

ALAC ATTIVA

Dirett. Resp. Giuliano Macciò - Reg. Trib. di Genova n. 13/09

Tarifita Regime Libero: Poste Italiane S.P.A. Spedizione in abbonamento postale - 70% - DCB Genova





Con il patrocinio della
Provincia di Genova



45° Corso per "Amministratori di Condominio"

INIZIO CORSI
12 OTTOBRE 2010

Responsabile Formazione e Direzione
Corsi: Paolo Pisana

Iscrizioni a numero chiuso.
Le lezioni si svolgeranno tutti i Martedì
ed i Giovedì
dalle ore 18:00 alle ore 20:00 presso il
Salone ALAC
(Associazione Liberi Amministratori
Condominiali)
Piazza Dante, 8/5 - 16121 Genova -
tel. 010 561113 fax 010 5953584

Il Corso si concluderà, con gli esami finali
in forma scritta ed orale.

Verrà consegnato a fine Corso:
"Attestato di frequenza e profitto"
e il "timbro dell'Associazione".

Informazioni ed iscrizioni al Corso,
possono essere ricevute presso la

Segreteria dell'ALAC

(dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00
e dalle ore 15:00 alle ore 18:00).

I consulenti restano a disposizione
di tutti i Soci.

Sito: www.alac.it

Corpo docenti:
www.alac.it/news_leggi.php

Programma del corso:
www.alac.it/news_leggi.php

Per l'immagine di copertina, si ringrazia della disponibilità del Mar. Ca. CC Daniele Marino.

Sedi ALAC

Città	Indirizzo	C.A.P.	TELEFONO
AOSTA	Piazza Chanoux 25	11100	0165/31888
AVELLINO	Via Michele Pironti 1/b	83100	0825/21675
BAGNO DI ROMAGNA (FC)	Via Fossatone di Sotto 124	47021	0547/360111
BARI	Via Napoli 17	70122	080/5241420
BENEVENTO	Via Mellusi 82 bis	82100	0824/53275
BOLOGNA	Strada Maggiore 23	40125	051/6487644
CAGLIARI	Piazza Giovanni XXIII 62	09128	070/492235
CASAGIOVE (CE)	Via Arcivescovo Pontillo 75	81022	0823/495139
CASERTA	Via Massimi 56	81100	0823/442511
CASTELFIDARDO (AN)	Via della Battaglia 29	60022	071/7135677 346 / 3585827
CATANZARO Lido	Via Lorenzo Anania 34	88063	0961/32195
CHIAVARI (GE)	C.so Garibaldi 15/5	16043	Tel. 0185/325486 Fax. 0185/592319
CREMONA	Via dei Mille 1	26100	0372/22373
FIRENZE	Via Ponte alle Mosse 167	50132	055/3228417
FOGGIA	Via Piave 41	71100	0881/724188
GENOVA (presidenza nazionale)	Piazza Dante 8/5	16121	Tel. 010/561113 Fax. 010/5953584
MACERATA Civitanova Marche	Via Garibaldi 38	62012	0733/774068
MASCALUSCIA (CT)	V.le S. Francesco	95030	095/7273463
MATERA	P.zza degli OLMI 16	75100	0835/381266
MILANO	Via De Amicis 61	20122	Tel. 02/89404915 Fax. 02/89420395
NAPOLI	Traversa Via Nuova Marina 8	80143	081/8491927
NAPOLI S.Giorgio a Cremano	C.so Umberto 1/91	80046	081/275446
NAPOLI Casoria	Via Cavour 24	80026	081/7386127
NAPOLI Ercolano	Via D'anunzio 29	80056	081/7774565
NAPOLI Torre Annunziata	C.so Umberto 1/75	80058	338/6361659
NAPOLI Torre del Greco	Via S.Noto 44	80059	081/8825095
ORISTANO	Via B.Angelico 40	09170	0783/775041
PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)	Via XX Settembre 6	25036	030/732804
PALERMO	Via della Libertà 171	90143	091/349929
PARMA	Strade al Conservatorio 2	43100	Tel. 0521/237680 Fax. 0521/389226
PERUGIA	Via Checchi 29	06100	075/5736441
PESSANO CON BORNAGO (MI)	Via Roma 53	20060	Tel. 02 95745373 02 95745373 Fax. 02 95744992
ROMA (segreteria nazionale)	Via Tripoli 152	00199	Tel. 06/86201168 Fax. 06/862016622
S.GIORGIO DEL SANNIO (BN)	Via Enrico Nisco 6	82018	08/2440893
SASSARI	Via Porcellana 12	07100	0793/762269
TARANTO	Via Molise 10	74100	099/7304552
TORINO	Via Barbaroux 25	10122	011/535386



I ricchi sempre più ricchi

(Paolo Gatto - Presidente Nazionale A.L.A.C.)

