

## L'EDITORIALE

di Gian Giacomo Cossa  
Presidente C&P



Nella foto la sede C&P  
di Via Barberini 50

Lo scambio quotidiano di messaggi tra persone, uffici ed enti ha sviluppato l'uso del telefax come strumento di comunicazione. Attraverso il telefax inviamo tutto: certificati, provvedimenti amministrativi, lettere ufficiali, persino documenti con valenza legale. L'amministratore di Condominio può ad esempio dover ricordare ai condomini "smemorati" di versare le dovute spettanze e inviare loro un sollecito di pagamento degli oneri arretrati proprio tramite telefax. Generalmente però si preferisce la posta ordinaria o, quando le scadenze sono impellenti, la lettera raccomandata. Il motivo è molto semplice: la non perfetta tecnologia del telefax e il rischio di una inadeguata manutenzione delle macchine fanno sì che non si possa fare completo affidamento su questo dispositivo di trasmissione. È esperienza di tutti i giorni. Capita spesso di ricevere un "ok" per un fax inviato che non è arrivato a destinazione. Le cause possono essere diverse ed imprevedibili, come la mancanza della carta nell'apparecchio ricevente o un guasto nel congegno. A volte giungono messaggi su un apparecchio telefax che ha un numero del tutto diverso. **Di fronte a tanta incertezza ci si domanda: può il fax considerarsi prova certa? Che cosa dice al riguardo la giurisprudenza?**

L'argomento è di grande attualità, perciò la C&P dedica un'intera pagina di questo secondo numero di Condominioring al tema della affidabilità del telefax come strumento di trasmissione di documenti rilevanti. La sezione normativa della newsletter analizza punto per punto leggi, decreti e sentenze in materia. La normativa vigente infatti è molto chiara. La legge riconosce il telefax come strumento idoneo a garantire l'effettività della comunicazione, tanto da consentirne l'uso nella fase d'istruzione di un processo. Non solo: se sulla carta intestata di una società, e quindi anche dell'amministratore di Condominio, è indicato il numero di fax, chiunque è legittimato all'invio di documenti tramite telefax a quel numero. In particolare, per quanto concerne la ricezione dei documenti, la giurisprudenza presume arrivato a destinazione un fax quando il rapporto di trasmissione indica che questa è avvenuta regolarmente, senza che il mittente debba fornire ulteriori prove. Dunque il destinatario può contestare che la trasmissione sia giunta a buon fine soltanto se dimostra la mancata funzionalità dell'apparecchio. Sperando di offrire agli amministratori di Condominio un utile servizio anche in questa materia, la C&P augura loro una piacevole lettura.

## IN PRIMO PIANO

### Fermi in Commissione giustizia del Senato i Disegni di Legge sul condominio

di Marino Petrelli

Giacciono in Parlamento numerosi progetti di legge dedicati alla riforma del condominio. Il primo, presentato nella nuova legislatura il 28 aprile 2006, porta la firma di Giuseppe Scalera (Ulivo) ed è incentrato sulla richiesta di delega al Governo per la emanazione di un decreto legislativo atto a promuovere comportamenti diretti a favorire l'istituzione di un trattamento fiscale agevolato per amministrazioni condominiali che prevedano l'impiego di un portiere.

Un altro disegno di legge è stato presentato da Franco Mugnai (Alleanza nazionale), e si propone di definire lo statuto della proprietà condominiale, regolare la gestione dei livelli accettabili di trasparenza e responsabilità nei rapporti tra partecipanti e, infine, assicurare tutela diretta agli interessi che ruotano intorno all'incolumità, alla sicurezza e all'adeguamento degli edifici ai progressi tecnologici.

Questi disegni incontrano difficoltà ad essere recepiti in quanto se, da un lato, le grandi ispirazioni sono indubbiamente condivisibili, dall'altro qualche critica è stata sollevata dalle misure ipotizzate in concreto, le quali risultano a volte eccessivamente complesse.

La discussione e il confronto con precedenti disegni di legge potrebbe aprire la strada a forme di adeguamento della disciplina dei complessi edilizi, riservando le nuove regole solo ai supercondomini. Inoltre, la necessità di rendere efficienti le modalità di gestione dovrebbe avviare una nuova distinzione di attribuzioni tra assemblea e amministratore, con la previsione di nuove figure di amministratori manager che possano organizzare e programmare la manutenzione degli impianti comuni. La proposta firmata dal senatore dell'Ulivo Giovanni Legnini e da altri recepisce il testo del disegno di legge di Mugnai, con due varianti. È stato soppresso il riferimento al registro degli amministratori di condominio e di immobili, oggetto ancora di approfondimenti anche in vista della tanto decantata riforma delle professioni, e si insiste sulla istituzione di forme più complesse di riconoscimento della personalità giuridica del condominio. Un punto quanto mai delicato, perché dalla sostanziale mancanza di separazione tra la posizione soggettiva dei singoli e quella del condominio dipende gran parte della normativa in corso.

