

GUIDA AL CONDOMINIO

LEGGE 11 DICEMBRE 2012 N. 220
Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

A CURA DEL CENTRO STUDI THNET

Aggiornamento 15 aprile 2016

ARGOMENTI

AMMINISTRATORE	pag. 2
PARTI COMUNI	pag. 11
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	pag. 15
TABELLE MILLESIMALI	pag. 17
ASPETTI FISCALI	pag. 19
VIDEOSORVEGLIANZA	pag. 24
PORTIERATO	pag. 26
ASSICURAZIONE	pag. 31

HANNO COLLABORATO

Avv. Daniele CIRIO
Avv. Fabrizio VOLTAN
Avv. Barbara RUZZA
Avv. Federico TORCHIO
Dott.ssa Sara RINAUDO
Rag. Salvatore PIRROTTA
Rag. Antonella MOSCIATTI
Geom. Salvatore ROTOLO
Fabio BERARDINO

THnet.it
Energy for your business

AMMINISTRATORE

Premessa

L'Amministratore di Condominio é il soggetto incaricato dai condomini di gestire il Condominio per quanto riguarda le parti comuni, da un punto di vista civilistico, fiscale e contabile.

A partire dal 18 giugno 2013 il Condominio, se composto da almeno nove condomini (cfr. art. 1129, I comma, c.c. novellato), è tenuto a dotarsi di un Amministratore.

In questo caso, qualora l'assemblea, per qualsiasi motivo, non sia in grado di provvedere, interviene l'autorità giudiziaria, su richiesta di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

I condomini, anche se in numero inferiore a nove, possono comunque decidere volontariamente di nominare un Amministratore.

Per dovere di completezza, si evidenzia da ultimo come, prima dell'entrata in vigore della Riforma del Condominio, l'obbligo di dotarsi di un Amministratore operasse in presenza di almeno cinque condomini.

A seguito dell'innalzamento di tale soglia numerica, i Condomini aventi un numero di condomini compreso tra cinque ed otto possono ora evitare di comune accordo di rinnovare l'incarico all'amministratore uscente, una volta terminato il suo mandato, salvo diversa disposizione contenuta nel Regolamento condominiale.

Chi può rivestire la qualifica di Amministratore

Con la Riforma del Condominio introdotta dalla Legge 220 del 2012 possono rivestire la qualifica di Amministratore sia le persone fisiche, che le società (di persone e di capitali), purché in possesso di determinati requisiti legali, oltre quelli eventualmente previsti dal Regolamento di Condominio.

Tali requisiti, analiticamente elencati nell'art. 71 bis disp. att. c.c. novellato), sono:

- a. Essere nel pieno possesso del godimento dei diritti civili;
- b. Non essere condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque;
- c. Non essere sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d. Non essere interdetto o inabilitato;
- e. Non essere inserito nell'elenco dei protesti cambiari;
- f. Essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g. Aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.
- h. Per le società è necessario che tali requisiti siano posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministratore.

Si precisa come i requisiti di cui alle lettere f) e g) non siano necessari qualora venga nominato Amministratore uno dei condomini o soggetti che abbiano svolto attività di amministrazione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti, fermo, in ogni caso, l'obbligo di frequentazione di corsi di formazione periodica.

Se, durante lo svolgimento dell'incarico, l'Amministratore perde anche uno solo dei requisiti sopra elencati, questi cessa automaticamente e ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina di un nuovo Amministratore.

Nomina ed accettazione

E' l'assemblea dei condomini, convocata dall'Amministratore uscente, a nominare il nuovo Amministratore e ad attribuirgli il compenso.

In caso di inerzia da parte dell'Amministratore uscente, due o più condomini - che rappresentino almeno 166,66 millesimi - possono chiedere a costui la convocazione di detta assemblea.

Decorsi inutilmente dieci giorni, ciascun condomino ha diritto di convocarla, invitando gli altri condomini almeno cinque giorni prima della data fissata (cfr. art. 66, comma 1, disp. att. cc).

Si noti come non possa considerarsi valida la nomina dell'Amministratore da parte del costruttore del complesso edilizio, in quanto solo l'assemblea è legittimata ad effettuarla, così come è considerato nullo il patto con cui la carica è riservata, senza possibilità di nomina assembleare, ad un determinato condomino, quale ad esempio l'originario proprietario unico.

Ove l'assemblea, regolarmente convocata, non provveda alla nomina, uno o più condomini possono rivolgersi all'Autorità giudiziaria, inoltrando specifico ricorso al Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione si trova il Condominio.

Il decreto presidenziale di nomina può essere appellato entro dieci giorni dalla sua emissione, mentre avverso il provvedimento di appello non è consentito il ricorso in Cassazione.

Con la Riforma del Condominio l'Assemblea (con le stesse maggioranze previste per la nomina) può subordinare l'elezione dell'Amministratore all'impegno di costui di sottoscrivere e presentare al Condominio un polizza individuale di assicurazione che copra la responsabilità civile per eventuali danni derivanti dall'esercizio dell'incarico.

L'Amministratore deve poi adeguare proporzionalmente i massimali, qualora vengano deliberati lavori straordinari.

I premi sono posti a carico di tutti i condomini e ripartiti in base alle tabelle millesimali.

La Riforma del Condominio prevede altresì che l'Amministratore nominato debba espressamente accettare l'incarico, in assemblea se presente, o con successivo atto se assente.

Con l'accettazione, l'Amministratore deve:

- . comunicare ai condomini:
 - i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale e, se si tratta di società, la sede legale e la denominazione;
 - il locale dove verranno conservati i registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di revoca e nomina dell'amministratore e di contabilità, specificando in quali giorni e orari ogni interessato, previa richiesta all'Amministratore, potrà prenderne gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso delle spese, le relative copie;
- . comunicare all'Agenzia delle Entrate:
 - il proprio codice fiscale, esibendo il verbale assembleare di nomina e copia del codice fiscale del Condominio;
 - . affiggere sul luogo di accesso al Condominio una targhetta sulla quale indicare le proprie generalità, il proprio domicilio ed i recapiti anche telefonici.

Durata dell'incarico e compenso

L'Amministratore dura in carica un anno, decorso il quale il mandato si intende rinnovato automaticamente per egual durata (cfr. art. 1129, comma 10, cc).

In caso di dissenso da parte dei Condomini, gli stessi dovranno provvedere a revocargli l'incarico.

Il novellato art. 1129, comma 14, cc prevede che l'Amministratore, con l'accettazione della nomina o del suo rinnovo, debba specificare, a pena della nullità della nomina stessa, l'importo che intende chiedere quale compenso per l'attività professionale svolta.

All'Amministratore spetta poi il rimborso per le spese (quali, a titolo esemplificativo, i costi di cancelleria, di fotocopie, di raccomandate, di predisposizione delle pratiche burocratiche, ecc.) sostenute nello svolgimento del suo incarico, così come presentate in sede di approvazione assembleare del preventivo.

Si ritiene che, con la Riforma del Condominio, l'Amministratore possa ottenere un compenso ulteriore per i lavori straordinari (di manutenzione o rifacimento) effettuati nel Condominio, solo se espressamente previsti nel preventivo approvato in sede di nomina assembleare.

Compiti

L'Amministratore deve gestire i beni e le parti comuni del Condominio, con l'obbligo di riscuotere i fondi necessari dopo aver ripartito le spese di rendicontazione annuale.

E' tenuto a svolgere dette attività usando la diligenza del *buon padre di famiglia* e consultando i consiglieri di Condominio, ove presenti.

I compiti attribuiti per legge all'Amministratore sono specificamente elencati agli artt. 1117 *quater*, 1120 commi 2 e 3, 1129 comma 9, 1130, 1130 comma 2, codice civile e 66 comma 1 e 71 *ter* delle disposizioni di attuazione al codice civile (articoli a cui si rimanda integralmente).

Laddove poi si rendesse necessario assumere una decisione o compiere un atto eccedente le attribuzioni ordinarie dell'Amministratore, questi dovrà convocare una specifica assemblea, nella quale i condomini dovranno ratificare quanto da questi compiuto: la ratifica ha efficacia retroattiva.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1133 cc, contro qualsivoglia provvedimento dell'Amministratore ritenuto arbitrario, svantaggioso o inopportuno, ciascun condominio può rivolgersi all'Assemblea, affinché questa valuti il provvedimento ed eventualmente lo modifichi o l'annulli, con la facoltà per i ricorrenti di rivolgersi all'Autorità giudiziaria avverso la relativa delibera assembleare.

Solo qualora l'atto compiuto dall'Amministratore sia contrario alla legge o al Regolamento, il/i condomino/i dissenziente/i può/possono adire immediatamente al Giudice per ottenere l'annullamento del provvedimento.

Dal 18 giugno 2013, l'Amministratore deve tenere un registro su cui annotare, in ordine cronologico, le date delle nomine e delle revocche dei vari amministratore che lo hanno preceduto.

§

Più nel dettaglio, l'Amministratore:

1)

Esecuzione delle delibere assembleari

è tenuto a dare esecuzione alle decisioni assunte dall'Assemblea condominiale, le cui adunanze, eventuali mancate costituzioni, deliberazioni sono tutte inserite in un apposito registro.

2)

Osservanza del regolamento di condominio

è tenuto a verificare che i condomini osservino il Regolamento di Condominio e ad agire, se necessario, affinché ne sia garantita l'osservanza.

Può richiamare i condomini mediante lettera o inviti verbali e, ove previsto espressamente dal Regolamento, può irrogare apposite sanzioni pecuniarie da accantonarsi dal punto di vista contabile in un determinato fondo.

Si osserva come l'Amministratore, per far cessare gli abusi, non necessita di alcuna delibera (cfr. Cass. 14735/2006) e possa agire in giudizio, nell'interesse degli altri condomini, contro il condomino che utilizzi la propria abitazione in modo difforme da quanto consentito (cfr. Cass. 14735/2006).

3)

Controllo sull'uso delle parti comuni

è tenuto a verificare come vengano utilizzati i servizi comuni, adottando tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento efficiente degli stessi.

4)

Riscossione spese

è chiamato ad incassare dai singoli condomini le somme deliberate nei preventivi e nei consuntivi annuali secondo le ripartizioni millesimali, al fine di garantire sia la gestione ordinaria che quella straordinaria del Condominio.

A partire dal 18 giugno 2013, l'Amministratore è obbligato ad aprire un conto corrente bancario o postale intestato al Condominio, sul quale debbono essere versate le spese condominiali deliberate.

L'Amministratore è tenuto ad attivarsi nella maniera più tempestiva possibile nei confronti del/i condomino/i moroso/i.

Si ricorda che, in caso di alienazione dell'unità immobiliare, l'avente causa è responsabile in solido con il dante causa del pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente (cfr. art. 63 comma 4 disp. att. cc).

Inoltre, dal 18 giugno 2013 chi cede diritti sul proprio immobile resta solidalmente obbligato con il cessionario per i contributi maturati sino al momento in cui viene trasmessa all'Amministratore copia autentica del titolo che ha determinato il trasferimento.

Esperiti inutilmente i tentavi per un recupero bonario del credito, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale lo stesso è ricompreso, l'Amministratore deve agire giudizialmente nei confronti del/i condomino/i moroso/i, chiedendo ed ottenendo, con il patrocinio di un avvocato, un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

E' opportuno che, prima di attivarsi in tal modo, l'Amministratore verifichi (anche con l'ausilio dell'elenco contenuto nella "Anagrafe condominiale") chi sia l'effettivo proprietario del bene, dal momento che, essendo l'ingiunzione di pagamento *conditio sine qua non* per poter poi procedere ad un pignoramento immobiliare, questa dovrà essere indirizzata nei confronti del/dei solo/i proprietario/i dell'immobile.

Dal 18 giugno 2013, qualora lo stato di morosità perduri oltre un semestre, l'Amministratore può, se tecnicamente possibile, sospendere al condomino inadempiente i servizi condominiali suscettibili di godimento separato (prima dell'entrata in vigore di tale norma tale facoltà era consentita solo se espressamente prevista nel Regolamento).

A partire dal 18 giugno 2013, l'Amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del Condominio i dati dei condomini morosi.

