

L'EDITORIALE

di Gian Giacomo Cossa
Presidente C&P



Nella foto la sede C&P
di Via Barberini 50

Dopo ventisette anni di attività, la Cossa & Partners Insurance Brokers di Roma si dota oggi di uno strumento editoriale che vuole riflettere il suo impegno professionale nei confronti degli assistiti.

La C&P, da sempre attenta alle esigenze degli Amministratori di Condominio, intende fornire loro uno strumento di aggiornamento periodico, agile e diretto, dedicato alle novità normative e legislative del settore, con spunti di riflessione, approfondimenti, consigli, notizie e commenti che spera possano incontrare le necessità dei professionisti del Condominio.

La C&P, come vuole la Legge, opera nell'interesse dell'Assicurato quale intermediario con mandato fiduciario del cliente e agisce nella convinzione che il valore aggiunto di una polizza, anche se reca il marchio di Compagnie prestigiose, è dato dalla qualità della consulenza e del servizio reso all'Assicurato prima, durante e dopo la stipula della polizza.

Orgogliosa dell'esperienza maturata in ambito internazionale nella intermediazione, consulenza e gestione di portafogli assicurativi, la C&P si avvale di stimati professionisti che insieme sommano 80 anni di attività nelle assicurazioni e interpella quotidianamente il mercato per offrire le più aggiornate garanzie alle migliori condizioni per i propri clienti.

Inoltre la C&P garantisce la propria professionalità con una polizza di Responsabilità Civile Professionale di € 2.582.284,49, al perfezionamento della quale la Legge subordina l'iscrizione al Registro degli Intermediari e partecipa al fondo di garanzia che risarcisce gli assicurati e le Compagnie per gli eventuali danni non garantiti dalla polizza professionale obbligatoria.

Sicura della propria competenza e capacità, la C&P tutela l'utente finale del proprio lavoro, cioè l'Assicurato, con un durevole impegno di servizio, affinché possa rinnovarle costantemente la sua fiducia. Questa newsletter telematica gratuita per l'utente intende quindi affiancare i professionisti della gestione e della consulenza condominiale e supportarne le attività, colmando le lacune dell'informazione legislativa, erogando un nuovo servizio ritagliato sulle esigenze degli Amministratori e aprendo una ulteriore finestra di dialogo tra la C&P e l'Assicurato. Certa di aver fatto cosa gradita ai propri clienti, la C&P si augura di poter accogliere critiche e suggerimenti, al fine di migliorare costantemente gli standard del servizio reso, per poter realizzare anche in questa nuova avventura il proprio primario obiettivo: la soddisfazione dell'Assicurato.

IN PRIMO PIANO

In Italia ogni anno 800 mila cause tra condomini La spesa complessiva è di 3 miliardi di euro

di Marino Petrelli

Le famiglie italiane in condomini sono 13,5 milioni. Solo a Roma si possono contare 53.037 edifici in condominio, a Milano 50.330, a Bari 27.391. La litigiosità, nei condomini, è spesso all'ordine del giorno. Secondo un'indagine, il 53% delle cause civili degli ultimi 5 anni riguarda questioni condominiali. Le cause tra vicini sono oltre 800 mila l'anno per una spesa complessiva di oltre 3 miliardi di euro. Dalla stessa indagine risulta che le tipologie di liti riguardano per il 75,4% gli spazi comuni, per il 52,4% rumori giorno e notte, per il 38,9% manutenzione straordinaria palazzo, per un restante 17,5% la presenza di animali domestici. Numeri che la dicono lunga su quanto sia difficile condividere gli spazi con altre persone.

Singolare il caso di Firenze, dove sono in crescita le conflittualità tra vicini di casa, in particolare fra gli inquilini degli alloggi pubblici. Lo ha rilevato la segreteria provinciale del sindacato Sunia con un questionario diffuso fra 3.567 assegnatari di case di proprietà pubblica. L'indagine ha evidenziato l'esistenza di un caso, ogni due intervistati, di contrasti e disagi tra i condomini, spesso sfociati in cause legali. In particolare, alla domanda se esistono problemi di convivenza con i vicini di casa, il 52% degli intervistati ha dichiarato di averli e, addirittura, di non riuscire a trovare gli strumenti necessari per risolverli, aumentando lo stato di frustrazione e il senso di impunità a favore di coloro che non rispettano le regole. Inoltre, il 38% ha risposto di aver avuto contrasti con i vicini in passato e solo il 10% ha affermato di non averne.