## IN QUESTO NUMERO

### ■ *Commenti*

#### FAX, IDONEO PER GARANTIRE UNA COMUNICAZIONE

a pag 2

### ■ *In presa diretta/1*

#### IL NUOVO RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

a pag 3

### ■ *In presa diretta/2*

#### LA SICUREZZA COMINCIA DAL CONDOMINIO

a pag 3

### ■ *Consigli*

#### PRIVACY E CONDOMINIO: IL MANUALE

a pag 4

**LA NORMATIVA**

L'art. 9 della legge 21 luglio 2000 n. 205, introduce il concetto che "il fax rappresenta uno dei modi in cui può concretamente svolgersi la comunicazione tra soggetti, in quanto essa viene attuata mediante l'utilizzo di un sistema basato su linee di trasmissione di dati ed apparecchiature che consentono di poter documentare sia la partenza del messaggio dall'apparato trasmittente che, attraverso il cosiddetto rapporto di trasmissione, la ricezione del medesimo in quello ricevente. Tali modalità, garantite da protocolli universalmente accettati, indubbiamente ne fanno uno strumento idoneo a garantire l'effettività della comunicazione".

In tal senso, si muove il d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, che consente un uso generalizzato del fax nel corso dell'istruttoria, sia per la presentazione di istanze e dichiarazioni da parte dei privati (articolo 38, comma 1) che per l'acquisizione d'ufficio da parte dell'amministrazione di certezze giuridiche (articolo 43, comma 3). Tanto è vero che "i documenti trasmessi da chiunque ad una pubblica amministrazione tramite fax, o un altro mezzo telematico o informatico idoneo ad accertarne la fonte di provenienza, soddisfano il requisito della forma scritta e la loro trasmissione non deve essere seguita da quella del documento originale." (articolo 43, comma 6).

È utile citare altri documenti a sostegno:

**1 Sentenza n° 886 della Corte di cassazione, 13-02-1989**, secondo la quale "fra le riproduzioni meccaniche indicate, con elencazione meramente esemplificativa, dall'art. 2712 del codice civile, le quali formano piena prova dei fatti o delle cose rappresentati, se colui contro il quale sono prodotte non ne disconosce la conformità ai fatti o alle cose medesimi, rientra anche la riproduzione di un atto mediante il servizio «telex», che costituisce un sistema di posta elettronica volto ad accelerare il trasferimento della corrispondenza mediante la riproduzione a distanza (con l'utilizzazione di reti telefoniche e terminali fac simili) del contenuto di documenti.

**2 Legge n° 241, 7 agosto 1990**, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 18 agosto 1990, n° 192, laddove si fa riferimento al "Capo I (principi) – art 3, comma 4: "in ogni atto notificato al destinatario, qualunque sia il mezzo utilizzato, devono essere indicati il termine e l'autorità cui è possibile ricorrere". Vedere anche il "capo IV – semplificazione dell'azione amministrativa" e il "capo V – accesso ai documenti amministrativi".

**3 Cons. Stato, Sez. V, n. 2207 del 24 aprile 2002**

**4 Sentenza n. 17353 del Tar del Lazio, 27 dicembre 2004**, che ha stabilito "che vale come notifica a tutti gli effetti, poiché idonea a determinare la conoscenza legale dello stesso, la trasmissione via fax di un provvedimento amministrativo".

**5 Sentenza n. 555 del 25 marzo 2005**, il Tar della Sardegna ha affermato che, laddove la legge non preveda particolari forme di comunicazione (esempio: notificazione, la raccomandata a/r, ecc.) il fax è da considerarsi valido strumento di comunicazione e trasmissione documentale verso l'utenza. Il fax presenta caratteristiche tali da garantire certezza nella ricezione del documento. Il rapporto di avvenuto controllo della trasmissione ed il protocollo rappresentano una presunzione di avvenuta comunicazione

