

Norme & Tributi Condominio

QdC

QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
General contractor, nuove tutele
Dopo le prese di posizione delle Entra-
te vanno ridefiniti i rapporti tra general
contractor e condominio sul 110%:

ecco i consigli per andare avanti.
di **Pier Paolo Bosso**
La versione integrale dell'articolo su:
quotidianocondominio.
ilssole24ore.com

Teleassemblea, sì dalle associazioni degli amministratori di condominio

L'inchiesta

Solo 3 su 22 si dichiarano esplicitamente contrarie alla validità dello strumento

Alla stampa si richiede più impegno per spiegare come funziona la procedura

Saverio Fossati

Dopo un anno di sperimentazione, anche per la sospensione da Covid-19 e per le pressioni dovute all'urgenza di avviare i lavori del superbonus, le teleassemblee hanno ormai preso piede.

Nell'inchiesta realizzata dal Sole 24 Ore sono state interpellate le associazioni di categoria e quasi tutte hanno risposto, dando un quadro articolato ma nel complesso positivo. Queste le associazioni (con i rispettivi presidenti che hanno fornito le risposte): Abiconf (Andrea Tolomelli), Agiai (Tommaso Mongiovi), Alac (Paolo Gatto), Anaci (Francesco Burrelli), Anammi (Giuseppe Bica), Anapi (Vittorio Fusco), Anapic (Lucia Rizzi), Apac (Stefano Milanese), Assiac (Concetta Cinque), BmItalia (Giovanni Zullo), CondoAssociazione (Peter Lewis Geti), Confai (Luigi A. Ciannilli), Confabitare (Alberto Zanni), Confamministrare (Giuseppe Buccheri), Fna (Matteo Rezzonico), Laic (Luigi Cottignoli), Naca (Sabrina Apuzzo), Recert (Giuseppe De Pasquale), Sesamo (Luigi F. Giannini), Unai (Rosario Calabrese), Unioncasa (Flavio Sanvito), Upac (Michele Orefice).

Alla prima domanda, riguardante la reale fattibilità delle teleassemblee, solo tre associazioni hanno scelto il no, tutte le altre si sono espresse positivamente. Un segno di chiaro orientamento verso quella che è ormai una realtà di fatto: quando un anno fa, ap-

I numerosi suggerimenti pratici dei presidenti sono tutti visibili su: www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

pena iniziato il primo lockdown, il Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio aveva organizzato un convegno online sullo stesso tema, i dubbi e le perplessità espresse dalla maggioranza delle associazioni scongiuravano di intraprendere la strada delle assemblee a distanza.

Nella domanda successiva le associazioni hanno valutato la necessità di effettuare interventi normativi rispetto alla possibilità di andare avanti senza grandi problemi, consolidando le prassi esistenti. Qui gli schieramenti sono quasi pari ma la maggioranza propende per norme più chiare come presupposto per una certezza dei risultati delle teleassemblee mentre la minoranza ritiene che la pratica sia sufficiente.

Quasi tutte hanno poi risposto positivamente alla domanda sull'impegno che l'associazione dispensa per aiutare gli iscritti a organizzare teleassemblee, mentre molto varie sono le percentuali di svolgimento di teleassemblee sul totale delle assemblee condominiali: considerando le associazioni più rappresentative, la grande maggioranza è orientata sul 30-40 per cento, con delle punte oltre il 50% dichiarate da BmItalia, CondoAssociazione, Naca, Unioncasa, Apac e Abiconf. Mentre un'altra associazione numerosa, Anammi, schiera decisamente contro le teleassemblee, ha dichiarato che solo l'1% dei suoi associati ha scelto di praticarle.

Sull'informazione della stampa sul tema si registra una certa insoddisfazione da parte della maggioranza. Circa le risposte, molto articolate, su possibili correttivi da apportare al sistema si veda su www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com.

