



Administratore manager[®]



Come la primavera rinnova la Città...



...ANAPIC riforma le attività.

Depositata la proposta di modifica della Legge 220/2012

QUANDO SI LAVORA
PER UN OBIETTIVO COMUNE,
LA VITA È PIÙ AZZURRA.

A2A Energia e **A2A Energy Solutions** si prendono cura della vita di tutti anche attraverso speciali convenzioni. Una di queste è dedicata a chi è associato **ANAPIC**, con l'idea di supportarlo nel percorso verso l'innovazione e la sostenibilità del settore dei condomini. Perché la vita in uno stabile migliora quando c'è qualcuno pronto ad affiancarti nella progettazione delle soluzioni migliori per la fornitura di energia elettrica verde e gas naturale, nell'ottimizzare l'efficiamento energetico degli edifici, nel promuovere la mobilità elettrica con i relativi servizi di ricarica.

Avere vicino A2A Energia e A2A Energy Solutions significa avere al fianco una vera life company che mette tutta la sua tecnologia e il servizio di consulenza al servizio delle persone in generale e dei professionisti immobiliare in particolare, offrendo la possibilità di aderire a offerte commerciali a condizioni agevolate e riservate sia in termini economici che di servizio con una validità fino al **31 dicembre 2021**.



Per saperne di più sui vantaggi fornitura luce e gas A2Aenergia e sulle offerte prenota un appuntamento su aensupportoamministratori@a2a.eu
Oppure richiedi un preventivo su a2aenergysolutions.eu



ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI
PROFESSIONISTI IMMOBILIARI E CONDOMINI
SEDE LEGALE: VIA P. FORNARI NR. 20 - 20146 - MILANO
P.IVA E CF: 08077650961
EMAIL: PRESIDENZA@ANAPIC.IT



a2a
energia



a2a
energy solutions

Primavera è nell'aria Anapic sul territorio

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

La nostra ambizione, come Associazione, è quella di non fermarci... Mai!
Non ci fermano il Covid-19, e neanche il timore di una inevitabile stagnazione economica dopo la pandemia. Noi continuiamo a muoverci, e intervenire, perché i condomini, ma anche tutti i cittadini del nostro Paese, possano avere una vita migliore...
Per questo motivo "presidiamo" il territorio e - instancabili come la Natura in Primavera - cerchiamo di "riformare" le leggi che secondo noi possono essere migliorate, come la famosa 220/2012 che regola il mondo condominiale, assegnando grandi responsabilità all'Amministratore Manager. Ormai con il procedere delle vaccinazioni, nonostante tutti i problemi provocati dalle varianti del virus, ci stiamo avvicinando alla meta ultima: l'immunità di gregge! Che ci consentirà sicuramente di ripartire con slancio, grazie anche ai fondi in arrivo dall'Europa.

E intanto?
Intanto abbiamo fatto e continuiamo a fare assemblee in presenza e da remoto, su una piattaforma scelta per il pc, al fine di accelerare le pratiche del Superbonus al 110%... E i condomini rispondono numerosi, avviando gli accertamenti indispensabili per riqualificare finalmente - grazie al Decreto Rilancio del Governo - un patrimonio immobiliare a lungo trascurato in Italia.

Come Anapic abbiamo di recente coinvolto molte Amministrazioni comunali in Lombardia, attivando sportelli telematici, per fornire consulenza in materia di Superbonus, ad esempio nel Comune di Tavazzano, Cervignano, Caselle Lurani, Zelo Buon Persico e infine Casaleto Lodigiano, dove cercheremo di orientare e consentire agli amministratori e ai cittadini di cogliere questa opportunità per riqualificare il patrimonio edilizio e di valorizzare i loro beni immobili. In alcuni istituti professionali milanesi e lombardi sono ripresi i nostri corsi di formazione per Building Manager: ovviamente in DAD, finché non sarà possibile - una volta sconfitto il Coronavirus - tornare a farli "in presenza" nelle classi con i ragazzi... Aggiungendo magari anche una lezione relativa all'utilizzo dei DAE, tenuta da personale sanitario qualificato grazie al supporto di Iredeem Philips. DAD anche per avvocati che vogliano approfondire - grazie ad accordi con Anapic - materie legate all'amministrazione condominiale, scoprendo così nuove possibilità di sbocco professionale: non solo in Lombardia, ma anche in Calabria, grazie agli accordi con l'Ordine Avvocati di Crotona. E prosegue anche la nostra "storica" campagna per la "cardioprotezione" presso edifici pubblici e privati, installando ove possibile DAE di ultima generazione: dal Palazzo di Giu-



◆ NOME E COGNOME
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE
Presidente Anapic

