ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 97 del 02 marzo 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Tubo di raccordo, danno condiviso*
	Condominio: è valida la ripartizione di spese operata senza tabelle millesimali
	Condominio, armi spuntate contro chi non paga
Sportello Sicurezza	*In condominio la fuliggine diventa «molesta» anche se non si superano i limiti*

News Giurisprudenziali	***Tubo di raccordo, danno condiviso*** Raccordi che collegano gli scarichi verticali delle acque reflue in un palazzo, vale a dire le "braghe", sono condominiali. E, in caso di guasto, rispondono, secondo le loro quote, tutti i condomini che sono connessi alla colonna comune e non solo il privato verso il cui appartamento è diretto l'innesto. Lo ha chiarito la Corte di cassazione con la sentenza 778 del 19 gennaio scorso, che ha stabilito la responsabilità del condominio per un danno da infiltrazione cagionato a un immobile dalla braga di

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bio Consorzio · Energetic SpA · SOLMAR · GRUPPO CARISMI

	raccordo tra la colonna e il lavello privato. Si tratta di un tema che scatena il contenzioso. Infatti, in caso di rottura e di infiltrazioni negli appartamenti, occorre verificare se l'inconveniente sia avvenuto in una parte privata, per cui responsabile sarà il singolo condomino verso il quale la diramazione è diretta, ovvero in una parte condominiale, nel qual caso risponderanno, secondo le loro quote, tutti coloro che sono collegati alla colonna comune. Ora, mentre sono senz'altro condominiali gli scarichi delle acque reflue orizzontali, posti presso le fondamenta dell'edificio, è meno netta la qualificazione degli scarichi verticali, vale a dire le colonne che, dall'ultimo piano, raccolgono le acque reflue dalle unità immobiliari, fino a confluire nella rete orizzontale. Le colonne verticali sono costituite da tratti di tubo (i "collettori") collegati da innesti (le "braghe") che connettono anche la colonna alle singole proprietà con le loro diramazioni. Spesso il guasto si verifica nella braga, nel punto di collegamento tra il "bicchiere" (il punto dove si inserisce il tratto di colonna) e la diramazione verso i sanitari privati. L'attribuzione della responsabilità, in questo caso, è dibattuta. Infatti, secondo un'interpretazione, deve rispondere il privato perché il raccordo è stato previsto dal costruttore per consentire la diramazione verso l'appartamento; mentre secondo un'altra interpretazione – sostenuta anche dalla sentenza 778/2012 della Cassazione – il corpo di raccordo è necessario per consentire la continuazione della colonna comune ed è, pertanto, condominiale.

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

Il problema, di fatto, si presenta quotidianamente. Le colonne verticali, infatti, in genere non sono costruite con moderni materiali plastici, ma con composti contenenti amianto, che andrebbero smaltiti e che comunque si usurano nel corso degli anni. Le polizze globali fabbricato, pur coprendo i danni imputabili sia a parti private sia a parti comuni, non indennizzano per intero il danno, per la presenza di franchigia o l'insufficienza del valore assicurato. In genere, le polizze intervengono per indennizzare la ricerca e la riparazione del guasto presso il titolare della diramazione e per indennizzare gli immobili sottostanti che sono stati danneggiati. Ma i problemi sorgono per la differenza non coperta. Se la rottura si trova in parte privata il proprietario non avrà alcun diritto a vedersi rimborsare, dal condominio, tutti i costi di rottura nella propria abitazione ma, anzi, sarà tenuto a risarcire i danneggiati; mentre se la rottura è imputabile a parte comune, il condominio dovrà risarcire sia i danneggiati, sia colui presso il quale si sia intervenuti per porre rimedio al problema.

Di Paolo Gatto www.ilsole24ore.com

Condominio: è valida la ripartizione di spese operata senza tabelle millesimali

È la decisione della seconda sezione civile della Corte di cassazione, che, con sentenza n. 2237 del 16 febbraio 2012, si è pronunciata sul ricorso di due proprietari di appartamenti e locali facenti parte di un condominio, cui era stata rigettata, nei precedenti gradi di giudizio, la domanda di nullità della delibera assembleare con la quale

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

era stato approvato il rendiconto della gestione. I ricorrenti sostenevano che la ripartizione delle spese era stata operata in assenza delle tabelle millesimali di cui il condominio era sprovvisto.

