



# Administratore manager®



**ARCIVESCOVO  
MONSIGNOR DELPINI**  
e Lucia Rizzi - Presidente ANAPIC



**SI RIPARTE:**

**COSTRUIAMO IL 2021!**

# Innovazione, sostenibilità ed energia pulita: tutto in un'unica convenzione.

**A2A Energia e A2A Energy Solutions** hanno pensato ad una speciale convenzione per gli associati **ANAPIC** con l'obiettivo di offrire una consulenza specializzata in termini di energia ed efficientamento delle risorse. L'obiettivo è affiancare i professionisti immobiliari nel trovare le soluzioni migliori per la fornitura di energia elettrica verde e gas naturale, per ottimizzare l'efficientamento energetico degli edifici e per promuovere la mobilità elettrica e il relativo servizio di ricarica.

Le due società del **Gruppo A2A** sono in grado di fornire assistenza specializzata per interventi di riqualificazione di centrali termiche per impianti centralizzati, impianti di raffrescamento, valvole termostatiche, impianti fotovoltaici e conversione delle aree comuni in illuminazione LED. Inoltre, offrono tutta l'assistenza necessaria per la promozione della mobilità elettrica, affiancando i soci ANAPIC con consulenze tecnico-economiche specializzate, sino all'installazione e gestione dei sistemi di ricarica, garantendo assistenza e manutenzione.

La convenzione offre condizioni esclusive sia in termini economici che di servizio e ha validità fino al **31 Dicembre 2021**.

## Gli interventi proposti per i condomini:

TRASFORMAZIONE/  
RIQUALIFICAZIONE  
CENTRALE TERMICA

con eventuale:

ACQUA CALDA  
SANITARIA  
CENTRALIZZATA

RIPARTIZIONE CALORE



FOTOVOLTAICO

ILLUMINAZIONE LED  
AREE COMUNI

IMPIANTO  
RAFFRESCAMENTO



Scopri di più sull'offerta, prenota un appuntamento! Scrivici a [aensupportoamministratori@a2a.eu](mailto:aensupportoamministratori@a2a.eu) per conoscere tutti i vantaggi sulle forniture luce e gas A2A Energia. Oppure consulta il sito [a2aenergysolutions.eu](http://a2aenergysolutions.eu) per richiedere il tuo preventivo!

# Ricostruire un nuovo anno con grandi obiettivi

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Siamo arrivati finalmente a questo gennaio 2021! Se a volte, quando meno ce l'aspettiamo, ecco scorrere improvvisamente sullo schermo tv le immagini icastiche del crollo delle Torri Gemelle a New York. Una metafora indelebile della fine del tutto! Eppure non è stato così: ogni volta abbiamo saputo rialzarci, anche dai disastri più apocalittici! Ogni volta, insieme alle rovine della distruzione più terribile, si intravedeva comunque una lucina, piccola piccola, di speranza: un segno certo di Rinascita. Come dopo il tremendo Diluvio Universale!

Un segnale che - come ogni anno - la Chiesa di Roma si impegna a rinnovare, celebrando con la messa di Natale la nascita di Gesù, non solo per chi crede, ma anche - con Papa Francesco - per tutti gli esseri umani: "Fratelli tutti"! Insomma esiste ancora per noi la possibilità di continuare a sperare e di vivere sul nostro bel Pianeta.

Questo inizio 2021 ci riserva non solo lutti, ma anche significative note positive.

Il Covid-19 non è stato ancora debellato, è vero, ma adesso disponiamo di alcuni vaccini, che ci daranno sicuramente una mano fondamentale a sconfiggerlo definitivamente.

E noi di Anapic? Guardiamo con soddisfazione ai primi segnali positivi seguiti al Decreto Rilancio, diventato legge dello stato, con tutte le specifiche per l'ottenimento del Superbonus al 110%: un'occasione imperdibile per risollevare il comparto dell'edilizia italiana dal baratro dell'immobilismo in cui era precipitata, recuperando un patrimonio edilizio privato in disarmo...

Certo bisogna celebrare le assemblee condominiali per prendere decisioni in merito: almeno due, per uno stesso condominio! La prima per decidere se sia possibile varare il progetto per ottenere l'Ecobonus... La seconda per deliberare un "via libera" al progetto stesso. Ma le riunioni - benché fortemente sconsigliate - non sono state vietate e nemmeno sospese: per gli spostamenti da e per il luogo dell'assemblea è possibile infatti utilizzare l'autocertificazione. E sarà



Lucia Rizzi, Presidente Nazionale ANAPIC  
con Ferraro Carmelo, Direttore Generale Tribunale di Milano



◆ NOME E COGNOME  
**Lucia Rizzi**

◆ PROFESSIONE  
**Presidente Anapic**

◆ CONTATTI  
**presidenza@anapic.it**



◆ SOCIAL  
**Facebook ANAPIC**

sufficiente rispettare le norme precauzionali previste contro il Covid-19: distanziamento sociale, mascherina, misurazione temperatura corporea, eccetera.

Anche se di gran lunga sarebbero preferibili le videoassemblee, ma questo solo nel caso in cui tutti i condomini possiedano strumenti tecnologici idonei e osservino le modalità di convocazione e svolgimento previste dal Codice Civile... L'altro grande progetto al suo esordio è Sportello Anziani, una iniziativa di co/housing - per il momento solo virtuale - in un condominio milanese, in collaborazione con l'Istituto Golgi Redaelli.

Nel condominio, verranno predisposte 'stanze' virtuali dove i co-residenti, si potranno collegare una volta a settimana tramite Tablet o Smartphone, con professionisti sanitari e socio assistenziali della Golgi Redaelli di Milano: durante il collegamento verranno illustrate le attività svolte dall'istituto Golgi Redaelli a favore degli anziani fragili, con particolare attenzione alla prevenzione e alla cura, offerte ai pazienti, specificatamente per l'Alzheimer e per il Parkinson, ma anche su temi relativi all'infezione da Covid-19, mentre gli esperti di Anapic affronteranno gli argomenti inerenti alla gestione e alle problematiche del condominio.

Il progetto definito 'Sportello Anziani', inizierà in forma sperimentale nel condominio milanese di viale San Gimignano 15, amministrato dal ragioniere Emanuele Calvi: successivamente si allargherà anche ad altri condomini nelle aree in cui è presente l'A.S.P. Golgi-Redaelli, nei comuni di Vimodrone e di Abbiategrasso, nell'hinterland di Milano.

Una iniziativa che ambisce a minimizzare il senso di isolamento patito dagli anziani nel periodo di pandemia, agevolando l'interazione utile e necessaria a socializzare.

Insomma... Tutti insieme ce la faremo anche questa volta a "ripartire"!

Lucia Rizzi

# Il defibrillatore in condominio salva la vita

in convenzione con



Defibrillatore Philips sempre pronto per l'uso con sistema di autocontrollo



Pannello informativo con istruzioni rapide in 3 passaggi

Teca murale in resistente ABS con chiusura magnetica e allarme sonoro

Ogni anno in Italia **si contano quasi 73.000 vittime** per arresto cardiaco, più del doppio delle vittime di Covid-19

**Quasi l'80% degli arresti cardiaci avviene in casa**, quindi anche nei condomini

Un defibrillatore DAE applicato alla vittima entro 2-3 minuti dall'evento **può ridurre il rischio di morte fino all'80%**

L'uso è sicuro poiché **tutte le decisioni sono prese dal defibrillatore** e non da chi soccorre

I defibrillatori Philips sono apparecchi **assolutamente affidabili e garantiti 8 anni**



ANCHE USO PEDIATRICO



GARANZIA 8 ANNI DEFIBRILLATORE

**IREDEEM**   
just in time



**IREDEEM SpA** Piazza dei Martiri 1943-1945 n. 1 - 40121 Bologna  
T +39 051 0935879 F +39 051 0935882 - [commerciale@iredeem.it](mailto:commerciale@iredeem.it)

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

## IN QUESTO NUMERO

Di come ricostruire il nuovo anno, delle iniziative del decreto rilancio quali ecobonus, innovazioni tecnologiche, sismabonus e ancora di come gestire le assemblee in questi periodi ancora segnati dal Covid19

# SOMMARIO

## Editoriale

Ricostruire un nuovo anno con grandi obiettivi **3**  
*Lucia Rizzi*

## Punto giuridico

Installazione di un ripetitore sul lastrico solare **8**  
*Augusto Cirila*

Superbonus: si può ripartire... con adeguata prudenza **14**  
*Antonino La Lumia e Veronica Navarra*

Riunioni condominiali: in presenza o da remoto? **23**  
*Roberto Rossi*

Assemblee condominiali in tempo di Covid19 **26**  
*Francesco Maria Galli*

## Redazionale

C&D Ecologic Spurghi **13**  
*C&D*

Quattro nuovi DAE nel Palazzo dell'Arte **17**  
*Stefano Valera*

Ecospì: un Mondo di servizi al servizio del Mondo! **29**  
*Ecospì*

## Speciale energia

Le soluzioni di A2A Energy Solution per l'efficientamento energetico del condominio **7**  
*A2A*

Ecobonus e Sismabonus 110% **18**  
Cessione del credito con UnipolSai  
*Stefano Valera*

E.ON e ANAPIC, una nuova partnership per l'efficienza energetica e la sostenibilità dei condomini italiani **36**  
*E.ON*

## Interviste

Il mio impegno verso i condòmini Mi prendo cura di loro **30**  
*intervista a Marina Cortesi*

## Rassegna stampa

Installazione di DAE presso la Triennale di Milano **6**  
*Stefano Valera*

Per la gestione dei tuoi condomini **21**  
*Mbit*

Nuova sollecitazione di Anapic: subito la proroga del superbonus **24**

Superbonus 110% e vita in condominio: un progetto per togliere qualsiasi dubbio **27**

Notizie **33**



Rivista di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale a cura di Anapic

Anno 5 - numero 1 - gennaio 2021

### PRESIDENTE

Lucia Rizzi

### DIRETTORE RESPONSABILE

Alan Rizzi

### REDAZIONE

Stefano Valera

### PROGETTAZIONE GRAFICA

Sady Francinetti - Milano - [www.sadyfrancinetti.it](http://www.sadyfrancinetti.it)

### EDITORE

ANAPIC

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI  
VIALE VITTORIO VENETO, 24- 20124 - MILANO  
[segreteria@anapic.it](mailto:segreteria@anapic.it)  
[www.anapic.it](http://www.anapic.it)

REGISTRAZIONE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO  
nr. 62 del 7 febbraio 2017

### COPYRIGHT

ANAPIC

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati, ne è vietata anche la riproduzione parziale.

La rivista è pubblicata su sito ANAPIC [www.anapic.it](http://www.anapic.it) informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista Amministratore Manager (inviati a mezzo posta o consegnati a mano presso la nostra sede), non saranno restituiti. La redazione non è impegnata a pubblicare gli articoli e i documenti ricevuti.

Per inviare materiale o scrivere:

[editore@amministratoremanager.it](mailto:editore@amministratoremanager.it)

[direttore@amministratoremanager.it](mailto:direttore@amministratoremanager.it)

[redazione@amministratoremanager.it](mailto:redazione@amministratoremanager.it)



**ANAPIC**

ISO 9001  
I-C (Certification)

Certificato nr 390562

# Installazione di DAE presso la Triennale di Milano

◆ COMUNICATO STAMPA ◆ ANAPIC E WEUNIT ◆ MILANO 4 NOVEMBRE 2020

*Anapic e Weunit insieme donano alla Triennale di Milano quattro DAE*

È fatto obbligo alle PA e ai gestori di pubblici servizi di dotarsi entro il 31/12/2022 di defibrillatori semiautomatici e automatici esterni e di personale formato ai sensi della legge 3/42001": questa affermazione è inserita nell'art. 1 della Legge attualmente in Parlamento, che dovrebbe portare a una diffusa installazione entro il 2022 di defibrillatori in ambito pubblico e privato (scuole, musei, edifici pubblici, condomini, ecc.), al fine di salvare vite umane a rischio cardiocircolatorio.

Da anni ormai Anapic (Associazione Nazionale Amministratori, Professionisti Immobili e Condomini), nella persona della sua Presidente, Lucia Rizzi, è impegnata in questo progetto di cardioprotezione dei Condomini, dei luoghi affollati e delle strutture pubbliche - Dopo l'accordo siglato da

Anapic all'inizio di quest'anno con il Tribunale di Milano per l'installazione di DAE (defibrillatori di ultima generazione) presso il Palazzo di Giustizia che sono stati già inviati in Tribunale e sono pronti per essere installati, si comunica anche oggi l'installazione di DAE presso la Triennale di Milano, sede del nuovo Museo del Design, dopo l'installazione in alcuni comuni lombardi come Zelo Buon Persico e IL centro Anziani Filo D'argento.

Dopo l'installazione di questi preziosi congegni "salvavita", Anapic si attiverà anche per organizzare - grazie a Iredeem e alla generosità di sponsor come WE Unit - specifici corsi ad hoc, per consentire l'utilizzo di tali strumenti in caso di necessità da parte del personale presente, in attesa dell'arrivo di soccorsi istituzionali previsti in tali casi.

*Stefano Valera*

**Videonotizie TV**  
LA WEB TV DI LODI

HOME | ARCHIVIO ARTICOLI | SEGUICI SU: [social icons] | CERCA

## RETE SOLIDALE CON ANAPIC

Lunedì 30 Novembre 2020

Anapic, in questo momento di grave difficoltà, causato dalla pandemia, al fine di aiutare i cittadini e gli amministratori di condominio, ha interpellato diversi Comuni della Lombardia che hanno aderito (Zelo buon Persico, Tavazzano, Cervignano d'Adda, Merlino, Vimodrone, Caselle Lurani) per facilitare la reperibilità dei canali solidali (Protezione Civile, Croce Rossa, forse dell'Ordine, Associazioni di Volontariato, ATS, Parrocchie e cittadini volontari) a supporto dei soggetti deboli e colpiti dalla pandemia.

Inoltre, il progetto di Condominio Solidale attivato da ANAPIC, permetterà grazie alla collaborazione dei Comuni che hanno aderito di agevolare il lavoro dell'amministratore di Condominio, che riuscirà grazie al supporto di tutti, a provvedere in maniera mirata ai fabbisogni di coloro che in questo momento sono impossibilitati.

La Presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, invita anche gli altri comuni del territorio, ad aderire a questa importante iniziativa, per un'azione sinergica, finalizzata a intensificare ed aiutare tutti gli operatori e i cittadini, per il bene di tutta la collettività.