◆ CONTATTI
presidenza@anapic.it

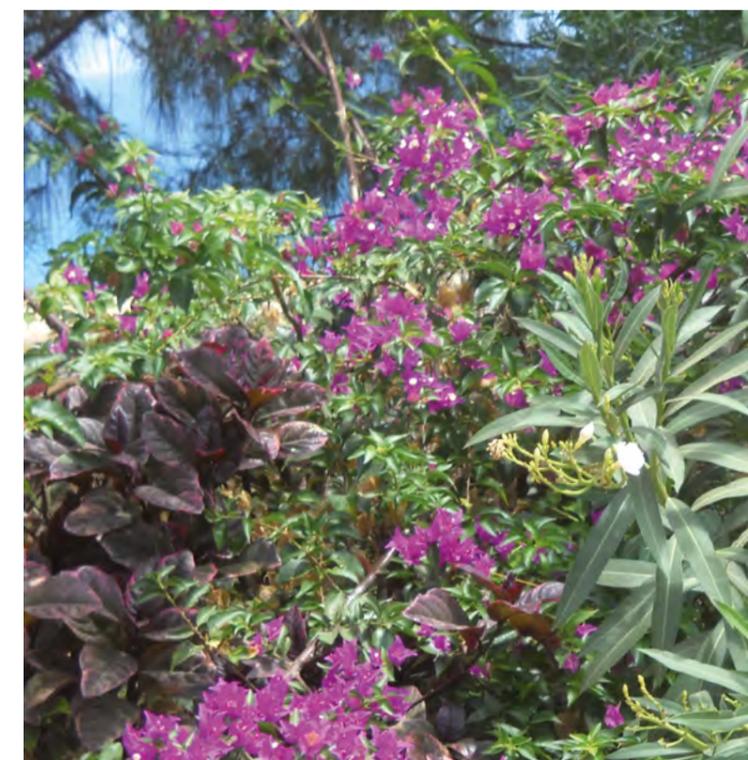
◆ SOCIAL
Facebook ANAPIC



stizia alla Triennale, la campagna per la Cardioprotezione è in completamento a Milano. A breve partiranno i previsti corsi di IREDEEM, per spiegare agli interessati l'utilizzo dei defibrillatori.

Infine l'imminente lancio di due manuali per la formazione di Amministratori Manager di domani, un progetto coltivato da tempo da Anapic, ormai in dirittura d'arrivo.... Insomma: la Natura non si ferma mai... Anapic neanche!

Lucia Rizzi



Il defibrillatore in condominio salva la vita



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@ired deem.it

www.ired deem.it

in convenzione con



ANAPIC
Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini

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'utilizzo 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**

IN QUESTO NUMERO

Riforma della legge 220/2012 sul Condominio, mentre continua la guerra alla pandemia da Covid-19. Assemblee da tenere in remoto o in presenza, per deliberare sul Superbonus 110%. Sportelli telematici in Lombardia e ripresa di corsi in DAD per studenti istituti professionali. Accordi con Ordini Avvocati interessati materie condominiali. Prosegue campagna Anapic per la "Cardioprotezione". Presto presentazione due nuovi manuali Anapic per aspiranti AM

SOMMARIO

Editoriale

Primavera è nell'aria ANAPIC sul territorio
Lucia Rizzi **3**

Punto giuridico

Tabelle millesimali in Condominio
Augusto Ciria **9**

Distacco di un edificio dal Condominio
Francesco Maria Galli **23**

Il Condominio ansioso e "interventista"
Roberto Rossi **26**

Infortunio in Condominio
Salvatore Rocca **28**

Danni da lastrico solare in proprietà esclusiva
Amilcare Mancusi **35**

IVA ridotta alle parti comuni condominiali
Matteo Gualandris **38**

Redazionale

Sanificazioni in Condominio: come gestirle e programmarle
Ecosan **17**

Censimento, bonifica, smaltimento
Certifca Home **18**

C&D Ecologic Spurghi
C&D **25**

Speciale energia

Quando si lavora per un obiettivo la vita è più azzurra
A2A **6**

Le soluzioni per una riqualificazione energetica dei Condomini al 100%
E.ON **42**

Interviste

Una grande esperienza sul campo
intervista a Luca Tartaglia **14**

Una storia a lieto fine...
intervista a Massimiliano Tirelli **32**

Rassegna stampa

La resilienza delle aziende in pandemia
Carmelo Ferraro **12**

Il progetto di Cardio protezione al Palazzo di Giustizia
12

Donazione ANAPIC ai bimbi non vedenti
16

Assemblee Condominiali in zona rossa
27

ANAPIC apre uno sportello di consulenze a Caselle Lurani
30

L'iscrizione a una Associazione: dato sensibile da tutelare
36

Superbonus 110% e condomini, apre lo sportello a Casaleto
39

Sportello telematico al servizio del cittadino a Cerro al Lambro
41

Notizie
46

Foto di copertina: archivio ANAPIC



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

Anno 5 - numero 2 - aprile 2021

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

DIRETTORE RESPONSABILE
Alan Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

PROGETTAZIONE GRAFICA
Sady Francinetti - Milano - www.sadyfrancinetti.it

EDITORE
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
VIALE VITTORIO VENETO, 24- 20124 - MILANO
segreteria@anapic.it
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 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
direttore@amministratoremanager.it
redazione@amministratoremanager.it



ANAPIC

ISO 9001
U.C. (Certification)

Certificato nr 390562

Quando si lavora per un obiettivo comune, la vita è più azzurra.

◆ SUPERBONUS ◆ SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ◆ SERVIZIO UNICO

A2A è la **prima Life Company italiana**, ovvero una società che non è più solo fornitore di servizi (una multiutility), ma è capace di prendersi cura delle persone, un'azienda attenta e responsabile che crede nell'adozione di nuovi stili di vita, di produzione e di consumo e che promuove una visione del mondo condivisa e rispettosa del futuro. Siamo all'avanguardia nei servizi sul territorio e nelle soluzioni innovative, con più di cento anni di storia e di esperienza per migliorare la qualità della vita dei cittadini e per salvaguardare il futuro delle nuove generazioni.

Il nostro sviluppo commerciale è orientato a promuovere il **consumo responsabile** dei clienti finali, **incrementando la vendita di energia verde al mercato e sviluppando l'offerta ai clienti di prodotti e servizi per l'efficienza energetica e la mobilità sostenibile**.