Le sei domande

1

LA FATTIBILITÀ Cauti ottimismo

Alla prima domanda, riguardante la reale fattibilità delle teleassemblee, solo tre associazioni hanno scelto il no, tutte le altre si sono espresse positivamente. Quando un anno fa, appena iniziato il primo lockdown, il Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio aveva organizzato un convegno online sullo stesso tema, molti dubbi e perplessità erano state espresse dalla maggioranza delle associazioni

2

LE NUOVE LEGGI Per molti servirebbero

Nella domanda sulla necessità di effettuare nuovi interventi normativi rispetto alla possibilità di andare avanti senza grandi problemi, consolidando le prassi esistenti, le associazioni sono apparse divise: la maggioranza propende per norme più precise come presupposto per una certezza dei risultati delle teleassemblee mentre la minoranza (che conta però grandi associazioni come Anaci e Unai) ritiene che le best practice siano sufficienti

3

IL SOSTEGNO Consigli e formazione

Quasi tutte le associazioni interpellate hanno poi risposto positivamente alla domanda sull'impegno che l'associazione dispensa per aiutare gli iscritti a organizzare teleassemblee. E in effetti, anche da parte di alcune associazioni più perplesse sulla fattibilità di questa formula, l'impegno sulla formazione c'è stato, attraverso webinar e sportelli virtuali, in questo lungo periodo che di fatto è coinciso con la pandemia

4

L'USO DI TELEASSEMBLEE Una su tre

Molto varie sono le percentuali di svolgimento di teleassemblee sul totale delle assemblee condominiali: considerando due delle associazioni più rappresentative (Unai e Anaci), la grande maggioranza è orientata sul 30-40 per cento, con delle punte oltre il 50% dichiarate da alcune associazioni minori. Ma un'associazione con molti iscritti, Anammi, ha dichiarato che solo l'1% dei suoi associati ha scelto di praticarle

5

L'INFORMAZIONE Insoddisfatti

Alla domanda «Ritieni che sulla stampa la questione sia affrontata con sufficiente competenza?», le risposte hanno espresso una diffusa insoddisfazione da parte della categoria. Di fatto, come si legge nelle risposte più articolate predisposte da alcuni presidenti, la stampa specializzata e professionale ha fatto il suo dovere ma i giornali generalisti non si sono impegnati per diffondere le informazioni su un aspetto così delicato

6

I SUGGERIMENTI Pratici e concreti

Nella risposta aperta sui possibili correttivi da mettere in atto, i motivi di fondo sono quelli di una maggiore sicurezza (come il ripristino della doppia maggioranza nella raccolta dei consensi per la convocazione, ora limitata solo alle "teste" dei condomini e non estesa ai millesimi, chiesta da Anaci, e di un superamento dei vincoli nella procedura legati al sistema codicistico (chiesto da molti altri), con formazione dei condomini e nuovi strumenti informatici specifici

Legittimo approvare più rendiconti in una sola assemblea

Validità delle delibere

Tra il 2020 e il 2021 sono saltate molte riunioni ordinarie, causa pandemia

Giovanni Iaria

Traghi obblighi dell'amministratore del condominio, previsti dall'articolo 1130 del Codice civile, vi è quello di redigere annualmente il rendiconto della gestione condominiale e di convocare annualmente l'assemblea per la sua approvazione. È abbastanza frequente, però, che l'obbligo non venga rispettato, come è capitato proprio durante la pandemia, e i condomini si trovano ad approvare in un'unica assemblea bilanci relativi a più annualità di gestione. In questi casi ci si pone il problema della validità o meno della delibera. Sulla questione si è pronunciata la Corte di appello di Lecce, sede distaccata di Taranto, con la sentenza inedita 367/2020.

La vertenza origina dall'impugnazione da parte di una condòmina di una delibera con la quale l'assemblea condominiale aveva approvato i bilanci relativi a cinque annualità di gestione. Il Tribunale dichiarava d'ufficio la nullità della delibera, ai sensi del primo comma dell'articolo 1418 del Codice civile, per violazione del principio di annualità di gestione condominiale, ritenendo tale principio di natura imperativa. La sentenza del Tribunale veniva appellata dal condòmino, il quale, tra i vari motivi del gra-

vame, ne deduceva la nullità per la violazione del diritto di difesa e del principio del contraddittorio, avendo il Tribunale ritenuto la delibera nulla d'ufficio per asserita violazione del principio di annualità della gestione condominiale, senza che la questione fosse stata posta e trattata dalle parti e senza che fosse stato loro segnalata dal giudice.