Condividi: [social icons]

**CERCA PER MESE**

- GIUGNO 2016 (205)
- LUGLIO 2016 (541)
- AGOSTO 2016 (559)
- SETTEMBRE 2016 (594)
- OTTOBRE 2016 (607)
- NOVEMBRE 2016 (594)
- DICEMBRE 2016 (479)
- GENNAIO 2017 (538)
- FEBBRAIO 2017 (524)
- MARZO 2017 (592)
- APRILE 2017 (539)
- MAGGIO 2017 (576)
- GIUGNO 2017 (522)
- LUGLIO 2017 (549)
- AGOSTO 2017 (521)
- SETTEMBRE 2017 (517)
- OTTOBRE 2017 (509)
- NOVEMBRE 2017 (466)
- DICEMBRE 2017 (414)
- GENNAIO 2018 (435)
- FEBBRAIO 2018 (387)
- MARZO 2018 (448)
- APRILE 2018 (437)

# Le soluzioni di A2A Energy Solution per l'efficientamento energetico del condominio

◆ SUPERBONUS ◆ SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ◆ SERVIZIO UNICO

**A**2A Energy Solutions, la maggior multiutility italiana con più di cento anni di storia, è da sempre impegnata nel processo di efficientamento del patrimonio immobiliare del territorio nazionale al fine di ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera e raggiungere gli importanti obiettivi che l'Europa ci pone, perseguendo gli obiettivi di **sostenibilità ambientale** del Gruppo A2A incentrati su economia circolare, decarbonizzazione, smart solution e people innovation.

A2A Energy Solutions si occupa dell'efficientamento energetico dell'impiantistica del condominio, mettendo a disposizione del cliente un servizio completo **"chiavi in mano"** dal sopralluogo, valutazione tecnico economica, alla realizzazione dell'impianto, prevedendo anche la possibilità di sostenere l'investimento con formula a canone annuali per rispondere a ogni esigenza del cliente.

Inoltre, al fine di ottimizzare la gestione e la resa dell'impianto, A2A Energy Solutions offre un servizio con **formula zero pensieri** per il cliente mediante la proposta di Servizio Energia, comprendendo la conduzione e manutenzione impianto, nonché la fornitura dei vettori energetici".

Gli interventi proposti da A2A Energy Solutions permettono un **risparmio immediato sulle bollette** energetiche grazie alla riduzione dei consumi, accesso alle **detrazioni fiscali** con possibilità di **cessione del credito fiscale** a A2A Energy

Solutions permettendo il recupero della detrazione nell'immediato per il Cliente, miglioramento del **comfort** e della **sicurezza** degli impianti.

Per quanto riguarda il **"Superbonus 110%"** introdotto dal **Decreto Rilancio** (D.L. n. 34 del 19 maggio 2020, art. 119) per supportare l'economia italiana in seguito all'emergenza Covid-19, A2A Energy Solutions è attiva con un **network di professionisti ed imprese** le quali, ognuno con le rispettive competenze, sono necessari per permettere il corretto svolgimento del processo, dall'analisi di fattibilità preliminare per verificare l'accesso alla detrazione 110% fino alla gestione del credito d'imposta generato dall'intervento.

A2A Energy Solutions ha recentemente partecipato a diversi webinar, organizzati anche da Anapic a supporto dei propri associati, per amministratori di condominio e professionisti al fine di fornire aggiornamenti circa lo stato di avanzamento del quadro normativo e per illustrare il proprio ruolo all'interno del processo.

Per maggiori informazioni visita il sito **a2aenergysolutions.eu**

Per essere ricontattati compilare il form alla sezioni contatti, area condomini e terziario



# Installazione di un ripetitore sul lastrico solare

◆ REDAZIONALE ◆ QUORUM PER DELIBERARE ◆ CONDOMINIO

Le Sezioni Unite della Cassazione decidono, con due sentenze sostanzialmente uguali che dettano identici principi di diritto (sentenze 30.04.2020 n.8434 e n. 8435), l'insorta questione circa le maggioranze necessarie per l'approvazione di un contratto con cui il condominio concede a una società di telefonia, o similare, l'uso del lastrico solare comune per l'installazione su di esso di un ripetitore, mediante la trasformazione dell'area con la realizzazione di infrastrutture e impianti destinati a restare, durante e al termine del rapporto convenzionale, nella titolarità della società stessa.

**Prodromico alla soluzione della questione è l'esatto inquadramento della natura del contratto che deve disciplinare la fattispecie.**

Data per pacifica la possibilità per il condominio di deliberare, con maggioranza semplice di cui al 2° e 3° comma dell'art. 1136 c.c., un uso indiretto del bene comune, la possibile qualificazione del relativo contratto in termini di locazione, sussistendo i requisiti di cui all'art. 1571 c.c., può trovare ostacolo nella previsione contenuta all'art. 934 c.c. e con il principio dell'accessione ivi contenuto, nonché con quello giurisprudenziale recentemente affermato dalla medesima Sezioni Unite secondo il quale il titolo che, ex art. 934 c.c., osta all'operatività dell'accessione deve comunque avere un carattere "reale".

Il contratto con cui viene ceduto in godimento ad altri il lastrico solare per ivi installare e mantenere per un certo tempo un ripetitore o un diverso impianto tecnologico, con diritto del beneficiario di asportarlo al termine del contratto, può astrattamente rivestire la qualifica di contratto ad effetti reali costitutivo di un diritto di superficie oppure ad effetti solo obbligatori: in tale ultimo caso lo schema negoziale di riferimento è il contratto atipico di concessione *ad aedificandum*, con rinuncia del condomino concedente agli effetti dell'accessione.

Spetta al giudice di merito ricondurre il contratto ad una o all'altra figura e da tale sua decisione dipende quella inerente la misura del quorum necessario affinché l'assemblea possa validamente deliberare. E così, per autorizzare l'amministratore alla stipula di un contratto ad effetti reali occorre l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio, mentre per quello ad effetti obbligatori è sufficiente la mera maggioranza semplice, salvo che per quelli di durata ultra novennale, per la stipula dei quali si richiede comunque l'unanimità. Le vicende di cui alle sentenze in esame trovano origine dalle richieste, per l'una da parte di un Condominio e per l'altra da alcuni condomini, e per motivazioni diverse, di rimozione delle antenne posizionate sul lastrico solare condominiale a cura di una Società di Telefonia mobile.

Le rispettive questioni, seppure abbiamo avuto soluzioni diverse nei giudizi di merito, sono poi approdate in Cassazione



◆ NOME E COGNOME

Augusto Ciria

◆ PROFESSIONE

Avvocato



e da questa rimessa alle Sezioni Unite, affinché si pronunciassero sulla necessità o meno del consenso unanime di tutti i condomini per autorizzare l'amministratore a stipulare un contratto con cui concedere a terzi, verso un corrispettivo, il godimento del lastrico solare condominiale (o di altra superficie comune) affinché ivi possano installare propri impianti comportanti, di fatto una trasformazione dell'area, riservando ai terzi stessi di acquisire la proprietà di detti impianti, sia nel corso della durata del contratto, sia al suo scadere.

Risolvendo innanzi tutto in radice la questione sollevata nei giudizi di merito circa la qualificazione come innovazione vietata, ex art. 1120, ultimo comma, c.c., dell'installazione delle predette antenne in quanto idonea, come tale, a rendere inservibile il lastrico solare all'uso o al godimento ai condomini, le Sezioni Unite hanno preliminarmente escluso che la fattispecie sia riconducibile alla disciplina dettata per le innovazioni, non tanto sul rilievo oggettivo che le antenne pregiudichino o meno la funzionalità o l'uso del lastrico, ma per il più semplice rilievo che non si tratta di opera realizzata dal condominio per il soddisfacimento di un interesse comune della collettività, bensì di manufatto posto in essere a cura e spese dal concessionario per un proprio esclusivo interesse.

Il problema va dunque riportato nell'ambito applicativo del terzo comma dell'art. 1108 c.c. per verificare se la decisione di stipulare simile contratto con il terzo necessiti, a seconda della qualificazione che gli si attribuisce, dell'unanimità dei consensi richiesta dalla citata norma oppure se sia sufficiente la maggioranza, sul presupposto che la cessione in godimento a terzi del bene comune rappresenta un chiaro e possibile uso indiretto di esso. Sotto tale profilo le sentenze in esame giungono ad affermare che, qualora il contratto non abbia ad oggetto il trasferimento o la costituzione di diritti reali e non attribuisca un diritto personale di godimento di durata superiore a nove anni, non serve l'unanimità dei consensi per la sua approvazione da parte dell'assemblea.

Ciò chiarito, emerge in tutta la sua importanza preliminare il tema della qualificazione, se ad effetti reali oppure obbligatori, del contratto che viene posto in essere tra le parti, allorché si intenda attribuire alla società di telefonia (o ad altri) il diritto di installare su uno spazio comune un ripe-

titore e di rimuoverlo durante o alla scadenza del contratto. Tale compito spetta indiscutibilmente al giudice di merito, sulla base di un'attenta valutazione della volontà che le parti hanno inteso esprimere attraverso il contratto.

Per formare il proprio convincimento non è sufficiente per il giudice attenersi al mero *nomen juris* assegnato dalle parti al contratto, benché anche tale elemento meriti la dovuta attenzione. Gli occorre invece un'attenta valutazione sulla durata del contratto (se ultra novennale, non sussiste il problema del quorum necessario), sulla disciplina prevista per il manufatto posato al termine del contratto, sull'ammontare del corrispettivo, sui reciproci obblighi assunti dalle parti, sull'eventuale richiamo della normativa dettata per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo, oppure sulla stipula del contratto a mezzo di atto pubblico, che lascerebbe ben propendere per una qualificazione del contratto come ad effetti reali, dato per scontato - almeno così ritengono le Sezioni Unite perché diversamente non sorgerebbe nemmeno il dubbio - che simili ripetitori siano considerati beni immobili, intendendosi per tali, secondo i molteplici orientamenti giurisprudenziali, qualsiasi costruzione che sia materialmente congiunta al suolo, anche se a scopo transitorio (Cass. n.679/1968) oppure qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo (Cass. n.20574/2007), indipendentemente dal materiale adoperato (Cass. n.4679/2009).

Un bene è considerato immobile in senso giuridico, precisano le Sezioni Unite, in quanto in grado di soddisfare interessi propri in funzione della sua staticità *"nel senso che assolve a determinate esigenze in quanto insiste su un certo luogo"*, come appunto nel caso dei ripetitori, suscettibili, come tali, di costituire oggetto di diritto di superficie e di accessione. I ripetitori si configurano dunque come costruzioni a tutti

gli effetti, talché il loro posizionamento a titolo oneroso in uno spazio comune condominiale, con diritto da parte del cessionario di mantenerne la disponibilità ed il godimento e di asportarli al termine del rapporto, può trovare disciplina attraverso un contratto ad effetti reali costitutivo di un diritto di superficie, essendo ben possibile contrattualmente pattuire, in deroga a quanto previsto dall'art. 953 c.c., il diritto di asporto da parte del proprietario dei beni installati sul fondo altrui. Va invece esclusa la possibilità di ricorrere alla disciplina dettata in tema di servitù volontaria, non potendosi ravvisare, nell'ipotesi in esame, l'esistenza di un fondo dominante destinatario dell'utilità derivante dalla servitù. Nemmeno può trovare applicazione quella prevista dall'art. 1021 u.s. per il diritto reale d'uso in quanto l'unica facoltà concessa al cessionario è quella di installare il ripetitore sul lastrico condominiale (o su diverso spazio), contrariamente al più ampio potere che viene riconosciuto all'utente di servirsi della cosa, traendone ogni utilità ricavabile: l'autonomia negoziale concessa alle parti dall'art. 1322 c.c., che può (quasi) liberamente spaziare in relazione ai rapporti obbligatori, trova nel principio del *numerus clausus* dei diritti reali un limite invalicabile.

Le Sezioni Unite si soffermano poi ad esaminare la possibilità di concedere pari diritto di installare i ripetitori (sempre con rinuncia all'accessione al termine del rapporto) a mezzo di un contratto ad effetti obbligatori, proprio in forza della libertà di scelta contrattuale concessa alle parti dall'art. 1322 c.c. più sopra citato. Ammessa pacificamente tale possibilità, configurano l'accordo così posto in essere come un contratto atipico di concessione dello *jus ad aedificandum ad effetti obbligatori*, schema negoziale, questo, da tempo riconosciuto dalla giurisprudenza della Suprema Corte (Cass.



Da sinistra: Ferraro Carmelo, Direttore Generale Tribunale di Milano, Lucia Rizzi, Presidente Nazionale ANAPIC e Marcella Caradonna Presidente Ordine dei Commercialisti Milano

n.2851/1967) secondo cui il diritto di edificare su terreno altrui con l'attribuzione del godimento dell'opera per un determinato periodo di tempo, in alcuni casi può assumere una diversa configurazione rispetto al diritto reale e invece rappresentarsi come diritto personale di natura obbligatoria, come cioè un anomalo rapporto di locazione dove, da un lato, viene concesso al conduttore il godimento di un terreno (nel caso, il lastrico solare condominiale) con facoltà di erigervi sopra una costruzione (appunto di installare l'impianto di telefonia) di cui ne godrà per un determinato periodo di tempo e che poi, al termine della durata del rapporto, dovrà rimuovere a propria cura e spese.

In tal modo viene posto in essere il rapporto che non si concreta in un diritto di superficie disciplinato dall'art. 952 c.c, bensì in un contratto atipico ad effetti personali meramente obbligatori nei confronti del solo concedente, non soggetto, come tale, né a rigorosi requisiti di forma e né di pubblicità. Il che porta le Sezioni Unite ad affermare la possibilità per il proprietario del lastrico solare (e in genere del fondo) che intenda concederlo a terzi a titolo oneroso affinché vi installino e mantengano per un certo periodo un impianto di telefonia con diritto di asportarlo al termine del rapporto, di scegliere, nell'ambito della sua discrezionalità negoziale, se stipulare un contratto ad effetti reali di concessione del diritto di superficie, oppure un contratto ad effetti obbligatori. È fuori dubbio che l'interesse primario di una società di telefonia sia quello di riuscire a posizionare il ricevitore su un area topograficamente determinata, affinché l'impianto stesso riesca a svolgere al meglio le sue tipiche funzione di ricezione del segnale, passando invece in secondo piano le vere utilità che caratterizza la possibilità di costruire su terreno altrui in forza del concesso diritto di superficie, dove è la costruzione in sé che assume importanza e non già, come nel caso dei ripetitori, della funzione che essa deve svolgere.