Questo al fine di consentire ai primi di attivarsi direttamente nei confronti dei secondi, attesa altrimenti l'impossibilità di agire avverso i condomini in regola.

Qualora tale ultima evenienza dovesse verificarsi, in ossequio ad una recente pronuncia della Cassazione (numero 1289/2012), il creditore del Condominio non potrà agire nei confronti di uno o più condomini per l'intero suo credito, ma potrà pretendere solo il pagamento della loro quota di debito rapportata alla misura della loro quota di proprietà, avendo la Suprema Corte escluso la solidarietà dei condomini ed affermato la loro responsabilità parziale in proporzione ai millesimi.

Ove poi il moroso sia una società fallita, le somme maturate e divenute esigibili dopo la dichiarazione di fallimento verranno saldate dal curatore prima di ogni altro debito fallimentare; quelle maturate e divenute esigibili prima sono considerate non privilegiate e, come tali, pagabili solo a fronte del deposito di una domanda di insinuazione e sempre che l'attivo fallimentare lo consenta.

5)

Pagamento fornitori e compimento atti conservativi

è tenuto a pagare le competenze dei fornitori e a saldare le fatture di quei soggetti con i quali il Condominio abitualmente stipula contratti di assicurazione e somministrazione (riscaldamento, luce), nonché a retribuire il portiere, nel caso in cui il Condominio ne sia dotato.

6)

Compimento degli atti conservativi

è tenuto a realizzare tutti quegli interventi necessari a garantire la conservazione e la funzionalità dell'edificio condominiale, godendo - soprattutto con riferimento alla cosiddetta manutenzione ordinaria - di ampia autonomia e discrezionalità nel rispetto del Regolamento e della volontà assembleare, la quale, di contro, è sempre chiamata ad esprimersi laddove debba essere compiuto un atto di straordinaria amministrazione (salvo i casi di estrema urgenza).

A titolo esemplificativo, si pensi all'attività di:

- vigilanza sul buon funzionamento dei servizi e degli impianti condominiali;
- stipula dei contratti con i fornitori di beni e servizi necessari per il Condominio;
- gestione degli aspetti fiscali con l'osservanza delle relative scadenze;
- promozione di iniziative giudiziali contro terzi o condomini inadempienti.

Più nello specifico,

6a)

per ciò che concerne gli impianti elettrici,

L'Amministratore, nel momento in cui assume l'incarico, deve verificare che gli impianti (sia interni che esterni al Condominio, quali per esempio i lampioni da giardino) siano a norma e certificati.

In caso contrario, l'Amministratore deve, previa convocazione di specifica assemblea condominiale, incaricare un professionista del settore perché attesti l'adeguatezza degli impianti o intervenga per la loro messa a norma.

L'Amministratore può poi stipulare un contratto di manutenzione periodica (di carattere ordinario) con un professionista del settore.

Per la manutenzione straordinaria, di contro, l'Amministratore, nelle more della convocazione dell'assemblea, deve intervenire al fine di evitare che il malfunzionamento dell'impianto cagioni danni alle cose e alle persone.

6b)

per ciò che concerne il riscaldamento centralizzato,

L'Amministratore è tenuto (come per l'impianto elettrico)

- . a verificare la conformità alla vigente normativa in materia dell'impianto di riscaldamento;
- . in caso contrario, ad attivarsi, previa convocazione dell'assemblea condominiale, per adottare gli opportuni accorgimenti idonei a renderlo a norma.

Deve poi stipulare:

- . un contratto con cui affidare ad imprese specializzate la manutenzione periodica ed i controlli funzionali dell'impianto di riscaldamento;
- . un contratto di fornitura di gas o gasolio, a seconda del tipo di combustibile necessario.

Così come per l'impianto elettrico, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, l'Amministratore, nelle more della convocazione dell'assemblea, deve attivarsi al fine di evitare che il malfunzionamento dell'impianto cagioni danni alle cose e alle persone.

6c)

per ciò che concerne la prevenzione incendi,

L'Amministratore deve curare che siano rispettate le norme antincendio.

In ordine alle procedure di prevenzione, alle competenze amministrative ed alle sanzioni (anche penali) in caso di inadempienze si rinvia al "*Regolamento recante i procedimenti relativi alla prevenzione incendi*", entrato in vigore il 7 ottobre 2011 con il DPR 151/2011.

6d)

per ciò che concerne il piano di sicurezza in caso di dipendenti condominiali,

l'Amministratore è considerato datore di lavoro per ogni figura assunta alle dipendenze del Condominio e pertanto assume gli obblighi inerenti alla sicurezza sul posto di lavoro.

6e)

per ciò che concerne i cantieri per i lavori manutentivi,

l'Amministratore è considerato committente nei confronti di qualsiasi impresa chiamata a svolgere interventi di manutenzione e/o ristrutturazione nell'interesse del Condominio.

E' opportuno, soprattutto per i lavori di una certa rilevanza e durata, che l'Amministratore nomini **per iscritto** un responsabile dei lavori (che di norma coincide con il progettista o il direttore dei lavori), cui affidare il compito di controllare le misure di sicurezza che devono essere previste ed osservate nel cantiere.

6f)

per ciò che concerne la tutela dei diritti dei condomini,

l'Amministratore deve agire a tutela delle parti comuni del Condominio ed a salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio contro molestie, spogli e minacce di terzi e/o degli stessi condomini.

A titolo esemplificativo si pensi:

- . alle azioni dirette a rimuovere gravi difetti di costruzione;
- . alle azioni di reintegrazione di parti comuni dell'edificio;
- . alle azioni cautelari e possessorie.

6g)

per ciò che concerne la tutela della privacy,

l'Amministratore ha diritto di conoscere i dati anagrafici dei condomini, soprattutto dopo l'entrata in vigore della Riforma del Condominio, la quale ha previsto l'obbligo per l'Amministratore di tenere il cosiddetto "Registro dell'Anagrafe condominiale".

In ordine poi al trattamento dei dati personali,

se questo avviene con l'ausilio di strumenti elettronici, il sistema deve disporre di un'autenticazione degli utenti abilitati al trattamento e deve essere predisposto con procedure di protezione che evitino l'accesso a soggetti non autorizzati;

se questo avviene in forma cartacea, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per garantire la custodia dei documenti e regolamentare l'accesso agli archivi.

Sussiste poi in capo all'Amministratore l'obbligo di conservazione:

- . per dieci anni dei documenti concernenti i fornitori dei beni e gli appalti;
- . per tre anni dei documenti concernenti le prestazioni professionali;
- . per cinque anni dei documenti concernenti gli oneri fiscali (o sette nel caso in cui sia stata presentata domanda di condono fiscale);
- . per cinque anni dalla data del pensionamento del lavoratore subordinato dei documenti concernenti i contributi previdenziali.

Tra le facoltà di divulgazione di notizie relative ai condomini, è opportuno ricordare l'obbligo gravante sull'Amministratore dal 18 giugno 2013 di comunicare, se richiestogli, ai creditori condominiali insoddisfatti i nominativi dei condomini morosi.

Merita poi di essere evidenziato il fatto che la Riforma del Condominio ha previsto la possibilità di installare impianti di videosorveglianza nelle parti comuni dell'edificio, sempre che sussistano i presupposti e le esigenze di cui al Provvedimento del Garante sulla Privacy dell'8 aprile 2010.

Dovrà essere l'Assemblea ad assumere una simile decisione con delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio.

Naturalmente l'Amministratore dovrà preoccuparsi di osservare le disposizioni previste dalla legge sulla privacy, indicando il responsabile del trattamento delle riprese e cancellando le immagini al massimo entro ventiquattro ore dalla rilevazione.

Da ultimo, si rimanda alle prescrizioni contenute "VADEMECUM DEL CONDOMINIO", redatto dal Garante e pubblicato sulla G.U. del 3 luglio 2006 al numero 152.

Rendiconto annuale e contabilità

E' tenuto a predisporre un rendiconto annuale del suo operato, in modo da far conoscere ai condomini la situazione delle entrate e delle uscite relative al Condominio.

Come è noto, tale rendiconto dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea ordinaria, previa verifica del revisore dei conti condominiale se nominato.

All'inizio di ogni nuovo anno gestionale (che corrisponde all'anno di carica dell'Amministratore), lo stesso è poi tenuto a predisporre un preventivo di spese (il cosiddetto bilancio preventivo), da sottoporre anch'esso all'approvazione dell'Assemblea ordinaria.

Dal 18 giugno 2013, nel predisporre detto rendiconto l'Amministratore dovrà seguire precise regole previste negli artt. 1130, comma 1, numero 10, e 1130 bis, comma 1, cc.

In particolare, l'art. 1130 bis cc prevede che il rendiconto annuale debba contenere le voci di entrata ed uscita ed ogni altro elemento relativo alla situazione patrimoniale del Condominio e debba essere composto da:

- 1) un registro della contabilità (art. 1130, comma 1, numero 7);
- 2) un riepilogo finanziario;
- 3) una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, la quale diviene parte integrante del rendiconto.

La Riforma in commento ha altresì statuito che le scritture contabili ed i documenti giustificativi delle spese siano conservati presso lo studio dell'Amministratore per dieci anni dalla loro registrazione nel registro di contabilità.

Inoltre, i condomini (ed i titolari di diritti reali di godimento) hanno il diritto di visionare detta documentazione e di estrarne copia a loro spese.

Al bilancio preventivo, come è noto, segue quello consuntivo, che viene accompagnato dal cosiddetto *piano di riparto a consuntivo*, che permette di ripartire pro-quota tra i vari condomini l'avanzo o il disavanzo di cassa.

Il rendiconto annuale viene approvato dall'Assemblea ordinaria, convocata dall'Amministratore entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio annuale: detto rendiconto dovrà essere inviato a ciascun condomino con un certo anticipo rispetto alla data fissata per l'Assemblea, al fine di consentire al destinatario un suo preventivo esame.

Si rammenti altresì che, visto l'obbligo dell'Amministratore di attenersi rigorosamente al preventivo di spesa approvato, eventuali deroghe in eccesso sono consentite solo per spese straordinarie aventi carattere di urgenza.

Diversamente, l'Amministratore è tenuto a convocare idonea assemblea straordinaria per approvare i contributi supplementari.

La mancata predisposizione del rendiconto o la mancata convocazione assembleare costituiscono gravi irregolarità nei compiti dell'Amministratore, sanzionabili con la sua revoca da parte dell'Autorità giudiziaria.

La contabilità condominiale deve essere poi tenuta in maniera chiara e precisa.

Due sono i metodi che l'Amministratore può seguire:

- il principio per cassa, che prevede che ogni movimentazione, tanto in entrata, quanto in uscita, venga registrata nel momento in cui effettivamente si verifica;
- il principio per competenza, che prevede che il bilancio elenchi tutte le entrate e le uscite relative alla gestione corrente, indipendente dal momento nel quale le stesse vengano poi concretamente effettuate.

Conservazione della documentazione condominiale

Dal 18 giugno 2013, l'Amministratore è tenuto a conservare con estrema diligenza tutta la documentazione relativa alla propria gestione riferibile tanto al rapporto con i condomini, quanto allo stato tecnico-amministrativo del condominio.

Al termine del mandato tutta la suddetta documentazione dovrà essere consegnata al nuovo Amministratore.

Merita, da ultimo, di essere ricordato il **Registro dell'Anagrafe condominiale**, nel quale sono riportate le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (ad esempio usufruttuari) o personali di godimento (ad esempio conduttori), gli estremi catastali di ciascuna unità immobiliare ed ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza del fabbricato.

I singoli condomini devono comunicare per iscritto all'Amministratore tali informazioni e, entro sessanta giorni, ogni loro variazione.

In caso di inerzia, l'Amministratore è tenuto a sollecitare il condomino con lettera raccomandata.

Decorsi invano trenta giorni dal suo ricevimento, l'Amministratore dovrà comunque acquisire diversamente le informazioni necessarie, addebitando il relativo costo al condomino responsabile.

