Casa Comune

Periodico ACAP n. 2 / 2023

In collaborazione con ItaliaConcilia LA SOLUZIONE È CONCILIARE & LEXIA

Il parcheggio in condominio: gioie e dolori

In Gazzetta il decreto n. 150/2023: chiusa la riforma Cartabia per la disciplina della mediazione civile e commerciale

Le fusioni e acquisizioni nel settore degli studi professionali di amministratore condominiale

Casa | Condominio | Tecnologia per l'abitare
Immobiliare | Tutela del consumatore | Mediazione

Prof. Giuseppe Iacomino **Editoriale** 3

Avv. Nunzio Costa **La rubrica del presidente** 5

Avv. Selene Costa **Può un amministratore immobiliare di nuova nomina non incaricare tempestivamente nessun avvocato in una causa in cui è citato il condominio amministrato?** 8

Dott.ssa Valentina Tussi **Le fusioni e acquisizioni nel settore degli studi professionali di amministratore condominiale: innovazione e crescita** 11

Avv. Nunzio Costa **In Gazzetta il decreto n. 150/2023: chiusa la riforma Cartabia per la disciplina della mediazione civile e commerciale** 14

Rag. Gianfranco Trinchillo **Bilanci condominiali di competenza e cassa e loro differenze** 17

Rag. Gianfranco Trinchillo **Il parcheggio in condominio: gioie e dolori** 19

"Casa Comune" quadrimestrale di ACAP Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari
Iscritto nel registro dei giornali periodici del Tribunale di Torino (R.g. 24999 / 2020 del 14/12/2020).
Sede legale: Via A. De Gasperi 12, 10043 Orbassano TO. E-mail: rivista@amministratoriacap.it
Direttore responsabile: Giuseppe Iacomino.
Organizzazione e coordinamento: Pierpaolo Lusci.
Comitato scientifico: Raffaele Caratozzolo, Nunzio Costa
Impaginazione e grafica: Massimo Giordani

EDITORIALE

Prof . Giuseppe Iacomino

Oggi per il mio redazionale voglio soffermarmi su un tema molto "di moda", quello della transizione ecologica, che viene attuato in molte aziende per aver minore impatto ambientale. Il ministero della transizione ecologica sta emanando dei decreti atti a migliorare la qualità della vita e nel contempo, a salvaguardare il più possibile l'ambiente in cui viviamo. Le aziende dovranno adeguare tutte le infrastrutture per emettere meno CO2 in atmosfera. L'inquinamento atmosferico sta attanagliando il nostro pianeta cambiando in modo peggiorativo la nostra vita. Dalle immagini trasmesse dai nostri canali televisivi si evidenziano fenomeni atmosferici oramai incontrollabili, con alluvioni, esondazioni, dovuti alla mano dell'uomo, e che stanno comportando di anno in anno un sempre maggiore aumento della temperatura con rapido scioglimento dei nostri ghiacciai ed aumento del livello degli oceani e dei mari. I mari sono sempre più caldi, come nel caso del Mar Mediterraneo che sta diventando sempre più quasi un mare tropicale: a testimoniarlo, qualora necessario, alcune specie di pesci che erano esclusive di altri mari. Da fonte internet si evince che, come il Gruppo Giorgetti, Artemide e Florian, le aziende oggi scelgono un impegno a 360 gradi, consapevoli che è impossibile slegare l'impatto sociale e ambientale da quello economico. Di sostenibilità e modo dell'arredamento si è iniziato a parlare dieci anni fa: la provenienza dei materiali, il legame con il territorio, l'attuazione per innovazione e ricerca sono divenuti prioritari. Che cosa si intende per transizione ecologica? Per dare una definizione, la transizione ecologica è "quel processo di innovazione tecnologica e rivoluzione ambientale volto a favorire l'economia e lo sviluppo nel rispetto dell'ambiente e della sua sostenibilità". L'obiettivo della transizione ecologica è quello dell'azzeramento dell'inquinamento, l'adattamento ai cambiamenti climatici come ho citato nell'apertura del mio redazionale,
Il ripristino delle biodiversità e degli ecosistemi; transizione verso un'economia circolare e bioeconomica. Per attuare un piano dobbiamo avere dei caposaldi come la rigenerazione dei saperi, dei comportamenti, delle infrastrutture e delle opportunità. Il Piano Nazionale di Transizione Ecologica (PTE) risponde alla sfida che l'Unione Europea con il Green Deal ha lanciato al mondo: assicurare una crescita che preservi salute, sostenibilità e prosperità del pianeta, attraverso l'implementazione di una serie di misure sociali, ambientali, economiche e politiche , aventi come obiettivi, in linea con

