



ANACI  
ISCR. REG. NAZ. N.6956

# Studio Alfinito



## Amministrazioni immobiliari

Foglio informativo non periodico per utenti condominiali amministrati dallo studio Alfinito

Salerno, anno 2010

### Parti comuni e beni individuali

Spesso si dimentica che l'amministratore è il gestore delle parti comuni con la pretesa di un coinvolgimento anche per la manutenzione di beni di proprietà individuale; ma in tema di caduta di intonaco dai balconi la Cassazione ha sentenziato la diretta responsabilità dei proprietari delle unità immobiliari corrispondenti (7/7/1996, n.8159) ed ha chiarito che gli elementi strutturali del balcone aggettante, incidendo sui diritti individuali sui beni, non possono essere oggetto di delibere assembleari. L'attività eventualmente esercitata in tali casi dall'amministratore non è considerata in rappresentanza del condominio ma a carattere personale, anche se imposta da un'Ordinanza comunale (Cassazione 29/1/2007, n. 1784).

In tali occasioni, spesso, il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco notifica all'amministratore, per il tramite della Polizia municipale, verbali relativi ad interventi di urgenza effettuati prescrivendo interventi a salvaguardia dell'incolumità delle persone e per la conservazione dei beni.

### Verifiche periodiche degli impianti elettrici condominiali

Il Ministero delle Attività produttive, ora Sviluppo economico, con un'interpretazione evolutiva in merito agli obblighi di protezione degli impianti elettrici comuni (nota n. 10723 del 25-/2/2005), ha chiarito che l'obbligo delle verifiche periodiche previste dal OPA n. 462/2001 sussiste quando sia individuabile un ambiente di lavoro con prestazioni anche saltuarie fornite da soggetti legati a vario titolo al proprietario dell'impianto (i dipendenti di ogni condòmino, colf e badanti comprese).

Il Ministero ha sottolineato che la ratio legis deve essere individuata nell'inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo,

a fornire la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto elettrico con responsabilità a carico del proprietario e/o amministratore i quali possono però offrire quale prova liberatoria la certificazione della verifica effettuata.

Estremamente interessanti al riguardo sono le argomentazioni del Giudice di pace Vacchiano di Latina (sent. 23/2-7/3/96, n.44): gli interventi di adeguamento degli impianti elettrici alla Legge 46/90 si riferiscono a prescrizioni preordinate alla tutela della salute, cioè di un fondamentale diritto indisponibile dell'individuo ed interesse della collettività garantito dalla Costituzione (art. 32), non abbisogna-



no di alcuna delibera da parte dei soggetti obbligati in quanto diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana ed incolumità delle persone, anche estranee al condominio, che per qualsiasi motivo si trovano a frequentare le parti comuni (postini, manutentori, addetti alle notifiche, ospiti).

Neppure l'assemblea può non ottemperare a quanto sancisce la legge ed in caso di volontà ostativa l'amministratore ha il dovere di disattivare gli impianti non adeguati, denunciando all'autorità competente la mancata ottemperanza alle norme vigenti.

### Disinteresse alla manutenzione delle parti comuni

Le parti comuni sono l'ingresso della nostra casa. Avere una casa bella e pulita, e poi avere un fabbricato degradato, è come indossare un bel vestito e calzare delle scarpe infangate e rotte.

Se ciascuno è re dietro la

porta di casa sua, deve governare insieme agli altri proprietari appena esce sul ballatoio, e il degrado delle parti comuni non può che accentuare i dissidi tra vicini.

Forse il romanzo di J.G. Ballard *"Il condominio"*,

in cui i protagonisti regrediscono sia nei comportamenti che nello stile di vita alla condizione di uomini primitivi, non è del tutto fantastico.