La Suprema Corte, confermando in sostanza quanto in precedenza deciso, ha ritenuto la contestazione sulla ripartizione delle spese adottata con la delibera in oggetto priva di valido fondamento, trattandosi di uso consolidato delle tabelle millesimali approntante dal condominio, anche se non formalmente approvate. La ripartizione di una spesa condominiale può essere, infatti, deliberata anche in mancanza di appropriata tabella millesimale, purché nel rispetto della proporzione tra la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella derivando dal valore della proprietà singola e quella dell'intero edificio. Ne consegue che il condomino, il quale ritenga che la ripartizione della spesa abbia avuto luogo in contrasto con tale criterio, è tenuto ad impugnare la deliberazione indicando in quali esatti termini la violazione di esso abbia avuto luogo e quale pregiudizio concreto ed attuale gliene derivi. Ciò non è avvenuto nella fattispecie, in quanto i ricorrenti non hanno indicato per quali concreti motivi, con riferimento a specifici parametri tecnici, la ripartizione di spesa approvata dall'assemblea fosse lesiva dei loro diritti, risultando, pertanto, la domanda generica per indeterminatezza della questione.

Di Biancamaria Consales www.diritto.it

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

Condominio, armi spuntate contro chi non paga

Procedimenti giudiziari che durano - se va bene - dai due ai quattro anni. Con esecuzioni immobiliari che a volte lasciano anche a bocca asciutta il condominio, che deve cedere la precedenza ai creditori privilegiati, tipicamente le banche beneficiarie dell'ipoteca in caso di mutuo sull'abitazione: diventa spesso una battaglia contro i mulini a vento quella di amministratori e condòmini contro chi non paga - per oggettive difficoltà finanziarie o perché consapevole di poter facilmente allungare i tempi o farla franca - le rate condominiali.

«L'effetto della crisi non si poteva non sentire - conferma Carlo Parodi, direttore Centro studi Anaci - ma forse è meno pesante di quello che si potesse immaginare (vedi articolo a lato e grafici, ndr). Il fatto è che il fenomeno era grave già da tempo. A volte i decreti ingiuntivi non vengono chiesti abbastanza celermente, perché gli amministratori non vogliono 'inimicarsi' nessuno, i costi da anticipare sono elevati e i tempi a volte possono diventare lunghi. E così i problemi aumentano». Un circolo vizioso: non solo perché i condòmini che pagano regolarmente vedono salire gli importi delle loro rate (a copertura degli scoperti) e a loro volta diventano a rischio insolvenza; ma anche perché le spese straordinarie vengono rimandate, aumentando gli esborsi futuri e peggiorando il grado di conservazione del già malandato parco immobiliare. Inoltre, spesso i condòmini esasperati cominciano a non pagare per 'ripicca' verso i morosi, alimentando la spirale negativa. «Ben venga quindi - continua Parodi - l'obbligo per l'amministratore, previsto dalla riforma del

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

condominio, di avviare l'azione giudiziaria entro quattro mesi, pena la sua diretta responsabilità».

Quali sono i passi da compiere per arginare questo fenomeno? Consapevole che il percorso è spesso accidentato, il primo tentativo messo in campo dall'amministratore - che tra i suoi compiti ha l'obbligo di riscuotere le quote dovute - è in genere la ricerca di un accordo bonario, con l'obiettivo di arrivare in assemblea con un piano di rientro che convinca i proprietari più agguerriti a rimandare la via giudiziaria. Parallelamente in genere viene istituito dall'assemblea (con la maggioranza del 50% di partecipanti e 501 millesimi) un fondo ad hoc per "coprire il buco": le cifre corrisposte sono una sorta di prestito che sarà restituito nel caso i morosi rientrino dal debito, ma contestualmente i condomini non possono rifiutare di pagare il dovuto, pena diventare a loro volta suscettibili di azioni di rivalsa.

C'è anche la possibilità di sospendere i servizi condominiali a chi è moroso da oltre 6 mesi (articolo 63, Disposizioni di attuazione del Codice civile), ma spesso si tratta di operazioni difficili e costose da mettere in pratica (si pensi ad esempio al blocco selettivo per l'ascensore) o ai limiti dell'ammissibilità, perché si andrebbero a toccare diritti fondamentali della persona (si pensi agli effetti sulla salute di un eventuale blocco dell'erogazione dell'acqua o del riscaldamento); inoltre l'opzione deve essere prevista dal regolamento condominiale.

