

TUTTOCONDOMINIO

Convocare l'assemblea con la pec

di Corrado Sforza Fogliani*

La comunicazione dell'avviso di convocazione per posta elettronica certificata (pec) - consentita dall'articolo 66 disposizioni attuative codice civile in alternativa alla posta raccomandata, al fax o alla consegna a mano - solleva alcuni interrogativi. Se nessun dubbio circa la legittimità di tale convocazione suscita l'ipotesi in cui tanto l'amministratore quanto il condòmino destinatario dell'avviso siano dotati di pec, posto che in tal caso si rispetta in pieno la struttura del sistema delineata dal legislatore, interrogativi solleva, invece, la diversa ipotesi in cui l'amministratore sia dotato di pec, mentre il condòmino destinatario dell'avviso abbia solo la posta elettronica ordinaria.

Le uniche due pronunce sulla questione sono del Tribunale di Genova (sentenza n. 3350 del 23.10.'14) e della Corte di appello di Brescia (n. 4 del 3.1.'19). Il Tribunale ligure ha chiarito che l'avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare «i requisiti di forma richiesti dal citato articolo 66 (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte in assemblea), perché, non avendo entrambi i soggetti in questio-

ne una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione di pec. La Corte di appello bresciana è stata invece meno rigorosa. Pur evidenziando, per la convocazione dell'assemblea, l'importanza della comunicazione via pec, «posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso», il Collegio, ha ritenuto che la convocazione fosse stata eseguita correttamente, essendo stato lo stesso condòmino, nella circostanza, ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo pec. Un'interpretazione, questa, che legittimerebbe, quindi, l'utilizzo della pec da parte dell'amministratore a condizione che i condòmini interessati lo autorizzino a inviare l'avviso di convocazione al loro indirizzo di posta elettronica semplice.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 11.11.'19

CONDOMINIO
Differenza fra minimo e parziale

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro.

Si domanda cosa si intenda per condominio minimo e condominio parziale.

Il condominio minimo è un condominio costituito da due soli condòmini (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 16075 del 19.7.'07). Il condominio parziale è una fattispecie che si configura allorché uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale (cfr. Cass. sent. n. 23851 del 24.11.'10).

da metro, 5.11.'19

FIDENZA

Paciolo
Amministratori di condominio: concluso il corso

PACIOLO Da sinistra Nizzani, il preside Fasan, Sforza Fogliani e Malanca

■ Si è concluso all'istituto Paciolo-D'Annunzio, in collaborazione con l'Associazione proprietari case e la casa editrice La Tribuna, il corso iniziale per amministratori di condominio rivolto a studenti delle classi quarte e quinte. Si è trattato della prima iniziativa di questo tipo in provincia di Parma che ha avuto come scopo quello di fornire agli studenti che si preparano all'esame di maturità un ulteriore diploma immediatamente spendibile per l'inserimento nel mondo del lavoro ed offrire anche a chi si iscriverà all'Università l'opportunità di iniziare una piccola attività che permetta di procurarsi un reddito minimo. Questo l'elenco dei diplomati: Camilla Barani, Sofy Calcagno, Ornella Drapni, Adriana Frazzica, Jessica Giordani, Samuel Magnani, Prenga Ndoc, Alessia Piccinini, Chiara Talarico, Giulia Troglia, Lara Vascelli, Silvia Volta, Gabriele Giordani. Un saluto agli alunni è stato portato da Corrado Sforza Fogliani, responsabile scientifico del corso di formazione iniziale per amministratori di condominio e presidente del Centro Studi Confedilizia, che ha tenuto anche la lezione iniziale. Tutor dell'iniziativa è stato il professor Emanuele Malanca.

M.L.

da GAZZETTA DI PARMA, 6.6.'19

Contributi per incentivare l'ammodernamento degli impianti elettrici nei condomini

L'Arera - l'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente - con delibera n. 467/2019/R/eel del 12.11.'19 ha avviato una procedura sperimentale per incentivare, su base volontaria, l'ammodernamento delle "colonne montanti", negli edifici condominiali più datati.

Si tratta, in particolare, degli interventi su quella che viene definita tecnicamente "la linea in sviluppo prevalentemente verticale facente parte di una rete di distribuzione di energia elettrica che attraversa parti condominiali", cioè i cavi che giungono fino ai contatori elettrici delle singole unità immobiliari (o al pannello comune quando i contatori sono tutti raggruppati in un unico spazio).

La fase sperimentale della procedura durerà tre anni, dall'1.1.'20 al 31.12.'22, e riguarderà l'ammodernamento degli impianti realizzati prima del 1970 o nella fascia tra il 1970 e il 1985 se ritenuti critici.

Il contributo verrà erogato in maniera differenziata in relazione al tipo di finiture edilizie del fabbricato, il cui livello di pregio ("basso", "medio" o "alto", a seconda della presenza o meno di determinate caratteristiche indicate nella stessa delibera dell'Autorità) sarà attestato "sulla base della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del DPR 445/2000)" redatta dall'amministratore del condominio. E' previsto, inoltre, un potenziamento di tale contributo ove, in occasione dei lavori sulla colonna montante, il condominio decida anche di centralizzare tutti i misuratori in un unico vano.

Spetterà alle imprese distributrici individuare gli edifici da sottoporre ad ammodernamento. Mentre le relative opere edili - ove i condomini interessati decidano procedere con i lavori - dovranno essere eseguite da ditte private scelte dagli stessi condomini; ditte che saranno tenute ad "attenersi alle istruzioni tecniche ed operative fornite dall'impresa distributtrice", la quale procederà direttamente all'erogazione del contributo, sotto forma di rimborso dei costi sostenuti.

Latte versato

Ma piangere sul latte versato non serve. È più utile concentrarsi sul futuro.

Matteo Renzi