4

Rifiuti speciali, nuove norme

(Claudio Laporini - Segretario A.L.A.C. Genova)

6

Ascensori, congelate le verifiche

(Lorenza Gaggero - Consigliere A.L.A.C.)

7

Convegno A.L.A.C. marzo 2010

(Claudio Laporini - Segretario A.L.A.C. Genova)

8

Scomputo ritenute d'acconto non certificate

(Marco Spera - Segretario Nazionale A.L.A.C.)

10

Uno spazio ad A.P.P.C.

(Paolo Gatto - Presidente Nazionale A.L.A.C.)

11

Condominiando

12

L'impugnazione delle deliberazioni assembleari

(Daniele Pallotta - Consigliere A.L.A.C.)

13

Ultime novità giurisprudenziali

14

Realizzazione Grafica Dott. Claudio Laporini - Editing immagini Arch. Lorenza Gaggero

PROPRIETARIO ED EDITORE:

**A s s o c i a z i o n e
L i b e r i
A m m i n i s t r a t o r i
C o n d o m i n i a l i**

piazza Dante, 8/5
16121 GENOVA
tel. 010/561113
fax 010/5953584
www.alac.it
e-mail: info@alac.it
c.laporini@alac.it



I RICCHI SEMPRE PIÙ RICCHI

Quando l'affermazione aveva preso piede anche in Europa, si pensava alla solita leggenda metro-politana, ma la questione dei sei gradi di separazione rappresenta ormai l'indiscutibile risultato di studi matematici e fisici; secondo il teorema, in tutta la terra non esistono, tra le persone, più di sei gradi di separazione, nel senso che tra ciascuno di noi e, ad esempio, un aborigeno australiano, non ci dividono più di sei persone che si conoscono reciprocamente.

In realtà, lo studio che ha portato a questa affermazione ha aperto l'orizzonte a innumerevoli altre applicazioni, legate alla scienza delle reti, tra le quali il mercato, anche quel mercato "professionale" che ci riguarda da vicino.

Invero, se tutti noi avessimo un numero di conoscenze intorno alle cento ciascuno, non arriveremmo mai ai sei gradi di separazione; ciò diventa possibile in quanto vi sono dei soggetti, definiti "connettori", che si trovano ad avere rapporti di conoscenza con migliaia di persone e questi soggetti assicurano un alto grado di connessione della società umana.

Gli scienziati, proprio partendo dallo studio del web, si sono resi conto che le reti non sviluppano in maniera "casuale" per cui ciascuno ha, in



via di principio, un numero X di link verso la sua pagina, più o meno identico a quello degli altri, ma i legami tra i nodi si sviluppano secondo leggi di potenza, ove innumerevoli pagine, poco connesse, coesistono con poche pagine altamente connesse.

E' ciò che avviene anche nel mercato dei professionisti, in genere, e degli amministratori di condominio in particolare; una volta che la situazione economica fa sì che l'occupazione non possa venire assorbita dalle imprese o dagli enti pubblici, il mercato si satura di professionisti ma, a quel punto, questi non si dividono equamente il lavoro, ma pochi si arricchiscono, mentre una

gran moltitudine rimane ai margini e, di conseguenza, ai limiti della sopravvivenza.

Secondo lo scopritore della teoria* le leggi di potenza regolano tutte le reti che passano dal disordine casuale all'ordine (sia che si tratti di molecole, di cellule o di fattori umani) trattandosi di una legge universale di autoregolamentazione dei sistemi complessi.

Sempre secondo l'autore, questi "hub" o grandi connettori, sono tipici delle reti in evoluzione ed in espansione, per cui la prima conseguenza è che i nodi più risalenti hanno maggiori link di quelli nuovi e, inoltre, vige il principio del "legame preferenziale" se-

condo il quale i legami tendono a instaurarsi con i nodi che già che presentano molti "link", per cui si può affermare, secondo una legge universale, che i ricchi diventano sempre più ricchi.

Certo l'anzianità ed il criterio preferenziale non sono gli unici due criteri, in quanto i nodi vecchi, in certe reti, sono destinati a perdere "link" ed esistono altri criteri quale, la "fitness" tra i motivi per i quali si può preferire un nodo ad un altro, ma dove esistono leggi di potenza troneggiano i principi di "anzianità" e di "legame preferenziale".

