

IN PRIMO PIANO

Il distacco dal riscaldamento



Nella foto la sede C&P di via Barberini 50

E' legittimo il rifiuto dell'amministratore di autorizzare il distacco dal riscaldamento se esso è vietato dalla legge regionale. Lo ha stabilito il Tribunale di Verbania, sez. dist. Domodossola, il 9 gennaio scorso. La sentenza ha dichiarato inammissibile l'impugnazione della delibera perché già al momento della proposizione del ricorso l'ordinamento non riconosceva più ai ricorrenti il diritto di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento condominiale. Una testimonianza, questa, di quanto sia indispensabile all'amministratore conoscere una serie diversissima di norme, regolamenti, leggi e sentenze per compiere il proprio lavoro nel modo più appropriato e con il minore dispendio di tempo e di energie possibili, sia per se stesso che per i condomini che amministra, onde evitare spiacevoli discussioni ed intemperanze che purtroppo sappiamo essere avvenimenti assai comuni in ambiente condominiale. Condominioring rappresenta un tentativo di rispondere all'esigenza di continuo aggiornamento dei professionisti del condominio. Attraverso l'analisi delle norme più comuni e delle sentenze in merito alle questioni condominiali speriamo di rendere un utile servizio ai nostri lettori, sempre impegnati in

assemblee e scadenze, e di dare loro, attraverso lo spazio dedicato alle lettere, risposte ai dubbi più urgenti. Come potrebbe altrimenti l'amministratore sapere, ad esempio, con riferimento alla sentenza che abbiamo citata all'inizio di questo articolo, che in Piemonte una norma regionale, la Delibera del Consiglio n. 98-1247 dell'11 gennaio 2007, ha vietato ai condomini residenti in condomini con unità abitative superiori a 4 di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato? La nostra newsletter tenta di ovviare all'inconveniente di una scarsa informazione in merito, troppo spesso affidata ai passaparola o a pubblicazioni giuridiche fin troppo complesse per chi, come l'amministratore, ha ben importanti questioni cui pensare.

NEL NUMERO 16

- **LA NORMATIVA**
L'avviso di convocazione dell'assemblea.....PAG 2
- **IL PUNTO SU...**
Crediti inesigibiliPAG 3
- **LA POSTA**
Avvisi di morosità.....PAG 4

LA NORMATIVA

L'avviso di convocazione dell'assemblea

Generalmente l'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere inoltrato al singolo condomino.

Tuttavia la Cassazione, con **sentenza n. 8449 del 1 aprile 2008** ha ammesso la regolarità della convocazione recapitata presso un parente abitante nel medesimo edificio se questa procedura costituiva una prassi.

Nel caso specifico, sottoposto alla sezione seconda della Suprema Corte (Pres. Corona, Rel. Colarusso), l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale veniva di consuetudine inviato alla sorella dell'effettivo destinatario, abitante nello stesso condominio. Il marito della stessa partecipava poi all'assemblea, siglandone il verbale, al solo scopo di riferirne gli esiti al cognato.

Questi, in seguito alla notifica di un provvedimento ingiuntivo per il pagamento delle spese per lavori straordinari, aveva impugnato la delibera d'assemblea asserendo di esserne venuto a conoscenza soltanto tramite l'ingiunzione di pagamento.

Il Tribunale aveva in primo grado rigettato la domanda di nullità della delibera avanzata dal condomino.

La domanda era successivamente stata accolta dal giudice d'appello, il quale aveva sottolineato la necessità della forma scritta non solo per l'avviso di convocazione dell'assemblea, ma anche per la delega che il condomino assegnava solitamente al cognato.

La Cassazione ha poi rigettato l'obbligo di forma per l'invito a partecipare all'assemblea *"tanto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte e la prevelente dottrina, la comunicazione può*

essere fatta anche oralmente, in base al principio di libertà delle forme, laddove queste non siano prescritte dalla legge o convenute dalle parti, ai sensi degli artt. 1350 e 1352 c.c., (Cass. 875/1999; Cass. 245/1994), ovvero, in materia di condominio, quando tale principio non sia derogato dal regolamento che imponga particolari nullità di notifica, in mancanza delle quali l'assemblea non può essere ritenuta regolarmente costituita (Cass. 1515/1988)". Premesso quanto specificato, la Corte ha quindi emesso sentenza stabilendo che è regolare la convocazione dell'assemblea quando l'avviso della stessa pervenire per abituale consuetudine ad un parente dell'effettivo destinatario che abita nello stesso edificio.

La Corte ha infatti affermato che, qualora sia accertata l'esistenza di una prassi, ***intesa come regolare ripetersi di comportamento precedentemente accettati nello svolgimento di analoghi rapporti***, in base alla quale l'avviso di convocazione dell'assemblea destinato ad uno dei condomini viene consuetudinariamente inviato ad un congiunto residente nello stesso edificio, essa non può ritenersi illegittima *"con la conseguenza che l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto deve ritenersi regolare essendo l'atto, recapitato in tal guisa e pervenuto nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario, idoneo a creare nello stesso una situazione giuridica di oggettiva conoscibilità con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conforme alla clausola generale di buona fede, che regola i rapporti giuridici intersoggettivi ed impedisce, rendendolo illegittimo ed immeritevole di tutela, ogni abuso di diritto".*



**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

IL PUNTO SU...

Crediti inesigibili



E' inesigibile il credito per il consumo di energia elettrica se la bolletta viene contestata. E' quanto ha stabilito il Tribunale di Nola, giudice

un. Scermino, con sentenza del 28 febbraio 2008.