Ma perché si tira fuori tanto furore durante le riunioni condominiali? Secondo lo psichiatra Vittorino Andreoli, gli ambienti in cui si vive alla fine sono soltanto due: il luogo di lavoro e quello dove si abita. Nelle questioni condominiali si aggiunge il fatto che spesso i condomini sono anche proprietari. Si identificano con quell'appartamento, la loro personalità è costruita dal senso di possesso. Gli insulti in realtà sarebbero maschere che nascondono altri sentimenti, quali l'invidia per chi ha una macchina più bella e costosa, la rabbia per il vicino che non saluta mai. La riunione condominiale, quindi, è l'occasione per dimostrare la propria forza o personalità. E' anche una questione di territorio: lì ognuno ha marcato il suo, come un animale, ed è disposto a tutto per difenderlo. Tra scale e ascensori riemerge, pertanto, il nostro lato primitivo, quasi abitissimo nella foresta.

IN QUESTO NUMERO

■ **Commenti/1**

LA NATURA GIURIDICA DEL CONDOMINIO

a pag 2

■ **Commenti/2**

ILLEGITTIMO IL FASCICOLO DI FABBRICATO

a pag 3

■ **Approfondimenti**

CON LA RITENUTA ARRIVANO GLI AUMENTI

a pag 4

■ **Consigli**

PRIVACY E CONDOMINIO: IL MANUALE

a pag 4

LA NORMATIVA

1 La natura giuridica del condominio è regolata dal **Co-dice Civile** agli artt. 1117 - 1139. L'art. 1123 regola le spese per parti comuni dell'edificio, prestazione dei servizi nell'interesse comune e innovazioni deliberate dalla maggioranza "sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". Gli artt. 1129 - 1131 riguardano nomina, revoca e attribuzioni dell'amministratore. L'art. 1132 il dissenso dei condomini rispetto alle liti. L'art. 1138 riguarda il regolamento di condominio (Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 (att. 71). Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107).

2 Il **T.A.R. del Lazio, sez. II**, ha pronunciato il 13 novembre 2006, la sentenza n. 12320 sul ricorso proposto da Confedilizia contro il Comune di Roma e nei confronti della regione Lazio e dell'ALAC, PER L'ANNULLAMENTO della deliberazione n. 27 del 24 febbraio 2004, con cui il Consiglio comunale di Roma ha provveduto all'istituzione del fascicolo del fabbricato. Visti i ricorsi presentati e sentito il dibattimento delle parti in causa, il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, sez. 2°, accoglie il ricorso n. 5627/2004 e per l'effetto annulla, per quanto di ragione e nei sensi di cui in motivazione.

3 La **Corte di Cassazione, sez. II Civile**, ha approvato la sentenza n. 22840 con la quale stabilisce che "anche persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione delle responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica". La Cassazione interviene così sulla possibilità per una società di capitali di svolgere l'incarico di amministratore. Si ricorda che la legge n.1966/1939 ha previsto la possibilità per le società fiduciarie di assumere l'amministrazione di beni per conto terzi, escludendo solo le attività riservate agli iscritti alle categorie professionali; mentre il D.Lgs 104/96 ha previsto l'affidamento a società specializzate della gestione dei beni immobili dimessi dagli enti previdenziali, compresi i "servizi condominiali". La pretesa incompatibilità tra l'elemento fiduciario del contratto di mandato, conferito "intuitu personae" all'amministratore di condominio, e l'imputazione di responsabilità "imperpersonale" propria della struttura societaria, viene smentita sulla base di diverse considerazioni; in particolare la n.22840 afferma che "persona fisica e persona giuridica hanno lo stesso "indice" di affidabilità per quanto concerne l'esatto adempimento delle obbligazioni e l'imputazione della responsabilità".

COMMENTI/1

LA NATURA GIURIDICA DEL CONDOMINIO

Il consolidato orientamento giurisprudenziale non richiede, ai fini della costituzione di un condominio, alcun formale atto costitutivo, essendo sufficiente al tal proposito la costruzione su suolo comune di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva. Di conseguenza perché trovino applicazione le disposizioni del codice civile sul condominio (artt. 1117 - 1139) non sono richiesti il certificato di abitabilità dei singoli appartamenti, così come la nomina dell'amministratore, l'approvazione del regolamento e la determinazione delle quote millesimali. I predetti elementi sono soltanto strumenti per la gestione degli interessi comuni e l'osservanza degli obblighi connessi al preesistente rapporto di comunione. Ugualmente irrilevante ai fini della costituzione del condominio, è l'esistenza di distinti ingressi e l'assenza di locali comuni. L'esistenza di un condominio prescinde dalla circostanza che i proprietari delle singole unità produttive si siano o meno resi conto della condominialità del fabbricato. Per quanto riguarda, invece, la natura giuridica del condominio, è opinione ormai prevalente considerare il condominio come semplice ente di gestione privo di personalità giuridica autonoma, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti (proprietari) limitatamente all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti dominicali dei singoli proprietari.