Tutto questo porta a ritenere che questo tipo di contratto va ricondotto, in difetto di precisi diversi elementi interpretativi, allo schema del contratto atipico di concessione *ad aedificandum ad effetti obbligatori* soggetto al regime dettato dall'art. 1323 c.c. nonché, per quanto non previsto dai patti negoziali, alle norme che disciplinano il contratto di locazione. Diversamente, qualora il proprietario dell'impianto di telefonia fosse riconosciuto come portatore di un diritto reale, allo stesso si dovrebbe attribuire anche la qualità di condomino, con tutte le conseguenze che ne deriverebbero, primo tra tutte lo stravolgimento della volontà delle parti contrattuali.

Benché abbastanza irrilevante ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile, le stesse Sezioni Unite riconoscono invero che la linea di demarcazione tra il contratto di locazione e quello di concessione *ad aedificandum* atipica di natura obbligatoria non sempre appare così netta e la individuano, in linea di massima, nella maggiore ampiezza dell'uso del bene consentito dal contratto di locazione rispetto a quello invece più limitato di mero appoggio che caratterizza invece la concessione atipica *ad aedificandum*.

L'applicazione analogica a quest'ultimo istituto della disciplina dettata per le locazioni porta indiscutibilmente a ritenere applicabile ad esso sia l'art. 1599 c.c. in tema di opponibilità

del relativo contratto al terzo acquirente e sia l'art. 2643, n.8, c.c. in tema di obbligo di trascrizione dei contratti di locazione immobiliare di durata ultra novennale.

Ed ancora, l'attrazione del contratto di concessione *ad aedificandum* nella disciplina dettata per le locazioni fa in modo che il relativo contratto costituisca titolo idoneo ad impedire l'accessione sancita dall'art. 936 c.c., essendo questa limitata alle sole ipotesi in cui non risulti dal titolo o dalla legge che l'opera esistente sopra o sotto il suolo appartenga ad un soggetto diverso dal proprietario di questo.

Dopo ampia trattazione, con le argomentazioni qui esposte in estrema sintesi riportate, delle questioni rimesse, le Sezioni Unite giungono in definitiva a stabilire, in primis, che, qualora un Condominio intenda cedere a terzi la disponibilità del lastrico solare comune per ivi fare installare e mantenere un ripetitore o altro impianto tecnologico, attribuendo al cessionario il diritto di asportare il tutto al termine del rapporto, può procedere alla stipula di un contratto ad effetti reali oppure di un contratto ad effetti obbligatori.

La riconduzione del contratto in uno o nell'altro schema rientra nei poteri del giudice di merito, trattandosi di questione di interpretazione contrattuale. Precisa quindi che il contratto ad effetti reali a cui le parti intendono riferirsi è quello costitutivo di un diritto di superficie, che può prevedere una durata, nonché la rinuncia espressa all'accessione.

Ai fini dell'approvazione della stipula di simile contratto da parte dell'assemblea, la relativa delibera deve essere assunta con l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al Condominio. Qualora invece si intenda attribuire all'accordo solo effetti obbligatori, il contratto è quello atipico di concessione *ad aedificandum* di natura personale, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione.

Trattasi di un contratto che, al pari di quello di superficie ad effetti reali, costituisce titolo idoneo ad impedire l'accessione ex art. 934 c.c, e ad esso è applicabile la disciplina dettata per i contratti in generale, oltre che dai patti contrattuali, nonché, per quanto non previsto, dalle norme dettate in tema di locazioni, da cui, come le stesse Sezioni Unite hanno riconosciuto, non si discosta più di tanto. L'approvazione di tale contratto atipico richiede il voto favorevole della maggioranza dei condomini e di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1136 c.c., essendo finalizzato a consentire un legittimo uso indiretto del bene comune: sempre che la durata sia convenuta in meno di nove anni perché, diversamente, è indispensabile il consenso unanime di tutti i condomini. Le acute argomentazioni addotte dalla Sezione remittente hanno per il vero dato modo alla Sezioni Unite di sviluppare ancor più l'argomento della natura del contratto attraverso il quale viene concessa la possibilità di installare su uno spazio condominiale o privato un ripetitore o altro impianto tecnologico in genere.

A tale inquadramento, prodromico alla individuazione dei quorum necessari per validamente deliberare la stipula del relativo contratto, sono seguite le logiche conseguenze tratte da entrambe le sentenze in esame circa le maggioranze richieste, a valersi, a ben vedere, anche per concrete e diverse casistiche similari che non mancheranno di verificarsi in campo condominiale.



# CONFAGRICOLTURA

Milano Lodi e Monza Brianza

## UNIONSERVICE s.u.r.l.

DAL 1919 AL SERVIZIO  
DELL'AGRICOLTURA E DELLE IMPRESE AGRICOLE

# AZIENDE IN RETE

## I Nostri Servizi

Assistenza Sindacale

Assistenza Ambiente e Territorio

Assistenza Tributaria e Fiscale

Assistenza Tecnica ed Economica

Servizio Assistenza Assicurativa 

Assistenza Previdenziale 

Servizio IVA e Contabilità

Servizio Paghe

### Milano

V.le Forlanini 23 20134 - Milano  
Tel. 02.58.20.701 Fax. 02.58.30.22.18  
mail: [milano@confagricoltura.it](mailto:milano@confagricoltura.it)

### Codogno

Via G. Ferrari 6/A 26845 - Codogno  
Tel. 0377.32.262 Fax. 0377.37.029  
mail: [codogno@confagricolturamilo.it](mailto:codogno@confagricolturamilo.it)

### Lodi

Via Agello, 4 26900 - Lodi  
Tel. 0371.43.81.61 Fax. 0371.43.94.04  
mail: [lodi@confagricolturamilo.it](mailto:lodi@confagricolturamilo.it)

### Melegnano

Galleria Roma 70 20077 - Melegnano  
Tel. 02.98.34.065 Fax. 02.98.11.21.21  
mail: [melegnano@confagricolturamilo.it](mailto:melegnano@confagricolturamilo.it)

### Monza Brianza

Via G.B. Stucchi, 64 20900 - Monza  
Tel. 039.36.32.314 Fax. 039.36.32.215  
mail: [caa.monza@confagricolturamilo.it](mailto:caa.monza@confagricolturamilo.it)

### Albairate

Via Donatori del Sangue 9 - Abbiategrasso  
Tel. 02.94.25.247 Fax. 02.94.22.209  
mail: [abbiategrasso@confagricolturamilo.it](mailto:abbiategrasso@confagricolturamilo.it)

**Melzo** Via Monte Rosa 36 20066 - Melzo Tel. 02 95.50.208 Fax. 02 95.73.22.01 mail: [melzo@confagricolturamilo.it](mailto:melzo@confagricolturamilo.it)



**E**cologic  
**CD**  
**S**purghi

Numero Verde  
**800694916**

**ASPI**<sup>®</sup>  
Associazione Nazionale Gestori Rifiuti  
Manutenzioni e Spurghi reti fognarie e idriche

[WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT](http://WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT)

Servizio spurghi in genere - Emergenza notturna e festivi  
Disotturazione colonne scarico - Pulizia pozzetti  
Prosciugamenti vani allagati - Videoispezioni

**PRONTO INTERVENTO  
EMERGENZA ALLAGAMENTI**

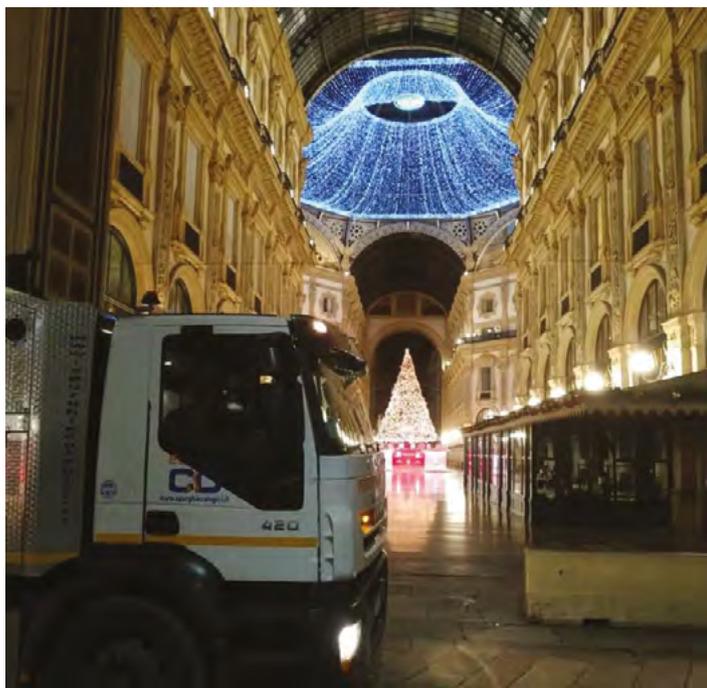
**(24<sup>H</sup>) 02 61359849**

Via Caveto, 33 - 20095 Cusano Milanino (MI)

# C&D Ecologic Spurghi

◆ C&D ECOLOGI SPURGHI ◆ AZIENDA SPECIALIZZATA ◆ MILANO E PROVINCIA

**C&D** Ecologic Spurghi è un'azienda specializzata nel settore degli spurghi, con oltre 20 anni di esperienza ed opera da sempre con professionalità ed efficienza per soddisfare appieno le esigenze dei propri clienti garantendo la reperibilità 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, festivi compresi, per interventi su Milano, provincia e tutta la Lombardia.



- ◆ **NOME**  
C&D Ecologic Spurghi
- ◆ **PROFESSIONE**  
Azienda specializzata nel settore spurghi
- ◆ **CONTATTI**  
[www.spurghiecologici.com](http://www.spurghiecologici.com)

Eseguiamo lo spurgo di fognature civili, pozzetti e fosse Imhoff servendoci di tecnologie avanzate.

Disponiamo infatti di tecnologie all'avanguardia sia per quanto riguarda l'autospurgo che la riparazione di tubature, attività per la quale ci serviamo di strumentazioni di ultima generazione che ci consentono di eseguire una videoispezione approfondita.

Eseguiamo inoltre la disinfestazione di locali e la derattizzazione servendoci di varie tecniche in grado di eliminare completamente il problema di insetti infestanti e ratti e la disinfezione e la sanificazione di ambienti servendoci di apparecchi ad ozono e pompe irroratrici.

In ultimo, eseguiamo lo sgombero di locali e assistiamo i nostri clienti in fase di trasloco, provvedendo all'imballaggio dei mobili, al loro smontaggio e rimontaggio e anche allo smaltimento dei materiali di scarto.



# Superbonus: si può ripartire...con adeguata prudenza

◆ REDAZIONALE ◆ NORMATIVA ◆ CONDOMINIO

Nel nostro ultimo intervento, avevamo segnalato alcune criticità aperte per poter davvero avviare gli interventi rientranti nel c.d. superbonus, tra cui la mancanza delle norme attuative, alcune difficoltà interpretative e i profili di responsabilità a carico di professioni imprese e committenti, ancora non ben definiti.

Da settembre ad oggi, la gran parte di tali criticità possono ritenersi superate, sebbene permangano zone d'ombra e, nel complesso, il procedimento sia tutt'altro che lineare.

La normativa che definisce gli aspetti tecnici può ormai dirsi completa: il 6 ottobre 2020 sono entrati in vigore i decreti MISE (Decreto requisiti e Decreto asseverazioni, reperibili su: <https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/energia/superbonus-110>), che hanno sciolto gran parte dei nodi riguardanti il compito dei tecnici incaricati di redigere le asseverazioni.

Va ricordato che l'asseverazione è uno dei documenti chiave per l'accesso alle agevolazioni: la sua mancanza impedisce il sorgere del credito di imposta e la non veridicità comporta decadenza dal beneficio. Sul punto, un utile contributo è stato fornito dall'ENEA, durante il webinar del 21 ottobre 2020, le cui slides sono reperibili al link [https://www.fficienzaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/10/23/presentazione\\_110\\_21\\_10\\_2020\\_prisinzano.pdf](https://www.fficienzaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/10/23/presentazione_110_21_10_2020_prisinzano.pdf).

L'ENEA è l'ente incaricato dei controlli e verifiche sulle asseverazioni in questione e ha attivato un servizio di helpdesk telematico e pubblicato delle faq costantemente aggiornate (<https://www.fficienzaenergetica.enea.it/component/jdownloads/send/50-superbonus/450-faq-superbonus-110.html>) relative alla trasmissione delle asseverazioni e alle problematiche connesse.

Si va, quindi, definendo l'iter, che è preferibile seguire per attivare il procedimento.

È consigliabile iniziare affidando a un professionista esperto la predisposizione di uno studio di fattibilità, indispensabile al fine di verificare se il condominio abbia le condizioni tecnico-urbanistiche per accedere alle agevolazioni: si tratta di uno strumento, nel quale professionisti tecnici verificano le caratteristiche fisiche dell'immobile, la regolarità urbanistica dello stesso e indicano quali interventi siano concretamente realizzabili sullo stabile. La normativa impone, infatti, che gli interventi agevolabili garantiscano il raggiungimento di un certo livello di miglioramento energetico o sismico, in assenza del quale il beneficio fiscale non spetta (o non spetta nella misura massima). Molte imprese offrono gratuitamente questo studio, a condizione di essere poi affidatarie dell'incarico di progettazione ed esecu-



◆ NOME E COGNOME  
**Antonino La Lumia**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista  
e Consigliere dell'Ordine  
degli Avvocati di Milano**



◆ NOME E COGNOME  
**Veronica Navarra**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista**

zione degli interventi. La proposta appare molto allettante, ma v'è da tenere conto che il costo dello studio di fattibilità rientra nelle detrazioni, quindi pagare lo studio di fattibilità si traduce in una mera anticipazione. Appare, dunque, preferibile anticipare il costo (peraltro non eccessivo) della valutazione degli interventi eseguibili, affidando l'incarico a un professionista o un pool di tecnici privi di interesse diretto all'affidamento del lavoro, riservando a un secondo momento la scelta dell'esecutore.

Il mercato si va orientando verso la figura di un c.d. general contractor, che acquisisce l'incarico, impegnandosi a gestire l'intero processo, dalla progettazione alla cessione del credito: rappresenta una soluzione interessante e pratica, da esaminare con attenzione sotto il profilo delle garanzie, sia di capacità esecutiva dei soggetti affidatari che di risarcimento del danno, nell'ipotesi in cui eventuali errori amministrativi o esecutivi dovessero compromettere l'accesso al beneficio ovvero la revoca in fase di controllo.

