

Lo prevede la legge di conversione del dl sblocca cantieri. Spinta a riqualificare edifici degradati

Lavori in condominio facilitati
Ridotto il quorum deliberativo per interventi post sisma

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO

Nuovo impulso agli interventi di riqualificazione degli edifici condominiali. La legge n. 55/2019 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 17 giugno scorso) di conversione, con modifiche, del cosiddetto decreto legge sblocca cantieri n. 32/2019, contiene disposizioni specifiche per i lavori in condominio. Da una parte viene ulteriormente abbassato il quorum deliberativo per interventi di recupero edilizio conseguenti a eventi sismici e, dall'altra, viene data ai sindaci la possibilità di incidere maggiormente sulla riqualificazione degli edifici degradati, anche chiedendo al tribunale la nomina di un amministratore giudiziario. In quest'ultimo caso rimane però il dubbio sulle modalità con le quali il neamministratore dovrà decidere gli interventi e, soprattutto, reperire i fondi per finanziari.

Gli interventi di recupero edilizio nelle aree interessate da eventi sismici. Il cosiddetto decreto sblocca cantieri e la sua recente legge di conversione contengono numerose disposizioni volte ad accelerare la ricostruzione degli edifici nelle zone colpite da eventi sismici. In particolare, l'art. 10 disciplina le modalità di concessione ai privati da parte dei commissari straordinari dei contributi economici destinati alla ricostruzione e/o al recupero degli immobili. Per esempio per gli edifici distrutti è prevista la possibilità di un contributo fino al 100% del costo delle strutture, degli elementi architettonici esterni, comprese le finiture interne ed esterne e gli impianti, e delle parti comuni dell'intero edificio per la ricostruzione da realizzare nell'ambito dello stesso insediamento, nel rispetto delle vigenti norme tecniche che prevedono l'adeguamento sismico e nel limite delle superfici preesistenti, aumentabili esclusivamente ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario, antincendio ed energetico, nonché dell'eliminazione delle barriere architettoniche. Il comma 9 della medesima disposizione introduce una significativa riduzione del quorum necessario a deliberare in assemblea i singoli interventi. Vengono espressamente richiamati gli artt. 1120, 1121 e 1136, quarto e quinto comma, del codice civile, relativi, rispettivamente, alle innovazioni, alla ricostruzione dell'edificio e alle riparazioni straordinarie di notevole entità. In particolare, in tema di innovazioni, l'art. 1120, comma 1, e l'art. 1136, comma 5, c.c. richiedono che i lavori siano approvati dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti

almeno i due terzi del valore dell'edificio. A questo proposito si ricorda come il quorum sia già a sua volta derogabile ove si tratti degli specifici interventi previsti dal nuovo comma 2 dell'art. 1120 c.c. introdotto dalla riforma del condominio del 2012. Nei casi di cui sopra, infatti, è sufficiente il voto della maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Il medesimo quorum è poi richiesto dal menzionato art. 1136, comma 4 c.c. per validamente deliberare i lavori di ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità. Si tratta, in ogni caso, di cosiddette maggioranze qualificate, ossia di quorum superiori a quello ordinariamente necessario per le deliberazioni dell'assemblea condominiale (cosiddetta maggioranza semplice).

Con il cosiddetto decreto sblocca cantieri questi quorum sono stati quindi ulteriormente ridotti. Il comma 9 dell'art. 10, per quanto con una formulazione ancora una volta non del tutto chiara, dispone infatti che gli interventi di cui sopra, a condizione che riguardino immobili distrutti e/o danneggiati da eventi sismici, possano essere decisi con la sola maggioranza semplice, ovvero con il voto della maggior parte dei presenti in assemblea che rappresenti almeno un terzo dei millesimi totali (cosiddetto quorum deliberativo), a condizione che alla

riunione abbia partecipato un numero di condomini che rappresentasse almeno la metà dei millesimi dell'edificio (cosiddetto quorum costitutivo). Viene quindi operato un rinvio alla maggioranza semplice soltanto ai fini della deliberazione, mentre l'assemblea potrà dirsi validamente costituita (e potrà quindi deliberare) solo se siano presenti almeno 500 millesimi (e non soltanto un terzo come

continua a pag. 28

AXA logo and financial tables for Fondi Assicurazioni Unit-Linked, AXA Life Europe, AXA MPS Assicurazioni Vita, AXA MPS Financial DAC, and Fondi Pensione Aperti. Includes various fund names, dates, and values.