La Corte di appello, dopo aver premesso che la dichiarazione d'ufficio, e senza contraddittorio delle parti, della nullità della delibera per violazione di norma imperativa non costituisce lesione del diritto di difesa, né motivo di nullità della sentenza, costituendo questione di puro

L'amministratore che non rispetta l'obbligo di presentazione annuale del bilancio può essere revocato

diritto, ha dato ragione al condòmino accogliendo il motivo di appello. L'annualità della gestione riguarda l'obbligo dell'amministratore di rendicontazione annuale del proprio operato e della situazione economica-finanziaria del condominio ma non impedisce all'assemblea di deliberare anche se i bilanci vengono presentati in ritardo e di sanare eventuali omissioni nella contabilità tenuta dall'amministratore.

Aver violato il principio di annualità della contabilità, hanno concluso i giudici di appello, può configurare solo la responsabilità e la revoca dell'amministratore ma non è motivo di nullità della delibera di approvazione del rendiconto.

Una lite in condominio può portare alla revoca del porto d'armi

Tar Lombardia

La rissa e le lesioni personali rilevano nella loro oggettività

Agostino Sola

La comunicazione della notizia di reato nel caso di percosse e di lesioni personali, presuntivamente commessi in occasione di una lite tra vicini, può dare avvio al procedimento di revoca della licenza di porto d'armi per uso caccia: lo ha statuito la sentenza numero 964 del 16 aprile 2021 del Tar Lombardia, sede di Milano.

All'origine della vicenda una lite tra condòmini, culminata con l'accesso al pronto soccorso, dopo la quale veniva avviato il procedimento per la revoca della licenza di porto di fucile per uso caccia e il relativo libretto personale. Successivamente era stato emesso il decreto del Questore di revoca della licenza di porto d'armi contro il quale era stato presentato ricorso al Tar competente. Il giudizio, tuttavia, si concludeva con il rigetto. Il ricorrente lamentava di essere stato oggetto di querela solamente in via strumentale e, comunque, senza alcuna corrispondenza alla realtà dei fatti: lo stesso querelante (vicino di casa coinvolto nell'incidento) era stato a sua volta oggetto di querela per calunnia.

Nel caso di specie, però, l'amministrazione ha ritenuto di esprimersi nel senso di un giudizio di inaffidabilità nell'uso delle armi nei confronti del soggetto coinvolto nella lite, indipendentemente dalla rilevanza penale della condotta e

dalle successive vicende del procedimento penale instaurato. La Questura ha ritenuto che i fatti oggetto di querela (la lite tra vicini e le lesioni personali subite) rilevassero nella loro oggettiva materialità.

La revoca della licenza di porto d'armi non richiede un oggettivo ed accertato abuso nell'uso delle armi, bastando che colui che detiene l'arma manifesti comportamenti aggressivi e minacciosi che facciano ritenere possibile l'abuso. In tal senso, allora, l'esistenza di acridine tra i vicini di casa, sfociata in una lite violenta, può costituire il presupposto del giudizio di inaffidabilità nell'uso delle armi. È noto che per il rilascio del porto d'armi e munizioni sono necessari tre requisiti con-

L'inaffidabilità di chi detiene un'arma può essere dimostrata anche soltanto dall'odio tra vicini

mitanti: condotta personale irrisolvibile; equilibrio psico-fisico; tranquillità e trasparenza dell'ambiente familiare e sociale.

La "severità" della materia impone una valutazione ampiamente discrezionale dell'amministrazione: il diritto del cittadino alla propria incolumità è prevalente e prioritario rispetto a quello, del tutto eccezionale, di portare o trasportare armi, che potrà essere soddisfatto solo qualora non sussista alcun pericolo che il soggetto possa abusarne. L'esistenza di tale pericolo, quindi, va desunta e prudentemente valutata in relazione ad ogni comportamento del soggetto, anche (e soprattutto, forse) nei rapporti di vicinato.

Il Sole
24 ORE

HOW to reflect now

Cambiare il punto di vista, oggi. Uno sguardo tutto nuovo sul settore del benessere e della cura personale, sul rilassamento neuroacustico e sul legame sinestetico tra profumi e musica. E ancora novità sulle attività outdoor ai tempi della pandemia, approfondimenti su moda e accessori, i cent'anni di Chanel n. 5 e un prezioso inedito di Catherine Dunne. Lasciati ispirare, ovunque tu sia, in qualsiasi momento.

ilssole24ore.com/howtospendit - Instagram 24hits_ howtospendit

IL NUOVO HTSI È IN EDICOLA VENERDÌ 7 MAGGIO CON IL SOLE 24 ORE

On newstand_on website_on instagram