ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

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

Circolare n. 67 dell'8 luglio 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Condominio estivo, la normativa*
	Anche i singoli condomini possono ricorrere al giudice
Sportello Sicurezza	*In casa è l'ora di regolare il calore con risparmi di spesa fino al 40%*

News Giurisprudenziali	*Condominio estivo, la normativa* Sono molte le famiglie che iniziano a raggiungere le località di villeggiatura per le ferie: tante trascorrono i periodi di vacanze nella loro casa di proprietà, ma la maggior parte ricorre all'affitto di unità immobiliari che molto spesso fanno parte di ampi complessi condominiali. Non c'è niente da fare: anche in vacanza ogni famiglia deve fare i conti con il vicinato. Proprio in questi cosiddetti *condomini estivi* i mesi di luglio e agosto, per la presenza di più o meno tutti gli interessati, sono i più propizi per lo svolgimento dell'assemblea ordinaria annuale. Una precisazione: al di là dell'ubicazione dell'edificio e del modo di indicarlo, la sostanza non cambia: le norme di riferimento sono sempre quelle del **codice civile** (artt. 1117 ? 1139 c.c.).

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

	Tutti i comproprietari sono sempre tenuti a partecipare alle **spese per la gestione e la conservazione delle cose comuni** che si rendano necessarie nel corso dell'anno; il fatto di abitare l'immobile per poche settimane o pochi mesi all'anno non solleva i proprietari o gli affittuari dagli eventuali costi di gestione dello stesso. Bisogna pensare al costo dell'amministratore, della polizza assicurativa, della spesa per la vigilanza che molto spesso viene richiesta all'interno dei complessi di villeggiatura anche durante il periodo invernale. Questi costi non possono non essere supportati semplicemente per il fatto che l'unità immobiliare estiva è abitata per meno tempo rispetto ad una "normale". Il discorso non cambia anche per altre tipologie di servizi, anche se i costi in questo caso scendono. Si parla dei **costi per le utenze come luce e acqua**, praticamente nulli se le abitazioni sono vuote (salvo i costi fisse come canoni e simili) e per gli altri servizi che vengono sospesi durante la stagione invernale. Alcuni esempi sono il servizio di giardinaggio e della pulizia delle parti comuni, che vengono comunque sospesi previa accettazione da parte dell'assemblea, come per un normale condominio. Gli inquilini, infine, dovranno rispettare le stesse **norme** (legislative e regolamentari) previste per una normale abitazione presa in affitto pagando, salvo diverso accordo, le spese condominiali per periodo in cui detengono l'immobile.(*LuxRevolution.com*) *06/07/2011 www.lastampa.it*

Anche i singoli condomini possono ricorrere al giudice

La terza sezione della Corte di Cassazione civile ha stabilito con la sentenza n. 10717 del 2011 che essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, è possibile che questi ultimi possano agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti l'edificio condominiale. Il caso deciso dalla Corte riguardava un procedimento civile promosso dinanzi al Tribunale da una società contro un condominio che era risultato soccombente. L'appello non era stato proposto dall'amministratore, ma da alcuni condomini. La società in appello rimane contumace e soccombe. Successivamente la società ricorre in Cassazione ravvisando carenza di legittimazione in capo al ricorrente e lamentando che il giudice di secondo grado avrebbe dovuto rilevare la nullità proprio a causa della mancanza dei condomini ad agire, essendo i singoli condomini soggetti differenti rispetto al condominio (rappresentato dall'amministratore) parte processuale del primo grado.

Il ragionamento della Cassazione

Secondo la recente sentenza della Suprema Corte i condomini non devono essere considerati terzi, ma parti originarie e possono quindi intervenire nel giudizio avente ad oggetto la difesa dei diritti sulle parti comuni anche quando il procedimento sia stato avviato dall'amministratore. La sentenza afferma che i condomini possono ricorrere all'autorità giudiziaria autonomamente, sia nel caso di inerzia dell'amministratore, a norma dell'art. 1105 c.c., sia nell'ipotesi in cui gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio. Pertanto i

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

singoli condomini possono esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti dell'amministratore.

Denuncia penale

La sentenza della Cassazione V penale n. 6197 del 2011 è invece arrivata a conclusioni diverse. In tale ipotesi un singolo condomino, avendo trovato un intruso nei locali delle parti comuni, decide autonomamente di proporre denuncia ed avviare un procedimento penale. Dal punto di vista del diritto penale la Cassazione ha sancito che l'intero condominio nella persona dell'amministratore, e non il singolo condomino, può presentare valida querela, perché si tratta di un reato commesso in danno del patrimonio condominiale, pertanto presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea condominiale.

