'atto, essendo invece in tal caso necessaria, al fine della ricezione del decreto ingiuntivo, la nomina di un curatore speciale del condominio (Cassazione n. 19249/2014 e 20659/2009 e 8803/2003). I riferimenti normativi richiamati in detti precedenti giurisprudenziali sono costituiti dall'art. 65 disposizioni attuazione del codice civile che prevede che “quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intendi iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale”, e dall'art. 78 codice di procedura civile che prevede la nomina dello stesso curatore speciale, tra gli altri casi, quando manca la persona a cui spetta la rappresentanza o quando vi è conflitto di interessi con il rappresentante.

6 | PARTI COMUNI E PARTI ESCLUSIVE

6.1 | MURI PERIMETRALI CONDOMINIALI

Cassazione 10 maggio 2018 n. 11288

I muri perimetrali dell'edificio in condominio - i quali, anche se non hanno natura e funzioni di muri maestri portanti, delimitano la superficie coperta, determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici, e ne delineano la sagoma architettonica - sono da considerarsi comuni a tutti i condomini anche nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici (Cassazione 839/1978).

I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. in quanto determinando la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile (Cassazione 3867/1986).

In altri termini, il muro perimetrale è comune perché dà sagoma all'edificio, ne assicura la fruibilità abitativa e la conservazione rispetto agli agenti atmosferici.

Il muro perimetrale può essere “portante”, ossia “maestro”, ma anche privo di detta funzione strutturale, non risulta esclusa la comproprietà per essere comunque condominiale (Cassazione 4437/2017; Cassazione 24295/2014; Cassazione 16097/2003; Cassazione 4314/2002; Cassazione 10008/1991).

6.2 | PRESUNTA NATURA CONDOMINIALE DEL CORTILE

Cassazione Ordinanza 28 febbraio 2018 n. 4687

Alcuni condomini hanno convenuto in giudizio due coniugi, a loro volta condomini, per accertare che il cortile di accesso alla strada pubblica rientrasse nella proprietà

comune e non fosse di proprietà dei coniugi, come questi ultimi sostenevano. La Cassazione ha innanzitutto chiarito che anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti (Cassazione n. 1650/2015; Cassazione n. 2106/2000; Cassazione n. 13064/1995; Cassazione n. 9043/1987). Ciò premesso ha evidenziato che l'area esterna di un edificio condominiale, con riguardo alla quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costruzione del condominio, va ritenuta di presunta natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (fra le più recenti Cassazione n. 5831/2017; Cassazione n. 20612/2017; Cassazione 20712/2017). Si intende, peraltro, come cortile, agli effetti dell'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensivo dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c. (Cassazione n. 7889/2000). Spetta al condomino, che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene, quale appunto un cortile, compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c., dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario (non essendo determinanti a tal fine né le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino, né i dati catastali); in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini (Cassazione n. 11195/2010; Cassazione n. 5633/2002; Cassazione n. 8152/2001; Cassazione n. 4953/2001).

7 | PRIVACY E SICUREZZA

7.1 | CADUTA SULLE SCALE CONDOMINIALI

Cassazione Ordinanza 8 maggio 2018 n. 10986

Un condominio era stato chiamato in causa per ottenere il risarcimento dei danni subiti per effetto di una caduta dalle scale condominiali, provocata da una sostanza liquida presente su di un gradino.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda per la mancanza della "prova del nesso di causalità", poichè il danneggiato aveva affrontato le scale con le mani occupate dalle buste della spesa.

La Corte d'Appello aveva confermato la sentenza del Tribunale, osservando che doveva negarsi la ravvisabilità in capo al condominio di profili di colpa ex art. 2051 c.c. e rilevando che i gradini non presentavano alcuna anomalia, che il pericolo era dovuto a materiale oleoso del tutto occasionalmente presente e che non era stata neppure dedotta la riferibilità di colpevole abbandono del materiale stesso.

La Cassazione ha evidenziato la corretta applicazione delle norme e dei principi applicabili nella fattispecie da parte della Corte d'Appello e non ha accolto il ricorso presentato dal danneggiato.

7.2 | L'APPLICAZIONE DEL GDPR PER GLI AMMINISTRATORI

Regolamento n. 679/2016

Il 25 maggio 2018 è entrato in vigore il Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali n. 2016/679, conosciuto anche come «GDPR». Le nuove norme riguardano tutte quelle realtà che in qualsiasi modo trattano dati personali delle persone fisiche, quindi anche il condominio.