# Anti-degrado, parola ai sindaci

segue da pag. 27

previsto in via ordinaria).  
**I poteri del sindaco sugli immobili degradati.** Rientra normalmente nel novero dei poteri del sindaco quello di ordinare ai privati interventi necessari e urgenti su immobili pericolanti e che rappresentano quindi una possibile fonte di pericolo. Detto potere è da ultimo stato disciplinato dal cosiddetto Testo unico degli enti locali (dlgs n. 267/2000), il quale all'art. 50, comma 5, attualmente prevede che il sindaco, quale rappresentante della comunità locale, può adottare ordinanze contingibili e urgenti a fronte della necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana. Si tratta di un potere eccezionale del primo cittadino, come tale da utilizzare con parsimonia e nella scrupolosa osservanza dei presupposti di legge che ne autorizzano l'esercizio.

L'art. 5-sexies del cosiddetto decreto sblocca cantieri, come modificato in sede di conversione in legge, introduce però delle significative novità. È infatti previsto che negli edifici condominiali dichiarati degradati dal sindaco con ordinanza contingibile e urgente, che sia stata quindi già notificata all'amministratore condominiale, qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 1105, quarto comma, del codice civile, si possa procedere alla nomina di un amministratore giudiziario su impulso del medesimo primo cittadino. La nuova disposizione prevede quindi che sia stato individuato un edificio privato sito sul territorio comunale che versi in stato di abbandono e degrado. In questi casi, ove il sindaco, per mezzo dell'ufficio tecnico comunale, abbia valutato che lo stesso possa costituire un pericolo per i terzi, può emettere un'ordinanza di necessità e urgenza con la quale prescrive gli interventi da effettuare per mettere in sicurezza l'immobile e comandare al proprietario di attivarsi entro un dato termine. Nel caso in cui si tratti di un edificio condominiale, tale ordinanza dovrà essere notificata all'amministratore, quale rappresentante legale della compagine condominiale. Qualora questo non si attivi nei termini indicati, ed è questa la novità introdotta dalla legge, il sindaco potrà presentare ricorso al tribunale competente per territorio affinché si proceda alla nomina di un nuovo amministratore che, come dispone la nuova norma, «assume le decisioni inderogabili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea».

Il richiamo operato dalla legge all'art. 1105, ultimo comma, c.c. è riferito a una disposizione prevista per la comunione e applicabile analogicamente al condominio. La stessa dispone

che in caso di mancata adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione del bene comune, ovvero allorché non si formi una maggioranza o non venga eseguita una deliberazione assembleare, ciascun partecipante possa ricorrere al tribunale, il quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore. È utile anche richiamare il procedimento di nomina in via

giudiziarie dell'amministratore di cui all'art. 1129 c.c. (la relativa legittimazione attiva era fino a oggi riservata ai soli condomini e all'amministratore uscente). La nuova disposizione normativa sembra assegnare un vero e proprio potere sostitutivo all'amministratore, attribuendogli di fatto il potere di agire anche senza autorizzazione assembleare, presumibilmente sulla base delle indica-

zioni fornite dal tribunale ex art. 1105, ultimo comma, c.c. Il tallone di Achille di questa nuova previsione sembra però risiedere nella sottovalutazione dell'eventuale mancanza di fondi nelle casse condominiali (eventualità che molto frequentemente è la vera causa della mancanza di interventi di manutenzione sull'immobile). La medesima disposizione si affretta a stabilire che dalla

sua attuazione non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Spetterà quindi all'amministratore chiamare i condomini a rimpinguare il conto corrente condominiale e perseguire per via giudiziaria i morosi, con (probabile) buona pace delle esigenze di celerità e urgenza sottese all'ordinanza sindacale che aveva messo in moto l'intero procedimento.

Comparto	Classe di Azioni	NAV	Valeori
Global Technology	EUR	41.28	20/06/2019
	GBP	41.28	20/06/2019
	USD	51.82	20/06/2019
Healthcare Optimization	EUR	28.47	20/06/2019
	GBP	28.47	20/06/2019
	USD	35.22	20/06/2019
Global Impact Fund	EUR	22.84	21/06/2019
	GBP	19.87	21/06/2019
	USD	25.12	21/06/2019
UK Absolute Return	Class A EUR	12.22	18/11/2018
	Class A GBP	10.45	18/11/2018
	Class A USD	12.50	18/11/2018
	Class I EUR	12.51	18/11/2018
	Class I GBP	10.48	18/11/2018
	Class I USD	12.49	18/11/2018