la politica comunitaria, la neutralità climatica, l'azzeramento ai cambiamenti climatici. Il piano prevede tanti punti come la decarbonizzazione, contrasto al consumo del suolo e al dissesto idrogeologico, il miglioramento delle risorse idriche e delle relative infrastrutture, la tutela del mare. Speriamo che questo piano abbia piena attuazione da parte dei paesi membri dell'unione e dalle altre nazioni e che le amministrazioni locali e sociali sappiano dare un contributo per migliorare la qualità di vita delle nostre città, per raggiungere gli obiettivi proposti nell'Agenda 2030. Mi auguro che il piano non resti puramente teorico, semplicemente "di moda", appunto, ma trovi concreta attuazione al fine di lasciare realmente alle future generazioni una società migliore non solo sotto l'aspetto ambientale ma anche umano.

Avv. Nunzio Costa

I comportamenti non ortodossi dell'amministratore: false dichiarazioni in assemblea per stimolare la maggioranza a deliberare i lavori obbligatori

Il ruolo dell'amministratore di condominio è fondamentale per la gestione e l'ordinaria manutenzione degli edifici condominiali.
Spesso si richiama l'attenzione sulla fiducia che deve permeare il rapporto tra il professionista ed i condomini, eppure, come in ogni professione, esistono casi in cui alcuni amministratori agiscono in modo scorretto o addirittura illegale. In questo articolo, analizzeremo un caso ipotetico che si potrebbe verificare nell'eventualità in cui un amministratore effettua dichiarazioni false in assemblea al fine di indurre la maggioranza dei condomini a deliberare i lavori e, successivamente, si scopre che l'affermazione è palesemente falsa.
Il contesto: l'assemblea riceve, durante la discussione, la notizia da parte del proprio amministratore, che una presunta ordinanza comunale obbliga i condomini ad eseguire dei lavori ad horas sull'edificio condominiale.
Alla luce delle dichiarazioni dell'amministratore, l'assemblea vota per l'esecuzione dei lavori, che, poi, vengono svolti.
Tuttavia la dichiarazione dell'amministratore aveva destato dubbi e perplessità in un gruppo di condomini che hanno deciso di approfondire la questione e consultare le fonti ufficiali. Dopo una ricerca accurata, è emerso che non esisteva alcuna ordinanza comunale che imponeva tali lavori ad horas.
Questa scoperta evidenzierebbe il comportamento scorretto dell'amministratore che può spingere i condomini a impugnare la delibera presa in assemblea.
L'azione legale: Forti delle prove raccolte, i condomini possono presentare un'istanza di revoca giudiziale della delibera presa in assemblea sulla base delle dichiarazioni false dell'amministratore. L'obiettivo diviene quello di ottenere l'annullamento della delibera e dimostrare che i lavori non erano necessari.
La decisione dei giudici di merito tenderebbe a verificare che l'amministratore avrebbe agito in modo scorretto e fraudolento. Il giudice, in tal caso, dichiarerebbe la delibera nulla, riconoscendo che era stata presa basandosi su informazioni false e dichiarazioni erronee fornite