9)

Sito internet

Dal 18 giugno 2013, l'Assemblea condominiale può, con una decisione assunta a maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore del Condominio, obbligare l'Amministratore ad attivare un sito internet del condominio, i cui costi (di attivazione appunto e gestione) saranno posti a carico dei condomini secondo i millesimi di proprietà.

Rappresentanza del Condominio

Nei limiti e nel rispetto dei poteri conferitigli dalla legge, dal Regolamento condominiale e/o dall'Assemblea l'Amministratore ha la rappresentanza di tutti i condomini sia sostanziale, che processuale.

Gli atti dallo stesso compiuti esplicano pertanto i loro effetti nei confronti di tutti i condomini, salva l'ipotesi in cui l'Amministratore ecceda i propri poteri o agisca contro le prescrizioni dell'Assemblea e sempre che quest'ultima non ne ratifichi l'operato.

Con particolare riferimento alle controversie condominiali, occorre distinguere:

A) l'ipotesi in cui il giudizio sia promosso dal Condominio

L'Amministratore ha il potere di promuovere qualsiasi azione nei confronti di chiunque abbia leso o stia per ledere gli interessi del Condominio, nei limiti di quanto previsto dalla legge o dal Regolamento.

Tale potere può essere conferito dal Regolamento alla sola Assemblea, la quale ha altresì l'insindacabile facoltà di negare all'Amministratore il potere di stare in giudizio, ove sia contraria ad un'azione giudiziaria.

Qualora poi l'interesse che si intende tutelare esorbiti dai compiti attribuiti all'Amministratore, questi deve ottenere dall'Assemblea la preventiva autorizzazione ad agire, salva la successiva ratifica.

A titolo esemplificativo si elencano di seguito le ipotesi più frequenti di giudizi che possono essere instaurati senza la preventiva autorizzazione:

- . recupero di crediti condominiali nei confronti di condomini morosi;
- . cessazione di utilizzi indebiti di parti comuni o rimozione di opere o manufatti realizzati dal condomino in pregiudizio delle parti comuni;
- . demolizione di una sopraelevazione;
- . chiusura di finestre aperte abusivamente sulla facciata;
- . richiesta di risarcimento per danni cagionati alle parti comuni causati dalle singole unità abitative.

B) l'ipotesi in cui il giudizio sia promosso contro Condominio

Sul punto, occorre evidenziare come la legittimazione passiva dell'Amministratore non abbia limiti.

Questo però non esenta l'Amministratore dal convocare senza indugio l'Assemblea, per le controversie relative alle materie che esorbitano le sue attribuzioni, al fine di ottenere dalla stessa l'autorizzazione a resistere in giudizio.

Qualora poi, nel costituirsi, l'Amministratore debba proporre una domanda riconvenzionale, può farlo ove questa sia ricompresa nei limiti di materia di sua attribuzione; altrimenti, anche in questo caso, dovrà chiedere la preventiva autorizzazione dell'Assemblea.

Ove l'Amministratore non si sia preoccupato di ottenere simili autorizzazione (omettendo di convocare apposita assemblea), potrà essere chiamato a risarcire i danni ed essere revocato.

Particolarmente interessante è la questione relativa al condomino dissenziente.

Ebbene, il condomino che non intenda promuovere una causa o resistere in un giudizio dovrà comunicare, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, il proprio dissenso entro trenta giorni dalla delibera, se era presente in assemblea, ovvero entro trenta giorni dalla ricevimento del verbale, se era assente.

In caso poi di esito negativo della causa, lo stesso avrà diritto di rivalsa nei confronti degli altri condomini per ciò che concerne le spese legali a carico del Condominio.

Qualora di contro l'esito fosse positivo, il medesimo condomino dissenziente dovrà concorrere, nella misura che gli compete, nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ottenere direttamente dalla parte soccombente.

Tecnicamente, l'atto di citazione del terzo (compresi i provvedimenti dell'autorità amministrativa inerenti le parti comuni del condominio) deve essere notificato al Condominio in persona dell'Amministratore e nel suo domicilio.

Ove il Condominio non sia obbligato a nominare un Amministratore, l'atto giudiziale dovrà essere notificato a tutti i condomini.

Laddove invece tale obbligo sussista ma l'Amministratore manchi, a norma dell'art. 80 cpc, chi intende promuovere una causa nei confronti del Condominio - per evitare di dover citare tutti i condomini - dovrà presentare all'autorità giudiziaria competente un'apposita istanza per la nomina di un curatore speciale avente legittimazione processuale.

Costui, appena nominato, dovrà senza indugio convocare l'Assemblea al fine di illustrare la controversia proposta e ricevere le relative istruzioni.

Preme da ultimo evidenziare come, in ogni caso, ciascun condomino abbia un potere processuale concorrente con l'Amministratore per la tutela delle parti comuni del Condominio nei confronti di terzi e di un altro condomino e possa quindi proporre azioni reali a tutela delle parti comuni, senza la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini.

Ha altresì diritto di impugnare la sentenza sfavorevole emessa nei confronti del Condominio, qualora a ciò non provveda l'Amministratore.

PARTI COMUNI

Gli articoli del codice civile che creano il quadro normativo delle parti comuni sono:

Art. 1117 c.c.	Parti comuni dell'edificio
Art. 1117-bis c.c.	Ambito di applicabilità
Art. 1117-ter c.c.	Modifica delle destinazioni d'uso
Art. 1117-quater c.c.	Tutela delle destinazioni d'uso
Art. 1118 c.c.	Diritti dei partecipanti sulle parti comuni
Art. 1119 c.c.	Indivisibilità
Art. 1122 c.c.	Opere su parti di proprietà o uso individuali
Art. 1122-bis c.c.	Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili
Art. 1122-ter c.c.	Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni
Art. 1102 c.c.	Uso della cosa comune

Art. 1117 c.c. Parti comuni dell'edificio

“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.

L'elencazione delle parti comuni operata dall'art. 1117 c.c. pone una *presunzione di comproprietà* per tutte quelle parti dell'edificio che servono necessariamente all'uso e al godimento di tutti i condomini. Si tratta di un elenco di carattere esemplificativo e non esaustivo.

Il 1° comma della norma in esame, infatti, precisa che i beni in questione si considerano di proprietà comune *“se non risulta contrario dal titolo”*, il che significa che possono entrare a far parte della comunione anche beni non indicati nell'elenco, così come beni compresi in tale elenco possono non essere di proprietà comune.

In via principale per stabilire quali siano le parti comuni di un edificio occorrerà esaminare quanto risulta dal titolo.

I titoli idonei.

Generalmente il titolo idoneo ad escludere la presunzione di proprietà comune si rinviene nell'*atto di compravendita* (se rappresenta il primo trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto), nel *testamento* oppure nel *regolamento di condominio c.d. contrattuale*;

Pertanto le parti comuni dell'edificio vengono individuate tenendo in considerazione:

-le norme di legge:

-gli atti di acquisto delle singole proprietà esclusive;

-il regolamento di condominio;

-il tipo di struttura e la destinazione delle parti e/o degli impianti dell'immobile.

I beni di proprietà comune sono suddivisi dall'art. 1117 c.c. nei seguenti tre gruppi:

- parti necessarie alla sussistenza dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, tetti, *i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*);
- parti facoltative destinate ai servizi comuni (locali per la portineria, per la lavanderia, per gli stenditoi, ecc.); le parti indicate nel n. 2 dell'art. 1117 c.c. sono suscettibili di utilizzazione individuale esclusiva, visto che la loro destinazione al servizio collettivo non si pone in termini di assoluta necessità;
- parti destinate all'uso e al godimento dei condomini con carattere di accessorietà (gli ascensori, gli acquedotti, le fognature, gli impianti per l'acqua, per il riscaldamento, per il gas, ecc.). L'art. 1117, n. 3, c.c. fissa la presunzione di comunione dei suddetti beni *fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza*"

Art. 1117-bis c.c. Ambito di applicabilità

"Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 111."

La nuova disciplina sul condominio si applica pertanto anche ai condomini complessi o supercondominii e ai c.d. condominii orizzontali.

Il caso in cui più edifici/immobili, già di per sé costituenti degli autonomi condomini, abbiano beni e/o servizi in comune, si configura nel c.d. "supercondominio", che è composto da più edifici condominiali legati tra loro da beni e/o servizi comuni (esempio, un gruppo di tre o quattro edifici, che abbia in comune un giardino, un cortile o altri servizi comuni, è catalogabile come supercondominio) .

L'art. 67 disp. Att. cc, comma 3 stabilisce che nei casi di cui all'art. 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136 quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore.

In base al presente articolo si può affermare che resta confermato anche il principio secondo cui deve ritenersi lettamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una con titolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene.

Pertanto alle riunioni dell'assemblea non prendono parte e non votano, necessariamente, tutti i condomini, ma partecipano e votano soltanto i condomini che possono utilizzare determinati beni o impianti di uso comune, intorno alle quali si deve deliberare.

Art. 1117-ter c.c. Modifica delle destinazioni d'uso

"Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, assemblea con numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal ferie destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico".

Art. 1117-quater c.c. Tutela delle destinazioni d'uso

"In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma".

Art. 1118 c.c. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

"Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

I condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto dalle leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Art. 1119 c.c. Indivisibilità

"Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio".

Art. 1122 c.c. Opere su parti di proprietà o uso individuali

"Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Art. 1122-bis c.c. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

"Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche via satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione delle singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, adeguate alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire

L'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia danni. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere".

Art. 1102 c.c. Uso della cosa comune

"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso".

L'uso delle parti comuni è regolato dall'amministratore (art. 1130 co. 1, n. 2 c.c.); peraltro, in questa materia può intervenire anche l'assemblea, che ha facoltà di sostituirsi sempre all'amministratore.

Vi sono dei limiti nell'uso delle parti comuni, e precisamente:

-il generale rispetto della destinazione d'uso data alla parte comune.

-il divieto di usare la cosa comune in modo scorretto, impedendo così agli altri condomini di usufruirne correttamente. Bisogna usufruire del bene in base ai propri diritti senza ostacolare gli altri condomini.

Le norme circa l'uso delle cose comuni sono contenute nel regolamento di condominio (art. 1138 c.c.) oppure possono venir predisposti attraverso una deliberazione dell'assemblea. La concreta disciplina e la regolamentazione spettano all'Amministratore.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio può essere definito come “la costituzione” della vita condominiale. Segnatamente in esso sono contenute le disposizioni sull'uso delle cose comuni e sulla ripartizione delle spese fra i vari condomini, nonché le disposizioni per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Il regolamento dunque, inteso come quell'insieme di regole giuridicamente vincolanti per tutti i condomini, riveste un ruolo preponderante nel forgiare le dinamiche comunitarie. Per questo motivo l'art. 1138 c.c. ne stabilisce l'obbligatorietà allorché il numero dei partecipanti al condominio sia superiore alle dieci unità. Tuttavia, la legge non commina alcuna sanzione per la mancata esecuzione dell'obbligo imposto. Resta pertanto inteso che, in tale ipotesi, così come in quella di numero inferiore a dieci condomini, saranno le norme sulla comunione in generale a regolare i rapporti fra i proprietari delle varie unità immobiliari, in conformità a quanto previsto dall'art. 1139 c.c.

Ai sensi dell'art. 1138, comma secondo, c.c., ciascun partecipante al condominio può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento ovvero per la revisione di quello esistente. L'approvazione da parte dell'assemblea avviene con una delibera che trovi il favore di un numero di voti che rappresenti almeno la maggioranza degli intervenuti all'assemblea (ferme restando le regole sulla validità di costituzione della stessa di cui all'art. 1136, primo comma, c.c.) e contestualmente rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

L'ampio potere regolamentare di cui gode l'assemblea appare stemperato dal quarto comma dell'art. 1138 c.c. il quale vieta espressamente la possibilità di menomare i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, nonché di derogare a talune norme di legge *ivi* enumerate. A questo punto giova ricordare che in nessun caso i regolamenti possono contrastare con l'art. 1118, secondo comma, e l'art. 1119 c.c., riguardanti rispettivamente l'irrinunciabilità dei diritti dei condomini sulle parti comuni e sulla normale indivisibilità di queste; così come sono inderogabili le disposizioni sulle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., quelle relative alla nomina, alla revoca ed agli obblighi dell'amministratore contenute nell'art. 1129 c.c., le regole degli artt. 1131 e 1132 c.c. disciplinanti la rappresentanza del condominio ed il dissenso dei condomini rispetto alle liti, nonché quelle degli artt. 1136 e 1137 c.c. afferenti le prime alle procedure di costituzione dell'assemblea ed alla validità delle deliberazioni, le seconde alle modalità di impugnazione delle decisioni assunte.

