

## IN PRIMO PIANO

Quando il condominio è in vacanza...



Nella foto la sede C&P di Via Barberini, 50

Dall'antifurto ai rifiuti, i consigli dell'ANAMMI per trascorrere un'estate tranquilla occhio alle prese elettriche, all'allarme anti-furto e, soprattutto, ai numeri per le emergenze. In prossimità delle vacanze estive, l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea degli AMMinistratori d'Immobili, ha stilato un mini-vademecum, destinato a chi abita in condominio, per evitare di imbattersi al rientro in sgradite sorprese. In tal senso, l'amministratore dovrà rivolgere precise raccomandazioni ai suoi amministrati. La prima riguarda l'elettricità. "Un classico del ritorno dalle ferie – osserva Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI – è incappare nelle conseguenze nefaste di un'interruzione di energia. Ecco perché consigliamo di staccare la corrente elettrica o, se non è possibile, tutte le spine di televisione, computer e telefono. Oltre ad eliminare il rischio di danni agli impianti, infatti, le prese elettriche si sono rivelate conduttori di fulmini". Poiché il blocco dell'elettricità è divenuto un fenomeno ricorrente dell'estate italiana, l'associazione raccomanda anche di vuotare il freezer. Attenzione ai rifiuti: dimenticare il sacchetto dell'immondizia in cucina significa ritrovarsi, letteralmente, invasi da cattivi odori e da insetti. Un riguardo particolare va poi dedicato all'allarme anti-furto. "La sirena che suona all'impazzata senza motivo – sottolinea il presidente Bica - è un problema che si previene facilmente: basta affiggere sulla porta il numero dell'azienda che lo ha installato, consentendo ai vicini di risolvere in fretta il problema. Tra l'altro, è anche un buon deterrente per i ladri". A chi sta per partire, infine, l'ANAMMI consiglia di chiudere l'interruttore dell'acqua,

evitando così il rischio di perdite indesiderate. I consigli dell'ANAMMI sono validi anche nel caso in cui lo stesso amministratore di condominio parta per le ferie. "Questo, però – afferma il leader dell'ANAMMI - non significa dimenticare le esigenze degli immobili che si gestiscono". In particolare, prima di partire, l'amministratore dovrà tutelare i suoi condòmini dalla possibilità di guasti: l'ascensore rotto, la chiave che si spezza nel portone, la piscina condominiale con problemi di depurazione. Per gli abitanti del condominio, sarà quindi stilata una comunicazione ad hoc con la lista delle aziende e dei professionisti cui, di norma, ci si rivolge per le riparazioni e la manutenzione, con i relativi recapiti. Nella stessa lista ci saranno anche i "numeri utili", come quello dei vigili del fuoco. L'immobile che può contare sulla presenza di un portiere avrà, ovviamente, difficoltà minori ad affrontare l'emergenza estiva. "Sarà l'addetto alla portineria, in quel caso, ad interpellare le ditte interessate, basandosi sullo stesso elenco dell'amministratore", precisa Bica. Al riguardo, l'ANAMMI ha istituito il PIC – Pronto Intervento Condominiale. Tale servizio, fruibile dagli amministratori associati e dai loro condòmini grazie ad una semplice telefonata, permette di risolvere in tempi brevi le emergenze tipiche del periodo delle ferie. Se invece, conclude il presidente dell'ANAMMI, "l'amministratore lavora in uno studio professionale, potrà fornire un suo referente temporaneo".

## NEL NUMERO 14

■ **La Normativa**  
OBBLIGO DI ESIBIRE  
LA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Pag 2

■ **Il punto su...**  
TELECAMERE IN CONDOMINIO E PRIVACY  
SERVONO REGOLE CHIARE

Pag 3

## LA NORMATIVA

### Condominio, obbligatorio per l'amministratore esibire i documenti condominiali

I condomini hanno sempre diritto di accedere ai documenti riguardanti il condominio. Lo ha ribadito la Suprema Corte di Cassazione con la pronuncia del 28 febbraio 2008, n. 12650/08, depositata lo scorso 19 maggio, in cui viene sancito il diritto all'informazione dei condomini. Secondo i giudici il partecipante al condominio ha il diritto di ottenere dall'amministratore tutta la documentazione che riguarda gli argomenti posti all'ordine del giorno in assemblea. Anzi, un eventuale rifiuto da parte dell'amministratore a fornire tale documentazione determina l'annullabilità delle delibere successivamente approvate sul punto.