Una menzione merita lo sforzo del legislatore per favorire l'assunzione di decisioni relative al beneficio superbonus, con riduzione a un terzo del quorum necessario per decidere di avviare gli interventi e con la possibilità di inserire in delibera l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura o il godimento della detrazione. Va tuttavia riaffermato che, trattandosi di un diritto individuale, ossia spettante al singolo condomino, la decisione è valida soltanto per i partecipanti all'assemblea che l'abbiano espressa, mentre non può validamente vincolare gli assenti.

In proposito, riteniamo essenziale richiamare l'attenzione sui profili di responsabilità e garanzia di risarcimento del danno, che la normativa regolamenta solo in parte: la disciplina, infatti, si preoccupa delle polizze professionali dei tecnici asseveratori e di coloro, che appongono il visto di congruità, mentre tace sulle garanzie che possono o debbono essere richieste al soggetto esecutore. Nulla prevede nemmeno sulla figura del general contractor o del soggetto che redige lo studio di fattibilità.

Infine, una questione, che risulta ancora poco o affatto esplorata: la posizione del singolo beneficiario della detrazione. In altri termini: chi garantisce al singolo condomino che, soggettivamente, lo stesso abbia i requisiti per beneficiare della agevolazione fiscale? Il reale beneficiario della detrazione, infatti, non è il condominio, ma il singolo condomino. E, come noto, non tutti i proprietari di un immobile hanno le caratteristiche per essere beneficiari dell'agevolazione, poco importa se con la forma della detrazione o della cessione di credito. Questo profilo è di scarso interesse per l'amministratore di condominio e certamente non impatta sulla responsabilità del medesimo, che non è tenuto ad effettuare tale verifica. Tuttavia, è bene chiarire, in sede di discussione, che l'amministratore di condominio, specie ove deleghi a terzi le funzioni di trasmissione della documentazione (visto di conformità, etc.), ha una responsabilità limitata alla validità della delibera di attivazione dell'intervento, mentre non è tenuto a garantire, né a verificare, il possesso delle condizioni di ammissibilità al beneficio per ciascun condomino.



*Lucia Rizzi, Presidente Nazionale ANAPIC vi augura un 2021 colmo di felicità e successo!*



Lucia Rizzi, Presidente Nazionale Anapic e Luigi Curti, direttore Confagricoltura Milano Lodi e Monza Brianza, per riqualificare il patrimonio edilizio agrario hanno aperto uno sportello a supporto Superbonus 110%.

La presidente, Lucia Rizzi, da gennaio sarà presente in Confagricoltura due volte al mese.



# FINANZIAMENTI AL CONDOMINIO

**We-Unit Group S.p.A.** Sede Legale: Via del Commercio, 11/12 - 17038 Villanova D'Albenga (SV) • Capitale sociale deliberato e versato € 460.000,00 • C.F./Partita IVA 01525970099 - R.E.A. N° SV-154117 - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M28 • Iscrizione IVASS sezione "E" n. E000307085

È possibile prendere visione delle condizioni economiche e contrattuali prima della conclusione del contratto attraverso i seguenti moduli: • Foglio informativo del Mediatore Creditizio • Contratto di Mediazione Creditizia idoneo alla stipula • Avviso delle principali Norme di trasparenza relative al Contratto di mediazione • Informazioni Europee di Base sul Credito ai Consumatori Disponibili: c/o le sedi We Unit Group S.p.A. o presso la sede dei collaboratori di zona. Concessione del finanziamento subordinata all'approvazione dell'ente erogante. È Mediatore creditizio il soggetto (nella forma di società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata o di società cooperativa) che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Tale servizio non garantisce l'effettiva erogazione del finanziamento richiesto.

*[www.weunitimpresa.it](http://www.weunitimpresa.it)*

# Quattro nuovi DAE nel Palazzo dell'Arte

◆ COLLOQUIO CON CARLO MORFINI ◆ DG LA TRIENNALE

Contatto il dottor Morfini, Direttore Generale della Triennale di Milano, che oggi è - lo ricordiamo - sede di un importante Museo del Design, all'interno del Palazzo dell'Arte, al Parco Sempione.

In cartellone, prima del Covid-19, c'erano due interessanti mostre e un serbatoio per tanti progetti per una Milano sempre più "viva" in Europa, protagonista a livello internazionale.

Ne parliamo con lui, provato da una tosse fastidiosa di origini pandemiche, per consentirgli anche un commento alla recente donazione - da parte di Anapic e We Unit - di ben quattro defibrillatori di ultima generazione, di recente collocati all'interno dell'edificio per soccorrere - in caso di necessità e problemi cardiocircolatori - eventuali ospiti visitatori e personale addetto.

È stato un gesto di generosità e sensibilità che abbiamo apprezzato tantissimo...

Per fare in modo che siano perfettamente efficaci, anche a livello logistico, si è studiata attentamente la loro collocazione: essendo il Palazzo dell'Arte molto ampio per estensione e su più livelli, abbiamo pensato di collocarne uno nella sala del Teatro, che è al piano giardino; un altro al centro del piano Ingresso dove si trovano per l'appunto il Museo del Design, il Cubo, il BookShop ed il Design Cafe; un terzo, al primo piano, in una posizione centrale, direi equivalente a quella del precedente; e un quarto a servire la terrazza ristorante all'ultimo piano, un po' complicata da raggiungere. In questo modo siamo sicuri che i Dea potranno proteggere perfettamente le diverse aree, frequentate dal pubblico e dal personale addetto, senza rischio di 'perdite di tempo' in spostamenti da un piano all'altro: sappiamo infatti quanto sia importante, in caso di crisi cardio-circolatorie, la rapidità di intervento".

Preciso, attento, cortese, Carlo Morfini ha alle spalle un curriculum importante di manager, con incarichi di rilievo nel tempo, in ambito Fashion, Design e Food: è stato Amministratore Delegato e Direttore Generale di varie Aziende e possiede una notevole esperienza nell'Operations Management; è laureato in Ingegneria Meccanica al Politecnico di Milano e ha frequentato il Master di primo livello al MIP.

Oggi, purtroppo, il grosso problema per noi è uno solo: il Covid-19!

Avevamo - e abbiamo ancora - in cartellone due splendide mostre, che facevano registrare afflussi di pubblico davvero rilevanti per i nostri standard: pensi che normalmente in un anno registravamo circa un milioni di passaggi e che



◆ NOME E COGNOME

**Carlo Morfini**

◆ PROFESSIONE

**Direttore Generale  
della Triennale di Milano**

alle nostre inaugurazioni partecipano mediamente sempre migliaia di persone.

Questa tremenda pandemia ci ha costretto a far slittare tutti i nostri programmi: e ogni volta ci siamo dovuti adattare a 'variazioni' per rispettare le norme anti Covid, il che ha significato adottare sempre nuove procedure, e dover limitare il numero dei visitatori...

Nel breve periodo tardo estivo e autunnale di apertura al pubblico, i nostri sforzi sono stati premiati da afflussi record: per due settimane a ottobre le due mostre clou, quella dedicata a Mari e quella fotografica in collaborazione con la Fondazione Cartier, hanno fatto registrare migliaia di presenze ogni giorno. E durante l'estate abbiamo approfittato della bella stagione per sfruttare i nostri spazi all'aperto, affacciati sul Parco Sempione, organizzando attività in streaming e un apprezzatissimo cinema all'aperto: io ho portato in Triennale con impegno e passione tutta l'esperienza accumulata nel campo della Moda, con progetti anche innovativi. Purtroppo quanto è accaduto, ha modificato il nostro orizzonte: hanno prevalso e prevalgono adesso la necessità di resistere e la capacità di adattarsi all'imperversare della pandemia...

La Mostre attualmente attive erano programmate, in tempi normali, fino a marzo 2021 ma è facile immaginare che le prolungheremo; è tutto da vedere. Al più presto potrebbero riaprire il 3 dicembre prossimo, ma ritengo improbabile che questo accada e temo che ci dovremo rivedere ad anno nuovo. Non abbiamo grandi problemi a riaprire: le 'varianti' riguardano solo il numero di persone ammesse, la sanificazione degli ambienti e la possibilità o meno di organizzare visite guidate. Ma soprattutto la possibilità di svolgere quelle attività accessorie su cui basiamo la nostra sostenibilità economica. In questo frangente siamo stati aiutati economicamente dal Governo, ma il miglior aiuto sarebbe quello di poter riaprire il Museo, ovviamente con tutte le precauzioni di cui nostro malgrado siamo diventati esperti.

In ottobre i Musei sono stati indicati come le prime attività da chiudere, non importa il colore della Regione, e su questo molti sono rimasti perplessi: ma le regole si applicano e non si discutono...".

# Ecobonus e Sismabonus 110%

## Cessione del credito con UnipolSai

◆ INTERVISTA A GIANFRANCO PINTALDI ◆ UNIPOLSAI ◆ I FINANZIAMENTI

L'agenzia UnipolSai dove Gianfranco Pintaldi mi attende nel pomeriggio, a Vimodrone, si affaccia sulla fatidica via Padana Superiore al 213-219... Una strada inevitabile per muoversi da Milano verso l'Adda, oggi fiancheggiata da abitazioni, palazzine e uffici, magazzini, capannoni, distributori di benzina ... Una delle sue peculiarità consiste nel fatto che - se uno se la lascia alle spalle e si avvia verso nord, tra le case e i palazzi, incontra prima la crepa profonda e i binari della MM Verde, capolinea Gessate... Poi, continuando ancora a piedi, all'inoperoso viandante appare - come tornando indietro nei secoli - l'alveo pieno di cavedani (anche molto grossi) della Martesana, costeggiata da prati, giardini pubblici, mamme, nonni e bambini, in questa bella giornata autunnale, a ricordarci - come i grandi fiumi di Montale - lo scorrere "cruale e impersonale" del tempo.

Dove voglio arrivare?

Se solo una piccola percentuale di tutti questi condomini che osservo si decidesse ad accogliere l'invito governativo al Superbonus 110%, del Decreto Sviluppo, tramutato in Legge, forse l'economia di questo Paese troverebbe una "ripartenza" effettiva e l'edilizia italiana - dopo anni di vacche magre - avrebbe finalmente un po' di sollievo.

Gianfranco Pintaldi mi attende in ufficio: approfitto del suo affaccendamento per scattargli qualche foto "spontanea", tra le quali sceglierà la migliore a corredo di questo articolo per "Amministratore Manager", dicembre 2020.

Subito affrontiamo l'argomento clou dell'intervista: i finanziamenti che la sua Agenzia UnipolSai, come altre entità bancarie e non, concedono a chi decide di far svolgere lavori edilizi, al fine dell'ottenimento dell'ormai famoso Superbonus 110%, secondo quanto stabilito nel Decreto Rilancio del Governo, trasformato in legge (l. 77/2020) e corredato di debite norme attuative.

Se n'è fatto un gran discutere, già in presenza del Covid-19, l'ospite indesiderato...

Che tra le altre cose ha in qualche modo messo i bastoni fra le ruote dello stesso Decreto governativo.

**- Di che si tratta in sintesi?**

"Convertito in legge la scorsa estate (L.77/2020) l'atteso Decreto Rilancio, pensato per dare una 'boccata d'aria' al mercato dell'edilizia stagnante da anni, grazie ai previsti vantaggi fiscali denominati Ecobonus e Sismabonus - spiega Pintaldi - offre oggi opportunità di risparmio per chiunque desideri approfittarne, migliorando la qualità delle abitazioni. Grazie alla 'cessione del credito' a UnipolSai, chi avvia i lavori indispensabili può ottenere con noi una copertura finanziaria del 102% dell'importo lavori, beneficiando di de-



◆ NOME E COGNOME

Gianfranco Pintaldi

◆ PROFESSIONE

Titolare Agenzia UnipolSai

trazioni fiscali, con il vantaggio per comproprietari e condomini di non intaccare la propria liquidità...

"Gli interventi previsti sono sostanzialmente di tre tipi: isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate dell'involucro di edifici, compresi quelli unifamiliari; sostituzione di impianti climatizzazione invernali esistenti con impianti per il raffreddamento e /o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria; esecuzione misure antisismiche, cioè interventi che portino alla riduzione del rischio sismico, per immobili presenti nelle tre zone delimitate, a rischio alto, medio e basso, secondo la normativa vigente.

"I lavori eseguiti, come previsto dalla legge, dovrebbero una volta terminati consentire di 'guadagnare' almeno due 'classi energetiche in più, rispetto a quella originaria.

"Solo a questo punto, una volta inviate agli organi competenti tutte le certificazioni richieste - conclude Pintaldi - si avrà la certezza di ottenere il suddetto Superbonus".

**- Avete avuto finora molte richieste di amministratori condominiali per accedere al Superbonus? E Come si deve procedere?**

"Beh, fondamentale è partire con il piede giusto! Innanzitutto l'amministratore deve incaricare esperti termotecnici per far eseguire un controllo documentale sulla classe energetica condominiale detenuta, e far fare i calcoli per verificare se sia possibile, una volta effettuati i lavori programmati previsti dalla legge, 'guadagnare' almeno due classi energetiche rispetto a quella di partenza.

"Il controllo eseguito dai tecnici incaricati (che abbiano i titoli richiesti secondo la legge) deve anche poter sgomberare il campo da eventuali irregolarità e abusi edilizi in essere, verificando cioè che l'edificio per il quale si richiedono i lavori corrisponda esattamente a quanto è a catasto".

**Pintaldi si ferma un momento, e mi lancia un'occhiata d'intesa...**

"E mi creda, non è poi così scontato che accada!".