Il quinto comma dell'art. 1138 c.c., introdotto con la recente riforma sul condominio (legge 11 dicembre 2012, n. 220) sancisce inoltre che lo statuto condominiale non possa proibire agli abitanti del condominio di possedere o detenere animali domestici. L'accennata novità, parrebbe trarre spunto da un evoluto orientamento giurisprudenziale attraverso cui già si era escluso che il regolamento condominiale, approvato dalla maggioranza dei partecipanti, potesse importare delle limitazioni alle facoltà comprese nel diritto di proprietà esclusiva dei condomini, quali sono quelle relative al divieto di tenere animali domestici nei singoli appartamenti (Cass. 15 febbraio 2011, n.3705; Cass. 04 dicembre 1993, n. 12028).

La tipologia regolamentare d'insieme poc'anzi sinteticamente illustrata, è normalmente qualificata come ordinaria o assembleare. Tradizionalmente essa si contrappone a quella contrattuale, non prettamente riconducibile alle norme sul condominio, ma alle disposizioni sui contratti di cui al libro quarto del codice civile. Emblema di siffatta seconda categoria è il regolamento predisposto dall'originario proprietario, ovvero dal costruttore-venditore, che costituisca parte integrante del titolo d'acquisto con i vari acquirenti. Sul punto la giurisprudenza ha chiarito che *“il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa corpo con esso purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano per relationem nel contenuto dei singoli contratti d'acquisto”* (Cass. 4 febbraio 1992, n. 1195).

Su tale sfondo serve sottolineare che, per la variazione delle clausole aventi natura contrattuale, è necessario il consenso della totalità dei condomini non essendo sufficiente una delibera maggioritaria.

Le due differenti famiglie di regolamenti, assembleari e contrattuali, vengono spesso rappresentate mediante la contrapposizione fra regolamenti di origine interna (riferibile alla prima famiglia) e regolamenti di origine esterna (riferibile alla seconda). Tale equiparazione, seppur indubbiamente efficace ed immediata, non risulta del tutto corretta a causa della mancata perfetta aderenza fra le categorie poste in accostamento.

Infatti, peculiarità dei regolamenti esterni è la loro predisposizione unilaterale, al di fuori dell'alveo assembleare, mentre l'esatto opposto può dirsi per i regolamenti interni la cui genesi è intimamente connessa al meccanismo di discussione ed approvazione in seno all'assemblea. Se questo è vero, non ci si può esimere dal notare che

esiste almeno un regolamento interno con natura contrattuale: si tratta di quello approvato all'unanimità dall'assemblea e che contenga disposizioni incisive sui diritti dei singoli condomini.

Pertanto l'unico valevole criterio discrezionale fra regolamenti assembleari e contrattuali va ricercato non tanto nella sede di adozione dei medesimi, quanto piuttosto nel loro contenuto sostanziale: ha natura squisitamente assembleare lo statuto che si limita a disciplinare l'utilizzo dei beni comuni, mentre quello con clausole incidenti sui diritti dei singoli condomini, siano essi relativi alle proprietà esclusive o comuni, deve considerarsi contrattuale.

Rimane ancora da osservare, nell'ambito della presente indagine, come il legislatore abbia sopperito alle avvertite esigenze di conoscibilità del regolamento condominiale: a tal proposito l'art. 1138, terzo comma, c.c., così come novellato dalla succitata riforma del 2012, prevede l'allegazione del regolamento al registro di cui al n. 7, dell'art. 1130 c.c. tenuto a cura dell'amministratore. È invece pacifico che nell'ipotesi di regolamento contrattuali con clausole aventi ad oggetto oneri reali o servitù, le quali per definizione incidono sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni ovvero attribuiscono a taluni condomini maggiori diritti di quella natura, questi debbano essere specificatamente trascritti nei Pubblici Registri ex art. 2643 c.c. ai fini dell'opponibilità nei confronti dei terzi.

Dalla sopra tratteggiata costellazione di precetti discende la soggezione del regolamento condominiale, sia esso assembleare o contrattuale, al requisito della forma scritta ai fini della sua validità (*c.d.* forma scritta *ad substantiam*), come recentemente confermato dalla Suprema Corte nella Sentenza 05 febbraio 2013, n. 2668. Peraltro la forma scritta deve reputarsi necessaria anche per le modificazioni del regolamento medesimo: *“esse in quanto sostitutive delle delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti della clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti di condomini”* (Cass., SS.UU., 30 dicembre 1999, n. 943).

TABELLE MILLESIMALI: tra riforma del condominio e pronunce giurisprudenziali.

Le tabelle millesimali rappresentano lo strumento attraverso cui viene cristallizzato il valore di ogni singola unità immobiliare ricompresa nell'edificio condominiale, in relazione alle parti comuni del medesimo.

Le tabelle in discorso vengono così denominate in quanto il parametro in esse riportato è espresso in millesimi.

La legge si premura di precisare che, ai fini della determinazione del predetto parametro, appare unicamente rilevante il valore proporzionale dell'unità immobiliare, ragguagliata a quella dell'intero edificio, escludendosi criteri di maggiore contingenza quali il canone locatizio, i miglioramenti effettuati ovvero lo stato di manutenzione dell'appartamento (art. 68, secondo comma, disp. att. c.c.).

Il prospetto millesimale, essenziale per la ripartizione delle spese comuni, nonché per il computo dei *quorum* costitutivi e deliberativi dei condomini in sede di assemblea, deve essere allegato al regolamento di condominio ai sensi dell'art. 68, primo comma, disp. att. c.c. Proprio per le primarie funzioni dipanate dalle tabelle millesimali è possibile affermare che esse sono manifestazione di quel principio di proporzionalità imperante nella materia condominiale.

Nel settore in esame, una problematica da sempre percepita come di primaria rilevanza, di non facile approccio, è quella relativa ai *quorum* di approvazione e revisione delle tabelle.

La riforma della normativa condominiale del 2012, nel tentativo di "sbrogliare la matassa di opinioni contrastanti", ha novellato l'art. 69 disp. att. c.c. disciplinando l'ipotesi della rettifica/modifica delle tabelle millesimali, ma "dimenticandosi" di regolare la loro approvazione *ex novo*.

In particolare, in merito a quest'ultimo aspetto, allo scopo di meglio comprendere la questione, giova richiamare la prassi giudiziaria.

Per lungo tempo l'orientamento maggioritario della Suprema Corte di Cassazione ha ritenuto che fosse necessario il consenso di tutti i condomini per la formazione delle tabelle millesimali. La soluzione lasciava tuttavia sopravvivere una vivace corrente di pensiero dissenziente, sia di matrice giurisprudenziale sia dottrinaia. Infatti per sanare il contrasto, nel 2010, intervenivano le Sezioni Unite (sent. 09/08/2010, n. 18477) sconfessando la tradizionale impostazione ed affermando che *"le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139 c.c. comma secondo"* (oggi art. 1136, secondo comma c.c.: *ndr*); ciò in quanto le medesime sono allegate al regolamento di condominio, il quale, come è noto, viene approvato dall'assemblea a maggioranza. Inoltre *"esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tale unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio"*. Pertanto le tabelle in evidenza vanno necessariamente approvate con lo stesso *quorum* richiesto per il regolamento di condominio.

A seguito della precitata pronuncia, diverse successive sentenze si sono uniformate agli insegnamenti oggetto della medesima, fra cui Cass., 08/05/2013, n. 10898; Cass., 26/02/2014, n. 4569; Cass., 12/02/2014, n. 3221.

Per quanto riguarda i presupposti per la rettifica/modifica dei valori proporzionali espressi nelle tabelle millesimali, secondo il succitato dettato normativo di cui all'art. 69 disp. att. c.c., essi possono essere variati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c., qualora siano conseguenza di un errore ovvero siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio, derivante da interventi di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari che abbiano alterato per più di un quinto il valore proporzionale anche di una singola proprietà individuale. Viceversa se le tabelle approvate non risultano viziate da errori originali o da sopravvenute sproporzioni, il cambiamento dei valori potrà avvenire solo all'unanimità dei condomini.

La *ratio* di tale previsione, può essere ravvisata nel fatto che, in questo caso, il mutamento della fotografia dei valori proporzionali delle unità immobiliari (matematicamente corretta) andrebbe ad adulterare la proporzionalità del sistema ricognitivo tabellare, derogando al regime codicistico.

Tirando le fila del discorso, l'approvazione delle tabelle, così come la loro rettifica e/o modifica in caso di contrasto dei valori millesimali con le risultanze fattuali (sia a causa di un errore originario che per sopravvenuta sproporzione) rimane il frutto di una comune delibera assembleare a maggioranza, volta a facilitare la gestione della cosa comune (salva l'ipotesi, come detto, di variazione esulante dall'errore *ab origine* ovvero dalla sproporzione sopravvenuta, ove è richiesto il consenso unanime).

Pare dunque priva di pregio la tesi di quella parte di dottrina che considera la ricostruzione giurisprudenziale originata dalle Sezioni Unite del 2010 in disarmonia con la novella legislativa di cui si è fatto cenno.

A completamento della disciplina, il secondo comma dell'art. 69 disp. att. c.c. stabilisce che *“Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni”*.

La legittimazione passiva dell'amministratore, quale rappresentante degli interessi comuni dell'edificio, pare pertanto escludere la necessità di litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

ASPETTI FISCALI

Con la presente l'estensore, cercherà di fornire un ventaglio di informazioni utili alla comprensione degli adempimenti "fiscali" minimi ed indispensabili a carico di un condominio e quindi del suo amministratore, cercando di dividerli per macroaree di interesse:

COSTITUZIONE

Partendo dalla costituzione di un condominio, e tralasciando le argomentazioni di carattere civilistico inerenti l'assemblea costitutiva, i quorum necessari, etc, l'amministratore appena nominato dovrà recarsi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per l'attribuzione del CODICE FISCALE, che gli permetterà di identificarsi come unità ed acquisire una "identità fiscale" e giuridica nei confronti dei terzi. Per tale adempimento sarà necessario compilare il Modello AA5/6 reperibile sia on line che presso gli uffici delle Agenzie delle Entrate.

The image shows the 'Modello AA5/6' form from the Agenzia delle Entrate. The title is 'DOMANDA ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE, COMUNICAZIONE VARIAZIONE DATI, AVVENUTA FISCALE, CONCENTRAZIONE, TRASFORMAZIONE, ESTINZIONE (SOGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE)'. The form is divided into several sections: 'QUADRO A TIPO RICHIESTA' with five numbered items (1-5) for attribution, variation, extinction, and foreign tax codes; 'QUADRO B SOGGETTO D'IMPRESA' with sub-sections for 'Dati identificativi' (including legal form and tax status) and 'Dati fiscali' (including tax code and fiscal status); 'QUADRO C RAPPRESENTANTE' for the representative's details; and 'QUADRO D COMUNICAZIONE DI AVVENUTA FISCALE, CONCENTRAZIONE, TRASFORMAZIONE, ESTINZIONE' with three numbered items (1-3) for communication of tax status changes. The form includes various fields for names, addresses, and tax codes, along with checkboxes for different types of requests.

A questo punto sarà possibile, per i condomini che intendono assumere dipendenti (custodi, giardinieri, etc...) aprire le posizioni contributive ed assistenziali necessarie (INPS e INAIL) per l'assolvimento degli adempimenti conseguenti e cioè, a seguito dell'elaborazione del cedolino paghe mensile, dovranno versare i contributi pensionistici del dipendente con cadenza mensile ed il contributo all'inail con cadenza annuale:

esempio

- versamento contributi stipendio di ottobre 2015: entro 16 novembre 2015
- versamento inail saldo 2015-acconto 2016: entro 16 febbraio 2016

ovviamente tali adempimenti e le responsabilità correlate, sono in carico all'amministratore in essere al momento.