COMMENTI/2

PER IL TAR DEL LAZIO È ILLEGITTIMO IL FASCICOLO DI FABBRICATO

Con la sentenza n. 12320, il Tar del Lazio ha dichiarato illegittimo il fascicolo di fabbricato istituito dal Comune di Roma. Il libretto è stato introdotto dalla legge regionale n. 31 del 12 settembre 2002 del Lazio e consentiva ai comuni di istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione, per conoscere lo stato di conservazione del patrimonio edilizio. Il Comune di Roma, con delibera n. 27 del 24 febbraio 2004, ha istituito il fascicolo, richiedendo anche i dati sulla situazione geologica, geotecnica ed agroforestale dell'area, e prevedendo la possibilità che il tecnico incaricato, in caso di necessità, proponesse ulteriori approfondimenti conoscitivi per eseguire interventi idonei a rimettere in sicurezza il fabbricato. Secondo il Tar, il provvedimento comunale è "un inutile dispendio d'attività amministrativa" e una "vana duplicazione di adempimenti in capo ai proprietari" che "sono stati costretti a fornire al Comune atti e notizie sui loro edifici di per sé acquisiti o facilmente conoscibili da parte della P.A.". In particolare, i dati geologico - ambientali non sono nella disponibilità dei proprietari e richiedono accertamenti tecnici di straordinaria complessità, i cui risultati sono già in possesso delle Amministrazioni competenti. Per il Tar, il contenuto del fascicolo non può legittimamente essere il duplicato dei dati già acquisiti e che sono richiesti solo perché non si è in grado di ordinarli e valutarli correttamente.



L'INTERVISTA/1

IL PROFESSIONISTA: «BASTA CON LE CARENZE NORMATIVE, IL CODICE VA ADEGUATO»

Negli ultimi anni la figura dell'amministratore di Condominio ha subito profondi cambiamenti. A chi rappresenta i condomini si richiedono capacità di mediazione tra i rappresentanti, preparazione in ambito giuridico e fiscale, ma non solo. L'amministratore deve tenersi continuamente aggiornato, seguire corsi di perfezionamento, avere notevoli doti organizzative. Anche perché, se il suo lavoro non soddisfa i condomini, è lui a pagarne le conseguenze. Ne parliamo con il **dottor Stefano Biondi**, che da anni a Roma si dedica a questa professione con passione ed impegno.

Dott. Biondi, è davvero utile affidarsi ai professionisti per l'amministrazione del Condominio?

Il lavoro dell'amministratore richiede moltissime competenze in ambito giuridico e fiscale. Per i condomini c'è sicuramente necessità di affidarsi solo ed esclusivamente a chi ha scelto l'amministrazione dei Condomini come professione. Basti pensare alla necessità di aggiornarsi continuamente, tenendo conto che il nostro Codice civile è piuttosto carente in materia di Condominio.

Quali le conseguenze di questa carenza sul lavoro dell'amministratore?

Risulta difficile trovare soluzione alle situazioni che di volta in volta si presentano nel lavoro di gestione dei Condomini. Pensiamo alle liti: ogni Condominio ne ha qualcuna da dirimere, e queste sono soggette alle disposizioni del giudice che interpreta i pochi articoli del Codice in materia di Condominio, in base alle consuetudini e alla giurisprudenza. Ma l'amministratore deve tenersi sempre aggiornato sui pareri e sulle sentenze, che possono rappresentare utili strumenti per evitare le liti condominiali e cercare di risolverle prima che si arrivi al tribunale.

Sul piano normativo cosa si augura per rendere più agevole la professione?

Ad oggi non è stato approvato l'adeguamento delle normative sul Codice civile in materia di Condominio, né un albo degli amministratori, che discerna tra i professionisti e gli altri: questioni che troveranno precise risposte, ma è difficile per noi amministratori lavorare con una carente normativa di riferimento. Bisogna sempre spulciare sentenze di Cassazione che spesso cozzano tra loro, orientarsi tra infiniti pareri, rifarsi a quella o a quell'altra giurisprudenza. Sarebbe utile un rapido adeguamento del Codice civile.

