

***Circolare n. 146 del 29 Marzo 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475***



SOMMARIO

<i>Debiti del condominio pagati in base alle quote</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Provincia Lombarda: probabile proroga per l'efficientamento degli impianti termici</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Cassazione: niente risarcimento al condominio privato dell'acqua se si è disinteressato dell'immobili</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Notizie dalla sede Regionale</i>	<i>Pag.4</i>

DEBITI DEL CONDOMINIO PAGATI IN BASE ALLE QUOTE

Il creditore di un condominio, per ottenere il pagamento, può azionare il titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio anche contro i singoli proprietari, ma solo in proporzione delle rispettive quote. Lo ha ribadito la Cassazione con la sentenza 4238 del 20 febbraio scorso, che ha applicato il principio fissato dalle Sezioni unite della Corte con la sentenza 9148 del 2008.



Il principio della «responsabilità parziale», tuttavia, sta per essere attenuato dalla legge di riforma del condominio (legge 220/2012). Le nuove disposizioni in vigore dal prossimo 18 giugno, infatti, stabiliscono che i creditori potranno agire anche nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti dopo aver tentato, senza successo, di riscuotere dai condòmini morosi.

Nel caso deciso dalla Cassazione con la sentenza 4238/2013, il titolo esecutivo era costituito da una sentenza di condanna del condominio a pagare la somma di denaro per danni provocati da infiltrazioni nel locale a uso magazzino in comproprietà tra due condomini. Sulla base di quel titolo, dato che il condominio non aveva pagato per intero, uno dei due danneggiati aveva notificato il precetto e il pignoramento per l'intero importo nei confronti dell'altro condomino, come coobbligato (all'epoca la Cassazione a Sezioni unite non aveva ancora pronunciato la sentenza 9148/2008); quest'ultimo, a sua volta, aveva già definito la controversia con il condominio in via transattiva.

Ma il proprietario chiamato a pagare aveva fatto opposizione, precisando che, al massimo, avrebbe potuto rispondere per la somma corrispondente alla propria quota e non per l'intero debito. Il tribunale aveva accolto l'opposizione all'esecuzione, dichiarando che il danneggiato aveva diritto a procedere a esecuzione nei confronti del soggetto ingiunto nei limiti della propria quota.

A questo punto il condomino ingiunto aveva impugnato la sentenza per Cassazione, sostenendo che non avrebbe potuto essere destinatario degli effetti poiché aveva definito il giudizio con transazione, determinando la cessazione della materia del contendere. La Corte ha però precisato che per individuare i soggetti legittimati ad agire e a subire l'esecuzione occorre rifarsi solo al titolo esecutivo; mentre non rileva – contrariamente a quanto sembrava sostenere il condomino ingiunto – che nel giudizio concluso con la sentenza che costituisce titolo esecutivo fossero parti altri soggetti. È quindi corretta, secondo la Cassazione, la decisione del tribunale, che aveva ritenuto validi il precetto e il pignoramento nei confronti del condomino.

La sentenza ha affrontato così il problema della responsabilità solidale o parziale dei condomini per i debiti del condominio. In particolare, la Cassazione ha condiviso la pronuncia del tribunale, che, applicando il principio stabilito dalla Cassazione a Sezioni unite 9148/2008, aveva stabilito che l'importo da ingiungere all'opponente dovesse essere stabilito nei limiti della sua quota. Prima della sentenza 9148/2008, vigeva il principio della responsabilità solidale dei condomini verso i terzi per le obbligazioni assunte dal condominio (e per i debiti del condomino verso il condominio) e la regola della parziarietà nei rapporti interni tra i condomini. In pratica ogni condomino, ligio e preciso nei pagamenti, poteva essere ingiunto a pagare l'intero debito altrui, fermo restando il diritto di agire per farsi rimborsare dai condomini morosi, ma verso ognuno per la sua quota.