ADEMPIMENTI ORDINARI

1) IL VERSAMENTO DELLE RITENUTE D'ACCONTO

Tra gli adempimenti ordinari che il condominio affronta giornalmente vi è il versamento delle ritenute di acconto, che non sono altro che trattenute operate dal condominio (sostituto di imposta) sul compenso di un terzo (percipiente o sostituto), che fungeranno da acconto di imposte di quest'ultimo. Un esempio classico è la ritenuta d'acconto del 20% che verrà applicata sul compenso dell'amministratore; infatti, supponendo che quest'ultimo abbia concordato, escludendo i concetti legati all'iva, un compenso pari a 1.000,00 euro, il condominio verserà esclusivamente un importo al netto del 20% (800,00) e poi provvederà a versare entro il sedicesimo giorno del mese successivo al pagamento del compenso, l'importo di 200,00 all'erario utilizzando il modello F24 con un determinato codice tributo (in questo caso 1040) che individuerà il tipo di rapporto intercorrente tra il sostituto di imposta ed il percipiente.

Qualcuno potrebbe chiedersi la funzione di tale adempimento e la relativa utilità; in effetti si tratta di una anticipazione, da qui la definizione di ritenuta di *acconto*, delle imposte del percipiente. Infatti, proseguendo l'esempio citato, l'amministratore al termine della sua annualità fiscale, dichiarerà il suo reddito costituito dall'insieme dei suoi compensi (1.000,00 e non 800,00) e determinerà le imposte derivanti (es: 300,00) andando però poi a versare solamente la differenza di quanto già virtualmente versato in acconto (300,00-200,00 = 100,00);

Oltre che per le collaborazioni di carattere professionale, la ritenuta va applicata anche nel caso della ormai classica aliquota del 4% operata dal condominio a seguito di prestazioni rese nei suoi confronti da percipienti che svolgono attività di manutenzione, riparazione, etc., sottoforma di ditta individuale o società di persone (cod. tributo per F24: 1019) o società di capitali (cod. tributo per F24: 1020).

Tale ritenuta va applicata in tutti i casi di fatturazione al condominio tranne i casi di:

- puro commercio: nel caso in cui il condominio acquisti un bene non va applicata alcun tipo di ritenuta;
- rapporti con professionisti: in tal caso va applicata la r/a del 20% descritta in precedenza;
- rapporti con ditte inquadrate con il cd "regime dei minimi" che risultano, al momento, escluse dall'applicazione delle ritenute d'acconto;
- utenze energetiche;
- tutti i pagamenti inerenti le forniture di beni e/o servizi relativi alle agevolazioni previste per la cd "ristrutturazione edilizia" e/o il "risparmio energetico", per le quali la norma prevede che sia direttamente la banca del percipiente ad operare una ritenuta d'acconto, (oggi con aliquota pari all'8%), al momento dell'accredito del bonifico sul conto corrente; quindi il condominio effettua il bonifico dell'intera fattura al percipiente il quale si ritroverà però un incasso di circa il 92% dell'importo in quanto la banca stessa avrà provveduto a trattenere e versare l'8% e sarà quest'ultima a certificarne l'adempimento al percipiente stesso.

2) LA CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE D'ACCONTO VERSATE

Conseguentemente al versamento delle ritenute e affinché il percipiente possa provare la ritenuta subita e detrarla dal versamento delle imposte da effettuare, il condominio dovrà, entro febbraio dell'anno successivo consegnare al percipiente la "CERTIFICAZIONE UNICA", nella quale dovrà essere riportato:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- dati del condominio stesso;- qualifica del rapporto (compenso professionale, etc..)- importo del compenso;- importo della ritenuta- dichiarazione di versamento effettuato. |
|---|

TIPO DI COMUNICAZIONE
 Annullamento _____ Notificazione _____
DATI RELATIVI AL SOGGETTO
 Codice fiscale _____
 Cognome e denominazione _____ Nome _____
 Indirizzo o via pubblica _____ Indirizzo di posta elettronica _____
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA COMUNICAZIONE
 Codice fiscale _____ Codice carica _____ Codice fiscale società o ente dichiarante _____
 Cognome _____ Nome _____
FIRMA DELLA COMUNICAZIONE
 Numero verificazioni lavoro dipendente ed attività lavoro autonomo a progetto _____ Quadro/CT _____
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA
 Codice fiscale dell'intermediario _____
 Numero di impegno _____
 Impegno a presentare in via telematica la comunicazione _____
 Data dell'impegno _____ FIRMA DELL'INTERMEDIARIO _____

Codice fiscale del pers/intermediario _____ Mod. N. _____

CERTIFICAZIONE LAVORO DIPENDENTE, ASSIMILATI ED ASSISTENZA FISCALE

DATI FISCALI
 SEZIONE I - TRASMISSIONE PREREGALE MODELLO 770 SEMPLIFICATO
 SEZIONE II - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO CON SUCCESSIVO INVIO DI SE SE E SE SE NEL MODELLO 770 ORDINARIO
 SEZIONE III - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO PER LE SOLE COMUNICAZIONI DATI CERTIFICAZIONE LAVORO DIPENDENTE
 SEZIONE IV - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO PER LE SOLE COMUNICAZIONI DATI CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO


L'adempimento dovrà essere effettuato dall'amministratore in carica al momento della scadenza dell'obbligo (febbraio dell'anno successivo).

3) IL MODELLO 770 ED IL QUADRO AC

Uno degli adempimenti più importanti che riguardano la vita "fiscale" del condominio è quello della redazione e presentazione del modello 770. Tale modello, funge da contenitore di tutte le informazioni che occorre fornire all'agenzia delle entrate in funzione delle ritenute d'acconto effettuate. Tale modello conterrà quindi tutte le anagrafiche relative ai percipienti che hanno collaborato con il condominio oltre agli importi corrisposti e le relative ritenute. Nell'eventualità in cui il condominio abbia dipendenti assunti troveremo allora all'interno del modello 770 i dati degli stessi oltre alle loro retribuzioni ed i dati irpef ed inps che li ha contraddistinti.

Il modello 770 viene, normalmente, redatto e presentato telematicamente attraverso intermediari autorizzati, entro il 31 luglio dell'anno successivo all'anno fiscale di riferimento (es le ritenute del 2015 troveranno spazio nel 770/2016 che verrà presumibilmente presentato a luglio 2016). L'adempimento è a carico dell'amministratore in carica al momento della scadenza dell'obbligo.

A titolo di aggiornamento, l'attuale normativa prevede che probabilmente il 2015 sarà l'ultimo anno che prevederà la presentazione del modello 770, in quanto come adempimento informativo, verrà totalmente sostituito dalla CERTIFICAZIONE UNICA, attraverso la quale l'Amministrazione Finanziaria, verrà a conoscenza dei dati di cui necessita.



70 SEMPLIFICATO
 Agenzia Entrate
 Anno 2014

Informative sul trattamento dei dati personali art. 13 (d.lgs. n. 196/2003)
 Con questo informativo l'Agenzia delle Entrate spiega come utilizza i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti ai cittadini, art. 13 del d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003. Il Codice in materia di protezione dei dati personali, prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali.

Finalità del trattamento
 I dati da lei forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di liquidazione, accertamento e riscossione delle imposte. Potranno essere comunicati a soggetti pubblici e privati secondo le disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali art. 17 del d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003. Potranno, inoltre, essere pubblicati con le modalità previste dal combinato disposto degli artt. 49 del D.P.R. n. 402 del 27 settembre 1973, così come modificato dalla legge n. 133 del 6 agosto 2008 e del d.lgs. n. 503 del 24 ottobre 1972.

Conferimento dati
 I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di dichiarazione dei redditi. L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali. L'indicazione del numero di telefono e l'indirizzo, del fax e dell'indirizzo di posta elettronica è funzionale e consente di ricevere gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate informazioni e aggiornamenti su scadenze, novità, adempimenti e servizi offerti.

Modalità del trattamento
 I dati raccolti attraverso il modello di dichiarazione vengono trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche programmate rispondenti alla finalità di perseguire, anche mediante verifiche con altri dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate o di altri soggetti, nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali. Il modello può essere consegnato a soggetti intermediari individuati dalla legge forniti di autorizzazione fiscale, istituti di imposta, associazioni di categoria e professionisti che trattano i dati esclusivamente per la finalità di trasmissione del modello all'Agenzia delle Entrate.

Titolo del trattamento
 L'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, quest'ultimi per la sola attività di trasmissione, secondo quanto previsto dal d.lgs. n. 196 del 2003, operano in qualità di "titolari del trattamento dei dati personali" quando il titolare vero è loro diretto controllo.

Responsabilità del trattamento
 Il titolare del trattamento può avvalersi di soggetti nominati "Responsabili del trattamento", in particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale, come responsabile storico del trattamento dei dati, della Sage S.p.a., partner tecnologico (più è affidato la gestione del sistema informativo dell'Agenzia Tributaria). Presso l'Agenzia delle Entrate è disponibile l'elenco completo dei responsabili. Gli intermediari, ove si avvalgono della finalità di nominare dei responsabili, devono rendere noti i dati identificativi agli interessati.

Codice fiscale _____

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA DICHIARAZIONE
 Codice fiscale _____ Codice carica _____ Data apertura fallimento _____ Data morte _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Comune di nascita di nascita _____ Provincia luogo _____
 Codice Stato estero _____ Stato, federazione, provincia, comune _____ Località di residenza _____
 Indirizzo estero _____ Indirizzo italiano _____ Codice fiscale società o ente dichiarante _____

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE
 SEZIONE I - TRASMISSIONE PREREGALE MODELLO 770 SEMPLIFICATO
 SEZIONE II - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO CON SUCCESSIVO INVIO DI SE SE E SE SE NEL MODELLO 770 ORDINARIO
 SEZIONE III - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO PER LE SOLE COMUNICAZIONI DATI CERTIFICAZIONE LAVORO DIPENDENTE
 SEZIONE IV - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO PER LE SOLE COMUNICAZIONI DATI CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO

FIRMA DELLA DICHIARAZIONE
 Situazioni particolari _____
 Firma del dichiarante _____
 Firma _____
 Firma _____
 Firma _____
 Firma _____

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA
 Codice fiscale dell'intermediario _____
 Impegno a presentare in via telematica la dichiarazione _____

Ulteriore adempimento correlato alle incombenze dell'amministratore è la compilazione del "quadro AC". Tale quadro è allegato al modello Unico dell'amministratore stesso e vi si trovano le informazioni relative a:

- dati catastali di condomini nei quali nell'anno precedente sono stati effettuati interventi per il recupero del patrimonio edilizio;
- comunicazione dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori (escluse utenze, servizi soggetti a r/a, acquisti di beni e servizi non superiori a 258,23 per singolo fornitore).

Tale adempimento è a carico dell'amministratore in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento. Quindi, a differenza dei precedenti casi, anche se un amministratore a gennaio 2015 non seguirà più un determinato condominio, a luglio 2015 ne dovrà inserire nel proprio modello unico i dati all'interno del quadro AC.

4) L'APPLICAZIONE DELL'IVA AL CONDOMINIO

Si ritiene fare cosa utile indicando alcune delle regole che coinvolgono l'applicazione dell'iva in fattura e la relativa aliquota, riferendosi ovviamente ai rapporti passivi:

- fatturazione da professionisti:	iva	22%
- fatturazione da cd "regime minimi"	iva	0%
- utenze energetiche:	iva	10% - 22%
- utenze telefoniche:	iva	22%
- manutenzioni ordinarie	iva	10%
- manutenzioni straordinarie	iva	10% - 22% (beni significativi)
- ristrutturazione edilizia	iva	10%
- cessioni beni	iva	22%

In questa sede appare inappropriato fornire specifiche in merito alla gestione dell'iva sopra riassunta, in quanto occorrerebbe una trattazione ad hoc, stante la complessità e variabilità dell'argomento.