Tali azioni orientate alla transizione energetica, produrranno globalmente un beneficio in termini ambientali pari a oltre 26 milioni di tonnellate di CO2 evitate entro il 2030 secondo il nuovo piano industriale decennale.

ANAPIC, Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini, ha sottoscritto una convenzione, valida fino al **31.12.2021**, con **A2A Energia** e **A2A Energy Solutions**, società del Gruppo A2A, per supportare i propri associati nel percorso verso l'innovazione e la sostenibilità del settore dei condomini.

A2A Energia e **A2A Energy Solutions** mettono la vita e la qualità al centro di tutto quello che fanno.

A2A Energy Solutions si candida come fornitore di soluzioni energetiche per clienti business e per gli stabili condomini

e del terziario, in termini di risparmio energetico, sostenibilità e comfort.

A2A Energia opera invece nella vendita di energia elettrica e gas naturale a tutti i segmenti di mercato, offrendo nel contempo prodotti e servizi a valore aggiunto e correlati all'efficienza energetica.

ANAPIC con al fianco una vera life company che mette tutta la sua tecnologia al servizio del pianeta e per questo anche delle aziende.

EFFICIENZA ENERGETICA PER CONDOMINI E TERZIARIO

La convenzione tra **A2A Energy Solutions** e ANAPIC offre agli amministratori un servizio di consulenza e la possibilità di aderire alle offerte commerciali per l'efficientamento energetico dello stabile a **condizioni agevolate e riservate**. A2A Energy Solutions mette a disposizione team di esperti per accompagnare i clienti nel processo di identificazione delle principali opportunità in termini di efficientamento degli stabili condominiali e del settore terziario, proponendo soluzioni "chiavi in mano" per la riqualificazione energetica integrata del sistema edificio impianto che adottano le migliori tecnologie in termini di risparmio energetico, sostenibilità e comfort. L'azienda si occupa della gestione integrata delle centrali termiche di edifici privati, con attività

I vantaggi che ti offriamo



Riduzione dei consumi e **risparmio economico** sulle spese energetiche



Elevati standard di **comfort** e di **sicurezza** degli impianti



Affidabilità delle tecnologie installate e **basso impatto** relativo della manutenzione



Lavori chiavi in mano dall'analisi tecnico economica, alla progettazione e realizzazione dei lavori



Possibilità di sostenere l'investimento con **pagamento a canoni annuali**



Riduzione delle emissioni di inquinanti rispetto a soluzioni tradizionali



Accesso alle **detrazioni fiscali** da Ecobonus e possibilità di **cessione del credito** a A2A Energy Solutions o applicazione dello **sconto in fattura**



Accesso agli incentivi del **Conto Termico (CT)**



Possibilità di **finanziamento dedicato**

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

di riqualificazione, conduzione, manutenzione e fornitura di energia per la produzione di calore e acqua calda.

A2A Energy Solutions è in grado di individuare le soluzioni di intervento più adatte a ogni esigenza, adottando le migliori tecnologie disponibili per rendere ogni edificio più efficiente, sostenibile e sicuro. In particolare realizzando interventi di riqualificazione/nuova installazione dell'impianto di climatizzazione invernale e estiva, installazione di valvole termostatiche, installazione fotovoltaico e relamping impianto di illuminazione LED aree comuni.

I condomini hanno una grande opportunità e possono approfittare degli incentivi per realizzare interventi rimandati in alcuni casi per anni, ma oggi affrontabili e non più procrastinabili. Tra gli incentivi, il recupero fiscale, la cessione del credito o sconto in fattura e i benefici ulteriori in termini di efficienza nei consumi energetici, siamo davvero in presenza di un'occasione da non sprecare. L'importante, naturalmente, è affidarsi al partner giusto.

ENERGIA ELETTRICA VERDE E GAS NATURALE

L'accordo quadro siglato tra ANAPIC e **A2A Energia**, offre agli iscritti ANAPIC la possibilità di sottoscrivere contratti di somministrazione di energia elettrica e/o gas naturale a **condizioni estremamente vantaggiose ed esclusive**, sia in termini economici che di servizio.

La convenzione è un'occasione unica che dà subito tanti benefici. L'offerta per l'energia elettrica prevede la sottoscrizione di un contratto a prezzo fisso con scadenza a Dicembre 2021; è inoltre possibile scegliere l'offerta **energia elettrica prodotta al 100% da fonti rinnovabili**. Per il **gas naturale** A2A Energia offre diverse soluzioni, impegnandosi a trovare assieme al cliente quella più adatta per le sue necessità.

Attivare l'offerta a mercato libero è veramente semplice, il condominio non deve sostenere alcun costo di attivazione e nessun intervento al contatore.

A2A Energia garantisce agli associati ANAPIC un supporto professionale diretto, mettendo a disposizione proprio personale qualificato e specializzato sulle esigenze dei condomini. Grazie ad una approfondita conoscenza delle esigenze dei manager-amministratori, A2A Energia garantisce un servizio pre e post vendita la cui eccellenza è riconosciuta da centinaia di professionisti.

La **convenzione è valida fino a dicembre 2021**. Gli associati ANAPIC possono prenotare un appuntamento, anche telefonico, con uno specialista che fornirà tutti gli strumenti per comprendere il mercato dell'energia e scegliere l'offerta convenzionata riservata ad ANAPIC. È possibile ricevere assistenza e supporto per confrontare tariffe e condizioni contrattuali ed essere affiancati in tutte le fasi - anche per eventuali richieste al distributore - fino all'attivazione della fornitura. Per ogni richiesta è a disposizione la mail aensup-portoamministratori@a2a.eu.