dall'amministratore. Di conseguenza, cesserebbe il presupposto della necessità dei lavori ad horas, con la conseguenza che i lavori stessi sarebbero stati svolti inutilmente, così come inutilmente spesi i soldi dei condomini.
Motivazioni, Implicazioni e conseguenze:
Come rappresentanza di un'associazione di amministratori di condominio ci si rende perfettamente conto della esigenza di stimolare i condomini stessi a deliberare lavori che dovrebbero rientrare nel più vasto alveo di una manutenzione programmata.
Ci si rende conto, altresì, del fatto che i condomini, talvolta, hanno bisogno di essere sollecitati, oltre la cd. moral suasion, al fine di rendersi conto della necessità di effettuare gli interventi.
Tuttavia, la falsa dichiarazione dell'amministratore avrebbe ripercussioni significative sul condominio e sulla fiducia tra i condomini e l'amministratore stesso. Il caso scuola mette in luce la necessità di una maggiore trasparenza e professionalità nella gestione condominiale. Gli amministratori devono agire con onestà e fornire informazioni accurate alle assemblee condominiali al fine di prendere decisioni corrette e consapevoli.
In buona sostanza, il caso di un amministratore di condominio che effettua dichiarazioni false in assemblea al fine di imporre lavori dichiarati obbligatori da un'inesistente ordinanza comunale è un esempio di comportamento assolutamente non ortodosso, scorretto e fraudolento.
In tal caso i condomini avrebbero tutto il diritto di agire giudizialmente, impugnando la delibera e ottenendo la revoca giudiziale del professionista. Questo episodio mette in evidenza l'importanza della deontologia nel comportamento dei professionisti, nonché l'esigenza delle attività di vigilanza delle associazioni sul comportamento degli amministratori, cui si richiede sempre il massimo della trasparenza e responsabilità nella gestione condominiale.

ACAP

Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari

Fondata nel 1999 – Accreditata al Mi.S.E.

Numero Verde
800 - 685531

334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori

Avv . Selene Costa

Può un amministratore immobiliare di nuova nomina non incaricare tempestivamente nessun avvocato in una causa in cui è citato il condominio amministrato?

IL CASO CONCRETO
I condomini Tizio, Caio e Sempronio citano il Condominio in 3 diversi giudizi. L'amministratore dimissionario, al fine di evitare pregiudizi al condominio, incarica prontamente uno studio legale di fiducia firmando procura alle liti da ratificare successivamente nella prossima assemblea. L'adunanza dei condomini decide, e verbalizza, di voler ratificare tale incarico nella prima assemblea che si terrà con il nuovo amministratore, che verrà nominato in sostituzione di quello "uscente". Il nuovo amministratore trascorsi oltre 3 mesi dalla sua nomina (complice il periodo estivo) non provvede alla convocazione dei condomini. L'avvocato, costituito nei giudizi, in prossimità della scadenza dei termini fissati dal tribunale, sollecita tale attività mostrandosi preoccupato per le sorti dei procedimenti di cui il condominio è parte (ed in uno dei quali vi è già dichiarazione di contumacia ex art. 182 cpc).

L'amministratore, dal canto suo, informa di non aver ricevuto tutta la documentazione condominiale dall' amministratore uscente e di esser in attesa degli ultimi documenti. Comunica inoltre la volontà di convocare l'assemblea solo dopo il definitivo completamento del passaggio di consegna, così come sua abitudine e prassi consolidata.
Il condominio veniva dichiarato contumace in tutti e 3 i giudizi.

Quando si parla di passaggio di consegne nel settore condominiale si fa riferimento al passaggio della documentazione condominiale che l'amministratore che viene revocato o rassegna le proprie dimissioni deve fare all'amministratore entrante.
L'atto del passaggio di consegne, quindi, è un obbligo previsto dalla legge, un'operazione che consente al nuovo amministratore di prendere pieno possesso di tutta la documentazione inerente alla gestione del condominio.