5) IMU E TASI

Quando il condominio possiede a titolo di proprietà parti dell'immobile (es: l'alloggio del custode) si rende necessaria l'applicazione della fiscalità locale e cioè l'IMU e la TASI. Tali imposte sono commisurate in base alla rendita catastale e ad una aliquota deliberata dall'amministrazione comunale. Il versamento dovrà essere effettuato in due tranches: l'acconto entro il 16 giugno ed il saldo entro il 16 dicembre, e si potrà utilizzare anche in questo caso il modello F24.

ADEMPIMENTI STRAORDINARI

1) RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

In considerazione del fatto che si è trattato del tema della ristrutturazione edilizia, di seguito si forniscono alcuni cenni in merito a tale agevolazione.

Nel caso in cui nelle parti comuni di un condominio (a destinazione abitativa privata) si eseguano opere di:

- manutenzione ordinaria (lett A art. 3 dpr 380/2001);
- manutenzione straordinaria (lett B art. 3 dpr 380/2001);
- ristrutturazione (lett D art. 3 dpr 380/2001);
- restauro e risanamento conservativo (lett C art. 3 dpr 380/2001);
- prevenzione degli infortuni e degli illeciti, l'eliminazione di barriere, bonifica dell'amianto;
- misure antisismiche (per determinate aree);
- risparmio energetico (anche per condomini non a prevalente destinazione abitativa);

il singolo condòmino potrà usufruire del rimborso di una percentuale (dal 50% al 65%) della loro quota millesimale di spesa straordinaria che gli compete, in dieci anni, a condizione che:

- a) vengano effettuati bonifici “speciali” da parte dell’amministratore relativamente alle fatture interessate;
- b) il condòmino effettui il pagamento delle spese condominiali straordinarie entro e non oltre la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa (es: ristrutturazione di maggio 2015 dovrà essere pagata dall’amministratore all’azienda edile entro dicembre 2015 ed il condòmino dovrà effettuare il versamento sul conto del condominio entro giugno 2016);
- c) in caso di risparmio energetico, l’amministratore coinvolga le necessarie figure necessarie per il rilascio delle certificazioni energetiche e delle comunicazioni da effettuarsi (es: Enea)

Allo stato attuale, sappiamo che le attuali aliquote (50% per il recupero del patrimonio edilizio e 65% per il risparmio energetico), verranno confermate anche per tutto l’esercizio del 2016, anche se ridotte al 36%.

Con la speranza di aver fornito un ventaglio di informazioni utili, non si ha la pretesa di considerare quanto sopra completo ed esaustivo. Il condominio, fortunatamente, sfiora solo in parte il mondo della fiscalità, ma in ogni caso gli obblighi di tale natura impegnano gli amministratori, che dovranno investire tempo e risorse in tali direzioni, togliendole dall’amministrazione vera e propria che spesso necessiterebbe di una figura quasi esclusivamente dedicata, considerando le problematiche che quotidianamente affliggono un condominio.

VIDEOSORVEGLIANZA

Per meglio comprendere la tematica concernente gli impianti di videosorveglianza installati nelle parti comuni del condominio appare proficuo impostarne l'analisi sotto un duplice profilo.

Invero la disciplina regolante la materia è frutto di una delicata interazione fra due differenti sistemi prescrittivi.

Il primo è riconducibile al nuovo art. 1122 ter c.c. inserito con la l. 220/2012 nella disciplina generale sul condominio la quale come è risaputo, è espressione della costante tensione fra la volizione dei singoli comunitari -al contempo proprietari esclusivi delle determinate unità immobiliari nonché *cum domini* di un complesso di parti ed impianti comuni- e le determinazioni del condominio medesimo formato proprio, si noti, dall'insieme dei predetti soggetti.

A completamento della materia riguardante l'installazione delle telecamere nelle aree condominiali, v'è poi un secondo corpo di norme facenti specificatamente perno sul diritto alla riservatezza di ciascuno individuo, le quali trovano eletta collocazione nel codice della privacy.

Indagando più specificatamente il primo aspetto, ossia quello della tutela civilistica posta in essere dalla riforma in materia di condominio, l'art. 1122 ter c.c. vanta il pregio di aver fissato alcuni punti fermi in un dedalo normativo e giurisprudenziale non prettamente armonico, sancendo una volta per tutte che l'assemblea possa decidere l'installazione degli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni del condominio mediante una deliberazione che raggiunga la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. Ciò equivale a dire che, ai fini della delibera medesima, risulta necessario il rispetto del *quorum* pari alla maggioranza degli intervenuti che rappresenti al contempo almeno la metà del valore dell'edificio.

Per arricchire il quadro della trattazione è bene evidenziare che l'anzidetto numero legale si riferisce agli intervenuti alla riunione assembleare la quale, come è palesato dal primo comma dell'art. 1136 c.c., è validamente costituita solo con la presenza "*di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio*".

Riprendendo ora il filo del discorso, l'art. 1122 ter individua quale organo competente a decidere sull'innovazione di cui si discute l'assemblea condominiale ponendo fine alle dispute interpretative sulla necessità o meno del consenso di tutti i soggetti coinvolti nell'operazione innovativa, siano essi condomini o semplici inquilini i quali, pur rimanendo esclusi *ex lege* dalla formazione della volontà assembleare, sono comunque destinatari dell'iniziativa, con conseguente possibile compressione del proprio diritto alla riservatezza.

A questo punto pare quindi doveroso concentrare l'attenzione su quanto l'ordinamento prescrive in materia di protezione della privacy.

Intendendo delineare con precisione l'ambito di operatività del codice della privacy, di primaria rilevanza appaiono le linee guida dettate dal Garante della Protezione dei Dati Personali nel recente *Vademecum* su "*Il Condominio e la privacy*", datato 10/10/2013. Infatti, in merito alla videosorveglianza, viene anzitutto chiarito che, nel caso in cui l'installazione di telecamere e *similia* venga effettuata da una persona fisica per fini esclusivamente personali, senza che le immagini vengano comunicate sistematicamente ovvero diffuse, non si applicano le norme del codice della privacy, pur rimanendo confacenti, s'intende, le disposizioni in tema di responsabilità civile e di sicurezza dei dati. Naturalmente la summenzionata esclusione è valevole solo se le riprese abbiano ad oggetto spazi privati: esemplificando, l'obiettivo della telecamera posta di fronte alla porta di casa potrà esclusivamente riprendere la stessa e non già anche il pianerottolo del condominio o la strada (principio di essenzialità).

Tornando viceversa all'ipotesi rispondente alla presente analisi, ossia di impianto installato per controllare le aree comuni della compagine condominiale, appare necessario che le predette apparecchiature siano rispettose di tutte le cautele contenute non solo nel codice della privacy, ma anche nel più specifico Provvedimento del Garante in tema di videosorveglianza, datato 08/04/2010.

Tra gli obblighi più rilevanti di cui vale la pena far qui menzione v'è sicuramente quello di rendere edotte le persone transitanti nei luoghi interessati dalla videosorveglianza, apponendo appositi cartelli; inoltre le registrazioni potranno essere conservate per un periodo assai limitato nel tempo che non superi le 24-48 ore. Invero, per lassi di conservazione superiori ai sette giorni risulta imprescindibile una verifica del Garante. Ancora: le telecamere dovranno selettivamente riprendere solo le aree comuni da controllare evitando quelle non rilevanti. Infine risulta indispensabile una sicura protezione dei dati raccolti a cui potranno avere accesso solo le persone autorizzate quali, ad esempio, l'amministratore del condominio.

Concludendo, dal coordinamento del *corpus* di disposizioni testé menzionate, emerge che la videosorveglianza condominiale, adottata con le maggioranze assembleari di cui all'art. 1122 ter c.c., è legittima ed ammissibile esclusivamente qualora rispetti le prescrizioni poste a presidio della tutela della privacy, pena il formarsi di una delibera invalida in quanto contraria a norme imperative. Ma non solo: in caso di violazione della disciplina rilevante in materia di trattamento di dati personali, le sanzioni comminate dal codice della privacy, applicabili senza ombra di dubbio alla materia esaminata, vanno, a seconda dei casi, dall'inutilizzabilità dei dati personali (art. 11, comma secondo, codice privacy), al blocco o dal divieto disposto dal Garante del trattamento dei dati (art. 143, comma primo, lettera c, codice privacy), fino ad arrivare all'applicazione delle pertinenti sanzioni amministrative o penali (artt. 161 ss. del codice medesimo).

PORTIERATO

CONTRATTO COLLETTIVO NAZIONALE LAVORO (C.C.N.L.)
Regolamenta i rapporti tra i proprietari di fabbricati e i lavoratori subordinati

PRINCIPALI TIPOLOGIE DI LAVORATORI

- A) Lavoratori addetti alla vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessoria degli stabili ad uso di abitazioni o ad altri usi
- B) Lavoratori addetti alla vigilanza e/o alla manutenzione degli immobili, dei relativi impianti e apparecchiature
- C) Lavoratori con funzioni amministrative
- D) Lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere

A) LAVORATORI ADDETTI ALLA VIGILANZA, CUSTODIA, PULIZIA E MANSIONI ACCESSORIE DEGLI STABILI AD USO DI ABITAZIONI O AD ALTRI USI

A3) PORTIERI CHE PRESTANO LA LORO OPERA PER LA VIGILANZA, LA PULIZIA E LE ALTRE MANSIONI ACCESSORIE DEGLI STABILI **SENZA ALLOGGIO**

A4) PORTIERI CHE PRESTANO LA LORO OPERA PER LA VIGILANZA, LA PULIZIA E LE ALTRE MANSIONI ACCESSORIE DEGLI STABILI **CON ALLOGGIO**

B) LAVORATORI ADDETTI ALLA PULIZIA E/O ALLA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI, DEI RELATIVI IMPIENTI E APPARECCHIATURE

B5) LAVORATORI CHE PRESTANO LA LORO OPERA PER LA PULIZIA DELL'ANDRONE , DELLE SCALE, DEGLI ACCESSORI, CON ESCLUSIONE DEL SERVIZIO DI VIGILANZA E CUSTODIA

C) LAVORATORI CON FUNZIONI AMMINISTRATIVE

D) LAVORATORI ADDETTI ALLA VIGILANZA O A MANSIONI ASSISTENZIALI O A MANSIONI AUSILIARIE A QUELLE DEL PORTIERE

D4) LAVORATORI CHE SVOLGONO, IN APPOSITI SPAZI CONDOMINIALI SE AUTORIZZATI, O ALL'INTERNO DELLA PROPRIA ABITAZIONE SE INSERITA NEL CONTESTO CONDOMINIALE, SERVIZI PER LA PRIMA INFANZIA E PERSONE ANZIANI AUTOSUFFICIENTI E COLORO CHE USUFRUISCONO DEL SERVIZIO SE NE ASSUMONO LE SPESE

MANSIONI PROFILO A3

Il lavoratore con funzioni principali o sussidiarie di portiere , quando non usufruisce dell'alloggio di servizio nello stabile, deve provvedere:

- a) alla vigilanza dello stabile (da intendersi quale attenta sorveglianza dello stabile, attivamente perseguita durante l'orario lavorativo);
- b) alla distribuzione della corrispondenza ordinaria;
- c) alla sostituzione delle lampadine elettriche ed all'effettuazione di piccole e generiche riparazioni
- d) alla sorveglianza dell'uso del citofono, dell'ascensore e del montacarichi;
- e) a tutte le altre prestazioni inerenti allo stabile previste dalle consuetudini locali disciplinate in sede territoriale

MANSIONI PROFILO A4

Il lavoratore deve provvedere:

- a) alla vigilanza dello stabile (da intendersi quale attenta sorveglianza dello stabile, attivamente perseguita durante l'orario lavorativo);
- b) alla distribuzione della corrispondenza ordinaria;
- c) alla sostituzione delle lampadine elettriche ed all'effettuazione di piccole e generiche riparazioni

- d) alla sorveglianza dell'uso del citofono, dell'ascensore e del montacarichi;
- e) alla custodia dello stabile (da intendersi quale generico impegno alla conservazione e tutela dello stabile, tale da comportare eventuali attivazioni anche al di fuori dell'orario lavorativo).