Vi è la necessità di individuare quali sono le novità per l'amministratore come responsabile del trattamento.

All'interno del condominio i dati personali sono ad esempio nome, cognome, indirizzo, codice fiscale, ma anche il numero dell'interno dell'abitazione o la bolletta dell'acqua se riconducibili a un condomino. Tale precisazione era stata già effettuata dal Garante della Privacy successivamente all'entrata in vigore della legge 220/2012 e rimane valida anche per la nuova normativa.

Il regolamento, all'articolo 4, definisce le caratteristiche soggettive e responsabilità di titolare e responsabile del trattamento negli stessi termini di cui alla direttiva 95/46/CE e, quindi, al Codice Privacy italiano. La «compagine condominiale», come viene chiamata, nella sua qualità di titolare del trattamento, potrà nominare in assemblea l'amministratore quale responsabile del trattamento. Secondo il nuovo disposto, lo dovrà fare mediante un contratto o un atto giuridico conforme al diritto nazionale, stipulato in forma scritta, anche in formato elettronico. Con il contratto la compagine condominiale delega all'amministratore la gestione dei dati personali, definendo i compiti specifici dello stesso e i limiti di utilizzo dei dati. L'importante è che questi compiti vengano inseriti tra quelli oggetto del mandato.

L'amministratore potrà a sua volta nominare sub-responsabili del trattamento, a meno che non gli sia stato vietato dal condominio al momento della nomina. La nomina dei sub-responsabili deve avvenire nelle stesse forme e deve avere gli stessi requisiti richiesti per la nomina del responsabile principale. Dell'operato dei responsabili di secondo livello risponde sempre l'amministratore davanti al condominio.

L'amministratore dovrà adottare idonee misure tecniche e organizzative per garantire la sicurezza dei trattamenti. Secondo il Regolamento Europeo, il responsabile del trattamento per individuare le idonee misure di sicurezza deve tenere conto «della natura, dell'ambito di applicazione, del contesto e delle finalità del trattamento, nonché dei rischi aventi probabilità e gravità diverse per i diritti e le libertà delle persone fisiche». Del suo operato ne risponde direttamente il titolare-condominio, a meno che il responsabile del trattamento – amministratore non ecceda i limiti di utilizzo dei dati imposti dalla «compagine condominiale» in sede di nomina, allora ne risponderà insieme al condominio come se fosse egli stesso titolare (contitolarità).

Se l'amministratore non venisse nominato responsabile del trattamento, ci si chiede come potrebbe trattare i dati personali dei condòmini, considerato che per svolgere l'incarico di amministratore è obbligato a trattare i dati personali. L'amministratore potrebbe e dovrebbe essere nominato «incaricato del trattamento», in quanto lo stesso opera con i dati personali dei condòmini sotto l'autorità diretta del titolare. Anche se tale figura non è più prevista espressamente dal regolamento, non è assolutamente vietata.

8 | DANNI E RESPONSABILITÀ

8.1 | DISTACCO DEL TETTO A CAUSA DEL VENTO

Tribunale Genova 18 gennaio 2018

Il vento di forte intensità non è sufficiente ad escludere la responsabilità del condominio e, pertanto non concretizza l'ipotesi di caso fortuito o forza maggiore, qualora lo stato di manutenzione del bene comune appaia inadeguato.

Il Tribunale di Genova in ordine a una causa promossa da terzi che lamentavano il danneggiamento di propri beni per effetto del distacco dal tetto condominiale di alcune tegole, ha escluso che il condominio potesse invocare la sussistenza di forza maggiore, quale il forte vento, per andare esente da responsabilità.

Il Tribunale ha osservato che il caso fortuito o la forza maggiore è costituito da un fatto dotato di efficacia causale autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo, incluso il fatto del terzo o dello stesso danneggiato (vedi sul punto Cassazione n. 2481/2009) pertanto, posto che risultava accettato all'esito della consulenza tecnica d'ufficio che il tetto del condominio difettava di idonea manutenzione, ciò induceva il Tribunale a ritenere che la presenza del vento di forte intensità non avrebbe comunque causato il distacco delle tegole se il condominio avesse provveduto a porre in essere la dovuta manutenzione, concludendo che la presenza del forte vento non risultava sufficiente a spezzare il nesso di causalità tra la condotta omissiva della proprietà e l'evento dannoso.