L'INTERVISTA/2

L'AMMINISTRATORE: «È NECESSARIO TENERSI SEMPRE AGGIORNATI»

«**C**i sono tante di quelle cose da conoscere che se uno non è addentro alla materia rischia di commettere molti errori». Inizia così il suo dialogo con Condominoring il **dottor Franco Arnaldo**, amministratore a Roma. Gli chiediamo un parere sulle novità normative, in particolare la ritenuta d'acconto del 4% prevista in Finanziaria per i fornitori. «Proprio oggi ho ricevuto un nuovo aggiornamento – racconta – che non ho ancora avuto il tempo di leggere. Per noi amministratori la ritenuta comporta un enorme aggravio di lavoro. Il mio studio ha dovuto affidare tutto il lavoro contabile per il 4% ad una sola persona, affinché se ne occupi a tempo pieno». Altra faccenda quella del fascicolo di fabbricato, che una recente sentenza del T.A.R. del Lazio ha dichiarato illegittimo. «La redazione del fascicolo era stata onerosissima e, nella mia esperienza, mal recepita dai condomini. È vero che le norme esistono, ma spesso chi vive in un condominio cerca di rendere le cose più semplici, di evitare noie. E in un certo senso – aggiunge – il fascicolo di fabbricato ha comportato per i Condomini una grossa spesa a fronte di vantaggi tutti del Comune. Che, col fascicolo, ha acquisito una enorme mole di informazioni, per di più sottoscritte da chi le ha fornite».

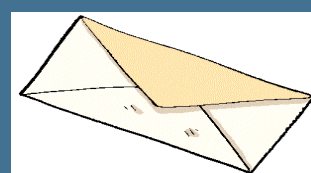
IL PARERE

Cessato ogni obbligo per libretto casa, parla Confedilizia

«L'obbligo di dotare gli immobili di Roma del libretto casa e quello di ogni adempimento in merito è cessato per effetto della sentenza del Tar del Lazio, che ha accolto il ricorso proposto da Confedilizia - spiega l'organizzazione - L'eventuale ricorso al Consiglio di Stato da parte del Comune non avrebbe alcun effetto. Del tutto inconfidente - precisa - è poi qualsiasi tentativo di cercare appigli nella legge della Regione Lazio che consentiva ai Comuni di istituire il libretto, posto che anche tale provvedimento è caduto sotto la scure dei giudici amministrativi, che hanno ritenuto che alla legge in questione siano in toto applicabili le valutazioni fatte dalla Corte Costituzionale nel 2003 nel dichiarare illegittima analoga legge della Regione Campania».

**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI O VUOI
SEMPLICEMENTE AVERE
VOCE SULLA NOSTRA NEWSLETTER?**

BASTA SCRIVERCI!



visita il sito www.cpbroker.it

condominio@online-news.it

NOVITÀ

a Con la Finanziaria 2007 il Condominio non è più sostituito d'imposta (nella misura del 20%) soltanto per professionisti da cui riceve prestazioni, ma anche per artigiani. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, il Condominio è perciò tenuto ad operare una ritenuta del 4%, a titolo di acconto dell'imposta sul reddito del percipiente, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere e servizi. Ciò esclude le forniture di elettricità, acqua e gas in quanto contratti di somministrazione e coinvolge le forniture che prevedono un appaltatore di servizi, come ditte di pulizie, giardinaggio, manutenzioni, compresi i compensi dell'amministratore di Condominio organizzato in forma di società. Restano soggetti a R.A. del 20% i compensi dell'amministratore persona fisica. Per consentire il versamento l'Agenzia ha istituito due nuovi codici tributo, da inserire nel modello F24. L'assicurazione è un contratto aleatorio da inserire nell'elenco fornitori, ma non è soggetta a ritenuta.

b Condominio ecologico, arrivano i fondi statali. Con decreto del Min. dello Sviluppo Economico, adottato insieme al Min. dell'Ambiente, sono resi disponibili i sussidi stanziati dalla Finanziaria per rendere più conveniente l'installazione di impianti fotovoltaici. Il Condominio potrà produrre energia pulita, per l'autoconsumo e per la cessione al sistema elettrico, risparmiando. Detraibili fino al 55% le spese affrontate per l'installazione di pannelli solari, la sostituzione di vecchie caldaie con impianti più efficienti, gli interventi di riduzione delle dispersioni termiche della propria casa.

c Privacy e Condominio, la corretta gestione dei dati passa per l'amministratore. Considerate informazioni necessarie e pertinenti l'amministrazione delle parti comuni: dati anagrafici, indirizzi, quote millesimali, dati relativi a consumi collettivi. I numeri di telefono richiedono invece il consenso degli interessati, a meno che non siano inseriti in elenchi pubblici. Per saperne di più, consulta i nostri Consigli.