La Corte di Cassazione era stata chiamata a pronunciarsi in merito alla seguente questione: un condomino aveva impugnato davanti al Tribunale di Genova le deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio di cui faceva parte. In particolare, deduceva che l'amministratrice aveva violato il suo diritto di informazione, prima di approvare il rendiconto, poiché non gli aveva consentito di prendere visione, in tempi e modi debiti, della documentazione relativa, avendogli sottoposto una documentazione frammentaria ed avendogli impedito di estrarne copia integrale. Il condominio si costituiva e contestava il fondamento della domanda, deducendo che l'amministratrice aveva consentito all'attore di prendere visione di tutta la documentazione amministrativa e contabile del condominio, ricevendo l'attore nel suo studio, pochi giorni prima che si riunisse l'assemblea, contestando peraltro la pretesa indiscriminata dell'attore di estrarre copia integrale di tutta la documentazione condominiale.

Il Tribunale rigettava la domanda del condomino, accogliendo la tesi del condominio che, nel costituirsi in giudizio, aveva affermato che l'amministratore aveva consentito all'attore di prendere visione di tutta la documentazione condominiale, ricevendolo nel proprio studio pochi giorni prima che si riunisse

l'assemblea, e contestando, in ogni caso, la pretesa del condomino di estrarre copia integrale di tutta la documentazione condominiale.

La Corte d'Appello, nel confermare la sentenza di primo grado, rigettava la domanda dell'attore, sulla considerazione che nessuna norma del codice civile prevede che il comportamento dell'amministratore possa rendere invalida una delibera condominiale; pertanto, il condomino che invoca l'invalidità delle deliberazioni assunte dall'assemblea a causa di "violazione del diritto di informazione del condomino votante", può solo avvalersi dei rimedi previsti dall'art. 1133 cod. civ. e, cioè, ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti adottati dall'amministratore, senza, che ciò, peraltro, pregiudichi il suo diritto di impugnazione delle deliberazioni assembleari.

La Corte ha confermato l'indirizzo affermatosi con la sentenza del 28 gennaio 2004 n. 1544, la quale ha testualmente affermato che *"In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà"*.

Di conseguenza, la Corte ha ritenuto fondata la doglianza del condomino e stabilito che *"la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità delle delibere ivi successivamente approvate, riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari"*.



**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
condominio@online-news.it**

**VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## II PUNTO SU...

### Telecamere condominiali, servono regole chiare



Privacy: servono regole chiare sulle telecamere condominiali.

A chiederle è il Garante per la protezione dei dati personali, che ha segnalato

al Parlamento e al Governo l'opportunità di valutare l'adozione di una disciplina che regoli alcuni aspetti relativi al trattamento dei dati personali determinati dall'installazione di impianti di videosorveglianza nei condomini, materia allo stato non disciplinata specificamente.

Come riportato dalla newsletter del Garante, recenti quesiti e segnalazioni rivolti all'Autorità hanno infatti posto il caso in cui non i singoli condomini, ma l'intero condominio intende installare tali impianti in aree comuni, quali portoni d'ingresso, androni, cortili, scale, parcheggi, anche presso residence o multiproprietà.

"Dal loro esame - spiega l'Autorità - emerge l'esistenza di due interessi contrapposti: da un lato l'esigenza di sicurezza delle persone e di tutela di beni comuni; dall'altro, la preoccupazione dei singoli che gli impianti di videosorveglianza possano incidere sulla libertà di muoversi, senza essere controllati, nel proprio domicilio e all'interno delle aree comuni".

"La questione sottoposta alle Camere - prosegue il Garante - non trova (né avrebbe potuto trovare) puntuale regolamentazione nel Codice civile del 1942 e, anche rifacendosi ai principi generali, non appare chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei proprietari o se si debba tener conto anche del consenso di altri soggetti, in particolare dei conduttori; non risulta chiaro, poi, con quale tipo di maggioranza possa essere approvata. In questa materia, peraltro, non può essere sottovalutato il divieto contenuto nell'art. 615 bis del codice penale che sanziona chiunque si procura indebitamente immagini relative alla vita privata che si svolge nel domicilio - conclude l'Autorità - nozione che secondo alcune decisioni giurisprudenziali può giungere fino a ricomprendere le aree comuni; cosa che comporterebbe la necessaria acquisizione del consenso di un numero assai ampio di soggetti, non sempre di agevole identificazione".

L'art. art. 615 bis del codice penale riguarda infatti le Interferenze illecite nella vita privata. In base alla legge "Chiunque, mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614, è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni". Tra i luoghi indicati dal citato articolo 614 ovviamente anche il Condominio. "Alla stessa pena soggiace - prosegue il 615 bis - salvo che il fatto costituisca più grave reato, chi rivela o diffonde mediante qualsiasi mezzo d'informazione al pubblico le notizie o le immagini, ottenute nei modi indicati nella prima parte di questo articolo".