Luana Tagliolini www.ilsole24ore.com

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



Sarà prorogato ad agosto 2014 il termine di scadenza per l'adeguamento e l'ammodernamento degli impianti termici condominiali previsto da una delibera della Giunta regionale lombarda. Il termine ultimo infatti, ormai prossimo alla scadenza (agosto 2013), è stato rispettato solo da pochi condomini: sui 2.200 impianti stimati, soltanto un quarto ha provveduto alle operazioni di efficienza. Ricordiamo che le operazioni di controllo ed

eventualmente manutentive, hanno la finalità di garantire una piena efficienza energetica e riguardano in particolare il sottosistema di generazione, la presenza e la funzionalità dei sistemi di regolazione della temperatura centrale e locale nei locali climatizzati e la presenza e la funzionalità dei sistemi di trattamento dell'acqua.

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

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

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

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

Fonte www.agire.tv

CASSAZIONE: NIENTE RISARCIMENTO AL CONDOMINIO PRIVATO DELL'ACQUA SE SI E' DISINTERESSATO DELL'IMMOBILE

Cosa fare se si è convinti di non aver potuto affittare il proprio appartamento per colpa dell'ex-proprietario, e non per la propria incuria? Semplice: si finisce in tribunale e se non basta si può arrivare anche sino in Cassazione. E' quanto accaduto nel lontano 2000 ai signori P.S e B.D.,

proprietari di un monolocale da affittare, che avevano citato in giudizio il signor M.B (ex-proprietario dell'immobile) per ottenere il risarcimento dei danni subiti sulla base del fatto che, a causa di lavori eseguiti sulle tubature dell'acqua potabile (che dovevano passare da comuni ad autonome), il loro immobile era rimasto senza acqua e ciò aveva impedito loro di affittare il locale dal 1988 al 2000.



In primo grado il Tribunale di Livorno (sentenza del 15 aprile 2003) riconosceva a P.S e B.D. un risarcimento danni per un importo pari a 58.617 euro. Una cifra che comprendeva naturalmente tutte le mensilità perse per via dei lavori. Lavori di cui i due erano stati tenuti all'oscuro, mentre l'allora proprietario M.B. ne era perfettamente al corrente. Il condominio del resto aveva anche richiesto l'adesione alla esecuzione dei lavori. L'adesione di fatto non è mai stata data, e l'appartamento era stato così escluso dall'erogazione dell'acqua, con

tanto di chiusura dei contatori; tutto ciò, nonostante i due avessero continuato a pagare le spese per tale servizio.

La Corte d'Appello di Firenze nel febbraio 2006 ribaltava il verdetto e il caso finiva in Cassazione dove M.B. evidenziava che "la mancata fornitura di acqua al P.S. sarebbe stata causata dalla concorde decisione dei condomini di eliminare l'impianto comune per dotarsi di condutture singole". Con la sentenza n.6086/2013 la Terza sezione civile della Suprema corte ha dato ragione a M.B. evidenziando che nel caso di specie i ricorrenti non avevano fornito alcun dettaglio significativo ed utile per la quantificazione del danno subito e che "l'attore, il quale abbia proposto una domanda di condanna al risarcimento dei danni da accertare e liquidare nel medesimo giudizio ha l'onere di fornire la prova concreta e certa del danno".

Non solo: il lungo periodo intercorso prima della richiesta risarcitoria non ha deposto a favore dei due, infatti "il danno in re ipsa [...] non va riconosciuto quando risulti che il dominio si sia intenzionalmente e per lungo periodo disinteressato dell'immobile od abbia omesso di esercitare su di esso ogni forma di utilizzazione".

Fonte www.studiocataldi.it

NOTIZIE DALLA SEDE REGIONALE:



Gli associati ANACI Milano hanno eletto nuovo Presidente Provinciale Leonardo Caruso, che sostituisce il dott. Dario Guazzoni; al neo Presidente e a tutto il suo staff le congratulazioni da parte della regionale ANACI Lombardia e al dott. Guazzoni i più sentiti ringraziamenti per l'eccellente lavoro svolto a favore della nostra Associazione durante questi anni.



Le nostre congratulazioni anche a Renato Greca riconfermato all'unanimità, anche per il prossimo triennio, Presidente della Provinciale ANACI Monza – Brianza