

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

36

a cura di Flavio Saltarelli

Decreto ingiuntivo anche senza messa in mora - Lista morosi e diffamazione - Polizza tutela legale - Modifica di muro maestro in appartamento - Ristrutturazione e spostamento sedime - Compenso amministratore per "Superbonus"

Crediti condominiali: si può ottenere il decreto ingiuntivo senza preventiva diffida di pagamento?

L'amministratore di condominio può recuperare i crediti condominiali può attivarsi per richiedere direttamente al Tribunale o al Giudice di Pace (a seconda del valore della somma impagata) un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti dei condòmini morosi anche senza il preventivo atto di messa in mora. Non esiste, infatti, un obbligo di preventiva contestazione formale della morosità (in questo senso anche Cass. civ. n. 9181/2015).

Esporre la lista dei condòmini morosi è diffamazione?

Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte (in punto cfr. Cass. pen. n. 59986/2014) costituisce diffamazione esporre negli spazi condominiali accessibili ad ogni persona che frequenta il condominio la lista dei morosi nel pagamento degli oneri condominiali. E ciò anche se i mancati pagamenti corrispondano al vero. Per quanto riguarda l'elemento soggettivo del reato, gli Ermellini osservano che ai fini dell'integrazione del delitto di diffamazione è sufficiente il dolo generico, che può assumere anche la forma del dolo eventuale, ravvisabile laddove l'agente faccia consapevolmente uso di parole ed espressioni socialmente interpretabili come offensive.

L'assemblea può deliberare la stipula di una polizza di tutela legale per il condominio?

L'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio (promosse da o nei confronti del condominio) al fine d'evitare pregiudizi economici ai condòmini, non potendo una delibera di tal genere intendersi contraria all'art. 1132 c.c., stante la pressoché totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la disposizione di legge in questione.

La modifica di un muro maestro all'interno dell'appartamento è legittima?

I lavori di modifica eseguiti su un muro maestro sito all'interno di un appartamento di proprietà esclusiva al fine di agevolare la fruizione di tale unità immobiliare – qualora non pongano in pericolo la stabilità e la sicurezza dell'edificio – non sono vietati ai sensi dell'art. 1102 Cod. civ.. Tali interventi non integrano, infatti, abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condòmini, né comportano per costoro impossibilità di farne parimenti uso. (cfr. in punto Cass. civ., n. 55851/2021).

In Emilia Romagna è ristrutturazione anche se si sposta il sedime?

In Emilia Romagna gli interventi edilizi che

prevedono la demolizione e la ricostruzione di un edificio sono attualmente regolati dal recente D.L. semplificazione in innovazione dell'art. 2-bis, comma 3, del DPR n. 380 del 2001 così come recepito dall'art. 10-ter della L.R. n. 15 del 2013, normativa varata al fine di "assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione" (art. 10 D.L. n. 76 del 2020).

La nuova definizione di "ristrutturazione edilizia" ricostruttiva per gli edifici non sottoposti ad alcuna tutela prevede la possibilità di apportare modifiche al sedime, alla sagoma, ai prospetti, alle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente. Permette, altresì, incrementi volumetrici se funzionali all'adeguamento alla normativa antisismica, all'applicazione della normativa sull'accessibilità, all'installazione d'impianti tecnologici e all'efficiamento energetico, ovvero se previsti espressamente dalla legge o dal piano per promuovere la realizzazione d'interventi di rigenerazione urbana.

Il verbale assembleare senza l'elenco dei condòmini invalida la delibera?

La mancanza nel verbale assembleare dell'elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, non incide sulla validità della delibera ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un diverso, ma possibile, controllo della regolarità del procedimento e dunque si riesca ugualmente a comprovare, magari anche per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché se la deliberazione assunta abbia superato o meno il «quorum» richiesto dall'art. 1136 c.c. (in questo senso anche la recente Cass. civ. 26851/2022)

È dovuto un compenso all'amministratore per la pratica di Superbonus 110%?

Le attività che l'amministratore compie per svolgere le pratiche volte all'ottenimento di benefici fiscali tra cui il c.d. "Superbonus 110%" e per seguire sul campo i lavori concernenti possono essere – e generalmente sono – oggetto di compenso aggiuntivo in seguito a specifica delibera dell'assemblea; ciò a meno che si ritenga sufficiente il compenso forfettario concordato per la generica amministrazione. In questo senso anche la sentenza n. 5014 del 2/3/2018 della Suprema Corte: "In tema di condominio, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato". di gestione e amministrazione delle parti comuni.

SEGNALAZIONI

Francesco Magni, *La libertà di espressione nelle università tra Usa ed Europa*, Studium ed., pp. 160

La libertà di espressione nei settori dell'insegnamento universitario, come sviluppata negli Stati Uniti, dalla quale è spuntata, non sempre secondo le attese, l'iconoclastia, con polemiche verso il passato che conducono alla cancellazione della storia intera.

Marcello Stanzone, *Dante Alighieri e l'Enneagramma dei peccati capitali*, Segno ed., pp. 108

Gli insegnamenti danteschi sui vizi e sulle virtù, specie nel *Purgatorio*, per una crescita spirituale e psicologica.

Paolo Musso, *Il disastro*, Panorama ed., pp. 156

Raccolta di testi e articoli che denunciano con vasta documentazione gli errori (anche gravi e portatori di conseguenze e attitudini destinate a permanere ben oltre la pandemia) commessi sul covid, sulla sua accettazione, sui suoi veri o pretesi rimedi.

Vito Molinari, *La mia Rai*, Gammarrò ed., pp. 470 con ill.

L'autore, che nel 1954 diresse la trasmissione inaugurale della televisione italiana, rivive decenni di trasmissioni televisive di vario genere, raccontandone svariati aspetti, retroscena, personaggi e curiosità.

Gianmario Pagano, da un'idea di Luigi Diberti, *E. T. L'incredibile storia di Elio Trenta*, Graphe.it, pp. 62

Negli anni Trenta un ragazzo ventenne intuì come la rivoluzione nel viaggiare consista nel cambio automatico, ma la trovata non è accolta.

Eleonora Granieri, Lorenzo Romagna, *Anche l'abito fa il monaco*, Tau ed., pp. 116 con ill.

Da Adamo ed Eva vestiti nel Paradiso terrestre, alla rivoluzione operata con il 1968, scorrono personaggi celebri con i loro abiti: adeguati e sobri i commenti degli autori, pronti a invitare al rispetto dei vestiti nelle circostanze di vita, di cerimonie, d'impegni.



Passa questo notiziario
ad un amico

iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA