AI SENSI DEL D.M. 140 DEL 13/08/2014

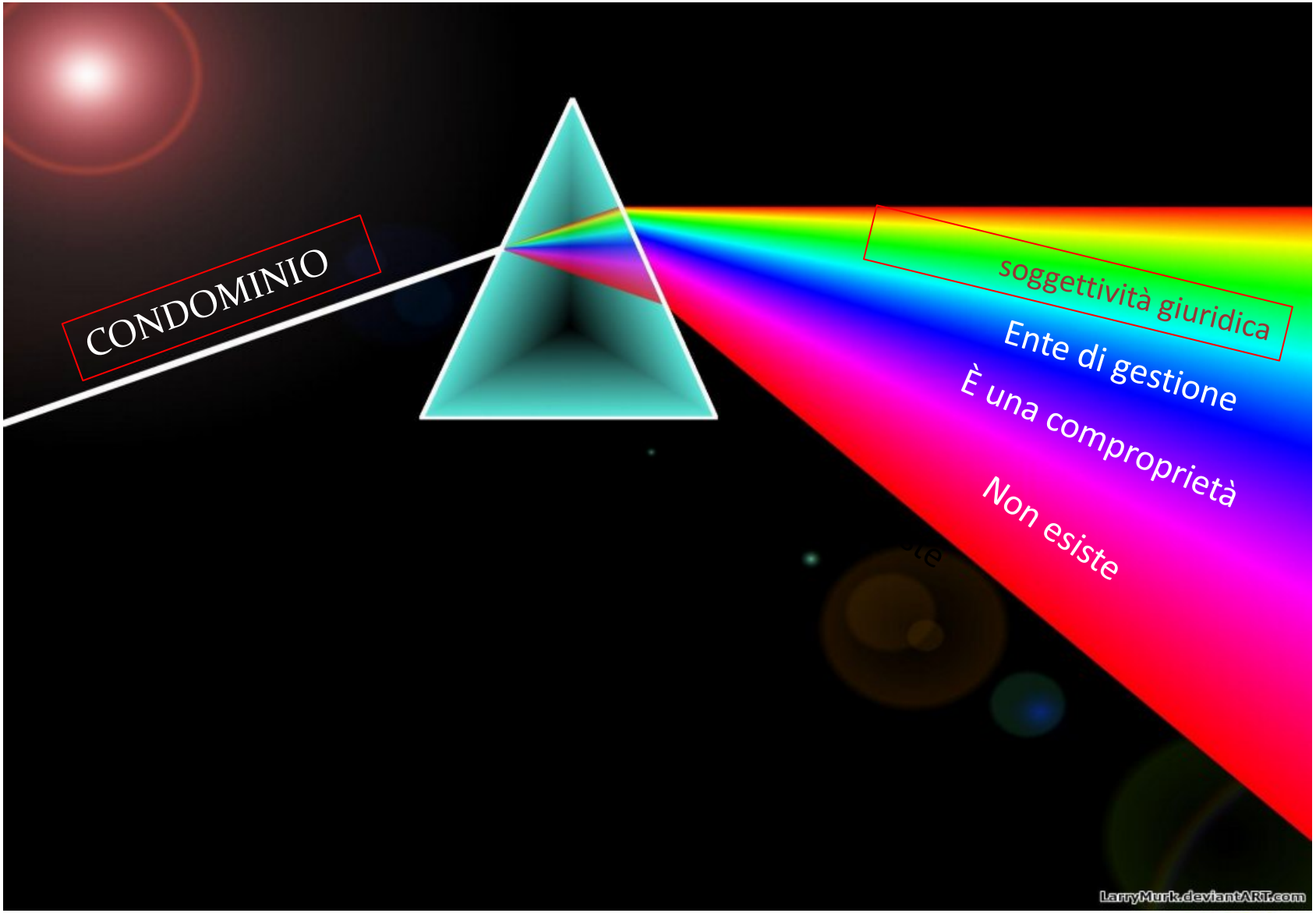
AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE 2016

ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Veneto

Direttore Scientifico: Avv. Maurizio Voi

LE MUTEVOLI PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA


CONDOMINIO
soggettività giuridica
Ente di gestione
È una comproprietà
Non esiste
LarryMurk.deviantART.com

Oggi è ancora valida la ricerca di una “prospettiva centrale” di un “concetto unico”

per comprendere l’istituto del Condominio ?

ESPLORAZIONE DEL FENOMENO

- ESPERIENZA INTUITIVA CHE GAURDA AL FENOMENO
-ASSOCIATA AD UN PUNTO DI PARTENZA
-ALLE SUE CARATTERISTICHE ESSENZIALI

PER ARRIVARE ALL'ATTENZIONE DI COME SI PONE IL FENOMENO

ò che si dà a vedere nella modalità dell'autodarsi.
Per ottenere questo risultato è necessario un cambiamento di atteggiamento (la riduzione) capace di spostare la visuale dalla prospettiva predominante con cui ci si rapporta al mondo.

IL CONDOMINIO E' UN FENOMENO ASSOLUTO?

IL CONDOMINIO E' UN FENOMENO ASSOLUTO?

Se lo guardiamo dalla prospettiva assoluta del diritto di proprietà è il rapporto tra parti comuni e parti di proprietà esclusiva (art. 1117 c.c.) quindi il fenomeno si fonda sulla proprietà (832 c.c.)
La titolarità delle cose, degli impianti, dei servizi di uso comune fa capo ai singoli condomini, a cui sono imputati diritti, obbligazioni e responsabilità. I beni comuni sono legati ai beni di proprietà esclusiva.
Il Condominio si designa come "diritto soggettivo di natura reale" e "organizzazione del gruppo dei condomini" composta da amministratore ed assemblea (Cass.9096/2000 e Cass.2046/2006

Se lo guardiamo da un punto dal punto di vista della gestione, in giurisprudenza di è andati verso una "oggettivizzazione" cioè lo si definisce come *ENTE DI GESTIONE*, cioè la rappresentanza dei condomini (ma fino al confine del diritto di proprietà) è in capo ad un soggetto terzo l'amministratore legittimamente nominato dall' assemblea (Cass.3636/2014)

IL CONDOMINIO E' UN FENOMENO ASSOLUTO?

Ma oggi con la legge di riforma del condominio L. 220/2012, e con i riferimenti per esempio alla obbligatorietà della gestione separata del patrimonio del condominio da quello dell'amministratore, del fondo speciale ex art. 1135 c.c., non si può ignorare che tali elementi vanno in "*una progressiva configurabilità in capo al condominio di una pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto di una soggettività giuridica autonoma*" (*Cass. Sez. un: 18.9.**2014** n.19663*)

IL CONDOMINIO E' UN FENOMENO ASSOLUTO?

Al 2006

- Prevale sempre il diritto di natura reale
- L'assemblea per la mera gestione

2014

- Per i terzi è comunque ente di gestione

Fine 2014

- Il condominio ha una <u>Soggettività Giuridica Autonoma</u>

Come ci si pone allora oggi davanti al fenomeno condominio?

Adottando una nozione elastica in funzione dell' effetto utile che uno stesso soggetto possa avere.

Il condominio può avere più "nature" (proprietà-ente di gestione-soggettività giuridica) finalizzate per istituti o per certi fini.

È la Nozione funzionale

Il condominio non è sempre uguale a se stesso ma muta a seconda dell'istituto o del regime normativo che deve essere applicato e della *ratio* ad essa sottesa

(per il principio funzionale: Cons.Stato, sez. VI, 22.3.**2016** n.1164 – Corte Giustizia Europea 18.7.2013 C-136/12).