Difatti, l'articolo 1129 del codice civile, al comma 8, stabilisce che:
Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Come si evince, il sopra citato articolo del codice civile non stabilisce una tempistica precisa entro la quale effettuare il passaggio di consegne, tuttavia, l'Ordinanza del Tribunale di Firenze del 26/09/2017, in relazione a un condominio di grosse dimensioni, ha sancito che entro 30 giorni dal provvedimento giudiziale le parti dovevano fissare un primo incontro organizzativo, nel corso del quale pianificare i vari appuntamenti per consegnare tutta la documentazione del condominio. È possibile, quindi, nel caso di documentazione copiosa, fare il passaggio di consegne in più scaglioni, ma tenendo sempre a mente che questo deve essere fatto in tempistiche accettabili.

Al fine di evitare eventuali problemi è auspicabile che il passaggio della documentazione condominiale venga redatto in forma scritta, elencando tutti i documenti scambiati tra i due amministratori. Tra i documenti fondamentali da consegnare al nuovo amministratore vi sono: i verbali delle varie assemblee, il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e il codice fiscale del condominio, l'anagrafe condominiale, i contratti di appalto e i certificati di conformità degli impianti, la corrispondenza, le fatture e i vari documenti fiscali, i versamenti Inps, Inail e le buste paga e il documento di chiusura di cassa. La chiusura di cassa è molto importante e richiede una particolare attenzione, in modo da chiarire con esattezza quali sono i versamenti da eseguire e quali sono stati già eseguiti.

Può accadere che l'amministratore di condominio uscente non consegni la documentazione condominiale al nuovo amministratore. Sebbene i documenti sopra elenca-

ti siano tutti di fondamentale importanza per la vita condominiale, l'inerzia del precedente amministratore nella consegna non può paralizzare il condominio.
Anzi, nel caso specifico, affrontato all'inizio di tale trattazione, il comportamento di un amministratore immobiliare che ha sostituito il precedente e non incarica nessun avvocato in una causa in cui è citato il condominio amministrato può essere considerato irresponsabile e potenzialmente rischioso.

L'amministratore ha il dovere di tutelare gli interessi del condominio e dei suoi proprietari, compreso il dovere di affrontare le controversie legali che coinvolgono il condominio. La sua mancanza di azione potrebbe portare a una sentenza di contumacia, in cui il condominio verrebbe giudicato in sua assenza, con possibili conseguenze negative per tutti i condomini.

L'amministratore potrebbe essere ritenuto responsabile per danni eventualmente causati al condominio o ai singoli condomini come risultato della sua inattività o negligenza. Inoltre, la mancanza di assistenza legale potrebbe limitare la capacità del condominio di difendersi efficacemente in tribunale e perseguire i propri interessi.

Dunque, l'amministratore rischia non solo una reputazione compromessa, ma anche possibili azioni legali da parte dei condomini. I condomini potrebbero anche richiedere la sua revoca o ricorrere a provvedimenti legali per adeguata rappresentazione legale.

È sempre consigliabile che l'amministratore immobiliare cerchi consulenza legale competente, per garantire una gestione corretta e adeguata delle questioni legali che coinvolgono il condominio amministrato.

Dott.ssa Valentina Tussi

Le fusioni e acquisizioni nel settore degli studi professionali di amministratore condominiale: innovazione e crescita

Nel settore degli studi professionali di amministratore condominiale, le fusioni e acquisizioni rappresentano un'importante strategia di sviluppo e una fonte di innovazione. Queste operazioni consentono agli studi di consolidare la propria posizione nel mercato, ampliare il proprio portafoglio di servizi e raggiungere economie di scala. In questo articolo, esploreremo i vantaggi di tale processo di crescita e i cambiamenti che porta all'interno del settore.

di professionali di amministratore condominiale ha subito importanti trasformazioni a causa del progresso tecnologico e delle nuove esigenze dei condomini. L'introduzione di strumenti digitali, l'automazione dei processi e la gestione delle informazioni in cloud hanno reso necessaria una nuova visione strategica per rimanere competitivi.

I vantaggi delle fusioni e acquisizioni:

Il contesto delle fusioni e acquisizioni:
Negli ultimi anni, il settore degli stu-

Le fusioni e acquisizioni offrono numerose opportunità per gli studi professionali di amministratore condominiale. Innanzitutto, consentono

una diversificazione del portafoglio di servizi offerti. Un'azienda che si unisce a un'altra può vantare un'offerta più ampia e completa, includendo nuove competenze come la gestione energetica, i servizi di manutenzione o i servizi legali.