Da quanto sopra appare chiaro che i giovani siano particolarmente svantaggiati non solo dal fatto di trovarsi all'inizio dell'attività e, di conseguenza, con poche "connessioni" ma con l'allungamento della vita media e, soprattutto, della qualità della vecchiaia, oggi le vecchie generazioni arrivano a ottanta anni di età ancora in piena attività, di fatto escludendo le nuove generazioni dal mercato professionale.

Alla luce di ciò non solo l'affermazione sui "bamboccioni" risulta più superficiale e miope di quanto era parsa fin dall'inizio, ma ci si deve domandare quali altre conseguenze siano legate alle leggi di potenza applicate alle reti umane ed all'economia.

Ad esempio, gli studi di settore, tengono conto delle suscitate alterazioni del sistema o attribuiscono, in maniera per lo più casuale, le opportunità di reddito, colpendo i più deboli con inique presunzioni? La nuova legge sul condominio, che impone di elencare i condomini amministrati (e voluta fortemente da alcune associazioni e da noi osteggiata) potrà apportare un'iniqua forma di pubblicità a chi si trova già in posizione dominante?

Altre conseguenze gravi si potrebbero determinare a livello di indipendenza della professione e di danno alla proprietà.

Secondo gli studi questi "hub" altamente connessi rappresentano il punto forte della rete,

ma anche il punto debole, in quanto possono essere attaccati da "virus" che potrebbero impadronirsi dell'intero sistema; così la giurisprudenza, che ammette le società di capitali tra gli amministratori di condomini e che ammette la cessione onerosa di clientela, potrà determinare l'ingresso del capitale nella gestione dei condomini, per cui grosse società di fornitori potrebbero acquisire le quote sociali delle grosse società di amministratori condominiali ed imporre i loro prodotti ai proprietari, senza la possibilità di reale concorrenza.

Paolo Gatto

Presidente Nazionale A.L.A.C.

ALAC ATTIVA

Periodico dell'Associazione Liberi
Amministratori Condominiali

Finito di stampare nel settembre 2010 da:

ARTI GRAFICHE BRUZZONE
via Pisoni, 15 - Ge-Rivarolo



FORSE NON TUTTI SANNO CHE



il CONDOMINIO è equiparato per legge al consumatore finale e **ASSOUTENTI** è l'associazione specializzata nella tutela dei consumatori amica di ALAC e APPC.

Se hai un problema con le bollette di luce, acqua e gas o con la telefonia contattaci:

 Via Colombo 7/5, 16121 Genova

 010/540256  010/8632026

 info@assoutenti.liguria.it - www.assoutenti.liguria.it



RIFIUTI SPECIALI, NUOVE NORME

Anche Genova si inserirà nel filone delle città dove viene operata una raccolta differenziata anche a livello condominiale. Il Sindaco Marta Vincenzi ha firmato lo scorso 11 marzo un'ordinanza, con decorrenza il successivo 26, nella quale si precisa che anche i condomini, ove sia nelle loro effettive possibilità, dovranno adeguarsi a predisporre la raccolta dell'"umido" che a tutt'oggi nella nostra regione non veniva raccolto.

In numerose zone della città questo tipo di raccolta è già

tuiscono motivo di disagio sia per gli automobilisti che per i pedoni, sino a diventare in qualche caso anche dei veri e propri pericoli.

Ecco che gli assessori comunali, allora, cercano di spostare il problema all'interno dei spazi condominiali, ovvero nei cortili, laddove sussista lo spazio necessario, oppure negli atrii o nei sottoscala dei palazzi.

Non bisogna dimenticare però, obiettano sia i cittadini sia gli amministratori, che Genova costituisce un caso molto particolare di tessuto urbano, con palazzi che non hanno

modo tale da garantire il massimo rispetto della norma ma anche una fruibilità serena del proprio ambiente condominiale.

Diverso il caso in cui, pur essendo lo spazio materiale, i condòmini si rifiutino di alloggiare quelli che da molti sono ritenuti scarti non gradevoli alla vista ma soprattutto all'odore. L'autorità non ha ancora fatto sapere in che modo si muoveranno quando sussisterà tale casistica, confidando nel buon senso della gente e nella coscienza civica del riconoscimento dell'importanza del riciclo dei rifiuti nel mondo odierno, visto l'imminente esaurirsi delle risorse naturali.