Le conseguenze della nozione FUNZIONALE del Condominio

Cass: 8.2.2016 n.2444
ASSEMBLEA

L'assemblea condominiale può disporre, con le prescritte maggioranze, unicamente dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio e non anche dei diritti relativi alle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Di talché la delibera assembleare di approvazione di un accordo transattivo non può vincolare i condomini nella disposizione e nella tutela dei loro diritti.

Condominio come: "DIRITTO SOGGETTIVO DI NATURA REALE"

Le conseguenze della nozione FUNZIONALE del Condominio

Nel caso di giudizio intentato dal Condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta **esclusivamente al Condominio**, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio.

Cass: 10.9.2014 n.19663
Risarcimento danno da equa riparazione per irragionevole durata del processo

Condominio come: "SOGGETTO GIURIDICO AUTONOMO"

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO – I LIMITI

Amministrazione - Gestione - Conservazione ⟶ ***dei beni e sevizi comuni***

Per la Cassazione, orientamento costante (sent: 70175/98-4258/06-821/14) l'assemblea dei condomini non è legittimata a deliberare atti, anche di transazione che riguardano la disposizione di beni comuni

≠

L'assemblea condominiale può disporre, con le prescritte maggioranze, unicamente dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio e non anche dei diritti relativi alle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Di talché la delibera assembleare di approvazione di un accordo transattivo non può vincolare i condomini nella disposizione e nella tutela dei loro diritti. *Cass. 8.2.2016 n.2444.*

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO – I LIMITI

Amministrazione - Gestione - Conservazione ⟶ ***dei beni e sevizi comuni***

L'assemblea condominiale può disporre, con le prescritte maggioranze, unicamente dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio

Cass. 8.2.2016 n.2444.

Il Caso

Canna fumaria

Lesione dei diritti condominiali

?

Appare essere giurisprudenza difforme, nuovo corso?

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO – I LIMITI

INVALIDITA' – NULLITA' → SEMPRE RILEVABILE DAL GIUDICE

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Il principio, espressione di un indirizzo da ritenersi consolidato in sede di legittimità, è stato ribadito con *Sent. 19 febbraio 2016, n. 3354*.

La Corte di Cassazione (sentenza 305/2016), richiamando una propria sentenza precedente (9641/2006, nella quale la corte precisa che il giudice può rilevare la nullità d'ufficio su atti a fondamento di decreto ingiuntivo), e due pronunce delle Sezioni Unite (4806/2005 che chiarisce la distinzione tra delibere assembleari nulle e annullabili, e 26629/2009 che afferma il principio che il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle delibere assembleari), ha precisato che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo la delibera nulla (e non annullabile, che costituisce vizio differente) è rilevabile d'ufficio dal giudice, e può essere disapplicata anche in giudizio.

Delibera D

DELIBERE RICOGNITIVE

DELIBERE PROGRAMMATICHE

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO – I LIMITI

DELIBERA DI ADDEBITO SPESE DEL D.I. AL CONDOMINO MOROSO

Deve ritenersi legittima la delibera condominiale che, in via ricognitiva, addebiti al singolo condomino le spese liquidate a suo carico ed a favore del condominio in un provvedimento giurisdizionale provvisoriamente esecutivo.
Cass. Ordinanza 751/2016

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO – I LIMITI

DELIBERA ESECUZIONE LAVORI STRAORDINARI

L'obbligo del pagamento dei lavori di manutenzione straordinaria incombe sull' acquirente se, prima della stipula. Sia stata adottata soltanto una delibera assembleare programmatica, che abbia approvato i preventivi senza però indicare l'appaltatore ed il costo.