I VANTAGGI DI AFFIDARSI AD UN CONSULENTE ESPERTO E DEDICATO DI A2A ENERGIA

A2A Energia è il partner ideale per esperienza e competenza. Correttezza e trasparenza caratterizzano da sempre il rapporto con i clienti. Le relazioni sono basate su dialogo e fiducia, e le risposte fornite sono sempre risposte chiare. Il servizio di fatturazione è di qualità, con bollette semplici, senza sorprese e oneri nascosti. L'eccellenza è data dalla velocità di risposta e di risoluzione dei problemi e, non ultimo, dall'impegno per l'ambiente con offerte sempre più green. Essere cliente di A2A Energia vuol dire beneficiare di un moderno servizio digitale per avere informazioni consultabili da tutti i dispositivi, in qualsiasi momento. Accedendo a www.a2aenergia.eu/areaclienti, dopo una rapida registrazione, con pochi semplici clic i manager-amministratori clienti di A2A Energia possono accedere a tutti i nuovi servizi digitali.

I VANTAGGI DI PASSARE AL MERCATO LIBERO: GUIDA PER UNA SCELTA CONSAPEVOLE

Il mercato dell'energia subirà un grande cambiamento: **per legge, tutti gli intestatari di contratti di elettricità e gas ancora nel mercato tutelato saranno chiamati a scegliere un'offerta a Mercato Libero**. I consumatori sono chiamati a fare la scelta giusta ma pochi sanno districarsi tra le varie offerte commerciali.

Un primo passo per fare chiarezza è comprendere le differenze tra il mercato tutelato e il Mercato Libero.

Nel mercato tutelato il regime tariffario è stabilito dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, che definisce trimestralmente il prezzo della componente energia e della materia prima gas in base all'andamento dei mercati all'ingrosso. Il prezzo dell'elettricità è biorario: è sempre differenziato in base alle fasce orarie di consumo.

Nel Mercato Libero tutti i clienti possono scegliere il proprio fornitore e stipulare un contratto di fornitura a condizioni di mercato concorrenziale. Si può scegliere tra un prezzo della componente energia e della materia prima gas fisso per tutto il periodo contrattuale, oppure variabile in base all'andamento del mercato all'ingrosso.

Decidere di passare la propria fornitura a Mercato Libero consente di accedere a diverse offerte diversificate in base alle esigenze del cliente. Un cliente può preferire la stabilità e la sicurezza di un prezzo fisso per l'intero periodo contrattuale oppure la dinamicità di un prezzo che segue l'andamento del mercato all'ingrosso e che varia mese per mese. **L'offerta riservata esclusivamente agli iscritti ANAPIC offre condizioni estremamente vantaggiose.**

Scegliere l'offerta a mercato Libero di A2A Energia con for-

nitura di energia elettrica prodotta al 100% da fonti rinnovabili diventa così anche una scelta etica e consapevole orientata al benessere del pianeta e delle future generazioni.

MOBILITÀ ELETTRICA

Infine, coloro che fossero interessati alla **mobilità elettrica e al servizio di ricarica delle autovetture**, possono valutare le soluzioni proposte dalle società del Gruppo A2A che prevedono la consulenza tecnico-economica, l'installazione e la gestione del sistema di ricarica, oltre a un servizio di assistenza e manutenzione.

La competenza delle società del Gruppo A2A è la miglior garanzia per un lavoro realizzato a regola d'arte.



Per saperne di più sui vantaggi fornitura luce e gas A2Aenergia e sulle offerte prenota un appuntamento su aensupportoamministratori@a2a.eu Oppure richiedi un preventivo su a2aenergysolutions.eu

Tabelle millesimali in condominio

◆ REDAZIONALE ◆ TABELLE MILLESIMALI ◆ CONDOMINIO

Si ritorna sull'annoso problema delle maggioranze necessarie per modificare la tabella millesimale sulla base delle quali vengono ripartite le spese tra i condomini. Ci ha pensato il Tribunale di Torre Annunziata con sentenza del 23 settembre 2020 n. 1752 con cui ha confermato che, nell'attuale regime, fuori dai casi previsti dall'art. 69 disp. att.c.c., ricorre un'ipotesi di nullità se la modifica avviene a maggioranza, e non all'unanimità. La delibera è invece annullabile se, nella prima ipotesi, non è raggiunta la maggioranza qualificata richiesta.

La modifica della tabella millesimale necessita la forma scritta *ad substantiam*, talché non rileva il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto applicata, né la prolungata accettazione dei bilanci, né la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese condominiali straordinarie e né l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali tabelle.

Il requisito della forma scritta *ad substantiam* deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, al quale sono allegate le tabelle millesimali. Le modifiche ad esso, al pari di quelle apportate alle tabelle millesimali, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, devono avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini.

LA SOLUZIONE:

L'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali deve avere la forma scritta "*ad substantiam*", talché questo è sufficiente per escludere che la modifica di esse possa avvenire per *facta concludentia*, inteso come il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto applicata, la prolungata accettazione dei bilanci, la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese condominiali straordinarie o, ancora, l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

Nel regime attuale, anzi, le tabelle devono essere modificate con l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio oppure, nei soli casi espressamente indicati dall'art. 69 disp.att., con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ricorrendo, in difetto, nel primo caso un'ipotesi di nullità della delibera eventualmente assunta, e, nel secondo, di annullabilità, qualora tale maggioranza qualificata non venga raggiunta.