#### - Altre problematiche rilevanti?

*“Beh, tenga presente la difficoltà di indire oggi le assemblee condominiali per deliberare spese straordinarie... In tempi di Covid-19 le assemblee in presenza sono viste un po’ come pericolosi assembramenti: tuttavia non sono vietate, basta rispettare tutte le misure definite nei vari Dpcm.*

*“Certo è possibile praticare anche la soluzione telematica: ma in questo caso ci si scontra spesso con il fatto che molti condomini non sono in grado di partecipare alla convocata ‘videoassemblea’, perché non ‘attrezzati’ con le nuove tecnologie; con il rischio di eventuali contestazioni e l’inevitabile allungamento dei tempi di esecuzione lavori”.*

#### - E poi?

*“Nel momento in cui vengano decisi i lavori di ristrutturazione per ottenere il Superbonus, il Condominio ha davanti a sé due possibilità: o procede di tasca propria, incaricando architetti e ingegneri e un’impresa edilizia per eseguirli; oppure sceglie quella che secondo noi è la soluzione più vantaggiosa, cioè la ‘cessione del credito’ a soggetti terzi.*

*“Noi di UnipolSai consentiamo a chi si affida a noi di recuperare ben il 102%, trattenendo praticamente solo un 8%, a differenza di altri competitor, come le imprese energetiche, che trattano percentuali più elevate, anche nell’ordine del 30%...”*

#### - Quindi sembrerebbe tutto molto facile...

*“No, non è così... I tempi per procedere sono piuttosto lunghi, e manca ancora la promessa ‘proroga’ del Superbonus, attualmente in scadenza fra un anno... Tutti la danno per scontata, ma non esistono al momento dichiarazioni ufficiali in tal senso da parte del Governo. Del resto è evidente l’impossibilità di restare nei tempi previsti, effettuando lavori di tale portata e con una ‘sostanziosa’ documentazione da presentare agli organi competenti per l’approvazione dei lavori stessi. Inoltre esistono costi non compresi, recuperabili nel caso di esecuzione dei lavori, ma non in caso con-*

*trario: nella fase iniziale c’è il costo della perizia condotta da un termotecnico per verificarne la fattibilità (costo che si aggira in media sui 200/300 euro per appartamento).*

*“E poi c’è pure il compenso dovuto all’amministratore condominiale, intorno al 2-3 % sui lavori eseguiti...”*

*“In conclusione... Non si tratta di una passeggiata: si inizia oggi, per far partire i lavori magari fra sei mesi”.*

**- Per quanto riguarda infine il sisma bonus, nell’ambito di un progetto che prevede la messa in sicurezza di tutti i condomini d’Italia, quali lavori vanno eseguiti?**

*“Le situazioni sono molto diverse a seconda del territorio in cui ci*

*si trova ad operare: l’Italia ha una situazione sismica non omogenea, diversa da regione a regione e da comune a comune. Solitamente si tratta di misure abbastanza semplici, poco invasive, come collocare dei tiranti per conferire una maggiore stabilità, per mantenere in piedi un fabbricato in caso di moto oscillatorio: ma è meglio in ogni caso affidarsi a un ingegnere ‘strutturista’ per studiare caso per caso la soluzione migliore. Gli amministratori condominiali dovrebbero anche valutare la possibilità di integrare le polizze sottoscritte con una ‘garanzia terremoti’, che ha un costo contenuto, per mettere al riparo i condomini in caso di calamità”.*

Ringrazio Pintaldi per le sue esaurienti spiegazioni ed esco dall’agenzia UnipolSai...

Mi ritrovo tra le case, i giardini, la gente, le persone con mascherine, come capitato nel bel mezzo di un film di fantascienza...

Beh! Speriamo almeno in un *happy end!*

**Intervista di Stefano Valera**

#### **Nel 2021 Assiplan diventa Assimaster 1973**

Assiplan srl, agenzia UnipolSai di Vimodrone in via Padana Superiore 213 è aperta dal 1973: ha quasi 47 anni.

Da marzo 2021, dopo la fusione con un’altra agenzia del territorio limitrofo, prenderà non per nulla il nome di Assimaster 1973, una testimonianza della sua longevità.

**Info: tel. 02 2500900 ra  
Fax 022650377**

IL MIO LAVORO  
È PIÙ SEMPLICE  
E LA VITA DEI  
CONDÒMINI  
PIÙ SERENA.

Luigi, amministratore condominiale



## CONDOMINIO & SERVIZI FABBRICATI

### Garanzia Terremoto • Assistenza • Riparazione Diretta

Rendi più semplice il tuo lavoro e la vita dei condòmini. La **garanzia Terremoto** ti permette di assicurare fino al 100% del valore del fabbricato. Con la **garanzia Assistenza** hai l'invio di artigiani specializzati e scopri i benefici della **Riparazione Diretta** senza franchigie e senza anticipo di denaro.

UnipolSai Assicurazioni. Vicini alle persone, vicini a te.

rate mensili\*

**TASSO  
ZERO**

TAN 0% TAEG 0%

## TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

**VIMODRONE** · Via Padana Sup. 213/219

Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377

[info@assiplansrl.it](mailto:info@assiplansrl.it)

**CERNUSCO s/N** · Via Torino 1

Tel. 02 92140259 ·

\* Pagamento del premio di polizza tramite finanziamenti a tasso zero (TAN 0,00%, TAEG 0,00%) di Finitalia S.p.A., da restituire in 5 o 10 rate mensili in base all'importo del premio di polizza (minore o maggiore di € 240,00). Esempio: importo totale del premio € 500,00 - tan 0,00% - Commissioni di acquisto 0,00% - importo totale dovuto dal cliente € 500,00 in 10 rate da € 50 ciascuna. Tutti gli oneri del finanziamento saranno a carico di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. Operazione subordinata ad approvazione di Finitalia S.p.A. intermediario finanziario del Gruppo Unipol. Prima di aderire all'iniziativa, consultare le Informazioni europee di base sul credito ai consumatori (SECCI) e l'ulteriore documentazione prevista dalla legge disponibili in agenzie e sul sito [www.finitalia.it](http://www.finitalia.it). Offerta valida sino al 31/12/2019 soggetta a limitazioni. Per tutti i dettagli per verificare quali sono le polizze disponibili con il finanziamento a tasso zero rivolgersi all'agenzia.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Prima della sottoscrizione leggere il Set Informativo pubblicato sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it)

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

# Per la gestione dei tuoi condomini

◆ GECOMAX ◆ V-MEET ◆ T-PHONE

**MBiT s.r.l.** nasce nel 2014 dall'unione di diverse società operanti da diversi anni nel campo dell'**Information & Communications Technology**.

L'**esperienza maturata in diversi anni** è stata incanalata soprattutto nel settore dell'**amministrazione condominiale** e nella gestione di piccoli uffici e/o liberi professionisti.

Possiamo mettere a tua disposizione le nostre conoscenze per aiutarti a **trasformare le tecnologie digitali in un aiuto concreto per la tua attività**.

**Ci concentriamo sullo sviluppo** di sistemi informativi e di software gestionali, sulla progettazione di reti locali e geografiche, sulla consulenza in ambito organizzativo, oltre e-business, sicurezza informatica, gestione di attività in outsourcing, assistenza e formazione.

Il nostro scopo è **rendere il mondo** dei nostri clienti **semplice** e quanto più **sereno** possibile con **servizi orientati** all'ausilio delle attività di gestione e di produzione.

Tutto questo è **MBiT s.r.l.**, The **Master in Building Innovation and Technology**.

Qui sotto alcuni dei nostri servizi:

## **Software Gestionale per Amministratori di Condominio – GeCoMax**

Grazie alla lunga e roduta partnership strategica con TMax siamo in grado di offrire uno dei migliori software gestionali per amministratori di condominio offrendo assistenza per il software nonché servizi personalizzati per il potenziamento e la gestione più completa evoluta ed avanzata del software. GeCoMax rappresenta la naturale evoluzione di GeCo2000 e porta con sé l'esperienza maturata in questi anni, unitamente ai consigli forniti dagli utilizzatori di GeCo2000, facendo sì che nella sua versione GeCoMax sia ancora più ricco di funzioni ed ancora più semplice ed intuitivo da utilizzare

**V-MEET:** la nuova ed innovativa suite per le videoconferenze. Avrà disponibilità 6 ore annue medie a condominio gestibili secondo le necessità di ciascuno. Ogni ora extra verrà fatturata a fine anno allo studio a pacchetti di 6 ore.

Le potenzialità del nostro servizio sono numerose:

- accesso al pannello facile ed intuitivo per ogni fascia d'età e da ogni dispositivo provvisto di connessione internet (computer, cellulare, tablet...)
- potrà fisicamente interfacciarsi con gli interlocutori
- potrà condividere il suo schermo PC per proiettare, ad esempio, delle presentazioni power point/dei file word...
- potrà condividere file PDF, ad esempio fatture di cui si vuole discutere con i condòmini
- potrà registrare le videoconferenze e salvarle nella "Stanza" di modo da renderle fruibili in ogni istante a chiunque necessitasse visionarle

**T-PHONE:** nuovo ed innovativo servizio di risponditore automatico per la gestione dei guasti offerto da MBiT a tutti i suoi clienti.

Grazie alla sua intelligenza artificiale smista le chiamate dello studio inviando automaticamente e-mail e mettendo in contatto ogni cliente con il fornitore del servizio desiderato (NB: i fornitori non vengono scelti random, ma ogni fornitore viene collegato al condominio di cui si occupa).

Personalizzabile in tempi e modalità di risposta, sarà lui a gestire le chiamate lasciando così maggior tempo per dedicarsi alle attività di core business dello studio.

È possibile testare il nostro T-Phone h24 7su7 chiamando il numero 07331898199 e digitando il codice del condominio seguito dal tasto cancelletto.

Scelga il fornitore e lasci il suo messaggio.

\* Codici prova Condomini: cod. 0180 CONDOMINIO VIOLA

**APP GECO MOBILE:** per i più tecnologici c'è la possibilità di scaricare dall'app store del proprio cellulare l'applicazione per gestire le segnalazioni dei guasti in mobilità.

Via Wolfgang Amadeus Mozart 1, 20020 Dairago (MI)

Tel 03311586933

Cel 3240741224

Email: commerciale@mbitsrl.com

The logo for mbit, with 'm' and 'b' in green and 'i' and 't' in black.

The **M**aster in **B**uilding **I**nnovation  
and **T**echnology

# ECOSPI

sanificazione ambientale

*Un mondo di servizi  
al servizio del mondo*

Disinfestazione



Derattizzazione



Disinfezione



Dezanzarizzazione



Igiene colonne  
pattumiera



Allontanamento  
rettili



Disinfestazione  
insetti molesti



Allontanamento  
volatili



Asportazione guano  
e bonifica sottotetto



Banca dati  
agrofarmaci



Sede operativa: Via S. Vincenzo 18 • 20123 Milano

Tel. 02 65 55 926 • 02 65 92 363

Filiale di Parma: Via Ariosto 3 • 43100 Parma

Tel./Fax 0521 242938

info@ecospi.it • www.ecospi.it

# Riunioni condominiali: in presenza o da remoto?

◆ REDAZIONALE ◆ OCCASIONI DI CONTAGIO ◆ CONDOMINIO

Senza entrare nel dettaglio delle cause, è opinione diffusa e supportata dai fatti che la (prevista) ripresa autunnale della pandemia dipenda e coincida con la ripresa delle attività economiche, produttive, sociali nel nostro Paese, come nel resto del mondo.

È possibile che vi siano concause climatiche - legate all'irraggiamento solare - e (forse in minor misura) ambientali, legate all'inquinamento atmosferico che aggraverebbe la sintomatologia in quanto il virus andrebbe a colpire vie respiratorie già sottoposte a stress a causa del particolato.

Ancora da accertare è la durata della permanenza del virus sulle superfici (variabile a seconda delle superfici) e soprattutto della carica virale su tali superfici.

Ciò nondimeno, il fattore determinante per la ripresa per la pandemia sono, per concorde opinione della comunità scientifica, i contatti e i comportamenti sociali.

Decisivo è il contributo degli asintomatici. Differentemente da quanto ipotizzato nelle prime settimane (ormai diversi mesi fa), la comunità scientifica è concorde nel sostenere che anche gli asintomatici diffondono il virus.

Non c'è nessuna relazione tra sintomatologia e carica virale. Il fatto di non avere sintomi non significa affatto che non si è contagiosi. Anzi, la maggioranza delle persone non ha sintomi (o, almeno, non ha sintomi gravi), ma diffonde comunque il virus in misura variabile e ancora da appurare (fonte n°21 della rivista annuale della Protezione Civile).

Anche il luogo incide sulla circolazione del virus: nei luoghi chiusi il contagio è più facile che nei luoghi aperti, perché il virus non si disperde.

Da ultimo, benché la loro efficacia sia fuori discussione, è difficile dire fino a che punto le mascherine, anzi, i vari tipi di mascherina, proteggano dal contagio.

## Riunioni in presenza.

Tutto ciò ha riflessi sulle vite condominiali, ma possiamo e dobbiamo limitarci, in questa sede specifica, alla 'vexata quaestio' delle **riunioni condominiali in presenza**.

Bisogna ovviamente premettere che la situazione può variare moltissimo a seconda delle condizioni di tempo e di luogo: se si è o no in zona rossa, se e quali provvedimenti amministrativi o norme sono in vigore in un certo momento e luogo.

In via generale ed astratta, però, non si può negare che le riunioni di condominio siano assembramenti, ossia raggruppamenti di persone che si ritrovano, discutono e, l'esperienza insegna, si accalorano e parlano vivamente. In questa stagione ciò avviene soprattutto al chiuso.

Piaccia o no, è una situazione di rischio.

È vero che le riunioni di condominio non sono espres-



◆ NOME E COGNOME

**Roberto Rossi**

◆ PROFESSIONE

**Avvocato civilista**

mente vietate. Al momento le fonti fanno riferimento a convegni, manifestazioni, sagre ecc. I raggruppamenti di più di sei persone in luoghi chiusi sono vivamente "sconsigliati", ma non vietati.

È vero tuttavia che - se anche e dove sono vietati gli assembramenti - sono vietate pure le riunioni di condominio: siamo di fronte a un problema di interpretazione, più che di prescrizione vigente sul territorio nazionale.

L'interpretazione di chi scrive, però, è fortemente orientata nel senso del divieto: se sono vietati gli assembramenti e se le riunioni di condominio sono assembramenti, allora le riunioni di condominio sono vietate. Senza dubbio alcuno sono sconsigliate.

Le ragioni per cui sono vietate o sconsigliate sono state illustrate sopra e non è il caso di ripeterle: sono occasioni di contagio.

Si aggiungono qui due postille: l'assenza di sintomi (primo su tutti la febbre) non esclude l'assenza di persone contagiate e contagiose, perché la maggioranza delle persone è sì contagiata e contagiosa, ma asintomatica.

In secondo luogo potrebbero essere contagiati o contagiosi i luoghi. In verità il problema non è innanzi tutto giuridico ("Se tengo la riunione all'aperto?" sicuramente in tal caso il rischio si affievolisce, ma non scompare), ma innanzi tutto sanitario. Non sono le norme che si devono aggirare, ma il virus. A parte la considerazione che per moltissime decisioni la riunione non serve, si desidera richiamare l'attenzione su un aspetto che ha - questo sì - potenziali conseguenze giuridiche.