Trib. Mantova sent. 5.1.2016

1/2 → segue

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO – I LIMITI

DELIBERA PROGRAMMATICA-PREPARATORIA

Cass. 2.5.2013 n.10235, la delibera rilevante è soltanto quella con la quale gli interventi siano definitivamente approvati, con la commissione del relativo appalto e la ripartizione delle spese

SPESE ORDINARIE = **DELIBERA DICHIARATIVA** (cass 26.4.2013 n.10081)

SPESE STRAORDINARIE = **DELIBERA COSTITUTIVA**

RESPONSABILITA' OMISSIVA

L'amministratore di condominio è titolare di una posizione di garanzia ope legis che discende dal potere attribuitogli dalle norme civilistiche di compiere atti di manutenzione e gestione delle cose comuni da cui consegue la responsabilità per omessa rimozione del pericolo cui si espone l'incolumità pubblica di chiunque acceda in quei luoghi e per l'eventuale evento dannoso che derivi causalmente dalla situazione di pericolo proveniente dalla scarsa o cattiva manutenzione dell'immobile.

CASS.PEN: 23.10.2015 N.46385

1/3 → SEGUE

RESPONSABILITA' OMISSIVA

Intervenire sugli effetti e non sulla causa

"Key Concepts"

RESPONSABILITA' OMISSIVA

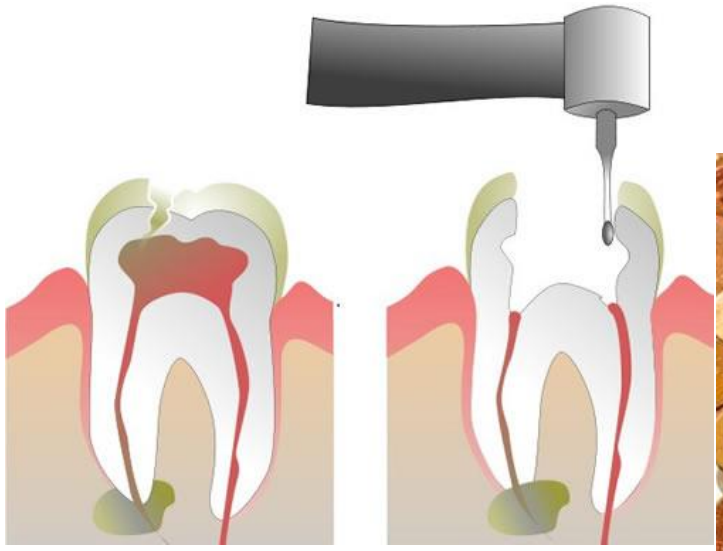
"Key Concepts"

Scongiurare il pericolo

RESPONSABILITA' OMISSIVA POSIZIONE DI GARANZIA
NON E' ESCLUSA

"Key Concepts"

Rimozione in radice della causa



RESPONSABILITA' OMISSIVA

"Key Concepts"

Intervenire sugli effetti e non sulla causa

Scongiurare il pericolo

≠

Rimozione in radice della causa = RESPONSABILITA'

PARTI COMUNI

La scala di un edificio condominiale costituisce in sé una struttura essenziale del fabbricato e serve a tutti i condomini di questo, come strumento indispensabile per l'esercizio del godimento della relativa copertura. Di talché non può fondatamente affermarsi che i proprietari degli appartamenti sottostanti, non avendo ordinariamente interesse a precorrere anche le rampe superiori, sono esclusi dalla comproprietà della scala nella sua integralità condominiale. Cass. 9.3.2016 n.4664

PARTI COMUNI

"Key Concepts"