**COMMENTI**

**PER LA LEGGE IL FAX È IDONEO PER GARANTIRE UNA COMUNICAZIONE**

Troppo spesso i fax, pur ricorrendo all'avvenuta ricezione al mittente, non arrivano per mancanza di carta nel terminale ricevente o per altri motivi tecnici. Qualcuno ha voluto vedere così l'impossibilità di ritenere valido il documento inviato. Ma la Cassazione stabilisce che "tra le riproduzioni meccaniche indicate, con elencazione meramente esemplificativa, dall'art. 2712 c.c., le quali formano piena prova dei fatti o delle cose rappresentati, se colui



contro il quale sono prodotte non ne disconosce la conformità ai fatti o alle cose medesimi, rientra anche la riproduzione di un atto con il servizio telex". Il Collegio arbitrale, con una nota del 14-01-1994, ha cercato di confutare questa tesi affermando che "un fax deve presumersi giunto al destinatario quando il rapporto di trasmissione indica che questa è avvenuta regolarmente e la prova contraria può solo concernere la funzionalità dell'apparecchio ricevente". In realtà, la ricevuta di trasmissione può essere agevolmente falsificata e il Tar del Lazio, con sentenza 27 dicembre 2004, n. 17353, ha stabilito che vale come notifica a tutti gli effetti, poiché idonea a determinare la conoscenza legale dello stesso, la trasmissione via fax di un provvedimento amministrativo. Pertanto, la trasmissione è contestabile solamente se si dimostra la mancata funzionalità dell'apparecchio. Inoltre, la presenza sulla carta intestata di una società dell'indicazione di un numero di fax legittima i terzi all'invio di fax a tale numero e non può essere sollevata l'eccezione che il numero sia quello di un ufficio distaccato e non della sede centrale.

Con sentenza n. 555 del 25 marzo 2005, il Tar della Sardegna ha invece affermato che il fax è da considerarsi valido strumento di comunicazione e trasmissione documentale verso l'utenza. Il rapporto di avvenuto controllo della trasmissione ed il protocollo rappresentano una presunzione di avvenuta comunicazione. Nella sentenza si fa chiaro riferimento al fatto che "il fax rappresenta uno dei modi in cui può concretamente svolgersi la comunicazione tra soggetti, in quanto viene attuata mediante l'utilizzo di un sistema basato su linee di trasmissione di dati ed apparecchiature che consentono di poter documentare sia la partenza del messaggio dall'apparato trasmittente che, attraverso il cosiddetto rapporto di trasmissione, la ricezione del medesimo in quello ricevente". Ne consegue non solo l'idoneità del mezzo a far decorrere termini perentori ma anche il rilievo che un fax deve presumersi giunto al destinatario quando il rapporto di trasmissione indica che questa è avvenuta regolarmente, senza che colui che ha inviato il messaggio debba fornire alcuna ulteriore prova. Semmai la prova contraria può solo concernere la funzionalità dell'apparecchio ricevente; ma questa non può che essere fornita da chi afferma la mancata ricezione del messaggio (Cons. Stato, Sez. V, n. 2207, 24/04/ 2002).

**IN PRESA DIRETTA/1**

**IL SEN. GIOVANNI LEGNINI: «IL NUOVO RUOLO DELL'AMMINISTRATORE VA DEFINITO CON CHIAREZZA»**

La riforma della normativa in materia di condominio si pone oggi come necessaria e non più prorogabile. Il risultato è che, a tutt'oggi, la disciplina della materia trova, a volte, fondamento più nelle pronunce giurisprudenziali che nelle norme del codice civile. Per questo motivo, il **senatore Giovanni Legnini** ha depositato un disegno di legge, il n° 647, denominato "modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", riprendendo quello presentato dal collega Mugnai.

«Nel corso degli anni si è assistito ad un notevole ampliamento delle funzioni svolte dall'amministratore - spiega Legnini - Per questi motivi è necessario definire con chiarezza le responsabilità ed i poteri di chi assume il delicato ruolo di amministratore e di prevedere, al contempo, un'adeguata tutela dei diritti dei condomini e dei terzi. Il disegno di legge n° 647 ripropone il testo approvato all'unanimità dalla Commissione giustizia del Senato nel corso della XIV legislatura con alcune significative variazioni - aggiunge Legnini - Il testo proposto è pertanto il frutto di un confronto lungo ed approfondito tra i diversi schieramenti politici, nonché il risultato di molte proposte emendative di iniziativa dei firmatari del presente disegno di legge che furono a suo tempo accolte».