MANSIONI AGGIUNTIVE

Il lavoratore con funzioni principali o sussidiarie di portiere, quando gli siano affidate anche le mansioni di pulizia, oltre a svolgere le mansioni di cui sopra deve provvedere:

- 1) alla pulizia dell'androne, degli altri locali comuni accessori e delle cabine dell'acqua;
- 2) alla pulizia delle scale, dei cortili, dei piani pilotis e dei porticati ad uso esclusivo dell'immobile, nonché delle aree destinate ad autorimessa condominiale;
- 3) alla pulizia ed innaffiamento degli spazi a verde.
- 4) la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone ovvero dell'impianto centrale di riscaldamento a gasolio e/o condizionamento a gas, o dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda, purché in possesso del relativo certificato di abilitazione;
- 5) il servizio di esazione dei canoni di locazione e/o delle quote condominiali;
- 6) il compito di intervenire in casi di emergenza sull'impianto dell'ascensore ai fini di sbloccare la cabina, portarla al piano e aprire la porta, onde consentire l'allontanamento delle persone; l'affidamento di questa mansione può avvenire soltanto previo specifico corso di formazione, che dovrà essere effettuato in conformità allo schema approvato dall'Organismo paritetico nazionale di cui all'art. 4 dell'accordo 17 aprile 1997 (All. n. 7); tale conformità dovrà risultare da apposito provvedimento emanato dall'O.P.N. (*). Il costo del corso sarà a carico del datore di lavoro.

Tale compito verrà svolto dai lavoratori incaricati durante l'orario di lavoro e, limitatamente a quelli che usufruiscono dell'alloggio di servizio, durante le ore di reperibilità, nonché quando gli stessi si trovino comunque presso il fabbricato, anche al di fuori degli orari di cui sopra. In caso di emergenza che si dovesse verificare nelle ore notturne (dalle 22 alle 6), il lavoratore potrà intervenire oppure provvederà a dare l'allarme, facendo attivare gli Organismi competenti

SOSTITUTO DEL PORTIERE

1. Il datore di lavoro può assumere persona idonea a sostituire il portiere titolare per tutti o parte dei periodi di assenza di quest'ultimo dal servizio secondo le previsioni contrattuali.
2. Nella designazione della persona del sostituto il datore di lavoro sentirà il portiere titolare.
3. Il sostituto del portiere con profili professionali A2), A4), A7) e A9), dell'art. 18, se convivente con il titolare, avrà diritto al trattamento economico e normativo previsto dal presente contratto, rapportato alla durata della sua prestazione lavorativa.
4. Se, invece, non è convivente con il suddetto portiere titolare, avrà diritto, oltre al trattamento economico di cui sopra, alla indennità sostitutiva dell'alloggio (lettera e) dell'art. 105, ed alle indennità sostitutive degli elementi retributivi di cui alle lettere f), g) dello stesso articolo, il tutto rapportato alla durata delle sue prestazioni (indennità sostitutive indicate alle tabelle da A ad A-quater di cui al successivo articolo 133).
5. Il sostituto è tenuto all'osservanza di tutte le norme del presente c.c.n.l. che regolano il rapporto del portiere titolare.

COSTITUZIONE DEL RAPPORTO DI LAVORO

ASSUNZIONE

Comunicazione al Centro Impiego almeno un giorno prima dell'inizio del lavoro
Contratto di Lavoro

DOCUMENTI NECESSARI PER LA REDAZIONE DEL CONTRATTO DI LAVORO

Fotocopia della Carta di Identità

Fotocopia Codice Fiscale

Fotocopia Permesso di Soggiorno se extra-comunitario

Storico movimenti da Centro Impiego (per le assunzioni a tempo indeterminato ai sensi della L. 23 dicembre 2014 n. 190 - cd. Legge di Stabilità 2015 - art. 1 c. 118 e segg.

PERIODO DI PROVA

- **per i lavoratori con i profili professionali A) e D)**, dell'art. 18, due mesi;
- **per i lavoratori con profili professionali B)**, dell'art. 18, indipendentemente dal numero delle ore prestate in ogni giornata:
 - profilo professionale B5), giorni 6 di effettivo lavoro;
- **per i lavoratori con profili professionali C)**, dell'art. 18:
 - profili professionali C1) e C2), giorni 180 di calendario;
 - profilo professionale C3), giorni 60 di effettivo lavoro;
 - profilo professionale C4), giorni 30 di effettivo lavoro.

RETRIBUZIONE:

- Salario conglobato
- Indennità per profilo professionale A) per ogni prestazione eccedente i limiti previsti dall'art. 101 del Ccnl e riferite alle mansioni tipiche del portiere (v. Tabelle Indennità)
- Scatti di anzianità
- Mensilità supplementare : Gratifica natalizia
- Tfr – trattamento di fine rapporto

ALLOGGIO DEL PORTIERE – GUARDIOLA E SERVIZI IGIENICI

- L'alloggio deve essere gratuito.
- L'alloggio, esclusa la guardiola, dove essa esista come locale o spazio separato e distinto, dovrà essere composto di due ambienti, di cui uno adibito a cucina, ovvero di tre ambienti quando all'atto dell'assunzione in servizio la famiglia del lavoratore risulti composta da almeno quattro persone conviventi, compreso il lavoratore stesso.
- Il lavoratore ha diritto al godimento gratuito anche di quella parte dell'alloggio che risultasse eventualmente superiore al minimo dei vani come sopra stabilito.
- Nei casi in cui ai lavoratori di cui ai profili professionali A) non venga assegnato l'alloggio, lo stabile dove questi prestano servizio dovrà essere fornito di guardiola e di servizi igienici.
- L'alloggio sarà adibito esclusivamente ad abitazione del lavoratore e della propria famiglia, così come indicato al 3° comma. Eventuali attività lavorative nell'alloggio di servizio, sia da parte del titolare del rapporto di lavoro che dei propri familiari, saranno consentite esclusivamente alle condizioni indicate al successivo art. 26, comma 4.

ORARIO DI LAVORO

- Portieri con alloggio profili A4) = 48 ore settimanali su 6 giorni
 - Portieri senza alloggio profili A3) = 45 ore settimanali su 6 giorni
 - Profili B) = 8 ore giorn. e 40 settimanali
 - Profili C e D = 40 ore settimanali su 5 o 6 gg.
- Profili D2 e D4 = 8 ore giornaliere

STRAORDINARIO

- DIURNO = 20% portieri con alloggio
- DIURNO fino alla 9ª ora giornaliera = 15% - dalla 10ª ora compresa in poi = 20% portieri senza alloggio A3) e D
- NOTTURNO = 30%
- FESTIVO = 40%
-

PART TIME

- E' consentita l'instaurazione di rapporti di lavoro a tempo parziale di tipo orizzontale, verticale e/o misto per i portieri (profili professionali A), per i lavoratori amministrativi (profili C) e per i profili D1 e D3.

Profili A

- La durata della prestazione deve essere fissata entro le seguenti fasce orarie:
 - da 20 a 36 ore settimanali, se si tratta di portieri con alloggio;
 - da 16 a 32 ore settimanali se si tratta di portieri senza alloggio.
- Per i conviventi con portieri con alloggio può essere instaurato un rapporto part-time con un minimale di 12 ore settimanali.
- Ai soli fini del completamento del servizio, per le portinerie con portiere a tempo pieno, possono essere instaurati rapporti con almeno 15 ore settimanali e 3 ore giornaliere.
- La responsabilità della custodia per i portieri a part-time con alloggio non sussiste negli orari che il lavoratore intende destinare ad altre attività lavorative al di fuori dell'alloggio.

Profili D

- La distribuzione orizzontale è consentita entro una fascia oraria compresa:
 - tra le 16 e le 30 ore settimanali per i profili D1;
 - tra le 12 e le 30 ore settimanali per i profili D3.

MALATTIA

I lavoratori dei profili A, C e D hanno diritto alla corresponsione di un'indennità giornaliera nelle seguenti misure, per tutto il periodo di comporto:

- a) fino al 20° giorno: un'indennità pari al 56% della retribuzione media globale giornaliera, con un minimo di € 28,00.
- In caso di malattia di durata continuativa non superiore a 14 giorni, l'indennità giornaliera decorrerà dal 4° giorno di malattia. L'indennità decorrerà dal 1° giorno di malattia in caso di durata della stessa superiore a 14 giorni. I primi 3 giorni di malattia sono comunque compresi e quindi computati nel limite di 180 giorni di cui infra, ancorchè restino esclusi dalla indennità;
- b) dal 21° giorno al 60° giorno (compresi): un'indennità pari al 68% della retribuzione media globale giornaliera, con un minimo di € 31,00;
- c) dal 61° giorno compreso in poi: un'indennità pari al 73% della retribuzione media globale giornaliera, con un minimo di € 31,00.
- Rimborso degli oneri contributivi previdenziali
- In caso di malattia il Fondo Malattia rimborsa al datore di lavoro in regola con il pagamento dei contributi secondo le modalità previste dal Regolamento, una parte degli oneri contributivi previdenziali (senza indennità connesse) a carico del datore di lavoro e dallo stesso effettivamente versati in relazione all'indennità di malattia corrisposta al lavoratore a partire dalla data di inizio della malattia stessa.
- Tale rimborso sarà pari:
 - al 35% degli oneri stessi in caso di malattia continuativa compresa tra 80 e 120 giorni;
 - al 45% degli oneri stessi in caso di malattia continuativa superiore ai 120 giorni.
- Tali oneri contributivi previdenziali saranno rimborsati solo se l'indennità di malattia alla quale sono relativi sarà considerata rimborsabile.

FERIE

- La durata del periodo annuale di ferie è pari a 26 giorni lavorativi per tutte le categorie
- 30 giorni di calendario per i lavoratori della cat. B che non prestano attività in tutti i giorni della settimana). Dal computo dei giorni vanno escluse le domeniche e le festività.
- Le ferie annuali sono concesse dal datore di lavoro, sentito il lavoratore, nel periodo 1° gennaio - 31 dicembre di ogni anno, e comunicate al lavoratore per iscritto almeno 3 mesi prima della relativa fruizione. In alternativa il lavoratore può optare per la collocazione a sua scelta di metà del periodo feriale tra il 1° settembre e il 30 giugno dell'anno successivo (con esclusione del periodo 20 dicembre-10 gennaio). La

collocazione dell'altra metà del periodo è stabilita dal datore di lavoro nel periodo 1° aprile-31 marzo dell'anno successivo. Tale opzione deve essere comunicata al datore di lavoro almeno 3 mesi prima dell'inizio del periodo richiesto.

GRAVIDANZA E PUERPERIO

Si fa riferimento alle norme legislative in materia (D.Lgs. 151/2001)

INFORTUNIO

Si fa riferimento alle norme contenute nel D.P.R. 30 giugno 1965, n. 1124 (Testo Unico Infortuni).

Il datore di lavoro ha l'obbligo di presentare la denuncia di infortunio all'Inail e all'Autorità di Pubblica Sicurezza entro due giorni dal ricevimento del certificato medico nel caso in cui si verifica un infortunio sul lavoro ad un proprio lavoratore, collaboratore familiare, socio o lavoratore parasubordinato.

SANZIONI DISCIPLINARI

(art. 7 legge 300/1970) – CCNL Proprietari Fabbricati artt.130-131-132)

Comportamento in violazione

Contestazione del comportamento (tempestività)

Risposta del lavoratore

Sanzione (gradualità)

Collegio Arbitrale

PERIODO DI PREAVVISO

- Portieri (A2, A4, A7 e A9) = 3 mesi
- Portieri non fruitori di alloggio (A1, A3, A5, A6 e A8) = 45 giorni di calendario
- Addetti alla pulizia (B5) = 2 settimane
- Addetti alla manutenzione e conduzione (B1, B2, B3, B4) = 20 giorni di calendario
- Lavoratori profili D1, D2 e D3 = 45 giorni di calendario

RISOLUZIONE RAPPORTO DI LAVORO

La risoluzione del rapporto di lavoro può essere determinata da:

Licenziamento

Risoluzione Consensuale

Dimissioni

ISCRIZIONI OBBLIGATORIE

- INPS: IVS, Aspi, Tfr, Cuaf, Maternità
- INAIL: Infortunio sul lavoro, Malattia professionale
- CASSA PORTIERI: Fondo Malattia e Assistenza Integrativa

ADEMPIMENTI:

- Mensili - cedolino paga, mod.F24 relativo a inps fisco cassa portieri, uniemens
- Annuali – mod.cu e certificazioni, mod. 770, pagamento premio inail, bilancio

ASSICURAZIONE CONDOMINIALE

PREMESSA:

L'assicurazione condominiale, mantiene indenni i condomini ed il Condominio da e per eventi fortuiti che possono verificarsi nel corso dell'anno.