Parti comuni sempre

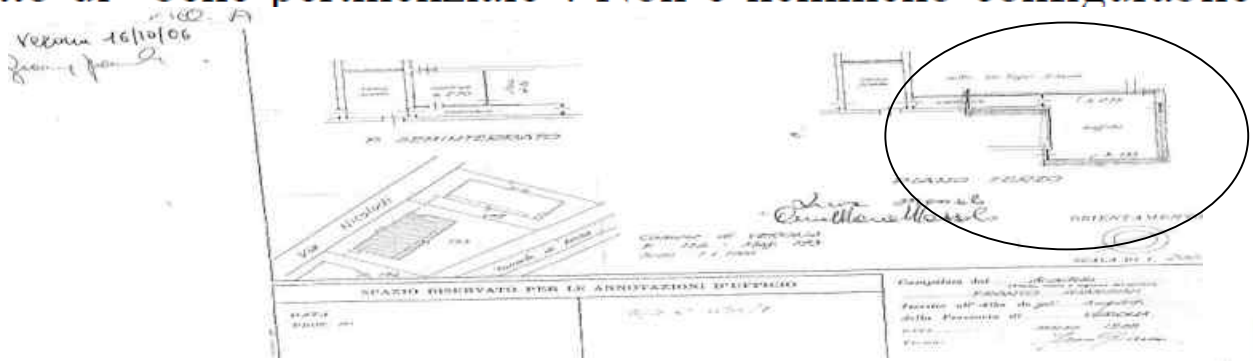
PARTI COMUNI

E’ illegittimo costruire una porta che impedisce l’accesso al pianerottolo comune anche dell’ultimo piano di totale proprietà

Da ultimo anche Trib.Verona:
Sent. 2428 del 11.2.2016

Fondata invece la domanda di rilascio della porzione del pianerottolo dell'ultimo piano del fabbricato antistante le due porte di accesso all'appartamento Bernardi, porzione chiusa con una porta come pacificamente ammesso dalla convenuta.

Il pianerottolo o ballatoio delle scale condominiali partecipa per sua natura alla funzione propria delle scale interne, ed è dunque condominiale a norma dell'art. 1117 cc (in difetto di titolo in senso contrario). Ne consegue per ciò solo che nessun condomino può appropriarsene in base a un improprio concetto di "bene pertinenziale". Non è nemmeno configurabile alcun



PARTI COMUNI APERTURA ABBAINO

Trib.Verona
Sent. 2428 del 11.2.2016

Il condominio fa valere innanzitutto un profilo di illiceità derivante dalla sostanziale appropriazione ad uso esclusivo di una parte della cosa comune (ossia del tetto) e richiama un più che consistente orientamento giurisprudenziale che culmina di recente con Cass n. 5039 del 2013 in tema di altana nella cui parte motiva si legge quanto segue: In altri termini, qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza (od occupandola con

altra struttura equivalente od omologa) a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 c.c., poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri, non assume alcun rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita od occupata permanentemente continui a svolgere una funzione di copertura dell'immobile.

La sentenza si pone in consapevole contrasto con altro filone giurisprudenziale: il giudice di secondo grado si è uniformata al più convincente orientamento giurisprudenziale di questa Corte (cfr., soprattutto, Cass. n. 4466 del 1997; Cass. n. 1737 del 2005; Cass. n. 5753 del 2007, cit., e Cass. n. 14950 del 2008), al quale si aderisce, in virtù del quale, in tema di condominio, la sostituzione integrale o parziale del tetto - così come la sua permanente occupazione in parte con la sovrapposizione di altro manufatto - ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza od altra struttura equivalente, come potrebbe essere proprio un'altana) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

La presunzione di proprietà condominiale del lastrico solare di copertura del fabbricato può essere vinta solo con la dimostrazione di un titolo di acquisto originario successivo alla venuta a esistenza del lastrico medesimo ovvero di un titolo proveniente da colui che ebbe a costituire il Condominio, contenente la prima alienazione di una porzione di esso a soggetti diversi dai proprietari delle singole unità immobiliari, o, infine, proveniente in epoca successiva da tutti i condomini.
Cass. 5.8.2015 n. 16367