Dott. Claudio Laporini
Segretario A.L.A.C. Genova



iniziata in maniera sperimentale, in particolare nel ponente. Però, in essa si prevede la raccolta dei rifiuti organici in appositi cassonetti disposti nelle vie interessate dall'intervento. AMIU fa notare che di cassonetti in strada ce ne sono già troppi e molte volte costi-

grandi spazi inutilizzati a disposizione e che, molto spesso, si trovano già in difficoltà anche solo per effettuare un banale trasloco.

Naturalmente la dirigenza del Comune afferma che sarà loro cura valutare le diverse situazioni che si presenteranno in

Il Comune di Genova sembrerebbe troppo poco "verde" in materia di rifiuti. Per non aumentare le tariffe il Comune si sta organizzando per la raccolta differenziata. Il progetto è questo: per evitare un extra-costi sulla Tia, il Comune si è prefissato degli obiettivi da raggiungere sulla raccolta differenziata e per realizzarli, oltre al sostegno degli esercenti, quali ristoratori, baristi ed altri, incentivati dalla proposta di riduzione sulle tariffe (solo per loro), è necessaria la collaborazione di tutti i cittadini. Consapevoli della difficoltà nel cambiamento delle abitudini e, pertanto, togliendo ogni possibilità di alibi agli svogliati, i responsabili del Comune stanno predisponendo adeguati strumenti per la raccolta. Riassumendo: o differenziata o mano al portafoglio...



ASCENSORI, CONGELATE LE VERIFICHE

A neanche un anno di distanza dalla promulgazione del decreto ministeriale n. 108 del 23 luglio 2009, il Tar si pronuncia con una sentenza negativa in merito.

Più precisamente, con la sentenza n. 5413 del 01 aprile 2010, il Tribunale amministrativo del Lazio accoglie il ricorso di Confedilizia per <l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, del decreto 23 luglio 2009 del Ministro delle attività produttive, avente ad oggetto "Miglioramento della sicurezza degli impianti ascensoristici anteriori alla direttiva 95/16/CE", nonché di ogni atto antecedente e presupposto, esecutivo, attuativo, consequenziale e comunque connesso>.

Tutto ciò in considerazione del fatto che, questo decreto, non porta ad un'analisi più approfondita della manutenzione degli ascensori, bensì impone

adeguamenti obbligatori, in virtù della norma UNI EN 81-80, anche a quegli impianti che abbiano una loro validità effettiva pur essendo stati costruiti in tempi precedenti alla norma in oggetto.

La sentenza fa poi presente che non solo questo decreto non corrisponde a soddisfare esigenze di sicurezza che non



sono effettivamente necessarie, ma palesa che il governo stesso, nel momento dell'emanazione del decreto, ha parlato di crisi dell'edilizia e, quindi, di strategie per creare nuove formule occupazionali e rilanciare un settore che ha risentito enormemente del buio periodo economico.

Ora si attende la risposta del Consiglio di Stato, visto che il Ministro Scajola ha già manifestato chiara intenzione di procedere al ricorso.

Ai condomini non resta altro da fare che aspettare, nel caso non abbiano ancora provveduto alla domanda di verifica; oppure indire un'altra assemblea per il congelamento della delibera qualora fosse già stata fatta la verifica e si fossero deliberati lavori in merito.

Arch. Lorenza Gaggero
Consigliere ALAC Genova

Studio CASE AMMINISTRATE

Arch. Lorenza Gaggero

via Ayroli, 24/1 - Genova
tel: 392-5473462
case.amministrate@tiscali.it



CONVEGNO A.L.A.C. MARZO 2010

Oggi 9 aprile, alle ore 17:30 nel salone della Carige di Genova, si apre il convegno sul condominio di A.L.A.C., l'Associazione dei Liberi Amministratori Condominiali che si vuole distinguere nell'impegno ad amministrare con la massima serietà, competenza e trasparenza. Il convegno inizia con il saluto portato da Leandro Gatto, segretario generale di A.P.P.C., Associazione Piccoli Proprietari Case, che introduce gli argomenti trattati e i relatori che saranno presenti.

sia alla firma dello stesso sia alla chiusura dei lavori. Molto spesso, infatti, capita che nella durata dei lavori vengano aumentate delle voci in virtù dell'avanzamento lavori, ecco perché la grande importanza di fare sempre riferimento a lavori "a corpo". Segue l'avv. Marco Evangelisti, presidente nazionale di A.P.P.C., che illustra le tasse sulla casa e spiega l'intento della sua associazione di cercare una riduzione della pressione fiscale sui canoni di locazione. La richiesta che si

Questo consentirebbe di avere una semplificazione nei calcoli, un controllo maggiore dei canoni e una sicuramente più equa tassazione sulla casa.