Ad oggi si fa riferimento alla sentenza 559197/07 del 08/02/2007 con cui la Corte di cassazione civile aveva stabilito che l'installazione di telecamere in locali di proprietà del condominio non configura il reato di "Interferenze illecite nella vita privata", di cui all'art. 615 bis c.p.. Come riportato da overlex.com, la Suprema Corte, in sintesi, afferma in sentenza che è del tutto legittima la sopraccitata condotta all'interno dei locali di proprietà esclusiva di un condominio, in quanto finalizzata all'individuazione della precisa identità degli autori di ripetuti episodi di danneggiamento e molestia, disturbo alle persone che si sono verificati in danno dello stesso condominio. Pertanto, è palese che le predette aree condominiali venivano chiaramente utilizzate da parte di un numero indeterminato di persone. In conclusione, il principio di diritto che si ricava da questa interessante sentenza è che, nel caso de quo, non c'è stata alcuna apprensione fraudolenta di immagini visive e che la tutela dell'inviolabilità del proprio domicilio e della propria privacy, diritto alla riservatezza devono essere considerati come dei bene primari ed irrinunciabili per le persone. Di conseguenza, la sentenza afferma in maniera chiara e lineare che, nel caso in oggetto, non vi è stata alcuna installazione abusiva di telecamere ed aggiungo che non sussiste il reato p. ep. dall'art. 615 bis anche per difetto dell'elemento psicologico (dolo generico).

VISITA IL SITO

[www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)

## LA POSTA DI CONDOMINIORING

**44 - Ho denunciato un'infiltrazione d'acqua nel mio appartamento direttamente alla Compagnia di Assicurazione, scavalcando l'Amministratore del condominio nel quale abito. La Compagnia assicuratrice mi ha respinto la denuncia dicendo che è l'Amministratore che deve firmarla ed inviarla all'assicurazione e non il condomino.**

**Non credo a quanto mi hanno detto perché, quando ho avuto un sinistro con l'auto, ho inviato direttamente la denuncia all'assicurazione che l'ha accettata. Vorrei sapere cosa ne pensate.**

La Compagnia di Assicurazione è nel giusto. Infatti, la polizza è stipulata a livello condominiale e, pur garantendo su tutte le parti dell'edificio, comprese quelle private, è l'amministratore ad agire in duplice veste di rappresentante dei condomini collettivamente (per quanto riguarda i danni che potrebbero cagionare le parti comuni a terzi e condomini), ma anche di rappresentante dei condomini singolarmente (per i danni provocati da loro proprietà esclusive, quali rotture di poggioni, tubi privati ecc.). E' dunque l'amministratore il referente della Compagnia Assicuratrice. Diversa è la procedura nella Responsabilità Civile Auto obbligatoria, da Lei citata, regolata dalla legge che dà facoltà al danneggiato di rivolgersi, in caso di sinistro, indifferentemente alla Compagnia o all'assicurato

**45 - Il condominio nel quale io abito a Frosinone è assicurato con una polizza multirischi.**

**Ho telefonato alla Compagnia di assicurazione per chiedere notizie in merito ad un danno da incendio sviluppatosi nel mio appartamento.**

**Mi hanno risposto che non possono parlare con il condomino ma soltanto con l'amministratore, invocando la legge sulla privacy e l'impossibilità di accertare telefonicamente se sono veramente una condomina. E' vero quanto mi hanno detto?**

La Compagnia ha agito nell'interesse del condominio. Essendo ogni singolo condomino, pur rappresentato nella sottoscrizione della polizza dall'amministratore, titolare del contratto, egli ha naturalmente diritto all'accesso ai documenti che lo vedono interessato (perizie quietanze ecc.), per cui, in caso di rifiuto da parte dell'ente assicuratore, potrà pretendere che gli sia



data copia di quanto richiesto, ma solo dimostrando il suo diretto coinvolgimento e dando alla Compagnia l'opportunità di verificarne l'identità.

**46 - Uno dei condomini del palazzo dove vivo è un ente, perennemente assente alle assemblee. Potremmo farci rilasciare una delega, magari a rotazione tra i condomini oppure, trattandosi di un ente, ciò non è possibile? Grazie.**

La legge non pone limitazioni in merito alle deleghe. Il delegato può essere anche una persona estranea al condominio e può ricoprire l'incarico per tante volte quante sono le richieste del delegante. Inoltre la Legge non fa differenza tra persone fisiche ed enti. Sarà dunque sufficiente, per lei e gli altri condomini, accordarvi con l'ente in questione per ottenerne la delega che potrà, previo assenso dell'ente stesso, essere concessa a rotazione a più persone.

COSSA & PARTNERS

**C&P**  
SRI.  
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50  
00187 ROMA

T. 06 484855

F. 06 4885831