Valeori al	Entrò	
CF LIFE BILANCIATO	14082019	5.910
CF LIFE AZIONARIO	14082019	5.119

**Raddoppia il tuo rendimento.**

**Milano Finanza**

Giornale personalizzato  
 Potete confermare il giornale  
 su misura per voi scegliendo  
 solo le notizie che vi  
 interessano. Scoprite come su  
[www.milanofinanza.it](http://www.milanofinanza.it)

**helvetia**

La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A.  
 Sede Legale Via G. B. Cassinis, 21 - 20138 Milano - Tel. 02 53.51.1 - Fax 02 53.72.89 - E-mail  
 PEC: helvetia@actactelitaly.it - www.helvetia.it - Capitale Sociale € 47.584.000 i.v. - Num.  
 Iscrit. del Reg. delle Imprese di Milano, C.F. e P.I. 03215010362 - R.E.A. n. 1882793 - Iscrit. Albo  
 Imprese di Ass. n. 1.00142 - Iscrizione Albo Gruppi Assicurativi, n. d'ordine 031 - Società soggetta  
 alla Direzione ed al Coordinamento della Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni S.A.,  
 Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - Società con unico Socio - Imp. A.Ioc. albeser,  
 delle ass. sulla Vita con Prov. ISVAP n. 1979 del 4 dicembre 2001 (G.U. del 12/12/2001 n. 288)

**BANCASSICURAZIONE**

UNIT LINKED			
UNIDESIO 760021	12.072	14/06/2019	
UNIDESIO 760072	13.811	14/06/2019	
UNIDESIO 760073	13.399	14/06/2019	
UNIDESIO 760075	13.026	14/06/2019	
UNIDESIO 760078	12.038	14/06/2019	
UNIDESIO 760080	12.066	12/01/2019	
UNIDESIO 760082	12.151	14/06/2019	
UNIDESIO 760085	10.481	14/06/2019	
UNIDESIO 760091	12.951	14/06/2019	
UNIDESIO 760095	10.395	14/06/2019	
UNIDESIO 760098	12.669	14/06/2019	
UNIDESIO 760099	11.028	19/01/2019	
UNIDESIO 760102	11.108	14/06/2019	
UNIDESIO 760101	11.302	14/06/2019	
UNIDESIO 760105	10.345	14/06/2019	
UNIDESIO 760109	11.671	14/06/2019	
UNIDESIO 760125	12.167	14/06/2019	
UNIDESIO 760130	10.474	05/10/2018	
UNIDESIO 760140	11.057	14/06/2019	
UNIDESIO 760147	12.204	14/06/2019	
UNIDESIO 760149	12.049	14/06/2019	
UNIDESIO 760150	12.029	14/06/2019	
UNIDESIO 760156	10.038	14/06/2019	
UNIDESIO 760157	13.244	14/06/2019	
UNIDESIO 760159	12.309	14/06/2019	
UNIDESIO 760169	15.223	14/06/2019	
UNIDESIO 760170	13.771	14/06/2019	
UNIDESIO 760174	12.785	14/06/2019	
UNIDESIO 760179	12.095	14/06/2019	
UNIDESIO 760183	11.816	14/06/2019	
UNIDESIO 760185	11.402	28/12/2018	
UNIDESIO 760186	11.264	29/12/2018	
UNIDESIO 760187	11.983	28/12/2018	
UNIDESIO 760192	11.769	28/12/2018	
UNIDESIO 760193	12.272	28/12/2018	
UNIDESIO 760201	11.482	28/12/2018	
UNIDESIO 760202	12.213	28/12/2018	
UNIDESIO 760203	13.491	28/12/2018	
UNIDESIO 760205	10.848	28/12/2018	
UNIDESIO 760206	10.771	28/12/2018	
UNIDESIO 760210	12.706	28/12/2018	
UNIDESIO 760216	11.235	28/12/2018	
UNIDESIO 760229	11.784	28/12/2018	
UNIDESIO 760235	9.915	28/12/2018	
UNIDESIO 760243	10.254	28/12/2018	
UNIDESIO 760258	9.657	28/12/2018	

  