La parola passa poi al dott. Marco Spera, segretario nazionale A.L.A.C. che affronta il tema della gestione separata per quanto riguarda le contribuzioni previdenziali a carico del professionista. L'amministratore nello specifico raggiunge il 24%. Si passa dal calcolo retributivo ad un mero calcolo contributivo.

Leandro Gatto, nel portare le scuse dell'On. Roberto Cassinelli (membro della Commissione Giustizia della Camera dei Deputati) che non è potuto intervenire per sopraggiunti impegni politici, legge i saluti dell'U.N.I.A.T., Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, che vengono inviati via lettera e poi passa la parola al geom. Giovanni Taverna che porta invece i saluti di A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia di Genova e Provincia.

Interviene il dott. Furio Truzzi, vice presidente nazionale di Assoutenti, che ci introduce al condominio quale consumatore finale, ovvero come colui che "consuma" le utenze. Ricorda a tal proposito il caso dove le cause tra privati divengono cause collettive e che, pertanto, consentono ai condòmini di fare valere i propri diritti senza andare in conto agli elevati costi delle cause legali.



Parla l'avv. Paolo Gatto, presidente nazionale di A.L.A.C., introduce il contratto d'appalto e spiega quali attenzioni, nello specifico, deve avere l'amministratore di condominio nel controllare le varie fasi del contratto,

evince anche dall'ultimo convegno di A.N.C.I., Associazione Nazionale Comuni Italiani, a Venezia è quello avere l'introduzione nel nostro Paese dell'aliquota ridotta al 20%, oltretutto l'introduzione della cosiddetta "cedolare secca".

La parola viene ceduta all'arch. Lorenza Gaggero, consigliere A.L.A.C. Genova, che pone l'attenzione sulle energie rinnovabili all'interno del condominio, ovvero di impianti solari e geotermici. Il solare, quello più usato, comporta problematiche di tipo legale, deve

l'assemblea e dare mandato ad un avvocato per istruire la pratica. E' nei compiti dell'amministratore richiedere l'atto di proprietà dei locali da usucapire per avere un quadro preciso sulla titolarità degli immobili.

L'amministratore, inoltre, può essere delegato all'alienazione di beni condominiali, ma con procura notarile, nel caso di una vendita di bene condominiale, cioè, dal notaio dovranno comunque recarsi tutti i condomini.

L'ultimo intervento tecnico viene fatto dall'arch. Marco Carrossino, consigliere A.P.P.C., che parla di certificazione energetica. La prima preoccupazione dell'amministratore deve essere quella di verificare che ci sia la possibilità di avere detrazioni al 55% per il condominio, ricordando che questo tipo di detrazione avviene soltanto per via telematica. Sul sito dell'agenzia delle entrate è possibile reperire tutto il materiale che sarà poi inoltrato nella pratica. L'A.C.E., Associazione Certificatori Ener-

getici, da maggio a dicembre del 2009 ha fatto circa 500 certificazioni. Bisogna prestare un po' di attenzione a chi si occupa della certificazione, in quanto è un mercato ancora un po' in confusione dove si sono riversate numerose ditte che eseguono questo tipo di lavoro a qualsiasi prezzo, non fornendo sempre garanzia di buon servizio.

Prende poi la parola il geom. Stefano Salvetti, segretario S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) che dopo i saluti di rito, pone maggiore responsabilizzazione all'inquilino sulla scelta delle utenze e dei relativi consumi.

In ultimo, dopo aver seguito con estrema attenzione tutto il convegno, porge il suo saluto l'onorevole Mario Tullo, componente della IV commissione (Trasporti, Poste e Telecomunicazioni), che fa presente ai convenuti di rimanere a disposizione per le trattative riguardo al Piano Casa che si avranno alla Camera.

Dopo i saluti finali, l'on. Tullo, gentilmente, si ferma a consegnare gli attestati ai partecipanti all'ultimo corso per amministratore di condominio indetto da A.L.A.C.

Dott. Claudio Laporini
Segretario A.L.A.C. Genova



essere approvato dall'assemblea e in alcuni casi modificando il regolamento, fiscale e tecnico. Una nuova frontiera potrebbe essere l'affitto di spazi condominiali ai pannelli solari, così come già capita per le antenne o per i cartelloni pubblicitari in fase di ristrutturazione.