Dissenso del condomino

Un condomino che non intende associarsi alle iniziative giudiziarie degli altri può separare le proprie responsabilità in ordine alle conseguenze della lite. Nell'ipotesi in cui l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda giudiziale, il condomino che intende manifestare il proprio dissenso avverso tale decisione deve notificarlo all'amministratore. Nella prassi è sufficiente una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviare entro trenta giorni da quando il condomino ha avuto conoscenza della delibera. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalersi, nei confronti degli altri condomini per quanto

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

	pagato alla parte vittoriosa, ma in caso di decisione favorevole per il condominio deve concorrere alle spese del giudizio che non sia stato possibile far pagare alla parte soccombente. *04/07/2011 di Giuseppe Spoto www.ilmessaggero.it*
Sportello Sicurezza	***In casa è l'ora di regolare il calore con risparmi di spesa fino al 40%*** Non sempre il risparmio energetico richiede grandi investimenti. Accanto a soluzioni ben pubblicizzate come pannelli fotovoltaici e cappotti termici, ce n'è un'altra – forse meno conosciuta – che promette di tagliare del 20-25% la bolletta del riscaldamento, con punte di di risparmio ancora maggiori quando si cambia anche la caldaia. È la termoregolazione con contabilizzazione del calore, che unisce i vantaggi dell'impianto centralizzato (maggiori economie di scala) con la divisione delle spese tipica delle caldaie autonome (si paga in base ai consumi, tranne una quota fissa calcolata palazzo per palazzo). Per avere un'idea delle cifre in gioco, basta pensare che gli oneri per riscaldamento incidono per il 40% sul totale delle spese annue condominiali, con un importo medio di 800 euro su 1.900 (fonte: Rapporto Anaci). L'investimento necessario varia caso per caso, ma per un edificio di 20 unità immobiliari può andare dai 550 ai 1.400 euro per alloggio, per con grandi differenze territoriali. Il tempo di ritorno dell'investimento indicativamente è di cinque-sei anni, ma può allungarsi o accorciarsi a seconda delle condizioni di partenza del sistema.

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

Le tecnologie

Termoregolazione e contabilizzazione del calore non sono la stessa cosa, anche se danno il meglio quando sono abbinate. La termoregolazione serve a fare in modo che un impianto di riscaldamento eroghi solo il calore che serve – quando serve e dove serve – limitando gli sprechi. Il caso tipico è quello dei palazzi in cui, per far avere 19-20 gradi all'inquilino dell'ultimo piano, si costringono gli abitanti dei piani intermedi a stare in maniche corte o ad aprire le finestre in pieno inverno, perché nei loro alloggi la temperatura arriva regolarmente 23-24 gradi. Questo succede perché manca la giusta regolazione. Con le valvole termostatiche, invece, ogni singolo termosifone è in grado di "sentire" le condizioni della stanza ed erogare solo il calore necessario. In questo modo è anche possibile sfruttare gli "apporti gratuiti" di calore che arrivano dalle stanze vicine o dal sole e, viceversa, far lavorare di più i radiatori degli ambienti più esposti al freddo.

Il conteggio individuale

Le valvole vanno installate su tutti i termosifoni e consentono a ogni utente di fissare la temperatura desiderata: da «1», più freddo, a «5», più caldo. Di solito il livello «3» corrisponde a circa 18 gradi, e ogni "tacca" vale due gradi in più o in meno. È possibile impostare ad esempio il «2» in camera da letto, il «4» in bagno e il «3» in tutti gli altri ambienti.

La contabilizzazione, invece, serve a misurare i consumi e si attua applicando un ripartitore di calore su ogni termosifone (ma si possono usare anche contatori o

totalizzatori, si veda la scheda a destra). Le implicazioni sono evidenti: la contabilizzazione non migliora l'efficienza dell'impianto, ma induce i condòmini ad abbassare il livello delle valvole allo stretto indispensabile, riducendo i consumi superflui.
Se poi si abbina la coibentazione del sottotetto e la sostituzione della caldaia, si può arrivare addirittura a dimezzare la bolletta, anche se tutto dipende dalle condizioni iniziali. Se si passa da una vecchia caldaia molto inefficiente a un nuovo modello a condensazione, regolando al meglio l'erogazione del calore e isolando le dispersioni nel tetto, è facile capire quanto siano elevati i margini di miglioramento.

Naturalmente, se i lavori coinvolgono la caldaia, l'investimento aumenta: ad esempio, un condominio con 50 alloggi situato nell'Italia settentrionale può spendere circa 100mila euro per cambio caldaia, termoregolazione e contabilizzazione. Con un importo medio, quindi, di 1.500 euro negli alloggi più piccoli e di 2.500 in quelli più grandi. Il vantaggio è che, se si sostituisce la caldaia, tutta la spesa – compresa quella per la contabilizzazione – può beneficiare della detrazione del 55%, attualmente applicabile ai bonifici effettuati entro il 2011.

di Cristiano Dell'Oste e Edoardo Riccio www.ilsole24ore.com

Informazione Pubblicitaria

Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?

Affidati all'esperienza della

Francesco Venunzio Communication

	www.Francesco Venunzio.com COMMUNICATION & PARTNERS *051/ 6217386; mail: info@francescovenunzio.com*