Tenere una riunione di condominio è un rischio, ma su chi grava questo rischio?

Evidentemente sull'amministratore.

## Responsabilità dell'amministratore

Né si creda che esso possa essere evitato ricorrendo a "liberatorie" con cui i condomini sollevano l'amministratore da responsabilità, ecc.

In primo luogo è fortemente da mettere in dubbio che si verta in materia di diritti disponibili.

Se anche lo fosse la salute propria, non lo è quella degli altri.

Per tale ragione, ammesso e non concesso (e se ne dubita) che io possa sollevare l'amministratore dalla responsabilità che gli deriva dall'essere io stesso contagiato, non potrò mai sollevarlo dalla responsabilità che l'amministratore si assume allorché mi mette nelle condizioni di contagiare altri. Si suggerisce inoltre all'amministratore di controllare la propria polizza assicurativa. La maggior parte delle polizze non copre il rischio di epidemia. A maggior ragione quello di pandemia. Pertanto, l'amministratore che rischia, rischia del suo. L'interpretazione rigorista e restrittiva trova un ulteriore argomento a conforto nell'ultimo DPCM (ma non sarà l'ultimo DPCM): in esso si prevede che gli amministratori non saranno responsabili nei confronti dei condomini per non aver tenuto le assemblee condominiali dall'ottobre 2020 in poi (disgraziatamente il legislatore si è dimenticato della prima ondata: quid iuris?). Non è un divieto di tenere riunioni di condominio, ma quasi.

### Riunioni da remoto

Questo excursus non sarebbe completo se non sfiorasse il problema delle riunioni da remoto.

Nel marzo di quest'anno il parere della Cassazione era che fossero possibili, se il regolamento condominiale lo prevedeva. Un caso più di scuola che reale.

L'ultimo per ora DPCM ha affermato che l'amministratore "può" tenere riunioni da remoto.

Non è un "deve", ma la ragione è intuibile: non tutto il paese è adeguatamente informatizzato (e lo sforzo è enorme). L'intento del legislatore è quindi palesemente di salvare il salvabile... ma per il futuro.

Poiché infatti la norma prevede alcune modalità tecniche per la convocazione, prima su tutte l'indicazione della piattaforma, se ne deduce che le assemblee tenute senza rispettare quella modalità siano invalide... E ciò vale anche per il passato.

Si potrebbe discutere se si tratti di annullabilità o nullità, coi relativi, importanti riflessi processuali. Molto probabilmente il principio è che tutte le volte che è impedita la partecipazione di tutti i condomini, si tratta di nullità.

In considerazione di ciò sarebbe opportuno, appena possibile, intervenire sui regolamenti condominiali onde consentire le assemblee da remoto o miste, le quali continueranno a tenersi, con ogni probabilità, anche dopo la fine della pandemia, quando ci sarà.

## Nuova sollecitazione di Anapic: subito la proroga del superbonus

Torna a chiedere la proroga del superbonus il presidente Anapic Lucia Rizzi rivolgendosi al ministro dell'Economia Roberto Gualtieri.

«Dagli organi di informazione - si legge in una nota - **non risulta che sia stato disposto il differimento della misura** benchè da tempo e da più parti lo si caldeggi. Amministratori di condominio e tutti i professionisti (commercialisti, avvocati e termotecnici) hanno fatto presente che la necessaria sospensione e **il rallentamento delle attività produttive** hanno da ultimo con modalità diverse, a seconda della regione, di fatto impedito il ricorso al superbonus, che avrebbe dovuto nelle intenzioni iniziali esposte sin da marzo, costituire un importante volano per l'economia».

«Non c'è chi non veda - prosegue la Rizzi - come allo stato la misura del superbonus sia rimasta sostanzialmente lettera morta **sia per le difficoltà oggettive legate alla pandemia** sia per quelle legate all'economia (il problema della liquidità non è certo scomparso.... ) sia per le difficoltà interpretative che i decreti attuativi se e quando emessi non sono riusciti a fugare».

Anapic chiede perciò «**una proroga strutturale e meditata dello stesso**, diversamente rimanendo la misura null'altro che una astratta enunciazione priva di effetti concreti se non addirittura controproducenti.

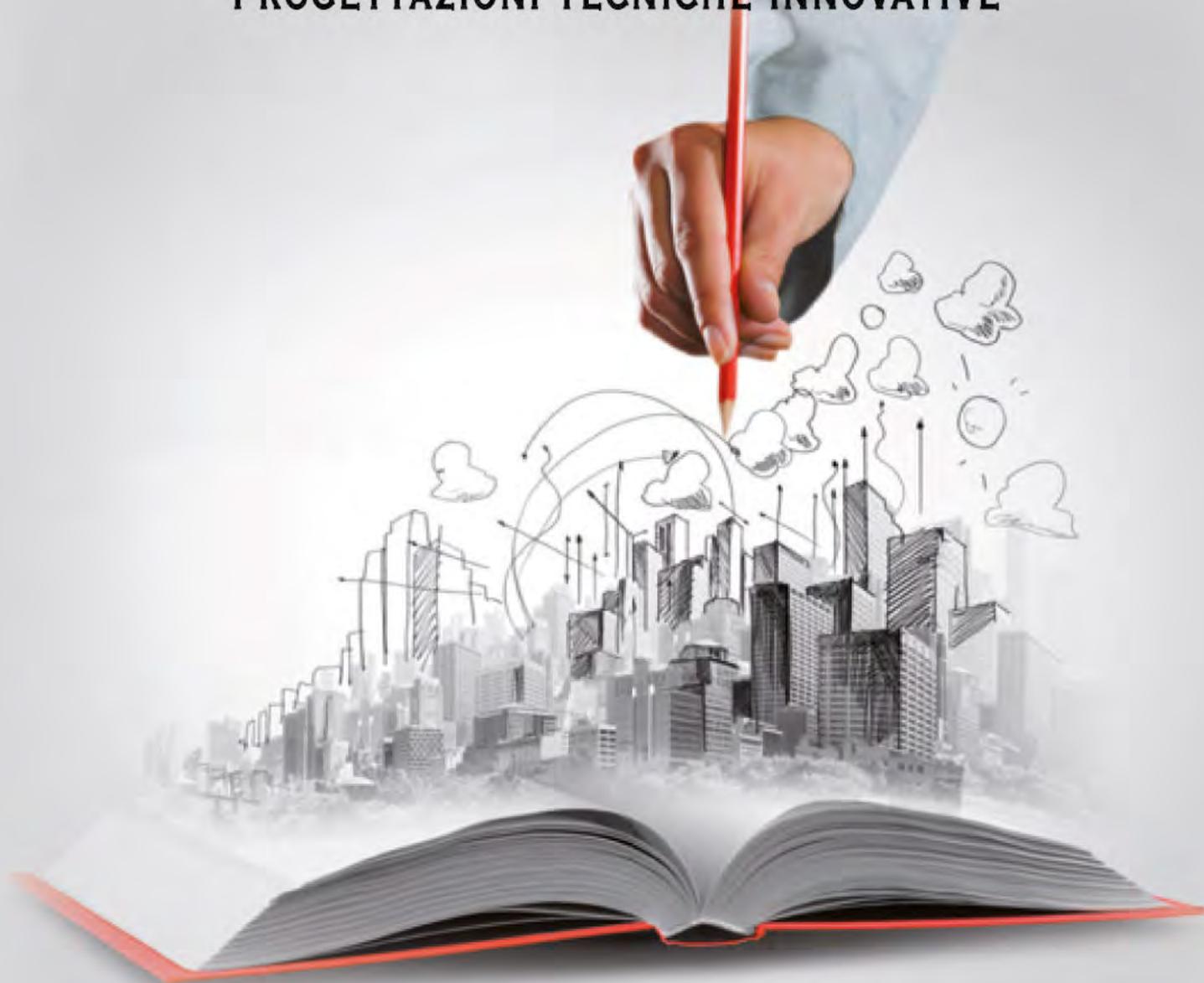
Si confida in un intervento sul punto che dia concretezza all'istituto così tanto propagandato e chiarimenti sull'applicabilità della norma».



# PEMDAT

PLANNING AND ENGINEERING OF MILAN - DEVELOPING ARCHITECTURES TEAM

## PROGETTAZIONI TECNICHE INNOVATIVE



“L'architettura abbraccia la considerazione di tutto l'ambiente fisico che circonda la vita umana; non possiamo sottrarci ad essa, finché facciamo parte della civiltà, poiché l'architettura è l'insieme delle modifiche e alterazioni introdotte sulla superficie terrestre in vista delle necessità umane”

W. Morris

*info@pemdat.org | 02 43 98 22 75 | Via L. Ariosto, 6 | 20123 | Milano | Italia*

# Assemblee condominiali in tempo di Covid19

◆ REDAZIONALE ◆ OCCASIONI DI CONTAGIO ◆ CONDOMINIO

Le assemblee si possono svolgere in modalità di videoconferenza, previo consenso della maggioranza dei condòmini. Il nuovo art. 66 delle disp. att. c.c. e tutte le sue modifiche.

In data 14/08/2020 il governo emenava il Decreto Legge n. 140 dal titolo "Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia", chiamato anche più semplicemente "Decreto Agosto".

Il "Decreto Agosto" veniva poi convertito in Legge il 13/10/2020 (L. n. 126/2020).

Tra le numerose misure emergenziali predisposte dal Consiglio dei Ministri per contrastare gli effetti economici e sanitari provocati dal Covid 19, in materia di Condominio, veniva modificato l'art 66 delle disp. att. del c.c., che regola le modalità di convocazione dell'assemblea condominiale.

Le due novità apportate, in un primo momento, le troviamo sotto, in grassetto sottolineato, nella nuova formulazione del III comma dell'art. 66 che ora recita: "L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione **o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.** In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

Veniva poi aggiunto, ex novo, dal legislatore il VI comma dell'art. 66 che statuiva: "**Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione.**"

Il nuovo art. 66, prevedendo le assemblee in videoconferenza, ci aiuta a superare un grosso vuoto legislativo che si era venuto a creare. Infatti, a causa della pandemia, al fine di evitare assembramenti e contagi, era impossibile convocare e tenere le assemblee nei mesi di "blocco" (lockdown). Nessuna norma di legge prevedeva, o solo menzionava, la possibilità che le assemblee di Condominio potessero svolgersi "non in presenza". L'unica forma di partecipazione disciplinata era quella della partecipazione di persona o tramite delega, conferita ad un condòmino che però doveva essere fisicamente presente in assemblea.

Tra l'altro, dopo la pubblicazione del DPCM dell'11/03/2020, che aveva imposto il "blocco", sul sito del Governo, venne pubblicata la seguente faq: "Sono vietate le assemblee condominiali? Sono da considerarsi assembramenti?" Risposta:



◆ NOME  
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE  
Avvocato civilista

◆ CONTATTI  
francesco.galli@studioavvocato.net  
www.condominielocazioni.com



"Sì, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa di convocazioni e delibere".

Subito si creò una gran confusione, in quanto nessuno sapeva dire esattamente come si sarebbero tenute le assemblee "a distanza", quali diciture dovesse riportare la convocazione, cosa sarebbe successo se un condòmino non fosse stato munito di apposito strumento per partecipare "a distanza". Se, poi, la connessione non fosse stata "stabile" le delibere sarebbero state annullabili? Se un condòmino avesse rifiutato tale modalità di svolgimento dell'assemblea, quali sarebbero state le conseguenze? Mi limito a menzionare solo alcune delle innumerevoli criticità sollevate.

Ora, con l'art. 66 novellato, sappiamo per certo che: 1) le assemblee condominiali si possono tenere in videoconferenza, anche se non previsto espressamente nel Regolamento condominiale; 2) che nel Regolamento è possibile prevedere che si possano svolgere assemblee non in presenza.

Tuttavia, ad agosto, il legislatore non chiariva molti punti riguardo l'assemblea da svolgersi in videoconferenza creando problemi interpretativi e/o applicativi non di poco conto. Faccio solo qualche esempio: il Regolamento di Condominio, qualora preveda la possibilità di tenere l'assemblea in videoconferenza, deve avere natura assembleare o contrattuale? Sul punto la dottrina era divisa. A mio avviso il Regolamento, seguendo la formulazione dell'art.66 delle disp. Att. c.c. oggi superato, avrebbe dovuto essere di natura contrattuale.

Tuttavia la maggioranza della dottrina era di parere diverso, corroborata dal combinato disposto degli artt. 1138 c.c., dal titolo "Regolamento di Condominio", ove al comma III, prevede "Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136...", secondo il quale le deliberazioni sono valide quando approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. In tal caso, con una delibera assembleare as-

sunta con la predetta maggioranza, si sarebbe potuto imporre a tutti i condòmini la possibilità di tenere le assemblee in videoconferenza.

A dipanare tutte le problematiche sopra esposte è intervenuto il legislatore, **modificando ulteriormente con la legge n. 159 del 27/11/2020 l'art. 66 disp att. c.c.**, il quale oggi, al suo VI comma dispone definitivamente che **“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione”**. Con tale nuova formulazione, è evidente, viene eliminata ogni problematica interpretativa e/o applicativa con riguardo al quorum necessario per la modifica del regolamento condominiale al fine di prevedere lo svolgimento delle assemblee tramite la partecipazione in videoconferenza.

Altro grosso problema che persiste ad oggi, malgrado le riportate modifiche è il seguente: è possibile che si svolga

un'assemblea “mista”, costituita in parte da condòmini in presenza ed in parte da condòmini collegati in videoconferenza? Tale eventualità appare possibile, in quanto la formulazione dell'art. 66 lascia aperta tale possibilità, non vietandola. Sicuramente aumenteranno con l'assemblea in videoconferenza le responsabilità del Presidente, il quale dovrà verificare la corretta convocazione di tutti i condòmini, verificare la regolare connessione internet dei partecipanti, accertare che la maggioranza dei condòmini abbiano dato il consenso all'assemblea in videoconferenza (la legge lasciando la libertà di forma non impone, tra l'altro, la forma scritta al consenso), se non prevista dal Regolamento, verificare le deleghe, identificare i partecipanti e così via (riguardo la responsabilità del Presidente dell'assemblea vedasi Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza n. 29878/2019 dal link [http://condominielocazioni.com/?page\\_id=357](http://condominielocazioni.com/?page_id=357)).