A questo punto interviene l'avv. Gian Enrico Figari che spiega le logiche della pratica dell'usucazione nel condominio e, nello specifico, come può l'amministratore avere un incarico dal-

STUDIO PAOLO PISANA

Amministrazioni Condominiali
Via San Giovanni D'Acqui 8/10 A
16152 GENOVA
Tel. 010 0015270 3475763920
paolopisana@gmail.com



SCOMPUTO RITENUTE D'ACCONTO NON CERTIFICATE

Con la Risoluzione numero 68/E del 19 marzo 2009 l'Agenzia delle Entrate ha posto fine all'annoso problema dello scomputo delle ritenute d'acconto subite ma di cui non si possiede la relativa certificazione perché non inviata oppure a seguito del fallimento dell'azienda cliente. Questo chiarimento è rivolto in particolare ai lavoratori autonomi, agenti di commercio e procuratori d'affari ma anche a tutte le imprese che, operando in appalto per i condomini, subiscono la famosa ritenuta del 4% introdotta dalla Legge Finanziaria 2007. Fino ad oggi, purtroppo, il principio di solidarietà tra committente e percipiente produceva sostanzialmente un doppio danno a colui che non era in possesso della certifica-

zione e cioè il versamento della ritenuta e quindi sostanzialmente una doppia imposizione che più volte aveva già ricevuto la censura dei giudici di merito. Questa Risoluzione, accogliendo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, legittima lo scomputo delle ritenute operato in sede di dichiarazione dei redditi a condizione che si riesca a dimostrare di aver percepito il solo importo netto.

I documenti da presentare in sede di controllo ex art. 36 bis D.P.R. 600/73 in mancanza della certificazione sono:

1. copia della fattura o parcella;
2. documentazione bancaria o proveniente da altro intermediario finanziario che attesti l'incasso del solo netto;

3. una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale il contribuente dichiara che la documentazione prodotta si riferisce alla fattura a fronte della quale non vi sono stati altri pagamenti da parte del sostituto d'imposta.

E' davvero incoraggiante vedere a quali risultati puo' giungere la collaborazione tra poteri dello Stato nello snellire le pratiche burocratiche inerenti i contribuenti consentendo a questi ultimi di aumentare la propria fiducia verso le istituzioni con indubbi benefici per l'intera collettività.

Dott. Marco Spera
Segretario Nazionale ALAC





CONDOMINIANDO.....

...buongiorno, avrei bisogno di un piccolissimo chiarimento. Abito in una palazzina 4 condòmini, attriti da tempo, senza amministratore in quanto non rispondente a "più di 4", due teste contro due teste di cui queste hanno la maggioranza dei millesimi. La palazzina necessita di qualche lavoro di manutenzione. Le due teste con la maggioranza dei millesimi vogliono a tutti i costi chiedere un amministratore mediante il tribunale per fare questi lavori, ma dalla nostra parte, le due teste senza maggioranza millesimale, hanno scritto la totale disponibilità a fare i lavori necessari, di provare se ci si riesce, in caso contrario penseremo alla nomina. Nonostante la nostra buona volontà, perché non vogliamo imbarcarci nella situazione che loro, avendo metà delle teste e più millesimi, possono deliberare tutto quanto riguarda la manutenzione ordinaria, noi non abbiamo la possibilità di pagare quando si potrebbe benissimo, visto che lo stabile è ben tenuto, e di fatto sono due o 3 i lavoretti da fare. Il mio dubbio è questo: a prescindere da qualsiasi cosa, pur essendo un condominio che non ha l'obbligo dell'amministratore perché non più di 4, non l'ha mai avuto, pur dimostrando la nostra volontà di fare il da farsi iniziando dalle urgenze quindi una situazione di non inerzia loro possono ugualmente rivolgersi al tribunale per averne uno? E cosa comporta? Lo si può recedere alla scadenza dell'anno?



Grazie mille per Vs. risposta.

I condomini non possono rivolgersi al Tribunale in quanto l'amministratore non è obbligatorio sotto i cinque condòmini. I condòmini che rappresentano la maggioranza dei millesimi, potrebbero approvare i lavori in assemblea solo se raggiungono la maggioranza anche di teste intervenute; poiché se fossero tutti e quattro presenti la maggioranza di teste non sarebbe raggiunta non potrebbero procedere ad approvare i lavori, ma si potrebbero rivolgere al Tribunale in sede non contenziosa (art. 1105 c.c.) se i lavori fossero effettivamente necessari al mantenimento del bene.