UNIT LINKED - FONDI INTERNI	
AZZIAGLIO CONSERVATIVO	6.201 28/12/2018
AZZIAGLIO DINAMICO	5.933 28/12/2018
AZZIAGLIO EQUILIBRATO	6.862 28/12/2018
UNIDESIO EQUILIBRATO	11.399 28/12/2018
UNIDESIO MODELATO	11.967 28/12/2018
UNIDESIO ATTIVO	12.202 28/12/2018
UNIDESIO VIAGGE	12.780 28/12/2018
OBBLIGAZIONARIO MISTO	10.213 28/12/2018
AZIONARIO EURO	8.611 28/12/2018
AZIONARIO GLOBALE	12.280 28/12/2018
BILANCIATO	11.970 28/12/2018
CONSERVATIVE	10.219 28/12/2018
BONDI MIX	10.561 28/12/2018
BALANZO	11.787 28/12/2018
GLOBAL EQUITY	14.094 28/12/2018
UNIDESIO OBLIG. BREVE TERMINE	10.254 28/12/2018
UNIDESIO OBLIG. MEDIO TERMINE	10.804 28/12/2018
UNIDESIO AZ. AREA EURO	12.066 28/12/2018
UNIDESIO AZ. INTERNAZIONALE	16.736 28/12/2018
OBBIETTIVO 03/2021	9.766 28/12/2018
OBBIETTIVO 05/2021	10.332 28/12/2018
HIGH DIVIDEND	8.577 28/12/2018
NEGATIVED	8.618 28/12/2018
PICK 25	9.619 28/12/2018
FONDO OPPORTUNITA	9.201 28/12/2018
FONDO STABILITA ALFA	9.169 28/12/2018
FONDO CHIESTA ANIMA	8.926 28/12/2018
PROGETTO STABILITA CLASSE A	9.706 28/12/2018
PROGETTO STABILITA CLASSE I	9.958 28/12/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE A	9.389 28/12/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE I	10.000 28/12/2018
PROGETTO CHIESTA CLASSE A	9.221 28/12/2018
PROGETTO CHIESTA CLASSE I	10.000 28/12/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE A	10.000 28/12/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE I	10.000 28/12/2018

  

FPA SOLUZIONE PREVIDENTE - LINEE	
LINEA 1 - FASCIA B	12.250 31/05/2019
LINEA 2	13.775 31/05/2019
LINEA 2 - FASCIA A	15.104 31/05/2019
LINEA 2 - FASCIA B	14.132 31/05/2019
LINEA 3	14.187 31/05/2019
LINEA 3 - FASCIA A	14.580 31/05/2019
LINEA 3 - FASCIA B	15.807 31/05/2019

  

INDEX LINKED	
INDEX EuroGestoria 2013	100.474 19/12/2018
LINEA 1	11.955 31/05/2019
LINEA 1 - FASCIA A	12.466 31/05/2019

  

CANALI TRADIZIONALI	
ATTIVO SPECIFICO	
HELIVETIA QUATRO D	100.350 19/12/2018
HELIVETIA TESAURO - EA 03/2013	117.347 19/12/2018
HELIVETIA TESAURO - EA 05/2014	98.409 19/12/2018
FPA HELIVETIA DOMANI - LINEE	
LINEA GARANTITA	12.200 31/01/2019
LINEA BILANCIATO	13.571 31/01/2019
LINEA OBBLIGAZIONARIO	12.015 31/01/2019
LINEA AZIONARIO	10.622 31/01/2019
FPA HELIVETIA AEGUA - FONDI INTERNI	
HELIVETIA MULTIMANAGER FLESSIBILE	12.147 27/12/2018
HELIVETIA MULTIMANAGER EQUITY	13.419 27/12/2018
INDEX LINKED	
HELIVETIA EUROCHIESTA	96.581 19/12/2018
FPA PREVISUISSE - LINEE	
CAMPATO CHIESTA	15.06 30/11/2018
CAMPATO DINAMICA	14.74 30/11/2018
CAMPATO GIANZAZIA	15.99 30/11/2018
UNIT LINKED - FONDI INTERNI	
HELIVETIA WORLD EQUITY	169.640 27/12/2018
HELIVETIA EUROPE BALANCED	210.950 27/12/2018
HELIVETIA WORLD BOND	245.190 27/12/2018
HELIVETIA GLOBAL BALANCED	171.450 27/12/2018
HELIVETIA GLOBAL EQUITY	130.690 27/12/2018
FONDO CONSERVATIVO	9.586 28/12/2018
FONDO EQUITY	9.167 28/12/2018
FONDO OPPORTUNITA	9.201 28/12/2018
UNIBOND	9.781 28/12/2018
PIR ITALIA	8.141 28/12/2018
PATRIMONIO DIVERSIFICAZIONE GLOBALE	9.215 28/12/2018

[www.helvetia.it](http://www.helvetia.it)