◆ NOME E COGNOME

Augusto Cirila

◆ PROFESSIONE

Avvocato



La vicenda poi conclusasi con la sentenza in esame trova origine dall'opposizione a cura di un condomino avverso il decreto ingiuntivo che il Condominio, ritenendolo moroso nel pagamento dei conguagli dovuti per svariate gestioni, gli aveva notificato.

A dire dell'opponente, le delibere con cui erano stati approvati i relativi rendiconti, dovevano ritenersi nulle in quanto i relativi riparti delle spese erano avvenuti sulla base di tabelle millesimali diverse rispetto a quelle allegato al regolamento condominiale di natura contrattuale in quanto l'edificio e regolarmente trascritto presso la conservatoria. Chiedeva quindi la revoca del decreto ingiuntivo e, in via gradata, la quantificazione semmai della minor somma dovuta in forza della tabella millesimale allegata al regolamento.

A fondamento del proprio assunto, l'opponente sosteneva che le applicate tabelle millesimali non erano mai state approvate da apposita assemblea con il voto favorevole di tutti i partecipanti al condominio e nemmeno esse potevano trovare ragion d'essere per il solo fatto di essere state comunque accettate, almeno da oltre vent'anni come assumeva il Condominio, dai condomini tutti, che, in tal modo, avevano posto in essere, sempre secondo il condominio opponente, un comportamento concludente idoneo, come tale, a sostituire il richiesto unanime ed espresso consenso.

Di diverso avviso era naturalmente il Condomino, che costituendosi, non solo aveva ribadito la propria convinzione circa l'avvenuta accettazione per *facta concludentia* delle tabelle millesimali di fatto applicate, ma anche sottolineava come lo stesso opponente, in precedute occasione, aveva pagato altro decreto ingiuntivo notificatogli senza sollevare eccezione alcuna, a dimostrazione che anch'egli riteneva corrette le ultra ventennali tabelle millesimali poste a base della quantificazione del proprio debito, pur se diverse da quelle invece risultanti dal regolamento indiscutibilmente di natura contrattuale. A ciò aggiungeva che nessuna delle

delibere di approvazione dei passati rendiconti consuntivi erano state impugnate dall'opponente, talché l'opposizione doveva ancor più ritenersi infondata ed andava dunque reietta.

Il giudice campano, nella sentenza in esame, ripercorre, il lungo excursus che ha caratterizzato la giurisprudenza in tema di modalità di modifica delle tabelle millesimali, con particolare riferimento alla pronuncia delle Sezioni Unite (n.18477/2010) che, in quanto anteriore alla riforma poi intervenuta del 2012 con la legge n.220, non che trovare solo parziale interesse, stante l'ormai chiaro dettato del novellato art. 69 disp.att. c.c. Le Sezioni Unite hanno invece affermato che la modifica delle tabelle millesimali, non avendo queste natura negoziale e servendo esse ad esprimere in termini aritmetici solo un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini senza in alcun modo incidere su tali diritti, non deve essere approvata con l'unanimità dei consensi dei condomini, bensì è sufficiente la maggioranza qualificata di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. Le tabelle millesimali possono dunque definirsi come la rappresentazione di un rapporto di valore consistente nella quantificazione della relazione che intercorre tra ciascuna singola unità immobiliare di proprietà esclusiva e la somma di tutte le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva intero edificio).

La deliberazione assembleare che approva le tabelle millesimali, in buona sostanza, non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del singolo condomino, che è invece nella legge, ma solo come parametro tecnico di quantificazione di tale obbligo.

Proprio per le tipiche finalità che devono assolvere (riparto delle spese e funzionamento dell'assemblea), è da escludersi che alle tabelle possa attribuirsi qualsiasi effetto reale, avendo le stesse una natura meramente dichiarativa, di semplice accertamento del rapporto di valore tra le singole unità immobiliari e l'intero edificio, senza che con esse si determini la costituzione e/o la modificazione di diritti sui singoli beni.

Rappresentano un rapporto di valore che preesiste alla loro redazione, limitandosi le stesse a fotografare il predetto esistente rapporto di valore in maniera solo dichiarativa. Tale prospetto è del tutto indipendente da qualsivoglia valore economico della singola unità immobiliare sita in condominio, dal quale rimane completamente estraneo: le proprietà dei condomini sono quelle che sono e la loro partecipazione alle titolarità delle cose comuni deriva dalla legge, senza che né la proprietà esclusiva né la partecipazione alla proprietà delle cose comuni possano essere condizionate dalla approvazione della tabella millesimale, che incide invece sugli obblighi di contribuire alle spese e non sul valore dalle proprietà.

La legge, all'art. 68 disp. att. c.c. e proprio ai fini della quantificazione in concreto della contribuzione nelle spese, attribuisce al regolamento di condominio il compito di preci-

sare il valore proporzionale di ciascun piano in rapporto al valore dell'intero edificio e di esprimerlo in apposta tabella che adotta il millesimo quale unità di misura. L'attribuzione a ciascuna unità immobiliare di un valore millesimale, sulla base dei requisiti intrinseci che ad essa spetta secondo specifici criteri, non rileva ai fini del diritto di proprietà, ma solo per la quantificazione dell'obbligazione che grava sul condomino in funzione del suo bene esclusivo sito nell'edificio condominiale.