...buongiorno! Ho letto il suo articolo su internet. Nel mio condominio, costruito alla fine degli anni '60, sono state riconteggiate da un geometra le tabelle millesimali, il quale ha constatato l'inesattezza dei parametri.

Sono venuta a sapere che la Cassazione dovrà emettere una sentenza per cui non occorrerà più l'unanimità per approvare tali tabelle. Per caso Lei è a conoscenza se tale sentenza è stata emessa?

La sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 è uscita il 9/8/2010 e ha stabilito che l'Assemblea può approvare le tabelle a maggioranza.

Risposte a cura di Studio Legale Paolo Gatto.

Le domande possono essere inoltrate all'indirizzo di posta elettronica:

condominiando@alac.it

specificando la rubrica "Condominiando" e la rivista "ALAC Attiva".

La redazione.

L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI ASSEMBLEARI

La delibera è l'atto col quale l'assemblea si esprime in merito ad una questione riguardante la vita condominiale (lavori straordinari, nomina amministratore, modifiche al regolamento di condominio...); essa rappresenta il risultato della volontà dei singoli condomini e deve essere adottata nel rispetto delle maggioranze stabilite dal legislatore, che variano secondo il tipo di decisione.

È opportuno suddividere le delibere assembleari in tre categorie: valide, nulle ed annullabili.

Le prime sono quelle adottate nel rispetto delle prescrizioni del legislatore e sono vincolanti per tutti i condomini.

I giudici della Suprema Corte, sent. n. 4806/05, hanno stabilito che sono da ritenersi nulle tutte le deliberazioni prive degli elementi essenziali (per tale categoria si è anche talvolta usata la definizione di "inesistenza"), con oggetto impossibile, contrarie a norme d'ordine pubblico, aventi per oggetto innovazioni vietate o adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte, prese al di fuori delle competenze dell'assemblea, che ledano i diritti di ciascun condomino.

Rientrano, invece, nell'ambito del-

le delibere annullabili tutte quelle affette da vizi riguardanti la regolare costituzione dell'assemblea, adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione e quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto.

Il regime d'impugnazione della delibera assembleare invalida varia a seconda che questa sia affetta da nullità o annullabilità: nel primo caso l'impugnazione può essere proposta da chiunque vi abbia interesse senza limiti di tempo mentre, nel secondo caso l'impugnazione è proponibile, ai sensi dell'art. 1137 c.c., entro il termine decadenziale di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla comunicazione per gli assenti, trascorsi i quali la delibera diviene valida ed efficace.

Si ricordi che la semplice instaurazione del procedimento d'impugnazione non sospende gli effetti

della delibera (come disposto dal secondo comma dell'art. 1137 c.c.), salvo che la sospensione non sia ordinata dall'Autorità Giudiziaria (Cass. civ. Sez. II, 13/02/1996, n. 1093).

L'azione d'impugnazione soggiace al principio sancito dall'art. 100 c.p.c., pertanto, solo il condomino titolare di un apprezzabile interesse ad agire può far valere l'invalidità di una delibera; l'onere di provare il vizio è, in ogni caso, a carico del condomino impugnante.

L'interesse deve essere inteso come effettiva situazione di vantaggio che possa derivare dall'accoglimento dell'impugnazione e deve essere concreto ed attuale.

Sono legittimati ad impugnare le deliberazioni assembleari i condomini assenti e quelli presenti che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione; le delibere affette da nullità, invece, possono essere impugnate anche dai condomini consenzienti.

Una recente sentenza della S.C. (Cass. civ. Sez. II Sent., 10/10/2007, n. 21298) ha riconosciuto la legittimazione ad impugnare anche al condomino presente che si sia astenuto dal voto.

Dott. Daniele Pallotta
Consigliere A.L.A.C. Genova

C&P AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI



Tel./fax: 010466426

Cell.: 3405351135 - 3484750879

Sito internet: www.cpamministrazioni.com

E-Mail: cp.amministrazioni@gmail.com

Associazione Liberi Amministratori Condominiali



ULTIME NOVITA' GIURISPRUDENZIALI

Cass. 30/04/2010 n. 5729: Il sistema di canalizzazione delle acque piovane, nella specie affidato a dei "doccioni" dai quali ricadono a cascata costituisce una componente strutturale imprescindibile e necessaria alla funzionalità dei lastrici di cui pertanto deve considerarsi, a tutti gli effetti, elemento essenziale, perciò anch'esso soggetto alla medesima "ratio" ripartitiva dell'art. 1126 c.c., svolgendo la sua funzione di smaltimento.