L'azienda fornitrice dell'energia elettrica era stata citata in giudizio da un consumatore per la restituzione di quanto pagato in esecuzione di una bolletta dell'anno precedente, non pagata perché contestata, con causale "addebito fornitura cessata".

L'azienda fornitrice si era difesa sostenendo che il pagamento della bolletta era dovuto per progressi consumi, quindi per una causale differente: secondo l'azienda il pagamento ottenuto non avrebbe dunque integrato un indebito.

Il Tribunale ha però precisato che non si trattava di stabilire se tali consumi fossero stati effettuati o meno, ma piuttosto "se il relativo importo potesse essere riscosso con queste forme e modalità da parte dell'azienda fornitrice, cioè mediante un silente riaddebito dei relativi costi in una bolletta successiva e sotto una voce differente (addebito fornitura cessata)".

La questione è di grande interesse anche per gli amministratori condominiali, visto il frequente ricorso alla sospensione dell'acqua e dell'energia elettrica da parte delle aziende erogatrici in caso di mancata corresponsione dei relativi

pagamenti o ritardo negli stessi da parte del condominio.

Secondo il giudice "poiché è fatto notorio che, secondo le condizioni generali del contratto di fornitura dell'energia elettrica utilizzate dalla società erogatrice, quando un cliente presenti reclamo relativamente ad un importo esposto in una bolletta (come nella fattispecie), il fornitore sospende la riscossione della stessa fino a quando non abbia reso i chiarimenti richiesti: il tutto, peraltro con eventuale rischio di oneri di mora e spese aggiuntive da parte del cliente, laddove la contestazione risulti infondata (...) una contestazione comunicata da parte di un cliente alla società fornitrice dell'energia integra una causa di temporanea inesigibilità del credito della società erogatrice dell'energia fino alla definizione del reclamo avanzato".

Conseguentemente il giudice di appello ha stabilito che fino a quando la società erogatrice dell'energia elettrica non renda al cliente le delucidazioni richieste per iscritto, essa non può riscuotere gli importi contestati, né questi ultimi possono essere considerati dovuti.

"Il che, a ben vedere, risponde ad una ragionevole ratio di tutela minima del consumatore, il quale non può sempre trovarsi esposto ad un pagamento immediato ed incondizionato delle somme indicate in bolletta, quando gli importi dovuti dalla società erogatrice sono pur sempre espressi da atti di formazione pur sempre unilaterale, le bollette, rispetto alle quali il cliente si trova in posizione di totale estraneità e soggezione".

Nel caso specifico, sono stati riconosciuti gli interessi legali sulla somma versata fin dal pagamento e non dalla domanda giudiziale, in ragione di un comportamento oggettivamente connotato, secondo il giudice, da un gravissimo difetto di trasparenza.

LA POSTA DI CONDOMINIORING

48 - Arrivata la bolletta dell'acqua nella mia casa la mare, un condominio di 3 piani, non ho ritenuto di dover pagare per un



evidente gonfiatura delle quote. Io infatti usufruisco dell'appartamento appena due settimane all'anno. Recentemente però l'intero palazzo viene abitato tutto l'anno da parte degli altri condomini, alcuni dei quali, a mio avviso, fanno un uso sproporzionato di acqua per annaffiare i loro giardini. L'amministratore, venuto a conoscenza del mio rifiuto a versare la spropositata cifra richiestami, a mio avviso non corrispondente al consumo da me effettuato, ha reso nota agli altri abitanti del condominio la mia indisponibilità, prima attraverso alcune e-mail, e poi attraverso un avviso affisso in bacheca, accanto alle cassette della posta. Venuta a conoscenza dell'accaduto, mi sono recata presso la mia abitazione, dove ho trovato la porta danneggiata a causa di un atto vandalico senz'altro addebitabile ad altri condomini. Ho fatto presenti le mie lamentele all'amministratore, sostenendo che avrebbe dovuto evitare di diffondere la notizia della mia indisponibilità a pagare la bolletta dell'acqua. Lui mi ha risposto che tale comunicazione è del tutto legittima, e che anzi sarebbe incorso in difficoltà se non l'avesse fatta. E' vero?

Elvira, Ladispoli

L'amministratore sbaglia. Rendere pubblica la morosità di un condomino può anzi configurare il reato di diffamazione, come ha stabilito la Corte di cassazione con sentenza n. 13540 del 31 marzo 2008. Nel caso sottoposto all'attenzione dei giudici l'amministratore aveva reso nota agli altri condomini la morosità di un condomino attraverso un cartello affisso nella bacheca dell'atrio condominiale, zona

facilmente accessibile anche ai visitatori estranei al condominio. Ritenendo offesa la sua reputazione, il condomino moroso aveva citato in giudizio l'amministratore, che si era difeso asserendo che non esistevano prove che soggetti estranei al condominio avessero preso visione di quell'indicazione. Assolto in primo grado, l'amministratore era stato ritenuto colpevole in appello. La Cassazione ha poi confermato la sentenza d'appello, osservando che "integra il delitto di diffamazione il comunicato, redatto all'esito dell'assemblea condominiale, con cui un condomino venga indicato come moroso nel pagamento delle spese, qualora esso venga affisso in un luogo accessibile non già ai soli condomini dell'edificio per i quali può sussistere un interesse giuridicamente apprezzabile alla conoscenza dei fatti, ma ad un numero indeterminato di altri soggetti". Ciò si verifica anche nel suo caso.

COSSA & PARTNERS

C&P
SRL

RUIB000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50
00187 ROMA

T. 06 484855
F. 06 4885831