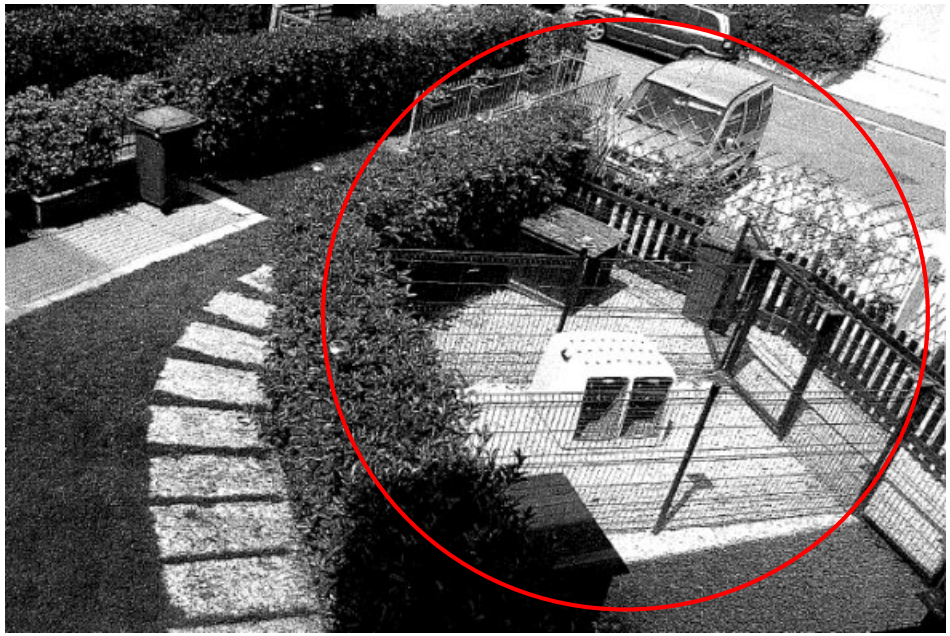
DECORO ARCHITETTONICO

In tema di condominio negli edifici, la lesione del decoro architettonico può aver luogo anche in relazione alle facciate interne dell'edificio condominiale.

Cass. 29.1.2016 n.1718

DECORO ARCHITETTONICO

In tema di condominio negli edifici, la lesione del decoro architettonico può aver luogo anche in relazione alle facciate interne dell'edificio condominiale.
Cass. 29.1.2016 n.1718



Veranda su un terrazzo interno

UN PROBLEMA CHE FA MOLTO DISCUTERE

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio.

Cass. 28.9.2015 n.19131

UN PROBLEMA CHE FA MOLTO DISCUTERE

COMPUTO DELLA MAGGIORANZA

Cass.19131/2015= I condomini in conflitto d'interessi "possono" non "devono" astenersi dal votare
- Altri condomini possono fare ricorso

"Key Concepts"

Cass. 16.5.2011 n.10754= In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio.

Cass. 18.5.2001 n. 6853 = quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio.

WORK SHOP (1)

NEL RESIDENCE "LA CALA" DI SARDEGNA, SI VERIFICA LA NECESSITA' DI ADEGUARE GLI IMPAINTI DI MESSA A TERRA.

L'ORGANISMO DI ISPEZIONE E VERIFICA DETTA LE PRESCRIZIONI – L'AMMINISTRATORE PORTA IN ASSEMBLEA IL PROBLEMA – L'ASSEMBLEA NON APPROVA – L'AMMINISTRATORE PER REGOLAMENTO INVIA D'IMPERIO UN PREVENTIVO URGENTE MA I FONDI STENTANO AD ARIVARE –

QUALE SOLUZIONE ?

TENENDO CONTO ANCHE DELLE RESPONSABILITA' DELL' ORGANISMO

WORK SHOP (1)

Veritec Verifiche Impianti Tecnologici	VERIFICATORE	*LUCIO STELLA*	Pag. Di

Le note di seguito elencate riguardano le aree interessate dal controllo effettuato ovvero coincidenti con gli spazi comuni (sino ai vani scala) ovvero: Stazioni di pompaggio/cisterne, Depuratore, Locali cabine MT/BT e gruppo elettrogeno, la rete MT e BT sino ai sottoquadri di smistamento e terminali (il quadro di arrivo all'interno delle proprietà private), le garitte e la strada di accesso al coparto 3, e i sottoscala servizi. Restano Escluse le singole proprietà e le relative pertinenze con i loro impianti interni e esterni alle stesse. Nel caso in cui, all'interno della presente risultino inserite annotazioni riqguardanti aree non di pertinenza della "COMUNIONE CALAROSSA" queste dovranno intenderi (se non già evidenziato) comunque escluse dagli interventi in capo alla richiedente salvo ovviamente conferma delle pertinenze da parte dei referenti della COMUNIONE CALAROSSA.

