

## Norme &amp; Tributi

# Il condominio diligente non risponde degli incidenti

## APPALTI PERICOLOSI

Il principio è quello di dare un'informazione corretta e avere un'impresa in regola

Occorre un appalto doc per evitare di incorrere in un omicidio colposo

Giulio Benedetti

L'amministratore diligente, in veste di appaltante, non è responsabile della morte dell'appaltatore. Lo ha chiarito la Cassazione con la sentenza 23121/2019 (sezione IV).

Il contratto di appalto è deciso dall'assemblea condominiale e l'amministratore deve curare la sua esecuzione, in base all'articolo 1130 del Codice civile e non deve trascurare gli articoli 90 e 93 del Dlgs 81/2008 che obbligano il committente a verificare l'idoneità tecnica professionale dell'appaltatore, e ad acquisirne la relativa visura

camerale e il Durr.

L'orientamento della Cassazione va letto attraverso di recenti sentenze: la 29068/2019 della III sezione, che ha affermato che l'affidamento di un contratto di appalto a un'impresa priva dei requisiti è fonte di responsabilità penale per l'appaltante. La sentenza ha quindi respinto il ricorso di un amministratore condominiale avverso la sua condanna per omicidio colposo di un appaltatore il quale moriva, per la caduta da un ponteggio montato per il rifacimento della facciata, dal secondo o terzo piano dell'edificio condominiale. All'amministratore era stata contestata la violazione della normativa di sicurezza per non avere verificato l'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice.

A opposta conclusione è pervenuta la IV sezione (sentenza 23121/2019) che ha annullato la sentenza che aveva condannato i committenti, per omicidio colposo di un installatore di un impianto elettrico all'interno di un condominio. In particolare, l'elettricista era stato fulminato da una scarica elettrica originata da un impianto con-

dominiale privo dell'interruttore differenziale "salvavita".

I presupposti del caso, però, erano ben diversi da quelli della sentenza 29068, anche se il principio è identico: la Cassazione constatava infatti che i condomini conferivano all'elettricista l'appalto di rifacimento dell'impianto elettrico condominiale, in quanto privo della "messa a terra", e avevano verificato la sua qualifica professionale in quanto la sua impresa era iscritta, per l'effettuazione dei predetti lavori, alla Camera di commercio. L'elettricista si era impegnato a rilasciare la certificazione di conformità, prevista dal Dm 37/2008, dei lavori effettuati.

L'articolo 8 del Dm 37/2008 prevede l'obbligo per il proprietario di affidare i lavori di installazione elettrica a un'impresa abilitata che al termine dei lavori, previa l'effettuazione delle verifiche stabilite, rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte. La sentenza richiama la propria giurisprudenza per cui l'appaltatore privato, privo di particolari competenze tecniche, ha l'onere generale di mettere il

prestatore di opera nelle condizioni di operare in sicurezza, segnalando gli eventuali pericoli.

La Corte escludeva la responsabilità dei committenti poiché l'appalto prevedeva la sostituzione dei campanelli ai piani dei singoli condomini e quindi la prova sul funzionamento dei medesimi, e perché, sotto il profilo causale, a fronte delle gravi imprudenze in cui era incorso l'elettricista, la presenza nell'appartamento degli imputati dell'interruttore differenziale non avrebbe comunque garantito la sopravvivenza della vittima.

La Corte di cassazione, pertanto, annullava la sentenza di condanna poiché l'affermazione di responsabilità degli imputati si basava su argomenti privi di idonea prova ed era inesatta la ricostruzione del nesso causale. Inoltre la responsabilità del committente è stata ravvisata quando questi travalichò il suo ruolo e si ingerì nella organizzazione per l'esecuzione dell'appalto e assunse, così, una posizione direttiva perché si ingerisce nella direzione dei lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Centro nord, da oggi caloriferi accesi

### VIA AL CENTRALIZZATO

Il funzionamento nel periodo compreso tra le 5 e le 23

Da oggi e sino al 15 aprile 2020 in tutta la zona climatica E (la quasi totalità del Centro e Nord Italia) si possono avviare gli impianti di riscaldamento centralizzato.

Sul Sole 24 Ore di ieri un'ampia guida a orari, zone e periodi di accensione, disponibile anche sul Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio online. Nell'arco temporale indicato, i condomini possono scegliere gli orari di funzionamento purché compresi tra le 5 e le 23. Attenzione: entro il 25 giugno 2020 l'Italia dovrà recepire una direttiva Ue in base alla quale entro il 2027 dovranno essere costituiti tutti i sistemi di raccolta dati per la contabilizzazione che dovranno essere fatti da remoto con letture almeno ogni tre mesi.