Inoltre, le acquisizioni migliorano l'efficienza operativa attraverso sinergie e economie di scala. L'unione di due o più studi può permettere di condividere risorse, competenze e tecnologie, riducendo così i costi operativi e l'overhead.

Infine, le fusioni e acquisizioni consentono di raggiungere una maggiore presenza geografica. Attraverso l'acquisizione di studi situati in diverse zone geografiche, si può espandere il proprio mercato di riferimento, acquisendo nuovi clienti in aree precedentemente non coperte.
Impatto delle fusioni e acquisizioni sul settore:
Le fusioni e acquisizioni nel settore degli studi professionali di amministratore condominiale portano con sé importanti cambiamenti. Innanzitutto, la concorrenza aumenta. Un numero crescente di attori nel mercato sollecita gli studi professionali adottare nuove strategie per differenziarsi e plasmare la propria identità.

Inoltre, le fusioni e acquisizioni possono generare una maggiore centralizzazione del settore. Studi più grandi e consolidati possono assumere una posizione dominante, riducendo la competizione e rendendo difficile l'ingresso di nuovi player nel mercato.

Infine, durante questo processo di cambiamento, è fondamentale preservare e valorizzare l'aspetto umano, che rappresenta un'importante caratteristica degli studi professionali di amministratore condominiale. Mantenere un servizio personalizzato, attento alle esigenze dei clienti, rimane una priorità anche dopo una fusione o un'acquisizione.
Pertanto le fusioni e acquisizioni negli studi professionali di amministratore condominiale presentano significativi vantaggi e offrono opportunità di crescita e innovazione. Tuttavia, è fondamentale gestire attentamente tale processo, garantendo l'integrazione efficace di competenze e risorse, preservando lo spirito umano del settore e mantenendo l'attenzione alle esigenze dei clienti. Solo attraverso un approccio strategico e oculato sarà possibile sfruttare appieno il potenziale di queste operazioni nel settore degli studi professionali di amministratore condominiale.

NEO SICUREZZA S.R.L.

DIVISIONE AMMINISTRATORI

NEO SICUREZZA SRL - VIA MONTE SABOTINO 2 - 24121 BERGAMO

P.IVA 04346130166 - TEL. 3482335321 - INFO@NEOSICUREZZA.IT

ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

ISCRITTA AL MIN. GIUSTIZIA: N. 492 ORGANISMI DI MEDIAZIONE, N. 376 ENTI FORMAZIONE MEDIATORI

Numero Verde

800 - 685531

WWW.ITALIACONCILIA.IT

ITALIACONCILIA@GMAIL.COM

WHATSAPP: 3496946391

Avv. Nunzio Costa

In Gazzetta il decreto n. 150/2023: chiusa la riforma Cartabia per la disciplina della mediazione civile e commerciale

Il 24 ottobre 2023, il Ministro della Giustizia ha emanato il decreto n.150, che segna la conclusione del percorso della riforma Cartabia riguardante la mediazione civile e commerciale. Questo decreto, sostituisce la precedente regolamentazione con l'obiettivo di rafforzare il sistema degli organismi di mediazione e rendere più efficace il processo di mediazione ed entrerà in vigore il 15 novembre 2023.
La riforma della disciplina primaria era stata avviata con la novella del decreto legislativo n.28 del 2010, da