SERVIZI COMUNI

N°	Descrizione	Stato
1	**Rendere disponibile la seguente documentazione aggiornata :**	
	a) Denuncia dell'impianto di messa a terra eseguita presso gli Enti preposti (ISPESL/INAIL e ASL o ARPA territorialmente competenti);	
	b) Dichiarazione di conformità degli impianti realizzati e/o Dichiarazione di Rispondenza rilasciata da tecnico abilitato iscritto ad albo o ordine professionale, ai sensi del DM 37/08, a copertura delle aree/impianti elettrici esistenti (per i quali non è disponibile la documentazione di progetto, timbrata e firmata da professionista abilitato);	
	c) Relazione tecnica dell'impianto elettrico aggiornata, timbrata e firmata da professionista abilitato;	
	d) Planimetria degli impianti luce-fm-distribuzione elettrica aggiornata, timbrata e firmata da professionista abilitato;	
	e) Planimetria dell'impianto di terra generale con indicati i collegamenti equipotenziali principali e supplementari, aggiornata, timbrata e firmata da professionista abilitato;	
	f) Schemi unifilari dei quadri elettrici lato BT e MT, aggiornati, timbrati e firmati da professionista abilitato;	

25 FEB. 2005

Ministero
delle Attività Produttive
DGSPC – Ispettorato Tecnico – F2

Prot. N° 10733 Allegati
Rispondere al Foglio N.°
del

OGGETTO Risposta a quesito verifiche impianti di messa a terra – DPR 462/01

Si fa riferimento alla richiesta di parere in oggetto di cui alla nota 8 febbraio 2005 per far presente in via preliminare che con il DPR 462/01 si è inteso garantire ai datori di lavoro lo svolgimento dei controlli di sicurezza relativi a determinate tipologie di impianti, necessari per la tutela di interessi pubblici generali fondamentali, quali la salute e la sicurezza, secondo principi di efficienza e tempestività, eliminando ove possibile senza pregiudizio di interesse primario, appesantimenti procedurali ed affiancando ai soggetti pubblici anche altri soggetti di comprovata esperienza.

Tipico esempio, anche se non unico, è costituito dall'esecuzione delle verifiche periodiche di impianti di ascensore.

Per quanto concerne gli impianti di messa a terra di impianti elettrici, è parere dello scrivente Ufficio che detto obbligo debba ritenersi sussistente ogni qual volta sia comunque individuabile un ambiente di lavoro e quindi anche quando non si sia in presenza – al momento - di rapporto di lavoro dipendente strictu sensu potendo tale rapporto essere instaurato anche successivamente per decisione assembleare.

WORK SHOP (2)

Unità Immobiliare / Nominativo	Totale Preventivo	Saldo Gestione Precedente	Totale Generale	Versamenti al	Residuo Dare
Totale generale	€ 708.277,96	€ 573.331,27	€ 1.281.609,23	-	€ 1.281.609,23

Nel CONDOMINIO VILLAGGIO DEL SOLE IL BILANCIO CONSUNTIVO PORTA UNA SALDO NEGATIVO DI 573.221,27.

I CONDOMINI VIRTUOSI NON VOGLIONO PIU' PAGARE PER I CONDOMINI MOROSI E NON APPROVANO IL PREVENTIVO

I CONDOMINI VIRTUSOI PERO' NON VOGLIONO RINUCIARE AI SERVIZI.

QUALE SOLUZIONE ADOTTARE?