8.2 | INFORTUNIO DEL CONDUTTORE PER CEDIMENTO DELLA RINGHIERA DI UN BALCONE

Cassazione 31 ottobre 2017 n. 25819

La vicenda da cui è scaturita la sentenza in oggetto consiste nell'incidento subito dal componente della famiglia del conduttore di un immobile a causa del cedimento della ringhiera del balcone su cui era appoggiato.

La Corte di Cassazione dunque si è trovata a decidere in merito all'individuazione del legittimato passivo rispetto all'azione di responsabilità ex articolo 2051 del codice civile, promossa dall'infortunato. In particolare si trattava di statuire se vi fosse una eguale responsabilità del nudo proprietario e dell'usufruttuario o se uno solo dovesse essere chiamato a rispondere dei danni.

La Suprema Corte ha statuito che, nel caso di immobile oggetto di diritto di usufrutto, la responsabilità ai sensi dell'articolo 2051 codice civile (responsabilità del custode) non può essere estesa anche al nudo proprietario, in quanto non è ipotizzabile un eguale potere fisico sulla cosa da parte di persone aventi ipoteticamente titoli diversi, perché l'obbligo di vigilanza presuppone un potere fisico sulla cosa e, quindi, l'esercizio esclusivo di tale potere da parte dell'uno esclude che l'altro possa esercitare lo stesso potere.

9 | CONTRATTO, LOCAZIONE, VENDITA

9.1 | VENDITORE E GARANZIA PREVISTA DALL'ART. 1669 C.C.

Cassazione Ordinanza 20 febbraio 2018 n. 4055

La disposizione dell'art. 1669 del codice civile configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti. Pertanto l'azione di responsabilità prevista dalla predetta norma può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera e sempre che si tratti di gravi difetti i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina ed evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudicano o menomano in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo (Cassazione n. 9370/2013; Cassazione n. 8140/2004).

In altri termini l'art. 1669 c.c. trova applicazione, oltre che nei casi in cui il venditore abbia provveduto alla costruzione con propria gestione di uomini e mezzi, anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile in tutto o in parte per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi (Cassazione 16202/07).

Con l'ulteriore specificazione che chi abbia deciso di far costruire un immobile da destinare alla successiva vendita (intera o frazionata) a terzi, e che per far questo appalti l'opera ad un diverso soggetto (impresa edile) è tenuto alla garanzia prevista dall'art. 1669 del codice civile.

9.2 | RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE RISPETTO AI VIZI DEL BENE

Cassazione 28 luglio 2017 n. 18891

Il La Suprema Corte ha affermato e ribadito una serie di interessanti principi in materia di responsabilità del venditore rispetto a vizi del bene venduto.

La fattispecie esaminata dalla Corte consisteva nella richiesta di risarcimento dei danni promossa dall'acquirente di un appartamento in condominio che, secondo la prospettazione di parte attrice, presentava infiltrazioni che interessavano il magazzino sottostante all'immobile stesso. La Corte di Cassazione, dopo aver accertato che i venditori, alcuni anni prima di alienare il bene, avevano posto in essere il rifacimento di sottofondo e pavimentazione del terrazzo da cui sono scaturite le implicazioni, incaricando all'uopo un'impresa costruttrice, affermava il principio secondo il quale, l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'Articolo 1669 codice civile, nonostante la collocazione della norma tra quelle in materia di appalto, può essere esercitata, in ragione della sua natura extra contrattuale e del suo

carattere di norma di protezione dell'incolumità pubblica, non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, però risulta fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, ed abbia perciò esercitato un potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, tale da rendergli addebitabile l'evento dannoso (sul punto vedasi anche Cassazione 17.04.13 n. 9370; Cassazione 16.02.12 n. 2238; Cassazione 29.03.02 n. 4622).

La decisione della Corte dunque, trattandosi di vizi dipendenti da opere di ristrutturazione e non da nuova costruzione, si fonda su quell'ampliamento dell'applicabilità dell'articolo 1669 codice civile già espresso nei precedenti indirizzi giurisprudenziali (Cassazione sezioni unite 27.03.17 n. 7756), con riferimento all'applicabilità della disciplina dell'articolo 1669 codice civile nell'ipotesi in cui, i vizi lamentati siano da ascrivere ad opere ristrutturazione anziché di nuova costruzione, necessitando comunque che, ove l'azione venga rivolta verso il venditore committente, che quest'ultimo sia qualificato nel senso che lo stesso sia dotato di particolari competenze tecniche o si sia comunque avvalso, nella realizzazione dell'opera, di un direttore lavori dallo stesso incaricato.