Se si sceglie invece la via giudiziaria, l'amministratore dovrà dare incarico a un legale di ottenere - sempre in base

	all'articolo 63 - un «decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo», che porterà a una notifica di pagamento da parte del Tribunale - la competenza è del Giudice di pace fino a 5mila euro - e, se questo non avrà effetto, al pignoramento dei beni del moroso, fino a quello dell'appartamento che verrà infine messo all'asta (vedi articoli pagg. 4 e 5). Se il moroso ha la possibilità di pagare, difficile che non chieda al giudice - e che il giudice non conceda - la conversione del pignoramento in un pagamento a rate. Nel caso il moroso sia un inquilino, l'azione legale può essere fatta solo nei confronti del proprietario (non sarà così in caso la riforma del condominio venga approvata nella bozza attuale) che a sua volta potrà rivalersi sull'inquilino. Anche se si arriva all'asta dell'immobile, però, può capitare che il condominio - in quanto creditore chirografario e quindi non assistito da nessun tipo di garanzia reale - venga superato da creditori privilegiati, quali ad esempio le banche, nel caso l'immobile sia gravato da ipoteca (per il mutuo). Spesso infatti lo stop ai pagamenti avviene contestualmente: se non si riesce a pagare il mutuo e si rischia di perdere la casa, perché si dovrebbero onorare i debiti verso il condominio? "Sono infondate le proteste dei condòmini che si lamentano di come la loro posizione debitoria non sia protetta dalla privacy nei confronti degli altri partecipanti al condominio. Il Garante ha chiarito che la riservatezza si applica nei confronti degli estranei (ad esempio l'elenco dei morosi non potrà essere esposto nella bacheca d'ingresso) ma che è legittima la comunicazione interna

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bio Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	con i dettagli della posizione di ognuno. Così la Cassazione (sent. n. 186 del 4/1/2011): non può essere messo in dubbio il diritto di ciascun condomino di conoscere gli inadempimenti altrui". *Emiliano Sgambato www.ilsole24ore.com*
Sportello Sicurezza Sportello Sicurezza & Qualità dell'Abitare	***In condominio la fuliggine diventa «molesta» anche se non si superano i limiti*** La fuliggine che esce dalla canna fumaria di un forno è molesta anche se le emissioni non superano il limite di legge. Se è vero che è buono il profumo del pane appena sfornato, certamente non è altrettanto gradevole avere la casa annerita dai vapori che escono dall'impianto di aereazione di una panetteria. Almeno così la pensavano gli abitanti del condominio che ha dichiarato guerra al proprietario di un forno, il cui impianto di smaltimento spargeva la nera fuliggine sulla facciata del palazzo. La Cassazione, con la sentenza 7605, dà partita vinta ai condomini e conferma la condanna, inflitta al panettiere dal Tribunale di Sassari, per il reato di "getto pericoloso" di cose previsto dall'articolo 674 del Codice penale. Inutile il tentativo del fornaio di denunciare la contraddizione in cui, a suo avviso, erano caduti i giudici di merito che lo avevano invece assolto dall'accusa di aver violato l'articolo 24 del decreto del presidente della Repubblica n.203 del 1988 con il quale sono state recepite le direttive comunitarie sull'inquinamento prodotto dalle realtà industriali. Una decisione che sarebbe, a parere del panificatore, un implicito via libera a svolgere la sua.

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e·on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bio Consorzio · Energetic SpA · SOLMAR · GRUPPO CARISMI

	Ma non è così. Gli ermellini spiegano, infatti, che la molestia non c'è soltanto nel caso in cui le emissioni superino il tetto imposto da speciali norme giuridiche ma anche quando si oltrepassa la misura della comune tollerabilità per come fissata dall'articolo 844 del Codice civile, il quale stabilisce che nel giudizio devono avere un peso lo stato dei luoghi e anche il giusto bilanciamento tra le esigenze di produzione e quelle della proprietà. www.ilsole24ore.com
Informazione Pubblicitaria	*Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?* *Affidati all'esperienza della* *Fvconsulting.it srl* fvconsulting.it srl Consulenza Aziendale - Comunicazione & Marketing ***051/ 6217386; mail: info@fvconsulting.it***