In base alle garanzie inserite al momento della stipula della polizza condominiale, essa può "proteggere" il Fabbricato da: richieste di risarcimento danni (da parte di terzi e/o dei condòmini stessi), guasti accidentali di parti comuni al Condominio, inadempienze contrattuali per lavori ordinari e/o straordinari, danni provocati dagli elementi atmosferici.

Per "Fabbricato" si intende: l'intera costruzione edile con le relative opere di fondazione e gli edifici accessori realizzati nell'area di pertinenza. Sono comprese: autorimesse condominiali e garage privati. Sono comprese le opere di fondazione o interrato, gli impianti idrici, igienici e di riscaldamento, gli impianti elettrici, i serramenti, gli infissi nonché le relative pertinenze realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti (garage, cantine, soffitte), le recinzioni anche con cancelli automatici, la centrale termica, gli impianti termici autonomi condotti da singoli condòmini od inquilini. Sono inoltre compresi gli impianti e le installazioni considerati immobili per natura o destinazione quali impianti fissi di allarme e di condizionamento d'aria, antenne radiotelevisive e satellitari solo se centralizzate. Sono altresì comprese le attrezzature sportive quali piscine o campi da tennis ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato e dei loro ospiti e le attrezzature per giochi, le tappezzerie, le tinteggiature, le moquette e simili, gli affreschi e le statue che non abbiano valore artistico. Si intendono esclusi parchi ed alberi.

Di seguito, una spiegazione di quelle che sono le principali garanzie che si possono inserire al momento della stipula della polizza assicurativa.

Incendio del fabbricato

La garanzia prevede, principalmente, l'indennizzo al Condominio per i danni materiali e diretti causati da:

- Incendio
- Fulmine
- Implosione, scoppio, esplosione (non causati da ordigni esplosivi)
- Onda sonora o "bang sonico" (causata da aeromobili od oggetti in genere in moto a velocità supersonica).

Per semplificare possiamo affermare che, la suddetta garanzia, copre i danni che può subire lo stabile.

Il costo e di conseguenza il risarcimento, per effettuare le riparazioni, vengono calcolate in base al valore di ricostruzione (ben diverso dal valore commerciale). Calcolo che viene eseguito moltiplicando il valore del "mattone" al metro quadro e l'area danneggiata. Il valore del "mattone" varia in base alla città o provincia di ubicazione dello stabile.

Evento Sociopolitico ed Evento Atmosferico

Per quanto riguarda l'Evento Sociopolitico, la Compagnia indennizza i danni materiali e diretti al fabbricato descritto in polizza, causati da terrorismo e sabotaggio o avvenuti in occasione di scioperi, tumulti popolari, sommosse, compresi gli atti vandalici e dolosi avvenuti in occasione di tali eventi. Sono compresi:

- i danni causati al fabbricato dai ladri in occasione di furto tentato o consumato.
- i danni arrecati al fabbricato dall'Assicurato, da terze persone o dall'Autorità allo scopo di impedire, arrestare o limitare le conseguenze degli eventi prestati con la presente garanzia.

Per quanto riguarda l'Evento Atmosferico, la Compagnia indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato descritto in polizza da:

- grandine, vento e quanto da esso trasportato, quando detti eventi siano caratterizzati da violenza riscontrabile dagli effetti prodotti su una pluralità di cose, assicurate o non, poste nelle vicinanze.
- bagnamento dovuto a precipitazioni atmosferiche, accumulo di polvere, sabbia o quant'altro trasportato dal vento, verifi catosi all'interno del fabbricato a seguito di rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dalla violenza degli eventi di cui sopra.

R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi)

La Compagnia assicurativa si obbliga, nei limiti del massimale, somme e garanzie indicate e sottoscritte in polizza, a mantenere indenne l'Assicurato (in questo caso il Condominio) di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per distruzione o deterioramento di cose, in conseguenza di un fatto accidentale, verificatosi in relazione alla proprietà e/o alla conduzione delle parti comuni.

Può inoltre essere aggiunta, come garanzia aggiuntiva alla R.C.T. "base", la: **Responsabilità civile da conduzione delle singole unità abitative**. Questa permette di estendere l'assicurazione di Responsabilità civile a favore dei conduttori (condomini o locatari) dei locali adibiti esclusivamente ad abitazione, uffici e/o studi professionali esistenti nel fabbricato assicurato, di quanto questi siano tenuti a pagare quali civilmente responsabili, ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitali, interessi, spese) per danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali, danneggiamenti a cose per fatti avvenuti nelle singole unità abitative comprese le relative dipendenze (cantine, soffitte, garage) in relazione ai seguenti rischi:

- relativamente ai conduttori di locali adibiti ad abitazione, per la Responsabilità Civile di tutti i componenti del nucleo familiare per fatti verifi cati nell'ambito della loro vita privata.
- relativamente ai conduttori di uffici e studi professionali, per la Responsabilità Civile derivante dall'uso dei locali occupati, comunque esclusa la responsabilità derivante dall'esercizio della specifica attività professionale. Sono compresi i danni arrecati all'immobile e sue dipendenze escluso comunque l'appartamento occupato dal conduttore a cui è imputabile il sinistro.

Acqua Condotta e Ricerca del Guasto

Sottoscrivendo questa garanzia, la Compagnia indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato descritto in polizza da fuoriuscita d'acqua a seguito di:

- rottura accidentale di condutture ed impianti fissi idrici, igienici, di riscaldamento e di condizionamento, tecnici e antincendio, compresi quelli interrati, grondaie e pluviali, pertinenti il fabbricato stesso.
- occlusione e rigurgito di condutture ed impianti fissi idrici, igienici, di riscaldamento, di condizionamento pertinenti il fabbricato stesso. Sono comunque escluse grondaie e pluviali.
- occlusione e rigurgito di grondaie e pluviali pertinenti il fabbricato stesso, conseguenti a neve o grandine.
- rottura causata da gelo di condutture pertinenti il fabbricato stesso.
- danni a terzi, in qualità di proprietario del fabbricato assicurato o conduttore delle parti comuni, di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di un fatto accidentale.

Con la garanzia aggiuntiva Spese di ricerca e riparazione del guasto la Compagnia, in caso di danno arrecato (a terzi) da spargimento d'acqua a seguito di occlusione o rottura accidentale, anche conseguente a gelo, delle condutture pertinenti il fabbricato (escluse quelle interrate) rimborsa:

- le spese sostenute per riparare o sostituire le parti di condutture e dei relativi raccordi, che hanno dato origine allo spargimento d'acqua.
- le spese necessariamente sostenute per la demolizione e il ripristino delle parti del fabbricato.

Danni Elettrici

Con questa garanzia, vengono assicurate le apparecchiature ed impianti elettrici ed elettronici. L'assicurazione è operante esclusivamente per le apparecchiature ed impianti elettrici ed elettronici a servizio del fabbricato, compresi gli impianti termici autonomi condotti dai singoli condomini o inquilini, esistenti nell'ubicazione indicata sul modulo di polizza ed è prestata nei limiti del massimale riportato in polizza. La Compagnia indennizza i danni materiali e diretti causati da correnti, scariche od altri fenomeni elettrici da qualsiasi motivo occasionati ad apparecchiature ed impianti elettrici e elettronici, a servizio del Fabbricato. Sono esclusi gli impianti di pertinenza esclusiva delle singole unità abitative se installati dal condomino/inquilino successivamente alla data di costruzione del fabbricato (migliorie e opere addizionali, ed esempio: vasche idromassaggio, impianti di condizionamento dell'aria e impianti di prevenzione e di allarme).

Vetri e Cristalli

La Compagnia indennizza, nei limiti del massimale riportato in polizza, i danni materiali e diretti per rottura di lastre piane e curve - fisse nella loro installazione o scorrevoli su guide - di cristallo, mezzo cristallo, specchio e vetro pertinenti gli ingressi, le scale ed altri vani di uso comune del fabbricato descritto in polizza.

Assistenza

Verrà prestata assistenza all'Assicurato, nei modi ed entro i limiti sotto indicati, nel caso in cui questi si trovi in difficoltà a seguito di un sinistro oggetto di una delle prestazioni di seguito indicate.

1) Invio di un vetraio per interventi di emergenza. Qualora l'Assicurato necessiti di un vetraio a seguito di incendio, esplosione, scoppio, fulmine, allagamento, atti vandalici, furto o tentato furto, che provochino la rottura dei vetri esterni delle parti comuni del fabbricato assicurato la cui sicurezza non è più garantita, la Struttura Organizzativa provvede ad inviare un artigiano.

2) Invio di un fabbro per interventi di emergenza. Qualora l'Assicurato necessiti di un fabbro a seguito di smarrimento o rottura delle chiavi, guasto o scasso della serratura o dell'impianto di allarme, furto o tentato furto che rendano impossibile l'entrata al fabbricato assicurato attraverso le porte di accesso dall'esterno; guasto che comprometta in modo grave la funzionalità della porta di accesso dall'esterno del fabbricato assicurato la cui sicurezza non è più garantita.

3) Invio di un idraulico per interventi di emergenza. Qualora l'Assicurato necessiti di un idraulico a seguito di guasto all'impianto idraulico del fabbricato assicurato originatosi nel tratto comune (fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini) - esclusi comunque gli eventi successivamente indicati che non danno luogo alla prestazione - la Struttura Organizzativa provvede ad inviare un artigiano.

Non danno luogo alla prestazione:

a) guasti o cattivo funzionamento di apparecchi mobili (lavatrice, lavastoviglie, ecc.); › eventi dovuti a guasti di rubinetti e di tubature mobili collegati o meno ai citati apparecchi mobili ed eventi dovuti a negligenza dell'Assicurato.

b) interruzioni della fornitura da parte dell'ente erogatore o rottura delle tubature esterne al fabbricato.

c) otturazione delle tubature mobili dei servizi igienico-sanitari; trabocco dovuto a rigurgito di fogna.

d) guasti o cattivo funzionamento della caldaia e del bruciatore.

4) Invio di un elettricista per interventi di emergenza. Qualora l'Assicurato necessiti di un elettricista a seguito di guasto all'impianto elettrico del fabbricato assicurato originatosi nel tratto comune (fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini) - esclusi comunque gli eventi successivamente indicati che non danno luogo alla prestazione - la Struttura Organizzativa provvede ad inviare un artigiano.

Non danno luogo alla prestazione:

a) corto circuito per falsi contatti provocati dall'Assicurato.

b) interruzione della fornitura elettrica da parte dell'ente erogatore.

c) guasti al cavo di alimentazione dell'ente erogatore di pertinenza dell'abitazione.

N.B.: ad alcune delle garanzie sopracitate, normalmente, vengono applicate delle franchigie e degli scoperti. Entrambe, variano a seconda della Compagnia assicurativa che si sceglie per garantirsi la copertura.

Per Franchigia si intende: l'importo prestabilito che in caso di danno, l'Assicurato tiene a suo carico e che, per ciascun sinistro, viene detratto dall'indennizzo.

Per Scoperto si intende: la quota di danno liquidabile a termini di polizza, espressa in percentuale sull'ammontare del danno stesso, che rimane a carico dell'Assicurato.

Aggiornamento 15 aprile 2016

HANNO COLLABORATO

Avv. Daniele CIRIO
Avv. Fabrizio VOLTAN
Avv. Barbara RUZZA
Avv. Federico TORICHIO
Dott.ssa Sara RINAUDO
Rag. Salvatore PIRROTTA
Rag. Antonella MOSCIATTI
Geom. Salvatore ROTOLO
Fabio BERARDINO