Il legislatore della L. n. 220/2012 ha ritenuto di intervenire sul testo dell'art. 68 disp. att. c.c. con un espresso richiamo nell'art. 1118 c.c., articolo quest'ultimo che detta il principio per cui il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Ai fini della quantificazione del contributo che il singolo condomino deve corrispondere al condominio per l'uso e per il godimento degli spazi e dei beni comuni, nonché per ottenere l'erogazione dei servizi, il valore di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in una apposita tabella da allegarsi al regolamento di condominio, se ed in quanto esistente. Con la L. n. 220/2012 si è precisato e confermato, modificando l'art. 69 disp. att. c.c., che "i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale ... possono essere rettificati o modificati all'unanimità".

Viene dunque riaffermato il principio per cui l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali non rientra nella competenza dell'assemblea, ma che costituisce oggetto di un negozio di accertamento che, come tale, richiede il consenso di tutti i condomini. In mancanza di tale consenso, alla formazione delle tabelle millesimali provvede il giudice su istanza degli interessati.

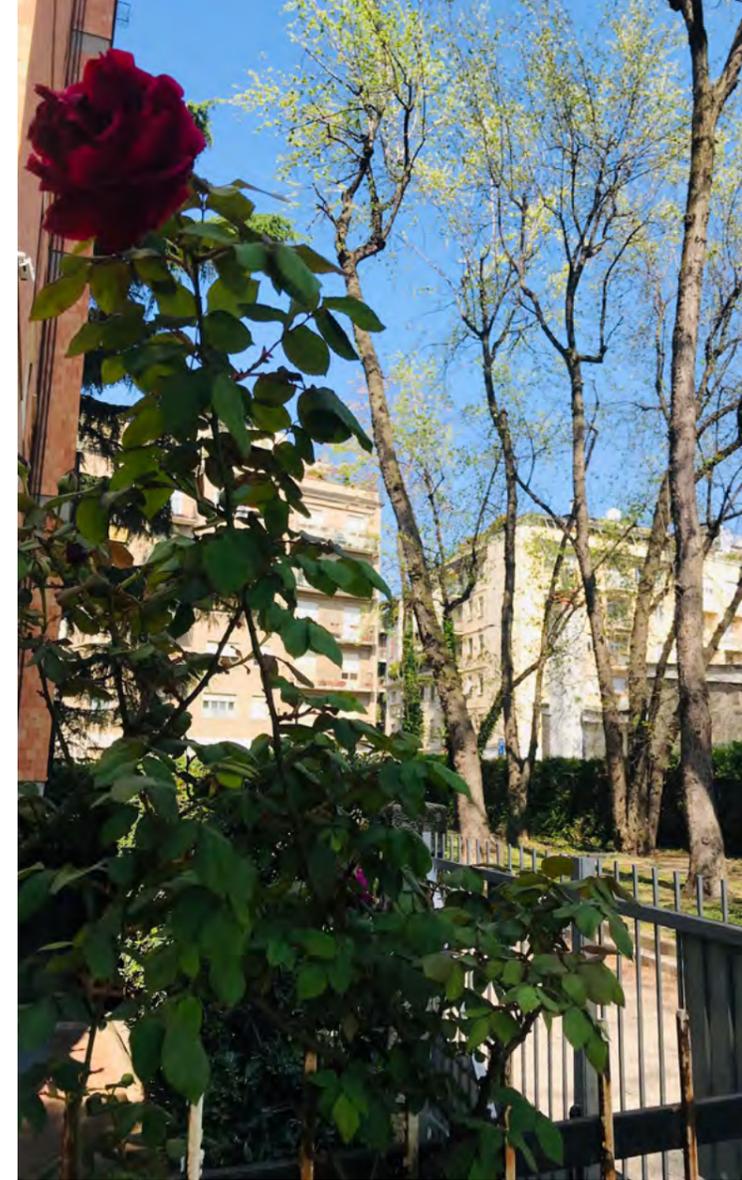
Le tabelle millesimali possono essere predisposte dall'originario proprietario dell'edificio o dal costruttore e allegate al regolamento oppure, in difetto, dall'assemblea. Si è in presenza, nel primo caso, delle cosiddette tabelle di natura contrattuale, sorte cioè dall'accordo (il più delle volte imposto) tra l'originario proprietario dell'edificio e il singolo acquirente dell'unità immobiliare ovvero da quello che nasce dall'accettazione espressa da tutti i condomini.

Quando sono di natura convenzionale, esse costituiscono fonte di diritti ed obblighi per i singoli condomini. In quanto tali, in base al principio dell'autonomia contrattuale e trattandosi di materia disponibile, possono fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge. In questa fattispecie, i condomini possono stabilire criteri a loro giudizio più equalitari.

Le tabelle millesimali di natura assembleare devono invece necessariamente contenere criteri di riparto delle spese conformi a quelli legali e continuano a poter essere decise ed approvate dall'assemblea con un voto favorevole espresso dalla maggioranza dei partecipanti al condominio e portatori (con accertamento successivo) di almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

La natura delle tabelle millesimali deve essere comunque individuata in base al suo contenuto e non alla stregua delle modalità con cui è stato approvato. Il che comporta che le tabelle che si limitano a tradurre in millesimi i criteri di riparto dettati dalla legge, quand'anche allegate ad un regolamento di natura contrattuale, ben potevano essere modificate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. Il concetto è stato poi ripreso anche recentemente dalla Suprema Corte (Cass. n.6735/2020), citata nella sentenza in esame, che ha sottolineato come la modifica che si apporta all'esistente tabella millesimale può avere natura ricognitiva oppure derogativa al regime legale, nel senso che per la prima, qualora risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni (art. 69 disp. att. c.c.), al ripristino della correttezza aritmetica possono provvedervi i condomini con la maggioranza qualificata degli intervenuti in assemblea portatori di almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Quando invece dalla tabella emerge una volontà di derogare al regime legale di ripartizione delle spese previsto dall'art. 1123 c.c. oppure di approvare quella diversa convenzione sempre prevista dall'art. 1123, comma 1, c.c. essa assume natura contrattuale e per la sua approvazione o modifica occorre raccogliere i consensi di tutti i condomini partecipanti al condominio.