10 | REGOLAMENTO, GESTIONE DEI SINISTRI, CONTROVERSIE

10.1 | IL PROPRIETARIO È RESPONSABILE SE IL CONDUTTORE VIOLA IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Tribunale di Milano 22 febbraio 2018

Il Tribunale di Milano in questa recente sentenza conferma l'orientamento, più volte espresso dalla Suprema Corte di Cassazione, per cui il proprietario di un immobile ubicato all'interno di un condominio è obbligato al rispetto del regolamento condominiale ed è responsabile di fronte alla collettività condominiale della violazione del regolamento anche se operata dal conduttore del suo bene, essendo tenuto a imporre a quest'ultimo il rispetto del regolamento. Il Tribunale di Milano richiama espressamente le sentenze: Cassazione 11859/2011; Cassazione 11383/2006; Cassazione 8239/1997. In particolare la sentenza Cassazione 11383/2006 evidenzia che *“In tema di condominio di edifici, il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di aver adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione”*.

10.2 | REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Cassazione 2 marzo 2017 n. 5336

In una sentenza del 2 marzo 2017 n. 5336 la Corte di Cassazione ha avuto occasione di ribadire alcuni principi giuridici relativamente al regolamento contrattuale. In particolare

la corte ha affermato come il regolamento non possa essere considerato, in toto, come di natura solo assembleare o solo contrattuale; ciò che conta per qualificarne la natura è il contenuto delle singole clausole. Da ciò discende che un regolamento sarà assembleare o contrattuale in riferimento alle sue singole clausole e non avendo riguardo all'intero documento. Da un punto di vista materiale, pertanto, è ben possibile (anzi, certo) che un regolamento contrattuale contenga clausole meramente assembleari e viceversa.

Stante quanto sopra ne deriva che le clausole di natura assembleare possono essere modificate o integrate con deliberazione assunta a maggioranza qualificata, ancorché contenuta in un regolamento avente veste contrattuale. Le clausole "contrattuali" (a differenza di quelle assembleari) possono comportare e prevedere limitazioni alle prerogative dei condomini, sia riguardo alle proprietà esclusive, sia riguardo alle parti comuni. In quanto tali danno luogo a servitù reciproche, oneri reali o, quantomeno, a obbligazioni propter rem; in ogni caso devono essere espressamente e chiaramente enunciate, dovendosi ritenere invalide quelle clausole che, con formulazione del tutto generica, limitino il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali. Nello specifico, ed in esplicitazione della suddetta impostazione, la generica riserva dell'originario proprietario di apportare modifiche al fabbricato non può valere come titolo contrario alla presunzione di cui all'articolo 1117 cc.

Nel caso di trascrizione, ai fini della opponibilità ai terzi del regolamento, è necessario che la stessa espressa e chiara indicazione dei patti limitativi sia contenuta specificatamente nella nota di trascrizione e non solo nel rogito.

11 | RUMORI E ALTRE IPOTESI DI DISTURBO

11.1 | RUMORI PROVENIENTI DAL BAR SITO NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Cassazione penale 21 marzo 2018 n. 17131

La sentenza in esame evidenzia che, quanto all'esercizio di una attività o di un mestiere rumoroso, essa integra:

- a) illecito amministrativo di cui all'art. 10, comma secondo, della legge 26.10.1995 n. 447, qualora si verifichi esclusivamente il mero superamento dei limiti di emissione del rumore fissati dalle disposizioni normative in materia;
- b) il reato di cui al comma primo dell'art. 659 codice penale, qualora il mestiere o l'attività vengano svolti eccedendo dalle normali modalità di esercizio, ponendo così in essere una condotta idonea a turbare la pubblica quiete;
- c) il reato di cui al secondo comma dell'art. 659 codice penale, qualora siano violate specifiche disposizioni di legge o prescrizioni dell'Autorità che regolano l'esercizio del mestiere o della attività, diverse da quelle relative ai valore limite di emissioni sonore stabiliti in applicazione dei criteri di cui alla legge n. 447 del 1995 (Cassazione 21.01.2015 n. 5735).

Perché sussista la contravvenzione di cui all'art. 659 c.p. relativamente ad attività che si svolge in ambito condominiale, è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli

abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio. Nel caso di specie il locale pubblico arrecava disturbo al riposo e alle occupazioni di numerosi condomini residenti nello stabile condominiale, attraverso l'impianto di diffusione sonora e ciò era stato confermato dalle deposizioni dei testimoni e dai rilievi tecnici dell'Arpa quanto al superamento del limite differenziale.