Pertanto, in conclusione, è stato fatto sicuramente un primo passo in avanti verso le assemblee in videoconferenza con la nuova formulazione dell'art. 66, tuttavia il legislatore ha perso l'opportunità di introdurre in maniera chiara e ben disciplinata tale opportunità.

## Superbonus 110% e vita in condominio: un progetto per togliere qualsiasi dubbio

Informazioni in merito al Superbonus 110% e supporto per le tematiche allegare alla gestione della vita conominiale. Queste le finalità del progetto messo in campo da Anapic, Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini, presieduta da Lucia Rizzi, in collaborazione con l'amministrazione comunale di Tavazzano. L'iniziativa ha preso il via la settimana antecedente Natale, Ovviamente in via telematica vista la situazione sanitaria. Appena possibile in municipio verranno programmati degli incontri in presenza per dare informazioni a titolo gratuito. «Il cittadino, soprattutto inteso come persona con problematiche abitative popolari, ha bisogno di ritrovare una propria dignità e di poter fruire di un alloggio che garantisca i *comfort*, la salubrità ed i servizi di un alloggio privato - spiega il sindaco Francesco Morosini e la presidente -. Conosciamo le burocrazie e le difficoltà delle gestioni di questi enti pubblici sovracomunali ma vogliamo iniziare a fare un primo passo di concertazione attivandoci con un primo progetto pilota che permetterà anche a tali enti di gestione dell'edilizia e dell'abitabilità popolare di accedere al Superbonus del 110% con la finalità di riqualificare tutto il patrimonio immobiliare.» Un passo decisivo si compirà quindi, come specificato in conclusione dal primo cittadino «da gennaio 2021, per donare una prima speranza ai cittadini e per migliorare le condizioni abitative di chi abita in questi complessi popolari a maggior esigenza manutentiva: grazie anche al servizio offerto da Anapic, una grande opportunità di conoscenza e di ampliamento di servizi a favore dei cittadini».



Lucia Rizzi, Presidente Nazionale ANAPIC con il Sindaco di Tavazzano, Francesco Morosini, ove Anapic ha attivato lo sportello Superbonus 110%



**DOTTI**  
ENERGIA

SERVIZI PER CONDOMINI E AZIENDE

## Riqualificazione Centrale Termica

Scegli il meglio per te e l'ambiente.

Oltre agli incentivi previsti dalla legge,  
con noi, risparmi il 20%!

## Installazione e manutenzione impianti di riscaldamento e condizionamento

Esplora le ultime informazioni sugli impianti energetici e sulle notizie relative ai nostri interventi di condizionamento, riscaldamento e di idraulica.



Dotti Sponsor squadra di calcio femminile

Stagione 2019/2020 Dotti Energia è il nuovo sponsor della squadra di serie A femminile di calcio a 5 - Kick Off.



Installazione impianto AERMEC a Milano

Installazione impianti in centro a Milano.



Ricerca perdite



Condizionamento



Riqualificazione



Lavaggio impianto



## Ecospì: un Mondo di servizi al servizio del Mondo!

◆ REDAZIONALE ◆ DISINFESTAZIONE ◆ ECOSPI

Con il passare degli anni Ecospì si è affermata a Milano quale azienda leader nel Mondo della Sanificazione, partendo dalla necessità di creare un ponte indispensabile fra l'uomo e il suo ambiente.

“Di generazione in generazione - ci racconta il titolare di Ecospì, Daniele Squatriti - siamo stati capaci di trasformare questa 'Mission' in una vera e propria 'Vocazione', grazie a un'ampia e diversificata esperienza nel settore e a una continua evoluzione tecnologica. Rivolgendo la nostra attenzione soprattutto ai cambiamenti climatici, abbiamo potuto raggiungere rilevanti traguardi, anche nell'ambito dell'Igiene Ambientale”.

“Con noi e con il nostro supporto, gli amministratori condominiali possono dormire 'sonni tranquilli'... Praticamente infinita è la gamma di servizi che offriamo: disinfezione, derattizzazione, allontanamento volatili sono solo alcune delle nostre specialità; senza dimenticare ovviamente, in questo periodo, le disinfezioni Battericide e Virucide, eseguite sempre da personale qualificato e costantemente aggiornato. “Se avete un problema che rientra in una di queste tipologie rivolgetevi con fiducia a Ecospì; sopralluoghi e preventivi sono sempre **gratuiti**. Siamo pronti a soddisfare qualunque vostra esigenza e/o necessità”. Ecospì è a Milano, in via San Vincenzo 18.

Info: tel. 02 65 55926 r.a.; [www.ecospi.it](http://www.ecospi.it)



◆ NOME:  
Ecospì

◆ PROFESSIONE:  
Sanificazione ambientale

◆ CONTATTI:  
[info@ecospi.it](mailto:info@ecospi.it)  
[www.ecospi.it](http://www.ecospi.it)



◆ SERVIZI:

Disinfestazione, derattizzazione, disinfezione, dezanzarizzazione, Igiene colonne pattumiera, allontanamento rettili, disinfezione insetti molesti, allontanamento volatili, asportazione guano e bonifica sottotetto, banca dati agrofarmaci.

**ECOSPI**  
sanificazione ambientale

Da oltre 75 anni a Milano, apprezzata dagli Amministratori di Condominio

# Il mio impegno verso i condòmini Mi prendo cura di loro...

◆ MARINA CORTESI ◆ INTERVISTA



## AM SI NASCE O SI DIVENTA?

Rubrica Anapic a cura di Stefano Valera

*Intervista a Marina Cortesi, l'AM nata sotto il segno dell'Edilizia*



◆ **NOME**  
**Marina Cortesi**

◆ **PROFESSIONE**  
**Amministratrice**

Dopo varie interviste fatte a building manager “maschi”, eccomi per la prima volta a rivolgere la fatidica domanda “AM si nasce o si diventa?” a una gentile signora, Marina Cortesi.

Purtroppo il Covid-19 mi ha impedito, come non era accaduto nei casi precedenti, un appuntamento “in presenza” con lei: ancora convalescente da Covid-19, ci sentiamo solo al telefono. Evitando i patetici, in fondo inutili, contatti video con Zoom o Whatsapp, dove sembra sempre di essere in ritardo su quello che si sta dicendo, abbiamo scelto la classica vecchia telefonata... E Marina ha instaurato subito un ottimo livello di comunicazione.

**- Dunque, mi racconti... Come è arrivata a codesta scrivania, nell'ufficio di Paullo, dove svolge la sua attività di Building Manager?**

*“Ho conseguito il diploma di geometra nel '97... Alle spalle, una famiglia con un background nell'edilizia: cominciando a lavorare molto presto, direttamente ‘in cantiere’, presso il Gruppo Arcobaleno... Dopo qualche anno ho raggiunto l'abilitazione alla libera professione di geometra con l'esame di Stato”.*

**- E come ha maturato la scelta di diventare amministratrice di condominio?**

*“Insieme a mia sorella Arianna, ho frequentato un corso serale di A.n.amm.i, trovando ottimi insegnanti, che ci hanno coinvolto, dei quali conservo un ottimo ricordo...”*

*“Per un po' di tempo ognuna di noi ha lavorato indipendentemente. Finché non abbiamo deciso di aprire un ufficio comune, nel 2009.*

*“Da allora seguiamo condomini diversi, io i miei condomini, lei i suoi, con un buon affiatamento.*

*“Siamo partite con pochi stabili, 2-3 a testa, per arrivare oggi a una sessantina: circa 30 a testa.*

*“Consideri che qui a Paullo non esistono grandi realtà condominiali: il condominio più grande che seguo conta una cinquantina di appartamenti...”*

**- E perché siete passate ad Anapic?**

*“Beh, vede, la ‘presenza’ assidua di un supporto informativo, in questo tipo di lavoro, è fondamentale... A.n.amm.i ha sede a Roma: a Milano vi era solo un punto di riferimento per i corsi. Ogni volta che avevamo un problema e ci serviva un'indicazione, bisognava scrivere una mail, e per la risposta passava troppo tempo...”*

*“Nel 2018 un amico, ascoltando la nostra insoddisfazione, ci ha presentato Lucia Rizzi, attuale presidente di Anapic. Devo riconoscere che ci è piaciuta subito per competenza, tempestività e tenacia.*

*“Così ci siamo iscritte ad Anapic, e ne siamo contentissime. Se la contattiamo per un'informazione, in pochissimo tempo ci vengono date risposte adeguate ed esaustive.”*

**- Bene... A questo punto passiamo a qualche considerazione sul suo lavoro in tempo di pandemia... Immagino avrà avuto qualche problema, soprattutto di tipo logistico...**

*“Certo! Il principale riguarda la convocazione e tenuta delle assemblee condominiali...”*

*“Nel caso di alcuni condomini, sono rimasta immancabilmente ‘indietro’ con i pagamenti: del resto era difficile in caso di condomini numerosi trovare una sala che permettesse il rispetto delle prescrizioni DPCM per tenere assemblee ‘in presenza’. Ci sarebbero servite grandi sale, costose, per riservare a ogni condomino i previsti 7 mq a testa...”*

*“Così in qualche condominio, in assenza di assemblea, ho emesso rate in acconto, per evitare che la gestione si fermasse. Risultato: pochi condòmini hanno pagato”.*

**- Ma non è prevista oggi anche la possibilità di tenere assemblee in videoconferenza?**

*“In teoria sì se previsto dal Regolamento o approvato dalla maggioranza dei condòmini. In pratica, immagina lei le persone anziane alle prese con la nuova tecnologia...”*

*“Forse, piano piano, nel tempo, ce la faremo: ma oggi è molto difficile, direi quasi impossibile”*

**- Non le chiedo allora come avrà fatto o starà facendo per le assemblee sul Superbonus/Sismabonus al 110% ed Ecobonus, previsti dal Decreto Rilancio...**

*“Già. Tuttavia, facilitati anche dal fatto che basta per legge un terzo dei condòmini interessati per approvare la possibilità di accedervi, devo dire che in molti condomini stiamo registrando un diffuso interesse verso l'esecuzione di questo tipo di lavori”.*

**- In quanti, all'incirca?**

*“Direi in un cinquanta per cento dei miei... In fondo c'è la possibilità di risparmiare tantissimo, rinnovando gli edifici e recuperando due classi energetiche per il proprio stabile...”*

**- Come si procede?**

*“Occorre partire ovviamente da uno studio sulla fattibilità dei lavori, a spese del condominio, che incarica un tecnico esperto, il quale esegue una ricerca documentale sull'edificio interessato, analizzando poi direttamente in loco lo stato dei luoghi e verificando il possibile salto delle due classi energetiche richieste ... Se poi i lavori si fanno, anche quel costo sarà recuperabile.*

*“Per il così detto Superbonus si tratterà di lavori per l'efficientamento energetico: isolamenti a cappotto, facciate ventilate, serramenti, caldaie, anche in presenza di riscal-*

damenti autonomi, impianto fotovoltaico e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. A tutto questo possiamo aggiungere gli eventuali interventi volti a tutelare gli edifici da terremoti, essendo attualmente inseriti nella zona 3, come previsto dalla normativa”.

**- E lei, come si muove in questi casi?**

“Cerco di illustrare nel corso dell’assemblea i vantaggi offerti dalla legge 77/2020, per far ripartire da un lato il mercato dell’edilizia, dall’altro per migliorare lo status del patrimonio immobiliare esistente. I condomini potranno poi optare per la cessione del credito a una banca o altro ente tramite l’amministratore, oppure per lo sconto in fattura...”

“In ogni caso è fondamentale il rapporto di fiducia esistente tra l’amministratore e i condomini: in questi casi io divento un po’ il loro ‘tutore’, mi prendo cura di loro.

“Prima della diffusione della pandemia è capitato, anche al termine dell’assemblea, di andare a mangiarci una pizza tutti insieme!

“Del resto lei consideri che si tratta di lavori importanti e lunghi... Magari dopo l’assemblea passano mesi prima di iniziare i lavori, tra ricerche del tecnico e studi di fattibilità. Non solo. Per 8 anni poi l’Agenzia delle Entrate controllerà quanto dichiarato: quindi io consiglio di affidarsi solo a tecnici esperti, che devono fare l’interesse dei condomini...”.

A questo punto mi sorge spontaneo un pensiero: rispetto alle precedenti interviste ad AM maschi, in questo caso si evidenzia un aspetto diverso, particolare: trapela cioè una preoccupazione quasi “materna”, “protettiva”, rispetto alla semplice esistenza di una professionalità maschile, un po’ impersonale...

Devo confessare che Marina Cortesi mi ha colpito proprio per la “passione” che trasmette per il suo lavoro, che si traduce in una evidente “maternizzazione” del suo ruolo: la stessa che caratterizza forse più in generale la donna di oggi, che lavora e cresce in famiglia due figli adolescenti... Quasi volesse proteggere anche i condomini, come i suoi figli, dalla cattiveria del mondo, dalle malefatte che ci stanno intorno, da tutto il marcio che questa società riesce a volte a esprimere, insieme a tutto il buono...

Non a caso, forse, a fine intervista (mi vien da dire “a microfoni spenti”), mi rivela un particolare importante della sua storia professionale ed esistenziale.

Nel 2015, proprio quando le cose andavano per il meglio e lo studio condominiale sembrava ormai funzionare come un orologio, un incendio devastante si è mangiato l’ufficio! “Abbiamo perso tutto tra le fiamme: carte, documenti, attrezzature...”.

**- Come avete reagito? Non sarà stato un danno da poco...**

“Sì, a quel punto abbiamo pensato davvero di chiudere e liquidare l’attività... Ma ci ha trattenuto la solidarietà delle persone, dei condomini che ci conoscevano e apprezzavano da qualche anno come ‘amministratrici’ e come ‘donne’... Molti sono stati i segnali di fiducia e di incoraggiamento a continuare...”

“E anche adesso, nonostante questo Covid-19, teniamo duro, continuando a fare gli interessi dei condomini e cercando di consigliarli sempre per il meglio...”

“È questa la nostra più grande soddisfazione!”.

**Stefano Valera**



Lucia Rizzi, Presidente Nazionale ANAPIC con il Direttore Generale del Tribunale di Milano Carmelo Ferraro e il PM Piero Gammacchio durante un briefing di lavoro.

## Fornitura di DAE al Tribunale di Milano e ripartenza dei Corsi di Building Manager per Avvocati iscritti all'Ordine

A seguito dell'accordo stipulato all'inizio dello scorso anno tra Anapic e Ordine degli Avvocati di Milano, nell'ambito del progetto di Cardioprotezione che progressivamente coinvolgerà edifici pubblici e condomini in tutta l'Italia, grazie ad Anapic, We Unit e a Iredeem- Philips, che ha curato la realizzazione dei corsi per spiegarne l'utilizzo, è iniziata l'installazione dei DAE all'interno del Palazzo di Giustizia di Milano (Defibrillatori di ultima generazione).