Pronuncia che aggiunge un altro tassello alla disciplina ripartitoria degli accessori di tetti e di lastrici solari; nella specie, si conferma l'orientamento di fare rientrare, tra la disciplina di cui all'art. 1126 c.c., tutto ciò che sia attratto alla funzione di copertura, ancorché estraneo a quella di calpestio.

Cass. Sez. V Penale 09/02/2010 n. 5339: Il mero contesto di un'assemblea, pur definito come "infuocato" non può dare luogo a causa di non punibilità delle offese reciproche, a meno che non si allegghino precise espressioni ingiuriose pronunciate nei propri confronti.

Nel penale il reato di ingiuria non è punibile in caso di offese reciproche; il clima infuocato dell'assemblea, peraltro, non può evitare la condanna se non si dimostra che vi siano state precise offese.

Cass. 09/02/2010 n. 2860: E' valida la cessione, a titolo oneroso, di uno studio professionale, comprensivo non solo degli elementi materiali, ma anche della clientela, essendo configurabile non una cessione in senso tecnico ma un complessivo impegno del cedente volto a favorire la prosecuzione del rapporto professionale.

La pronuncia chiude il cerchio della questione della cessione delle quote tra le società di capitali; se oggi è ammissibile che un società di capitali amministri un condominio e che lo studio professionale venga ceduto a titolo oneroso, nulla vieta che "pacchetti di condomini" possano transitare, con le quote di società, da soggetti ad altri senza che gli amministrati possano operare una effettiva vigilanza o possano imporre la loro volontà nella scelta dell'amministratore.

Cass. 18/09/2009 n. 20254: L'assemblea, a maggioranza, può decidere la costruzione di autorimesse nel sottosuolo condominiale, anche in numero minore alle unità immobiliari del condominio, al fine di asservirle ai propri appartamenti, purché residui spazio sufficiente agli altri condomini di poter fare altrettanto in futuro.

La decisione ricompone un conflitto apparente di norme; secondo l'art. 1120 c.c. i singoli comproprietari non si possono appropriare del sottosuolo comune senza porre in essere un'innovazione vietata, mentre l'art. 9 L. 122/89 permette alla maggioranza qualificata (secondo come art. 1136 c.c.) di utilizzare il sottosuolo condominiale per la costruzione di autorimesse da asservire alle unità immobiliari.

a cura dello Studio Legale
Paolo Gatto

www.slpj.it





MAIMEL

ASCENSORI

Via Passaggi, 14 r
16131 Genova

 *uff. +39.010.3776098*

FAX +39.010.3774701



info@maimel.it

WEB <http://www.maimel.it/>

MONTACARICHI PIATTAFORME

SERVIZI ONLINE CARIGE

Puoi navigare sonni tranquilli

Con i Servizi Online Carige la tua banca su internet è più sicura, grazie al "Sigillo digitale" e ai "Servizi Sms". Ecco come funzionano:

Sigillo digitale è un esclusivo sistema elettronico di autenticazione che associa un certificato di firma digitale a un token (chiavetta usb), garantendone la portabilità, **ovunque tu ti trovi** e su tutti i computer che usi.



La chiave usb contiene un chip dedicato e un sistema operativo autonomo che permette di avere la **massima protezione**. Grazie alle sue caratteristiche di sicurezza, Sigillo digitale garantisce totalmente le operazioni bancarie eseguite con i Servizi Online Carige, attribuendo loro valore legale.

Il **servizio gratuito Sms** ti consente di tenere sotto stretto controllo le operazioni bancarie dispositive effettuate online. Il servizio offre due opzioni:

Sms dispositivo: ogni volta che esegui un'operazione via internet, Carige ti invia un Sms con un codice di conferma. Il codice viene richiesto per concludere l'operazione e deve essere digitato entro due minuti dalla ricezione, altrimenti non è più valido e deve esserne richiesto un altro.

Sms informativo: un Sms di notifica ti informa dell'avvenuta esecuzione di un'operazione. E' un requisito di sicurezza minimo che tutti dovrebbero adottare.

Servizi Online Carige, puoi navigare sonni tranquilli.

Chiedi in filiale.

-  **Sigillo digitale**
-  **Sms dispositivo**
-  **Sms informativo**

Message pubblicitario con finalità promozionale.
Tutte le informazioni sono disponibili nei punti vendita del Gruppo Banca Carige e sul sito www.gruppocarige.it.



Un porto sicuro nella vostra città.

www.gruppocarige.it