11.2 | PROVVEDIMENTO DISCIPLINARE PER INGIURIE

Tribunale di Milano Sentenza 21 luglio 2017 n. 1331

Il Tribunale di Milano ha confermato la legittimità del licenziamento disciplinare di una portiera che aveva rivolto frasi ingiuriose e minacciose a una condomina, così intendendo che la verifica degli obblighi implicati dalla “subordinazione” del lavoratore dipendente “portiere”, come dei correlati diritti del datore di lavoro “condominio”, vada attuata anche a tutela delle aspettative dei singoli condomini.

In particolare il Tribunale di Milano ha osservato che la lavoratrice aveva “posto in essere comportamenti gravemente contrari al fondamentale obbligo del dipendente di osservare un contegno rispettoso, corretto e civile sul luogo di lavoro, obbligo integrativo e strumentale rispetto al dovere primario di adempiere diligentemente l'obbligazione lavorativa e, al pari di questa, discendente dall'art. 2104 codice civile”.

La gravità della condotta della portiera è stata considerata dal Tribunale tale da non consentire la prosecuzione del rapporto, con conseguente risoluzione dello stesso con effetto dalla data della contestazione disciplinare. La lavoratrice, inoltre, è stata condannata a rilasciare immediatamente l'immobile condominiale concesso in godimento in occasione della stipulazione del contratto di lavoro, quale parziale corrispettivo dell'attività prestata in favore del condominio.

12 | CONTABILITÀ E FISCALITÀ

12.1 | PRECISAZIONI SUI LIMITI DI SPESA PER ECOBONUS E SISMABONUS

Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/E del 27 aprile 2018

Con la Circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 l'Agenzia delle entrate ha pubblicato la “Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno d'imposta 2017” che fornisce istruzioni per la corretta gestione delle spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, detrazioni e crediti d'imposta. Un'ampia sezione è dedicata alle spese per la riqualificazione energetica degli edifici e per gli interventi antisismici.

Per le spese sostenute per gli edifici composti da più unità immobiliari, è stato precisato che “l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari”. Ad esempio, con riferimento alla riqualificazione energetica, “nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 320.000 (40.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà” (pag. 296). Un esempio analogo è riporta-

to in relazione agli interventi antisismici (pag. 249). Risulta in questo modo invalidata l'erronea interpretazione secondo cui l'ammontare massimo andasse calcolato con l'esclusione delle unità pertinenziali.

È stato inoltre precisato che *“ai fini della detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica, qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. Il concetto di “parti comuni”, tuttavia, pur non presupponendo l'esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, comunque, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome”* (pag. 274). Si può pertanto ritenere che anche per gli edifici multi-unità posseduti da un unico proprietario sia applicabile il limite di spesa determinabile con la formula *“40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari componenti l'edificio”*. Pur se non espressamente precisato, si deve ritenere che lo stesso criterio valga anche per gli interventi antisismici.

Nella sezione dedicata ai limiti di detrazione, una frase può generare un equivoco: *“Con riferimento agli interventi sulle parti comuni degli edifici, l'ammontare massimo di detrazione deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio tranne nell'ipotesi di cui al comma 344 della legge n. 296 del 2006 in cui l'intervento di riqualificazione energetica si riferisce all'intero edificio e non a “parti” di edificio”* (pag. 297). Potrebbe sembrare che, oltre al limite fissato dal DL 63/2013 e riguardante l'intero immobile (*“Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio”*), debba essere considerata l'ulteriore limitazione dell'ammontare massimo di detrazione per ciascuna unità immobiliare.

Alcune considerazioni dimostrano però che non è così, essendo invece possibile che per unità immobiliari particolarmente estese si possa fruire di detrazioni calcolate su una spesa superiore a 40.000 euro, a condizione che la spesa complessiva per l'intero immobile non ecceda l'ammontare indicato dalla legge.

12.2 | CHIARIMENTI DI TELEFISCO SUL BONUS VERDE

1 febbraio 2018

Da Telefisco 2018 arrivano i primi chiarimenti relativi al bonus verde introdotto con la legge di stabilità 2018 (L. 205/2017)

Ricordiamo che il bonus verde consiste in una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per la sistemazione di giardini, terrazzi, coperture. Il limite massimo di spesa per ogni unità immobiliare è di euro 5 mila, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (in parole povere, la detrazione massima annua è di euro 180,00 per complessivi euro 1.800 nell'arco di un decennio).