È già stata programmata anche la fase di formazione del personale che potrà "cardioprotteggere" la grande struttura milanese, come già si è provveduto a fare presso gli edifici della Triennale (Museo Design Milano) al Parco Sempione. Anapic - insieme all'Ordine Avvocati milanese, dopo il primo corso organizzato con successo ha programmato il 16 febbraio 2021 - la seconda edizione del corso Abilitante alla Professione di Amministratore di Condominio, studiato specificamente per chi, tra gli iscritti, voglia intraprendere tale attività, cogliendo così nuove opportunità lavorative.

Del resto il "Condominio" è oggi una realtà sociale ben radicata nel nostro Paese e c'è sempre più necessità di professionisti qualificati.

"A seguito della nuova Riforma Condominiale, in vigore dal 18 Giugno 2013, la figura tradizionale dell'amministratore di Condominio si è arricchita infatti di molte responsabilità 'imprenditoriali' - ha commentato Lucia Rizzi, Presidente di Anapic -. Il lavoro di un Building Manager dovrebbe dunque contribuire continuamente alla valorizzazione di stabili e fabbricati, azzeccando il fenomeno del degrado e migliorandone il comfort abitativo, anche grazie all'introduzione recente del Superbonus 110% da parte del Governo".

Secondo uno studio di ANAPIC il numero di controversie condominiali attualmente in essere nel nostro Paese è di circa 2 milioni: di queste almeno 200 mila vengono dibattute davanti a un giudice in Tribunale. ANAPIC ha come scopo quello di rivoluzionare la prospettiva di un condominio visto come "incubatore di liti e grattacapi": per questo l'unica strada da intraprendere è quella imboccata dall'Associazione, formando professionisti che siano veri e propri "manager", informati anche su materie giuridiche.

"In questo modo si 'formeranno' dei professionisti che sappiano trattare nello specifico i vari temi giuridici legati alle diverse problematiche condominiali e alle 'litigiosità' inevitabilmente insorgenti. Oltre a Corsi di formazione building manager, riservati ad Avvocati iscritti all'Ordine, è prevista anche l'istituzione di uno Sportello, a cura di avvocati volontari selezionati dall'Ordine, per fornire un servizio di orientamento legale in materia condominiale, in favore degli amministratori stessi. Parallelamente alla creazione di un 'canale privilegiato' per fornire informazioni, da parte dell'Organismo dell'Ordine di Composizione delle Crisi, per assistenza, informazioni preventive e formazione sul sovraindebitamento, a tariffe agevolate".



Lucia Rizzi, Presidente Nazionale ANAPIC con il senatore Gaetano Nastri.

## **ANAPIC e la rete solidale con i Comuni Lombardi nelle news**

Anapic, in questo momento di grave difficoltà, causato dalla pandemia, al fine di aiutare i cittadini e gli amministratori di condominio, ha interpellato diversi Comuni della Lombardia che hanno aderito (Zelo buon Persico, Tavazzano, Cervignano d'Adda, Merlino, Vimodrone, Caselle Lurani) per facilitare la reperibilità dei canali solidali (Protezione Civile, Croce Rossa, forse dell'Ordine, Associazioni di Volontariato, ATS, Parrocchie e cittadini volontari) a supporto dei soggetti deboli e colpiti dalla pandemia.

Inoltre, il progetto di Condominio Solidale attivato da ANAPIC, permetterà grazie alla collaborazione dei Comuni che hanno aderito di agevolare il lavoro dell'amministratore di Condominio, che riuscirà grazie al supporto di tutti, a provvedere in maniera mirata ai fabbisogni di coloro che in questo momento sono impossibilitati.

La Presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, invita anche gli altri comuni del territorio, ad aderire a questa importante iniziativa, per un'azione sinergica, finalizzata a intensificare ed aiutare tutti gli operatori e i cittadini, per il bene di tutta il collettività.

## **Nuovo corso ANAPIC con ordine avvocati di Milano il 16 febbraio 2021**

Anapic in collaborazione con Ordine Avvocati di Milano ha dato il via ad un nuovo corso abilitante alla professione di Amministratore di Condominio rivolto agli iscritti all'ordine di MILANO, che sono circa 16,000, per OFFRIRE nuove opportunità lavorative ai tanti avvocati che hanno patito la crisi dovuta alla pandemia e che vogliono intraprendere l'attività di gestore di Immobili.

Dopo il successo della prima edizione si replicherà il 16 febbraio 2021; è possibile scaricare i moduli sulla piattaforma Forma sfera e procedere all'iscrizione.

Anapic, riprenderà a febbraio le attività formative nelle scuole includendo anche altri Istituti Professionali tra cui l'Istituto Superiore Montale di Cinisello Balsamo, L'Istituto Milani di Meda oltre alle scuole Milanesi dove era già partita lo scorso anno (Istituto Cattaneo, Curie Sraffa e Pessina di Como e Appiano Gentile).

Nei programmi didattici è stata introdotta anche la lezione di Cardioprotezione con il supporto di aziende come Iredeem Philips che produce i DAE e strutture sanitarie preposte.

## **Non dimentichiamo il Superbonus...**

Mentre l'Italia viene spezzettata in regioni che possiamo definire "swinging" (mutuando il termine dalle elezioni politiche americane) perché possono passare da una categoria all'altra – dal rosso, al giallo, all'arancio e in tutti e due i sensi – ANAPIC evidenzia la necessità (da più parti invocata) di prendere, una volta per tutte, una decisione sulla proroga del superbonus e sulla sua durata. Tutti i professionisti del settore la invocano, discutendosi semmai sulla sua durata: 2021, 2022 ecc. Non c'è tuttavia un provvedimento definitivo. È evidente che tale proroga dovrà essere a livello nazionale. Le imprese, i professionisti, gli operatori coinvolti nelle attività legate al superbonus si trovano infatti in tutta Italia e devono spesso spostarsi da una regione all'altra, da un colore all'altro. Tutto ciò in questo periodo è estremamente difficile. Nella migliore delle ipotesi ciò porta a dei rallentamenti. ANAPIC chiede che la proroga abbia carattere nazionale ed auspica che non sia una proroga di breve durata, essendo poco proficuo procedere di differimento in differimento, con conseguente incertezza per gli operatori.

## New flash: le attività associative di Anapic



La Presidente, Lucia Rizzi con il Presidente Antonio Boselli di Confagricoltura di Milano-Lodi-Monza e Brianza, il direttore Luigi Curti e il Direttore Generale Roberto Lion di Sogemi Foody



La Presidente, Lucia Rizzi con il Sindaco di Stresa, Marcella Severino, durante la presentazione di Anapic.



La Presidente, Lucia Rizzi con il Sindaco di Zelo Buon Persico Angelo Madonini durante la donazione di DAE



La presentazione di Anapic a Verbania con la presenza di diversi sindaci e Amministratori del territorio.

# E.ON e ANAPIC, una nuova partnership per l'efficienza energetica e la sostenibilità dei condomini italiani

◆ E.ON ◆ ENERGIA GREE ◆ ACCORDO ANAPIC

La *partnership* tra E.ON ed ANAPIC, avviata a luglio 2020, si fonda su un comune obiettivo di miglioramento dell'efficienza e della sostenibilità ambientale dei condomini, grazie alle soluzioni proposte da E.ON mirate a soddisfare le esigenze di risparmio economico, razionalizzazione dei consumi e riduzione dell'impronta ambientale specificamente rivolte agli Amministratori di condominio.

La *partnership* è infatti anche occasione per proseguire in modo congiunto **l'impegno verso la sostenibilità ambientale**, al cuore della strategia e del posizionamento di E.ON. Per tale motivo anche ANAPIC partecipa al progetto Boschi E.ON: il più grande progetto di forestazione realizzato in Italia da un'azienda privata lanciato nel 2011 da E.ON con la collaborazione di Azzeroco<sub>2</sub>. Oggi i Boschi E.ON sono 34 e contano oltre 100.000 alberi che hanno già assorbito 74.000 tonnellate di anidride carbonica, pari alle emissioni di anidride carbonica prodotte dai consumi energetici di 72.000 famiglie. Tutte le offerte E.ON forniscono **energia elettrica** certificata da garanzie d'origine che attestano la produzione in via esclusiva da **fonti rinnovabili**. Inoltre, le offerte per la fornitura Gas "E.ON Premium Verde" ed "E.ON Semplice Verde", nella versione a prezzo fisso o indicizzato, prevedono la piantumazione di 5 alberi per contribuire ad assorbire le emissioni di CO<sub>2</sub>. In questo modo, anche i condomini ANAPIC contribuiscono al progetto Boschi E.ON, dimostrando come la condivisione di un impegno può dare vita a risultati significativi e tangibili.

E.ON si pone come *partner* per il miglioramento dell'**efficienza energetica** dei condomini, anche alla luce delle recenti novità introdotte dal Decreto Rilancio, mettendo a disposizione soluzioni innovative per la mobilità elettrica e



◆ NOME E COGNOME

E.ON

◆ PROFESSIONE

Fornitore di energie elettriche

◆ CONTATTI

[www.eon-energia.com](http://www.eon-energia.com)

per l'autoproduzione di energia rinnovabile, oltre che per sistemi di isolamento a cappotto.

In ambito **e-mobility** E.ON offre la possibilità di installare le migliori colonnine o *wall box* presenti sul mercato dedicate alla ricarica di veicoli elettrico *hybrid plug-in*. E.ON offre un servizio completo: dalla consulenza iniziale per capire al meglio le esigenze del Condominio all'installazione, fino ad arrivare all'assistenza post-vendita. Le nostre soluzioni consentiranno ad ANAPIC di soddisfare al meglio le diverse esigenze dei condomini gestiti. Inoltre, grazie all'utilizzo della nostra piattaforma digitale sarà possibile in qualunque momento monitorare i consumi, i costi e il funzionamento di ogni singola stazione di ricarica per una facile gestione verso i singoli condomini. Portare la mobilità elettrica nei vostri condomini non è mai stato così semplice come con E.ON Drive!

Grazie all'installazione di un impianto **fotovoltaico** in copertura, il Condominio ha poi la possibilità di risparmiare sulle spese delle utenze comuni: forte della propria esperienza e specializzazione nella progettazione, realizzazione e gestio-





ne degli impianti fotovoltaici, E.ON ha sviluppato un'offerta dedicata e studiata proprio per il Condominio. E.ON è inoltre in prima fila nel seguire gli sviluppi della normativa riguardante il Consumo Collettivo e le Comunità Energetiche, potendo proporre consulenza e soluzioni cucite su misura in tali ambiti.

Ma è il **cappotto termico** a tutti gli effetti l'intervento più significativo per migliorare l'efficiamento energetico degli stabili. La sua importanza è rimarcata anche nel Decreto Rilancio che lo considera come un intervento trainante per poter usufruire dell'incentivo fiscale previsto accelerando il ritorno dell'investimento. Rispettando tutte le condizioni previste dal Decreto, oltre che per il cappotto termico, il Superbonus può essere applicato ad altre *facilities* condominiali come l'efficiamento della centrale termica (anche questo trainante), l'installazione degli impianti fotovoltaici ed delle colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (questi ultimi definiti trainati). *"Siamo felici di poter mettere a disposizione degli associati ANAPIC le nostre soluzioni per consumare meno e meglio l'energia, aiutandoli a rispondere alle esigenze sempre crescenti sia in termini di risparmio economico sia di sostenibilità"* commenta Luca Franzoni, Director Sales Commodity&Operations di E.ON Italia *"Crediamo che la transizione energetica sia un cammino condiviso e partnership come questa rivestono quindi un ruolo fondamentale nel creare una comunità unita da un uso consapevole e attento dell'energia"*.

Lucia Rizzi, Presidente Anapic, dichiara a sua volta *"Siamo certi che l'accordo di collaborazione siglato con E.ON contribuirà fattivamente alla costruzione di un nuovo modo di concepire il Condominio rispettoso del Green e delle soluzioni che consentano il risparmio economico ed energetico, soprattutto in questo momento, di novità legislative finalizzate a riqualificare il patrimonio edilizio nazionale dal punto di vista edilizio ed energetico"*.

Grazie a E.ON è a disposizione degli associati ANAPIC an-

che una gamma di servizi digitali per rendere più rapida e *smart* la gestione energetica dei condomini amministrati: un'area web riservata dove è possibile consultare l'archivio fatture, visualizzare il grafico dei consumi di tutti i condomini gestiti; il sistema integrato di reportistica MyService, che consente di effettuare in totale autonomia l'estrazione dei dati commerciali, tecniche di fatturazione per ogni singolo punto di fornitura di energia elettrica; il servizio Multifatture per visualizzare tutte le fatture, i dati di fatturazione e lo stato dei pagamenti, e importarli direttamente sul *software* gestionale per la contabilizzazione.

Il servizio "Busta Unica", inoltre, consente poi di raccogliere in un unico plico tutte le fatture afferenti ai condomini gestiti dall'Amministratore. Inoltre, da sempre E.ON mantiene una relazione diretta con l'Amministratore per la gestione di tutti i suoi condomini e del credito, offrendo soluzioni personalizzate e sempre più vicine alle esigenze di ognuno, anche grazie ad un numero verde dedicato.



# Al fianco di ANAPIC per l'efficienza energetica dei condomini

Siamo un grande Gruppo internazionale presente in 15 Paesi che porta luce, gas e gli strumenti più innovativi nell'ambito dell'efficienza energetica ad oltre 50 milioni di clienti nel mondo, di cui circa 900.000 in Italia, tra privati e aziende. Grazie alla partnership con ANAPIC dedichiamo agli Amministratori di condominio servizi esclusivi in grado di sostenerli nel loro lavoro, rendendo ancora più facile e sicura la gestione dei condomini. Proponiamo soluzioni all'avanguardia per l'efficienza, la riqualificazione energetica e l'utilizzo intelligente dell'energia come fotovoltaico, colonnine di ricarica per veicoli elettrici e hybrid plug-in e cappotti termici per accompagnare i condomini nel nuovo mondo dell'energia.

**Per maggiori informazioni sui vantaggi riservati a lei e ai suoi condòmini:**  
Servizio Clienti Condomini 800 999 222

[eon-energia.com](http://eon-energia.com)

**e-on**