Da segnalare, oggi in viale Murillo 10 a Milano, la presentazione della riqualificazione del condominio con un risparmio energetico del 74% (48kw/mq) e un risparmio di costi in bolletta pari all'80% oltre a bonifica e ristrutturazione dell'intero edificio. L'operazione è avvenuta con la cessione del credito di imposta generato dai bonus edilizi: il progetto, precisa Teicos Ue, è stato promosso, finanziato direttamente, progettato ed eseguito da Teicos Ue che, in questo momento, si è assunta tutti i rischi della cessione del credito.

Enel ha fornito la pompa di calore e il contratto preliminare di acquisto del credito, che si concretizzerà solo nel momento in cui il credito sarà certo ed esigibile nel cassetto fiscale di Teicos Ue.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LEGGI & SENTENZE

## PASSAGGIO DI CONSEGNE SENZA APPROSSIMAZIONI

di Cesare Rosselli

Regole precise per il passaggio di consegne: per le spese straordinarie l'amministratore uscente deve preparare un vero e proprio rendiconto. Nel caso esaminato dal Tribunale di Milano con la sentenza 7942 del 3 settembre 2019 (un'azione per il risarcimento di danni promossa da un condominio nei confronti di un precedente amministratore) si ritrovano delle utili indicazioni per affrontare alcune delle questioni più frequentemente ricorrenti nei rapporti tra condomini ed ex amministratori.

Una prima questione riguarda il compenso per opere straordinarie: il Tribunale ha ribadito che la percentuale richiesta dall'amministratore, anche se indicata nel preventivo presentato all'atto della nomina, spetta solo ove via sia stata esplicita approvazione assembleare.

Una seconda questione consiste nelle richieste di restituzione di saldi di cassa esistenti al momento del passaggio delle consegne. Tale richieste non possono essere accolte se gli importi pretesi non risultano da effettivi movimenti finanziari e non può essere considerata sufficiente una ricostruzione solo contabile del saldo. Inoltre, poiché rientra nei normali compiti dell'amministratore procedere al versamento delle ritenute d'acconto, il mancato o ritardato adempimento obbliga l'amministratore al risarcimento dei danni consistenti in sanzioni e interessi a seguito di iscrizione a ruolo da parte dell'agenzia delle Entrate.

Altro tema riguarda il momento del passaggio delle consegne: l'ex amministratore non può limitarsi a fornire un elenco di spese, ma deve redigere un rendiconto redatto secondo i criteri di cui all'articolo 1130 bis del Codice civile con separata indicazione delle entrate e delle uscite, da sottoporre all'approvazione as-

sembleare. Il principio è affermato però in relazione a opere straordinarie chiuse e definite prima del passaggio delle consegne e non rendicontate.

Infine, il condominio ha chiesto in giudizio il rimborso delle spese, comprese quelle per l'assistenza legale, inutilmente sostenute per la mediazione alla quale l'ex amministratore chiamato non aveva partecipato. Il Tribunale ha però respinto la richiesta rilevando che, per la mancata partecipazione alla mediazione, la conseguenza di legge sia il versamento allo Stato di un importo pari al contributo unificato e non il rimborso della parte istante. Va però detto che in sé la non partecipazione alla mediazione non è un illecito e quindi dalla stessa possono conseguire solo le conseguenze espressamente previste dalla legge.

— A cura di Assoedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### QUOTIDIANO

#### DEL CONDOMINIO



### TEMI CONTROVERSI

#### Il recupero crediti va alle Sezioni Unite

La questione del recupero crediti nei confronti dei condomini è stata rimessa alle Sezioni Unite.

— Rosario Dolce

Il testo integrale dell'articolo su: [quotidianocondominio.ilsole24ore.com](http://quotidianocondominio.ilsole24ore.com)

# Possibile il carcere per il canto del gallo

## DISTURBO DEL RIPOSO

Sanzionato penalmente il condomino che non si cura di zittire gli animali

Il condomino è responsabile penalmente dei canti dei suoi galli. È il caso trattato dalla Corte di cassazione (sentenza 41601/2019) che ha dichiarato inammissibile il ricorso di un condomino contro la sentenza di condanna a 20 giorni di arresto per il reato di disturbo alle occupazioni e al riposo dei vicini

(articolo 659 del Codice penale). Il condomino custodiva, all'interno del condominio, tre galli e delle galline, i quali, lasciati liberi, in orario notturno, cantavano in continuazione. Va anche ricordato che l'articolo 1138 del Codice civile afferma che il regolamento condominiale non può vietare di possedere o detenere animali domestici ma non specifica la loro specie e tale indeterminatezza crea indubbi problemi nella convivenza quotidiana.

Il condomino non interveniva, nonostante le segnalazioni ricevute, e i canti disturbavano il riposo di un numero indeterminato di persone. E ri-

correva affermando che nessun accertamento tecnico era stato compiuto per stabilire il superamento della soglia di normale tollerabilità delle emissioni.