Nel corso di Telefisco 2018, l'Agenzia ha precisato che:

- non sono agevolabili le spese per la manutenzione ordinaria annuale di giardini preesistenti (sia privati che condominiali);
- non sono nemmeno agevolabili i lavori in economia (effettuato fai da te, dal contribuente) sul proprio giardino o terrazzo;
- se la manutenzione è connessa ad un intervento idoneo al bonus, come la sistemazione a verde o la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili, allora è agevolabile;
- se l'intervento è effettuato sia su parti comuni che su parti private, il bonus spetta

- entrambe le volte. Il limite di spesa per singolo intervento resta 5 mila euro, ma si può pertanto usufruire su un bonus complessivo di euro 10.000;
- il pagamento delle spese può avvenire con assegno, bancomat, carte di credito, bonifici;
 - non è prevista l'applicazione in capo ai prestatori la ritenuta dell'8%.

13 | NOVITÀ LEGISLATIVE E NORMATIVE

13.1 | EDIFICI SMART PER LA NUOVA DIRETTIVA EUROPEA

Direttiva 2018/844/UE del 30 maggio 2018

Publicata il 19 giugno Sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea L 156/75 la Direttiva 2018/844/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 30 maggio 2018 che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD recast) e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, ovvero quella recepita con il d.lgs. 102/2014. Tutti gli Stati membri dovranno recepire i dettami della Direttiva 2018/844 entro il 10 marzo 2020. Tra gli obiettivi generali, con l'attuazione di strategie a lungo termine, c'è quello di decarbonizzare l'attuale parco immobiliare europeo, altamente inefficiente. La Direttiva promuove ristrutturazioni economicamente efficienti, introduce un indicatore d'intelligenza per gli edifici, va verso la semplificazione delle ispezioni degli impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria e promuove l'elettricità attraverso la destinazione di posti auto dedicati ai veicoli elettrici. Edifici e abitazioni più smart visto che l'indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza dovrà tenere conto delle caratteristiche di maggiore risparmio energetico, di analisi comparativa e flessibilità, nonché delle funzionalità e delle capacità migliorate attraverso dispositivi più interconnessi e intelligenti.

13.2 | BARRIERE ARCHITETTONICHE IN DEROGA ALLE NORME SULLE DISTANZE

TAR Lombardia 27 marzo 2018 n. 809/2018

Le opere dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 c.c.

Si intendono per barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 2 lett. A punti a) e b) d.m. 14 giugno 1989 n. 236 "gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita, in forma permanente o temporanea" ovvero "gli ostacoli fisici che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti". Fra gli ostacoli devono annoverarsi le scale dei palazzi a più piani, non affrontabili in assoluto da soggetti deambulanti con sussidi ortopedici, o comunque fonte di affaticamento e dunque di disagio per chiunque a causa dell'età o di patologie di varia natura, abbia ridotte capacità di compiere sforzi fisici. Invero, non può ragionevolmente negarsi che l'installazione di ascensori costituisca anche rimozione di barriere architettoniche (Cons. Stato sez. VI 5 marzo 2014 n. 1032).

Parte Seconda_Il Centro Studi risponde

01 | RIPARTO SPESE INQUILINI PER RISCALDAMENTO E ACS

Ricevo richiesta da parte di proprietario di rivedere il riparto spese precedentemente approvato in assemblea relativo alle spese dei suoi inquilini. Sostiene che l'inquilino A che ha lasciato l'appartamento in data 31/05 deve accollarsi per intero le spese di riscaldamento, conduzione caldaia e produzione acqua calda. La gestione chiude al 31/08. All'inquilino B è stato richiesto un contributo relativo ai 2 mesi di sua competenza per conduzione caldaia e produzione acqua calda. È corretto il criterio di riparto adottato? È lecita la richiesta di rivedere i criteri di riparto spese approvati dall'assemblea? Non si tratta di condomino assente, dissenziente o astenuto e sono abbondantemente passati i 30 giorni dall'assemblea?

Nella fattispecie la deliberazione dell'assemblea è irrilevante in quanto non deve essere modificata perché se sommiamo le spese addebitate al proprietario, all'inquilino A e all'inquilino B arriveremo sempre al medesimo risultato senza alcuna incidenza sugli altri condomini.