Le tabelle millesimali allegate ad un regolamento pur di natura contrattuale non diventano tali per questa sola circostanza, se non comportano, ai fini della ripartizione delle spese, alcuna deroga ai criteri dettati dall'art. 1123 c.c., al punto che la loro approvazione o revisione, non assumendo natura negoziale, può legittimamente essere deliberata dalla maggioranza qualificata di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. e non già con l'unanimità dei consensi di tutti i condomini. Sta di fatto che la revisione delle tabelle millesimali richiede oggi l'unanimità dei consensi e solo in due ipotesi residuali, in caso di errore o di mutamento delle condizioni dell'edificio condominiale, rimane la possibilità di procedere alla rettifica con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., pertanto, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Sussiste invero solo un apparente contrasto tra quanto statuito all'epoca dal giudice di legittimità (Cass. Sez Un. n.18477/2010) e il novellato art. 69 disp. att. c.c.: la nuova formulazione di questo articolo non ripristina la generale previsione di unanimità per l'approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, limitandosi l'espressione testuale della norma ai casi di rettifica o modifica ed in applicazione del principio *ubi lex voluit dixit*, rimangono ferme tutte le precedenti posizioni giurisprudenziali, risultando così modificate dal legislatore della riforma solo le maggioranze necessarie all'approvazione delle rettifiche. Sarebbe irragionevole pretendere l'unanimità dei consensi per la modifica di tabelle in origine approvate (solo) a maggioranza: la "nozione di modifica o rettifica", così come utilizzata dal legislatore del 2012, deve essere necessariamente riferita solo a quelle modificazioni delle tabelle millesimali, siano esse "regolamentari" o "convenzionali", che segnano



il passaggio dai criteri legali a quelli derogativi della legge, ossia a quelle modifiche delle tabelle che comportino una ripartizione delle spese condominiali differente rispetto ai criteri imposti dalla legge.

Nell'attuale regime, sottolinea la sentenza in esame, le tabelle millesimali devono essere approvate e modificate all'unanimità, salvo i casi di cui all'art. 69 disp. att. c.c., sempre con atto avente forma scritta: con ciò non facendo alcuna distinzione tra tabelle derogative o meno. Da qui la nullità della relativa delibera assunta in difetto dell'unanimità dei consensi, impugnabile, come tale, senza l'osservazione dei termini di cui all'art. 1137 c.c. ed a prescindere dall'avvenuta giudiziale contestazione della stessa.

Quanto sopra ha portato il giudice di merito a confermare l'esclusione della possibilità di ritenere modificate le tabelle millesimali diverse da quelle allegate al regolamento di natura contrattuali e invece applicate in pratica dai condomini e da loro accettate senza sollevare eccezione alcuna. La modifica delle tabelle, così come la loro costituzione, deve risultare da atto scritto richiesto *ad substantiam*, talché alcuna efficacia può attribuirsi al comportamento concludente tenuto reiteratamente dai condomini.

La resilienza delle aziende in pandemia

L'elemento che ha caratterizzato le aziende, le persone, gli enti pubblici in questi mesi di emergenza sanitaria è stata la resilienza, la capacità di affrontare un periodo di difficoltà senza "rompersi".

Ci siamo adattati alla crisi: non ci siamo bloccati in rigide procedure, in schemi ancorati al passato, ma abbiamo cercato di interpretare i bisogni e trasformare il nostro modo di pensare, lavorare e di leggere le esigenze del territorio.

Abbiamo assistito ad un blocco del sistema Giustizia, che non dovrà ripetersi mai più.

L'Ordine degli Avvocati di Milano sa bene cosa significa applicare l'informatica al diritto (l'avvocatura milanese per prima si è battuta per l'attuazione del processo civile telematico) e ha rinnovato in questi mesi più che mai l'invito alle istituzioni a digitalizzare per quanto è possibile gli uffici, il processo, guardando sempre con attenzione al capitale umano.

La Giustizia è un meccanismo complesso costituito da tante figure che operano a diverso titolo, ma tutte chiamate a gesti di responsabilità.

Per questo motivo mettere in sicurezza il Palazzo di Giusti-



◆ NOME E COGNOME

Carmelo Ferraro

◆ PROFESSIONE

Direttore dell'Ordine degli Avvocati di Milano

zia è stata una priorità e ha significato per l'Ordine degli Avvocati adottare misure sanitarie atte ad evitare la diffusione del contagio e attivare percorsi di screening per tutti gli iscritti.

L'Ordine degli Avvocati ha siglato convenzioni con strutture autorizzate del territorio per permettere ad avvocati e praticanti di effettuare su base volontaria test sierologici ed ora anche tamponi rapidi.

Il nostro obiettivo è quello di monitorare e tenere sotto controllo la diffusione del contagio anche nei prossimi mesi, affinché si possa operare in sicurezza e nel rispetto delle vite altrui, in attesa di essere vaccinati.