Tra le novità del ddl, si prevede che l'amministratore nominato, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, ha l'obbligo di prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. In mancanza di questa garanzia la nomina o il rinnovo dell'incarico sono privi di efficacia. Altre novità previste riguardano la durata in carica dell'amministratore, che passa da uno a due anni, e la possibilità di revocare anticipatamente l'amministratore in alcuni casi espressamente previsti. «In questo modo il ruolo e le funzioni dell'amministratore ne escono rafforzati e al contempo i condomini possano più agevolmente controllare l'operato dell'amministratore con funzioni consultive e di controllo - conclude il senatore dell'Ulivo - Si è preferito, infine, eliminare la previsione dell'introduzione dell'albo o elenco degli amministratori che costituisce un inutile adempimento senza peraltro garantire una maggiore qualificazione professionale degli amministratori».

**IN PRESA DIRETTA/2**

**IL SEN. GIUSEPPE SCALERA: «LA SICUREZZA COMINCIA DAL CONDOMINIO»**

«Il nostro Paese esprime una forte domanda di sicurezza, connessa con il diffondersi della criminalità e del terrorismo. La percezione di insicurezza è connessa ai fenomeni che concretamente turbano la vita quotidiana dei cittadini. In tal senso, quindi, urge intensificare la promozione di politiche attive per la sicurezza». È quanto sostiene il **senatore Giuseppe Scalera**, dell'Ulivo, promotore del disegno di legge n°833, con il quale si chiede una delega al Governo per promuovere comportamenti diretti a favorire la sicurezza. «Nel testo da me proposto, si intendono promuovere, con relativa semplicità, alcune strategie tradizionalmente usate per produrre prevenzione della criminalità, quali gli interventi basati sulle comunità e sul vicinato - aggiunge Scalera - In tal senso, la presente proposta rivaluta il ruolo dei cittadini e di alcune figure professionali preposte all'uso di strutture collettive, come le abitazioni in condominio. Si propone di prevedere un trattamento fiscale agevolato, come ad esempio l'esenzione almeno annuale dal pagamento delle imposte sui redditi, a coloro che, con denuncia all'autorità, contribuiscono alla prevenzione di reati penali o alle relative indagini. Si prevede inoltre un trattamento fiscale agevolato per le amministrazioni condominiali che prevedono l'impiego di un portiere».

**IL PARERE**

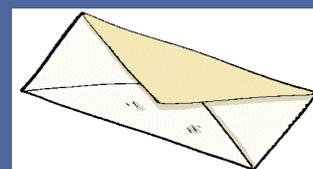
**RIFORMA DEL CONDOMINIO, PARLA IL SEN. MUGNAI**

*Il testo del disegno di legge n° 310, promosso dal **senatore Franco Mugnai**, è frutto di un approfondito e scrupoloso lavoro di studio dell'intera materia condominiale svolto dalla 2ª Commissione permanente nella XIV legislatura. Il disegno di legge ricomponne in modo organico la materia sulle tracce dell'esperienza giurisprudenziale maturata negli ultimi decenni e colma lacune in parte determinate dallo sviluppo del fenomeno e dal progresso tecnologico. «Le sue linee guida sono di tre ordini - sottolinea il senatore Mugnai - Definire lo statuto della proprietà condominiale; regolare la gestione su livelli accettabili di trasparenza e di responsabilità nei rapporti tra partecipanti e nei confronti dei terzi; assicurare la tutela diretta agli interessi e bisogni primari dei soggetti più esposti negli ambienti condominiali».*

**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI O VUOI  
SEMPLICEMENTE AVERE  
VOCE SULLA NOSTRA NEWSLETTER?**

visita il sito [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)

**BASTA SCRIVERCI!**



[condominio@online-news.it](mailto:condominio@online-news.it)

**LETTERE/1**

**Come amministratore, ho stipulato una polizza multirischi del fabbricato. Quali impegni comporta per me?**

**Francesco, e-mail**

Gestire di un contratto assicurativo vuol dire compiere una serie di adempimenti contrattualmente disciplinati al fine di rendere operante la garanzia com'è nelle finalità del contraente e dell'assicurato. Occorre tuttavia che l'Amministratore tenga a mente tutti gli obblighi che la Legge prima ed il contratto poi pongono a suo carico. Tra gli obblighi dell'Amministratore c'è la comunicazione alla Compagnia di tutte le circostanze che possano influire sul rischio, anche dopo aver stipulato la polizza. Ad esempio l'esistenza di un deposito di materiale infiammabile nel condominio; una porzione di fabbricato superiore ad 1/3 locata a supermercati o ad autorimessa pubblica (art. 1898 Cc).