Teniamo conto che il responsabile nei confronti del Condominio è solo ed esclusivamente il proprietario che è tenuto in via diretta al pagamento delle spese in favore del Condominio, mentre è puramente una cortesia (a volte gratuita altre a pagamento) la ripartizione delle spese tra proprietario ed inquilino che l'Amministratore effettua su richiesta del proprietario. Peraltro la predetta ripartizione ha un valore puramente indicativo e quindi se il proprietario, assumendosene le relative responsabilità, chiede all'Amministratore di ripartire in modo differente le spese sia tra proprietario ed inquilino che tra inquilino A e inquilino B, l'Amministratore vi potrà provvedere evidenziando che la responsabilità in merito al criterio utilizzato è certamente di chi ha richiesto una differente ripartizione.

Vediamo ora, invece, di capire quale è l'esatto criterio di ripartizione, se ho ben capito, tra l'inquilino A che ha occupato l'appartamento dal 01/09 al 31/05 e l'inquilino B che lo ha occupato dal 01/06 al 31/08.

La questione pare si riferisca solamente al riscaldamento e all'acqua calda sanitaria. Naturalmente per quanto concerne la quota a consumo la stessa dovrà essere ripartita sulla base dei rispettivi consumi rilevabili dalla lettura dei contatori che dovrebbe essere stata fatta al momento del subentro.

In tal caso si immagina che il consumo del riscaldamento dell'inquilino B sia pari a 0 essendo subentrato a riscaldamento chiuso e prima della nuova accensione.

Trattandosi come sembra di riscaldamento e acqua calda centralizzati, la ripartizione dei costi inerenti il solo riscaldamento, che rimane acceso per 6 mesi, deve avvenire in proporzione ai mesi di riscaldamento utilizzati dai due inquilini, dividendo il costo per 6 (mesi) e moltiplicandolo per i mesi di rispettiva occupazione.

Nella fattispecie il costo del riscaldamento, consumo involontario e manutenzione impianto, deve essere interamente a carico dell'inquilino A in quanto l'inquilino B ha occupato l'immobile fino alla chiusura esercizio in un lasso di tempo in cui l'impianto di riscaldamento era chiuso.

Diverso invece è il discorso inerente l'acqua calda che funziona per dodici mesi all'anno. In tal caso la ripartizione avviene come per le altre spese su dodici mesi. Quindi il consumo involontario e i costi di manutenzione acqua calda sanitaria devono essere divisi per 12 e moltiplicati per 9 (inquilino A) e per 3 (inquilino B).

02 | RIFACIMENTO TERRAZZA A USO ESCLUSIVO

Nel caso di applicazione dell'articolo 1126 codice civile (rifacimento pavimentazione e guaina, in una terrazza in uso esclusivo) si include anche la pavimentazione? O la stessa è di sola competenza di spesa del condomino che ne ha l'uso esclusivo, e si riparte (un terzo e due terzi) la sola impermeabilizzazione?

Alla domanda di stabilire se nel caso di ricostruzione del lastrico solare il costo della pavimentazione debba rimanere a carico del proprietario del predetto o debba essere ripartita secondo le modalità previste dall'art. 1126 c.c. ritengo che possa essere data una risposta univoca partendo da due semplici considerazioni.

La prima è che mentre l'art. 1125 c.c. che determina il criterio di ripartizione del costo delle soffitte, volte e solai espressamente prevede che il costo della pavimentazione rimane a carico del proprietario della unità immobiliare sovrastante, analoga previsione non compare nella norma di cui all'art. 1126 c.c.

La seconda è che nella fattispecie la pavimentazione sovrastante non si è deteriorata per cause naturali o per difetti di manutenzione ma è stata volutamente e necessariamente asportata dall'impresa incaricata dal Condominio per eseguire l'intervento di ricostruzione del lastrico solare. In considerazione di quanto sopra laddove (praticamente sempre) al fine di procedere all'intervento di impermeabilizzazione o ricostruzione del lastrico sia necessario asportare la pavimentazione, il costo inerente la messa in opera della nuova pavimentazione non può che essere aggiunto agli altri costi e ripartito ex art. 1126 c.c. trattandosi di costo necessario e indispensabile per eseguire l'intervento. Analogo discorso vale anche per altri eventuali interventi che siano ritenuti indispensabili per eseguire l'intervento. Evidentemente la pavimentazione da mettere in opera dovrà essere dello stesso tipo, genere e valore di quella asportata, mentre nel caso in cui il proprietario ne volesse una di maggior valore e qualità, la differenza di costo dovrà rimanere a suo carico.