parte del decreto legislativo n.149 del 2022, la cui entrata in vigore, avvenuta in due fasi il 28 febbraio e il 30 giugno 2023, aveva già introdotto importanti cambiamenti nel campo della mediazione.
Successivamente, erano stati emanati due decreti ministeriali il 1 agosto, che riguardavano gli incentivi fiscali e il patrocinio a spese dello Stato, mentre il terzo decreto ministeriale era atteso per completare il quadro normativo previsto dalla legge delega n. 206 del 2021.
Il decreto ministeriale n.150:
- stabilisce i criteri e le modalità di iscrizione e registrazione degli organismi di mediazione;
- fissa le indennità spettanti a tali organismi;
- istituisce l'elenco degli organismi ADR responsabili della gestione delle controversie nazionali e transfrontaliere in materia di consumo.
Il decreto pone particolare attenzione ai requisiti di onorabilità, serietà ed efficienza degli organismi di mediazione e richiede un'adeguata trasparenza da parte di questi ultimi. A tal fine, si richiede la pubblicazione di una serie di informazioni sul sito web degli organismi, comprese le informazioni necessarie per la presentazione dei reclami.
Un altro aspetto significativo riguarda la formazione dei mediatori. Il corso di formazione di base dovrà avere una durata minima di ottanta

ore, rispetto alle cinquanta ore previste in precedenza, e dovrà essere completato con uno svolgimento di un tirocinio. Ma, per coloro che non possiedono una laurea in giurisprudenza, è introdotto un corso di approfondimento giuridico della durata di almeno quattordici ore.
Il decreto introduce anche un aggiornamento dei costi della mediazione, in particolare per il primo incontro obbligatorio che non conduca a un accordo. Viene stabilito un tempo minimo di disponibilità di due ore da parte dell'organismo per lo svolgimento del primo incontro e la necessità di indicare le condizioni per la sua eventuale estensione nella stessa giornata. I soggetti interessati avranno tempo fino al 15 agosto 2024 per adeguarsi ai nuovi requisiti introdotti dal decreto.
Il giudizio in merito alla riforma può dirsi positivo, in quanto con l'entrata in vigore del nuovo decreto, si prevede un rafforzamento del sistema degli organismi di mediazione e una maggiore effettività della mediazione stessa. Grazie ai nuovi criteri di onorabilità, serietà ed efficienza, e ai requisiti di trasparenza, si mira a garantire un servizio di mediazione di qualità e a favorire la risoluzione pacifica delle controversie. Inoltre, l'aggiornamento dei costi e la durata dell'addestramento dei mediatori contribuiranno a migliorare ulteriormente l'efficienza della mediazione.

MOBYPAY

Chiama Ora: Tel. +39 333 333 5361
www.mobypay.it - @luigi.malpicci@mobypay.it

MobyPay ***mPOS*** è la soluzione incassi Multi-Conto che permette di accettare pagamenti con carta o bancomat tramite tecnologia mobile POS. Con MobyPay ***mPOS*** avrai un solo POS per tutti i conti correnti dei tuoi condomìni.

MobyPay ***eBilling*** la prima piattaforma di servizi ed incassi online, anche senza carta di credito, progettata per il mercato immobiliare e le PMI. Facile, veloce, sicura.

Per chiedere a Lexia deve fare click sull'immagine

Come Funziona

Se il mercato del lavoro è una giungla, Lexia è la tua mappa!
Lexia è la prima app che consente la ricerca di lavoro in maniera bidirezionale.

Sei un'azienda e vuoi assumere?
Sei un professionista e cerchi nuovi clienti?
Sei un lavoratore e cerchi lavoro?
Sei un avvocato e cerchi un domiciliatario?