La Cassazione respingeva le argomentazioni difensive in quanto il giudice aveva accertato che galli e galline, tenuti nel condominio, erano soliti cantare di giorno e di notte, nonostante le proteste degli altri condomini e i richiami formali dell'amministratore, tanto che per il fastidio una condomina era costretta a cambiare casa.

Il tecnico dell'Arpa accertava che i tre galli, rinchiusi in una baracca, cantavano per cinque o sei minuti a intervalli di

20-30 minuti e venivano calcolati in 18 minuti ben 106 eventi sonori, percepibili dalla strada, con una frequenza di dieci secondi uno dall'altro. Inoltre i galli rispondevano ai richiami dei loro consimili presenti all'interno di un'abitazione vicina, e tale situazione amplificava, di notte, i rumori e i disagi degli altri condomini.

La condotta dell'imputato, che non impediva gli strepiti, integrava la contravvenzione sotto il profilo oggettivo ed è inquadrate più nel dolo eventuale che in quello della colpa.

— G. Ben.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Aziende & Territorio

a cura di PUBLIMEDIA GROUP.IT

# Efficienza, dinamismo e solido know-how

Società pugliesi in grado di offrire ai propri clienti prodotti di eccellenza e servizi all'avanguardia

INFORMAZIONE PROMOZIONALE



Una selezione dei prodotti Granoro

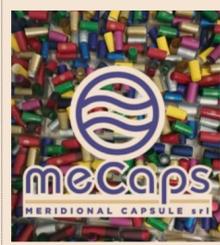
## Pastificio Attilio Mastromauro Granoro: quando la tradizione si fonde con l'innovazione

Più di 50 anni di esperienza abbinati a grande competenza e passione, fanno del Pastificio Attilio Mastromauro Granoro una delle più importanti realtà italiane del settore. L'azienda fu fondata nel 1967 da Attilio Mastromauro, maestro nell'arte pastaia e grande esperto di tecnologie per la produzione, capace di modificare e realizzare macchinari per ottenere prodotti di qualità sempre migliore. Guidato oggi dalle figlie Marina e Daniela, il pastificio concentra la sua intera lavorazione nello stabilimento di Corato, in Puglia, una delle regioni storicamente all'avanguardia nella produzione di pasta, a cominciare dalle caratteristiche orecchiette. Attualmente vengono prodotti oltre 150 diversi tipi di pasta, realizzati con semole di grano duro pugliese, semole di grano duro e integrali provenienti da agricoltura Biologica italiana e semole Bio da grano

Senatore Cappelli. Le semole acquistate per la produzione sono attentamente selezionate da un team di esperti che ne sceglie soltanto la parte migliore. Per alcuni formati la lavorazione viene svolta secondo il processo di trafilatura al bronzo tipicamente artigianale. Inoltre, per tutta la gamma Bio è stato introdotto un packaging realizzato con materiale eco-sostenibile. Vasto e variegato, il mondo Granoro comprende anche pasta all'uovo, pasta di grano arso, una linea gluten free di recente introduzione, couscous, biscotti, oltre a legumi lessati al naturale e olio Evo DOP Terra di Bari. Recentemente il Pastificio Granoro ha stretto un rapporto di collaborazione con Marco Bianchi, food mentor e divulgatore scientifico della Fondazione Umberto Veronesi, per diffondere la cultura della pasta e delle sue proprietà benefiche. Info: [www.granoro.it](http://www.granoro.it)

## Qualità firmata Meridional Capsule

Con 40 anni d'esperienza alle spalle, Meridional Capsule è tra le più importanti realtà italiane produttrici di capsule destinate alla chiusura di bottiglie di ogni tipologia, per l'industria enologica, olearia, liquoristica, farmaceutica e della birra. Con sede a Manduria (Taranto), opera utilizzando attrezzature all'avanguardia che le consentono di realizzare un prodotto che sia rispondente alle esigenze del cliente dal punto di vista tecnico, ma anche versatile e personalizzabile nei dettagli. Gli articoli Meridional Capsule sono in PVC termoretroabile, alluminio polimerizzato e in pet, materiale ancora non diffuso nel settore ma sul quale la società ha investito per le sue caratteristiche di eco sostenibilità e riciclabilità. L'intera produzione sarà visibile al SIMEI 2019 (Salone Internazionale Dell'Imbottigliamento) che si terrà dal 19 al 22 novembre a Fiera Milano RHO. Info: [www.meridionalcapsule.com](http://www.meridionalcapsule.com)



Logo della Meridional Capsule



Una delle gustose ricette firmate Taranpesca

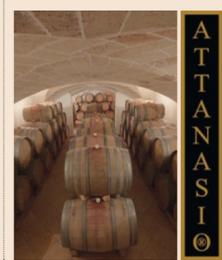
## Taranpesca SpA: da oltre 30 anni prodotti ittici surgelati sulle tavole degli italiani