Inoltre spetta all'Amministratore:

denunciare i sinistri nei termini previsti nel contratto (di solito 3 giorni);

adoperarsi affinché vengano conservate le prove del danno da esibire al perito dell'assicurazione; nominare il perito di parte nei danni di una certa entità da opporre a quello dell'assicurazione per poter adire, in caso di disaccordo, all'Arbitrato previsto dalle polizze di qualsiasi Compagnia;

non dimenticare il sinistro mentre è aperta l'istruttoria, per evitare che cada in prescrizione trascorso l'anno (ex art. 2952 Cc); annotare tutti i sinistri con i relativi interventi, date ed importi liquidati nell'interesse dei condomini; adoperarsi affinché il danno non lieviti (l'art. 1914 Cc pone tale intervento a carico dell'assicurato);

pagare i premi di assicurazione nei termini contrattualmente previsti evitando la sospensione della garanzia; adoperarsi per **adeguare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato a quello reale** al momento del sinistro. Ma qual è il valore di ricostruzione a nuovo? È ciò che un'impresa chiederebbe oggi per ricostruire il fabbricato in quello stesso posto, con le medesime caratteristiche costruttive. Va ricordato, a tal proposito, che le polizze multirischi fabbricati sono stipulate a valore intero, quindi il valore dichiarato in polizza deve corrispondere al valore di ricostruzione dell'intero fabbricato (escluso il valore dell'area). Se tale è stata la volontà assembleare, l'Amministratore per rispettare questa volontà originaria, dovrà vigilare affinché periodicamente il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, indicato in polizza, corrisponda a quello reale, evitando che, in caso di sinistro, il valore accertato dal perito della Compagnia risulti superiore a quello indicato in polizza, determinando l'applicazione della **regola proporzionale** di cui all'art. 1907 del Cc: **"se l'assicurazione copre solo una parte del valore che la cosa assicurata aveva nel momento del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione della parte suddetta"**. Poiché l'applicazione della regola proporzionale, in caso di sinistro, si traduce in sostanza nella diminuzione percentuale dell'ammontare del danno da corrispondere all'assicurato (cioè il condomino), l'applicazione finisce per generare conflittualità tra condomino ed Amministratore. È quindi interesse di quest'ultimo e dei condomini che il valore reale di ricostruzione del fabbricato, corrisponda sempre a quello indicato in polizza.

**LETTERE/2**

**Sono un amministratore. Vorrei stipulare una polizza di assicurazione. Sono tenuto ad interpellare l'assemblea prima di procedere?**

**Giovanni, e-mail**

La stipula della polizza multirischi del fabbricato in condominio, essendo un atto finalizzato alla conservazione della cosa comune, rientra nelle attribuzioni dell'amministratore previste dal 4° comma dell'art. 1130 Cc: è quindi un **atto di ordinaria amministrazione** che non richiede il preventivo benestare dell'assemblea (Tribunale di Roma 11.08.1988; **Cassazione n. 2457 del 1963**). Tuttavia se la polizza ha durata pluriennale è opportuno che l'amministratore chieda l'autorizzazione all'assemblea: la relativa delibera dovrà essere espressamente riportata nel verbale assembleare. Trattandosi di atto di ordinaria amministrazione, per l'approvazione occorre almeno la metà del valore dell'edificio in prima convocazione ed in seconda convocazione un terzo del valore dell'edificio. Qualora la polizza pluriennale preveda la clausola di rescindibilità annuale, non occorre la preventiva approvazione dell'assemblea, come se si trattasse di polizze annuali



**APPROFONDIMENTI**

**L**a Cossa & Partners Insurance Brokers **gestisce portafogli di centinaia di amministratori**, ai quali offre assistenza nell'assunzione dei rischi. Ma quali sono i servizi offerti gratuitamente dalla C&P? Operando con tutte le Compagnie, che non rappresenta, quale rappresentante dei propri clienti, la C&P ha l'opportunità di esaminare tutte le polizze che il mercato offre, soffermando la propria attenzione sulle nuove e più interessanti garanzie che periodicamente propone ai propri clienti. Non propone quindi solo aggiornamenti di valore ma anche di garanzie, con cognizione di causa. La C&P segue inoltre l'iter della liquidazione dei sinistri, vigila affinché gli indennizzi non cadano in prescrizione, **permette agli amministratori** di accertare che gli assegni delle liquidazioni dei sinistri spediti dalle Compagnie giungano ai danneggiati, fornisce agli amministratori statistiche che permettano loro, **senza spese**, di avere sempre presente l'ammontare dei sinistri, con l'indicazione del danneggiato, dei sinistri senza seguito e di quelli liquidati con la relativa data.