Rag. Gianfranco Trinchillo

Bilanci condominiali di competenza e cassa e loro differenze

Un saluto ai nostri lettori oggi ci occupiamo di bilancio ed i suoi criteri di redazione e rendiconto.
Spesso sono imbattuto, soprattutto al passaggio di consegne tra amministratori, in registri di contabilità, quando presenti, e gestione amministrativa a volte anche fantasiosa dove sono stato costretto a rivedere i conti anni addietro per trovare la quadra della situazione e dove spesso mi sono trovato ad interagire nei Tribunali in impugnative assembleari per decreti ingiuntivi che avevano per tema approvazione di bilanci (errati e/ confusionari); a tal proposito consiglio ai colleghi amministratori una volta effettuati i passaggi di consegne, se avete dubbi, e qualora i conteggi ed i bilanci non siano corretti, anche se approvati ad unanimità, di non adire le vie stragiudiziali per il recupero delle somme dovute dai condomini. Si rischierebbe un autogol clamoroso ed un dispendio di risorse non indifferenti.
Come sapete ogni anno, in occasione delle assemblee ordinarie sorgono problemi relativi alla presentazione di tali rendiconti e molto spesso sono oggetto di accese discussioni su modalità di calcolo delle stesse spese, imprecisioni e talvolta errori grossolani dovuti, molto spesso, ad utilizzo di gestionali che gestiscono i Condomini in maniera per così dire "generica". Su questo punto mi preme precisare che in commercio ci sono tanti gestionali più o meno validi (e non sempre il più costoso è quello più affidabile) ma la gestione ed il rendiconto non può essere demandata al solo utilizzo dei software per poi giustificare l'errore "è colpa del gestionale". Personalizzare un gestionale spesso è impossibile ma consiglio un'attenta riflessione quando si procede all'invio dei rendiconti con controlli anche "random" delle spese e dei suoi criteri di riparto.
Torniamo sul rendiconto condominiale spiegando i principi dello stesso, cioè quello di competenza e quello di cassa.
Il principio di competenza impone di considerare tutti i costi ed i ricavi relativi all'anno solare generalmente coincide con le seguenti date:

- 01 gennaio – 31 dicembre; criterio generico per tutti i Condomini;
- 01 settembre – 31 agosto; criterio che viene utilizzato per una corretta gestione dei Condomini che hanno il riscaldamento centralizzato.

In questo criterio di competenza

non si considera l'effettivo esborso di somme (entrate ed uscite) ma diventa rilevante per l'imputazione dei costi; generalmente questo criterio è utilizzato, al fine di tutelare quei condomini che concedono in locazione l'unità immobiliare.
Per il principio di cassa, invece, i costi ed i ricavi della gestione amministrativa vengono rilevati nella contabilità sotto l'aspetto monetario e l'intero flusso finanziario per il periodo gestionale. Tale principio agevola il lavoro condominiale e contabile rendendolo più accessibile a molti professionisti del settore ma soprattutto a coloro che non sono in possesso di conoscenze di ragioneria applicata.
Ognuno di questi criteri rappresenta i pro ed i contro nella gestione ma spesso come sopra detto i criteri vengono utilizzati in egual misura nella gestione creando confusione da parte dei condomini e come sopra accese discussioni che spesso sfociano in azioni legali.
In merito a questa tipologia di criteri né il legislatore né la Cassazione sono mai intervenuti mettendo la parola fine a qualsiasi discussione; quest'ultima ha più volte ribadito che l'amministratore "non è tenuto a rispettare le rigorose forme a quelle previste per il bilancio di società".
Concludo, per esperienza personale, di non prendere l'utilizzo del gestionale come unico riferimento ma verificare che l'effettivo utilizzo corrisponda a quanto di buono ogni esperto di contabilità sa fare e di utilizzare per la loro gestione condominiale un unico criterio che sia quello di competenza o sia quello di cassa. Utilizzare entrambi c'è rischio di far confusione e di non far comprendere ai condomini la gestione.

Rag. Gianfranco Trinchillo

Il parcheggio in condominio: gioie e dolori

Tema scottante per la maggior parte dei Condomini sono i parcheggi ed in generale l'occupazione delle aree condominiali al fine di impedirne l'altrui godimento.
Spesso questo tema è stato oggetto, sia in sede di riunioni assembleari, sia in tribunali, di accesi dibattiti che hanno portato a liti condominiali durate anche anni.
In questo articolo ci soffermiamo su un particolare tema che non è a conoscenza di molti. Il parcheggio, seppur temporaneo (inteso per pochi minuti/secondi) sugli accessi carrai dove non è esplicitamente indicato il DIVIETO DI SOSTA.
È possibile parcheggiare sulla rampa condominiale che conduce ai garage o al parcheggio di un palazzo?

No, non è possibile farlo.