I migliori prodotti dei mari italiani arrivano sulle tavole dei consumatori grazie ad aziende come Taranpesca, realtà pugliese con sede a Taranto, specializzata nella lavorazione, surgelazione, conservazione e commercializzazione di pesce e frutti di mare destinati alla distribuzione al dettaglio e ai mercati del catering e delle forniture industriali. L'inizio dell'attività risale ai primi anni Ottanta grazie all'iniziativa di due lungimiranti imprenditori, come Antonio Guarino e Leonardo De Giosa i quali, comprendendo le potenzialità di sviluppo del settore dei prodotti ittici surgelati, decisero di aprire uno stabilimento nel Sud Italia e di stringere rapporti di collaborazione con flotte di pescherecci attrezzati per abbattere e surgelare il pescato immediatamente dopo aver svuotato le reti. Nel corso degli anni Taranpesca ha potenzia-

to i propri processi produttivi dotando lo stabilimento anche di un laboratorio di analisi che esegue controlli di natura batteriologica sui prodotti ittici, garantendo la qualità e l'affidabilità di quelli che vengono immessi sul mercato. Utilizzando il marchio commerciale "Dal Peschereccio", Taranpesca distribuisce due linee di prodotto, tutti confezionati con cura nel rispetto dei gusti dei consumatori. Una linea è rappresentata da ricette di pesce e frutti di mare al naturale o conditi; l'altra comprende i cosiddetti "Pronti da Cuocere", dieci secondi realizzati con cura e fantasia che richiedono soltanto pochi minuti prima di essere serviti. Taranpesca si è dotata anche di una cucina sperimentale per elaborare nuovi piatti testati da un panel di consumatori prima di entrare nel ciclo produttivo. Info: [www.taranpesca.it](http://www.taranpesca.it)

## Azienda Agricola Attanasio Giuseppe

Gusto autentico, qualità della materia prima e una tradizione familiare giunta alla quarta generazione. L'Azienda Agricola Attanasio Giuseppe è una delle principali realtà pugliesi che si occupa della produzione di un vino simbolo di questa regione, il Primitivo. Situata in un palazzo storico nel centro di Manduria, l'impresa quest'anno compirà 20 anni da quando - nel 2000 - cominciò l'attività di vinificazione e imbottigliamento delle uve di Primitivo provenienti esclusivamente dai sei ettari di vigneti sparsi tra la città e la zona litorea. Sempre attenta alle tecniche tradizionali, l'azienda ha saputo introdurre con sapienza l'utilizzo di nuove tecnologie in grado di coesistere con gli antichi metodi di lavorazione. Tutto ciò consente la produzione di cinque etichette di Primitivo, tra le quali, oltre al classico secco e al rosato, spiccano i dolci naturali D.O.C.G. Info: [www.primitivo-attanasio.com](http://www.primitivo-attanasio.com)



Reception della Electronic's Time

## Electronic's Time Srl: lo sguardo proiettato al futuro a supporto della sicurezza

La sicurezza di persone, ambienti e beni riveste un ruolo fondamentale nella società odierna. Per far sì che essa si basi su soluzioni durature ed efficaci è necessario effettuare una consapevole analisi dei rischi tenendo conto della mutevolezza degli avvenimenti e delle complessità tecnologiche da impiegare. La Electronic's Time di Martina Franca da oltre 25 anni ha accettato questa sfida ponendosi sul mercato come leader in tutti i settori legati alla sicurezza. Nell'era dell'IOT, l'azienda realizza soluzioni di Intelligenza Artificiale basate su algoritmi di Deep Learning: ne è un esempio Ikkas, piattaforma multi-brand e multi-protocollo per Istituti di Vigilanza, aziende multi-sito e installatori per la gestione di eventi con video verifica. Ogni soluzione è scalabile e customizzabile per tutti gli ambiti, dal retail all'industriale, dal civile a

quello militare. La tecnologia messa in campo si avvale di analisi video avanzata basata su algoritmi di Automotive, di riconoscimento dei volti come di altre info biometriche (scansione della retina, impronte digitali), di piattaforme integrate per tutti i sistemi speciali di sicurezza (antintrusione, rilevazione di incendi e gas, controllo accessi, evacuazione vocale, videosorveglianza, telefonia ed infrastrutture radio), di progettazioni di soluzioni di domotica avanzate anche in ottica di risparmio energetico. Soluzioni uniche nell'ambito della SMART HOME e della SMART CITY. Electronic's Time è anche promotrice di seminari e corsi tecnici avanzati di aggiornamento, rivolti a clienti e professionisti progettisti in partnership con prestigiosi enti, primo fra tutti l'Università degli Studi di Bari, Aldo Moro. Info: [www.electronicstime.it](http://www.electronicstime.it)