APPROFONDIMENTI

CON LA RITENUTA ARRIVANO GLI AUMENTI

Ritenuta d'acconto del 4% su opere e servizi, inevitabili gli aumenti. Alzano la voce i professionisti del Condominio: il provvedimento previsto in Finanziaria (cfr. Novità) comporterà un'ondata di rialzi dal 10% al 20% nelle retribuzioni degli amministratori, che si trovano a gestire una contabilità più complessa. Il modello F24 deve infatti essere compilato per ogni pagamento. Inoltre per ogni prestazione l'importo corrispondente va versato a breve, salvo poi procedere al riepilogo di tutte le spese a fine d'anno tramite la dichiarazione per i sostituti d'imposta (Mod. 770). Prevedibili ritardi per riorganizzare il lavoro, ma non solo. I non-professionisti, che secondo alcuni dati sono 250mila a fronte di 300mila amministratori, dovranno ricorrere alla consulenza di un fiscalista, che va pagata, con conseguente aggravio delle spese per i condomini.

CONSIGLI

PRIVACY E CONDOMINIO, UN MANUALE DA MAGGIOLI EDITORE

Privacy e Condominio, come districarsi tra le norme? Un vademecum per il professionista arriva da Maggioli Editore, che a distanza di un anno e mezzo dalla prima edizione, pubblica il volume "Privacy e condominio: adempimenti dell'amministratore" a cura dell'Avv. Gianfranco Di Rago e di Giuseppe Bordolli, consulente legale specializzato nel settore immobiliare. Il testo, già riconosciuto come manuale di riferimento per l'applicazione della normativa sulla tutela dei dati personali in ambito condominiale, si presenta ora in versione aggiornata e contiene le indicazioni che l'Autorità garante della privacy ha elargito a seguito della consultazione con le associazioni degli amministratori. Tra i temi affrontati il trattamento dei dati personali nell'ambito dello svolgimento delle assemblee, nella gestione del recupero crediti nei confronti dei condomini morosi, nelle comunicazioni all'interno e all'esterno del condominio. Una agevole sintesi dei contenuti del Codice della privacy introduce agli adempimenti cui l'amministratore è tenuto nei confronti del Condominio e dei singoli condomini, ma anche dei fornitori e dei dipendenti. Tutte le norme di riferimento, dal provvedimento generale, alle autorizzazioni, fino ai pareri del Garante sono consultabili in un Cd-Rom allegato all'opera, contenente anche una guida alla redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza e facsimili della modulistica utile.



DOMANDE E RISPOSTE



POSTO AUTO FUORI NORMA, CHI PAGA?

Anni fa ho acquistato un appartamento in un Condominio il cui seminterrato era stato attrezzato con posti-auto per i residenti. A seguito della denuncia di un condomino, un sopralluogo dei vigili del fuoco ha evidenziato che i posti-auto non erano in linea con le norme anti-incendio, perciò il seminterrato è stato chiuso. Io però, al momento dell'acquisto, ero convinto che tutto fosse in regola. Posso addebitare al precedente proprietario le spese per l'adeguamento?

(Un lettore)

Purtroppo l'azione è prescritta da tempo. Secondo l'art. 1.490 Cc il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano non idonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano apprezzabilmente il valore. Lei avrebbe potuto addebitare le spese di adeguamento al precedente proprietario, ma soltanto entro un anno dalla consegna.



HO RAGIONE IO O L'AMMINISTRATORE?

Nel mio Condominio il garage è utilizzato da tutti i condomini, ma alcuni posti-auto, come il mio, sono più scomodi di altri. Il condomino che svolge le funzioni di amministratore afferma che la suddivisione dei posti dipende dai millesimi.

(Mario, Roma)

L'amministratore ha torto: la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione (Sent. N. 26226/2006) ha stabilito che in casi come il suo il criterio da seguire è quello del "pari uso": il godimento del bene da parte di comproprietari si presume uguale per tutti, come ribadisce l'art. 1.102 Cc.