03 | GUASTO CALDAIA SINGOLA IN VILLETTA A SCHIERA

Villetta a schiera con impianto di riscaldamento termoautonomo. Guasto in singola unità abitativa, la polizza assicurativa copre il danno al netto della franchigia. A chi compete la franchigia: al singolo proprietario in quanto il danno è avvenuto e circoscritto alla sua proprietà o al condominio in quanto la polizza è "di tutti"? Il condomino sostiene che la franchigia è da suddividere tra tutti i condomini in quanto lui ha acquistato un'unità abitativa facente parte di un condominio.

Nella fattispecie vi è stata una rottura di una tubazione che serve solo ed esclusivamente una proprietà individuale. Una conferma che trattasi di tubazione privata ed individuale può essere accertata in modo semplice: se chiudendo completamente tale tratto di tubazioni gli altri condomini non hanno alcun disagio e l'impianto idrico è perfettamente funzionante per gli altri trattasi di tubazione privata; se invece dalla chiusura ne deriva un disagio o una mancata erogazione ad uno o più altri condomini, allora trattasi di tubazione condominiale. Premesso, quindi, che la tubazione che si è deteriorata è di esclusiva competenza di un condomino, in tal caso, anche se la copertura assicurativa copre anche le tubazioni private, l'eventuale franchigia nonché l'eventuale differenza tra il costo dell'intervento e quanto liquidato dalla compagnia di assicurazione rimane a carico del proprietario della tubazione stessa. A nulla rileva che il condomino abbia acquistato un immobile in Condominio: le spese per quanto non fa parte delle parti comuni condominiali (e una tubazione privata non fa parte) sono a carico del proprietario della tubazione stessa.

ANACI Lecco è una delle provinciali italiane tra le più attive nel campo della **formazione e informazione**, degli eventi, e dei servizi agli associati e una delle poche ad avere un proprio addetto stampa e una rivista on-line e può contare su un pool di esperti del Centro Studi provinciale a disposizione per tutte le problematiche legate alla professione.

Dal 2016 ANACI Lecco ha realizzato una **rivista** bimestrale “Building & Management – Laboratorio di idee, progetti e pareri in materia di condominio” distribuita gratuitamente e unicamente on-line, per rafforzare la divulgazione scientifica e culturale delle informazioni, delle ricerche, degli articoli di carattere legale, tecnico e fiscale temi della dottrina, della giurisprudenza, della legislazione, della gestione tecnica e amministrativa, nonché contabile, in materia di condominio.

Oltre a iniziative seminariali, convegnistiche e formative con relatori altamente qualificati del territorio, ANACI Lecco ha attivato diversi canali di comunicazione e divulgazione on line quali il sito web associativo, i **Social network** e un canale YouTube che raccoglie le sintesi degli eventi importanti, le interviste e le **“Lezioni in video”** dei relatori più illustri di ANACI, la Newsletter informativa inviata periodicamente agli associati e **AMMINISTRAMI** è la recente APP gratuita per trovare l'amministratore di condominio più vicino di Lecco e Provincia.

La provinciale lecchese è, inoltre, convenzionata con aziende e imprese territoriali, debitamente selezionate tra quelle che dimostrino di poter offrire agli associati ANACI prodotti e servizi con assistenza garantita; massima trasparenza nelle transazioni e nelle offerte e massima professionalità del personale impiegato.

Scegliere un associato di ANACI Lecco come Amministratore di condominio, vuol dire incaricare un professionista formato e qualificato che può contare sull'esperienza e sulle consulenze di un **Centro Studi** formato da 7 avvocati, 2 tecnici, un fiscalista e uno psicologo, tutti con esperienza pluriennale sul campo in materia condominiale, a disposizione per qualsiasi problematica e controversia.

Attraverso le consulenze specifiche e gli articoli dedicati, il Centro Studi consente agli associati un rapido e costante confronto su aspetti reali e un continuo aggiornamento sulla normativa, per rispondere in tempo reale alle esigenze emergenti della legislazione in vigore. Attraverso gli autorevoli e illustri pareri degli esperti, l'Amministratore di ANACI Lecco riesce a risolvere la maggior parte delle controversie e dei conflitti già in assemblea.

E un Amministratore sempre aggiornato e sostenuto nella professione dal mondo imprenditoriale, dei media e dai maggiori esperti lecchesi, è garanzia di qualità e credibilità.



ANACI
LECCO