A ribadirlo una recente sentenza del tribunale di Napoli. La sentenza sottolinea che, pur essendo la rampa un bene condominiale, quindi di proprietà di tutti i condomini, questa non può essere occupata da nessuno di essi e deve essere lasciata sgombra, per permettere a tutti il passaggio.
Poco importa se si trova comodità nel parcheggiare temporaneamente sulla rampa, senza dover raggiungere il proprio box: la rampa deve essere lasciata libera. Anche la semplice sosta o "fermata a motore acceso per scaricare le buste della spesa" non si può fare.

La sentenza si rifà a quanto enunciato dal Codice Civile all'articolo 1102, dedicato all'Uso della cosa comune, che così recita: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. ……OMISSIS……..".
Le parti comuni, proprio per la loro natura condivisa, devono essere fruibili dalla collettività e non possono essere occupate, poiché tale occupazione inficerebbe la possibilità di beneficiarne da parte della comunità. In alcune realtà l'unica via di fuga o uscita di emergenza è costituta dalla rampa del garage.
Pertanto, non vi sono specifiche di tempo circa la possibilità di occupare la rampa condominiale, proprio perché questa deve essere lasciata libera.
A ribadirlo la Suprema Corte che, con le sentenze in Cassazione numero 7618 del 18/03/2019 e numero 28152 del 27/9/2022, ha dichiarato che: "in tema di condominio di edi-

fici, l'art 1102 c.c. sull'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante non pone alcun limite minimo di tempo e di spazio per l'operatività delle limitazioni del predetto uso, pertanto, può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti del cortile comune che impedisca agli altri condomini di partecipare al godimento dello spazio oggetto di comproprietà".

può portare ad un procedimento penale.
Il reato di violenza privata punisce chiunque costringa un'altra persona, contro la sua stessa volontà, a sopportare un comportamento altrui. La pena prevista è la reclusione fino a 4 anni. Pertanto, parcheggiare un'auto in modo tale da bloccare l'unica via di accesso o di uscita ad altre auto configura il reato di

Da sottolineare inoltre che tale occupazione, aldilà della violazione del sopracitato art. 1102 del c.c., costituisce violazione all'art. 610 del Codice penale nella quale si evidenzia quello che viene chiamato "violenza privata", cioè, tutti quegli atti, talvolta provocatori e prevaricatori di taluni condomini verso altri, che ne impediscono l'altrui godimento e libertà.
In generale secondo la giurisprudenza chi parcheggia in modo da bloccare l'ingresso o l'uscita di un'altra auto, dal proprio posto auto sia esso condominiale o pubblico, dal box, o da un garage, commette reato.
Tale reato prescinde dall'intenzione di procurare un danno al soggetto "ostruito"; anche la semplice noncuranza, disattenzione o dimenticanza

cui sopra in quanto l'ostruzione del passaggio priva la persona offesa della libertà di determinazione e di azione.
Analoga procedura avviene quando si occupa si occupa un posto riservato (ad esempio i parcheggi riservati ai diversamente abili).
Purtroppo, alla base di alcuni comportamenti scorretti non c'è solo la mancata conoscenza delle normative ma spesso ci sono comportamenti, che di furbo hanno ben poco, voluti e tesi a provocare e prevaricare su alcuni individui, comportandosi in maniera ineducata e violenta dove molto spesso, qualcuno, anche per difendersi in alcune situazioni, passa anche alle vie di fatto che non sono tipiche di una società o di un collettivo civile.

CONHIVE®
All you need

SERVIZI CHIAVI IN MANO
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

- PRIVACY
- LINEE VITA
- SUPERBONUS 110%
- CONTABILIZZAZIONE CALORE
- SICUREZZA SUL LAVORO
- CRM FACILITY MANAGEMENT
- ANTINCENDIO
- ANALISI ACQUE
- VERIFICHE & CERTIFICAZIONI
- LUCE & GAS

Largo XXIV Maggio 53
63076 Monteprandone (AP)
tel. 02.94432410
info@conhive.it - www.conhive.it