Il progetto di cardioprotezione al Palazzo di Giustizia

◆ SICUREZZA ◆ ANAPIC E CORTE D'APPELLO MILANO ◆ GENNAIO 2021

Sicurezza, al via il progetto di cardioprotezione siglato dall'Ordine degli avvocati di Milano, Anapic e Corte d'Appello

Partite le prime installazioni delle postazioni con teca e defibrillatori DAE all'interno del Palazzo di Giustizia di Milano al fine di prevenire e salvaguardare la collettività da eventuali rischi di arresti cardiaci nell'edificio.

Grazie all'accordo stipulato lo scorso anno tra ANAPIC (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini) e l'Ordine degli avvocati di Milano, fatto proprio dalla Corte d'Appello di Milano, sono iniziate le installazioni delle postazioni con teca e defibrillatore DAE all'interno del Palazzo di Giustizia.

Anche la fase di formazione del personale, che insegnerà come intervenire e utilizzare il defibrillatore in caso di emergenza, è già stata programmata e partirà a breve. Questa iniziativa rientra nell'ambito del Progetto di "cardioprotezione" promosso da ANAPIC, che verrà progressivamente esteso anche ad altri edifici pubblici e condomini in tutta Italia.



L'Associazione già due anni fa ha presentato proposte al Governo e all'Unione Europea per favorire la diffusione di postazioni DAE in tutte le strutture pubbliche ed incentivare le sanitarie preposte all'organizzazione di corsi di formazione per l'utilizzo di defibrillatori.



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

Lodi

Via Agello, 4 26900 - Lodi
Tel. 0371.43.81.61 Fax. 0371.43.94.04
mail: lodi@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

Codogno

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

Melegnano

Galleria Roma 70 20077 - Melegnano
Tel. 02.98.34.065 Fax. 02.98.11.21.21
mail: melegnano@confagricolturamilo.it

Albairate

Via Donatori del Sangue 9 - Abbiategrasso
Tel. 02.94.25.247 Fax. 02.94.22.209
mail: 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

Una grande esperienza sul campo che si è concretizzata oggi in un progetto imprenditoriale

◆ LUCA TARTAGLIA ◆ INTERVISTA ◆ SKP GLOBAL INTELLIGENCE



Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

Chiacchierando di intelligence e security con Luca Tartaglia



◆ **NOME**
Luca Tartaglia

◆ **PROFESSIONE**
Detective

◆ **CONTATTI**
SKP Global Intelligence srl
Via Rutilia 10/8 - Milano

La prima cosa che mi colpisce, entrando nel suo confortevole studio in un loft fresco di ristrutturazione, è la sontuosa "sfilata di coppe" sullo scaffale accanto alla scrivania...

Non riesco a trattenere la curiosità, e mentre ancora sto stringendo la mano a Luca Tartaglia, Ceo di SKP Global Intelligence (marchio ancora in via di definizione), gli chiedo:

- E quelle?

Si schernisce, e quasi a minimizzare.

"Le ho vinte tutte io, quand'ero più giovane... Avevo una palestra a Garbagnate. Facevo gare e incontri nazionali e internazionali di Judo e Body Building.

"Volevo buttarle via, dopo che quel capitolo della mia vita si è chiuso da tempo. Mio padre mi ha fatto riflettere: 'Dai Luca, in fondo li hai 'faticati' tutti, quei trofei, uno per uno, conservali!'

"Così ho cambiato idea... A vent'anni ero entrato nella Polizia di Stato: oltre a gestire la palestra di sera, di giorno ero impegnato come addetto alle scorte di magistrati, testimoni, politici...

"Gli anni Novanta erano anni alquanto burrascosi, e fino a trent'anni la mia attività di Capo scorta richiedeva di essere 'in forma' perfetta, anche fisicamente: la palestra faceva al caso mio..."

- Quindi stava poco in ufficio?

"Niente indagini da 'scrivania': ero sempre impegnato direttamente sul campo..."

"Non sto a farle i nomi: mi sono trovato spesso in prima linea..."

"Magari ricorderà l'episodio della statuette lanciata contro il presidente Berlusconi... Ero proprio dietro di lui: siamo intervenuti subito, abbiamo immobilizzato l'attentatore, salvandolo poi da un tentativo di linciaggio".

- E poi?

"A trent'anni, nel 1999, la svolta nella mia vita... Sono entrato in una società del Gruppo Mediolanum, quello fondato da Ennio Doris: è stata per quattro anni la mia 'scuola da imprenditore'. Lì ho imparato davvero tutto. E anche di più.

"La parte finanziaria non faceva per me, mi interessava poco... Ma gli insegnamenti ricevuti allora mi hanno aiutato a coltivare il mio sogno: dare vita a un'azienda multisetoriale che si occupasse di Security..."

"Il mio compito era solo cambiato: non dovevo più cercare colpevoli e assassini. Bensì le prove di quanto fosse stato

ordito contro la Legge: frodi assicurative, gare d'appalto truccate, insomma tutto quello che si nascondeva all'ombra di una facciata apparentemente pulita e rispettosa...

- Come ci è riuscito?

"Piano, piano, negli anni, con costanza, ostinazione e serietà abbiamo messo in piedi - il mio socio ed io - una rete formidabile di informazione, che comprendeva praticamente ogni settore possibile della realtà..."

"Non per nulla molti degli investigatori privati che si sono formati con noi in azienda, sono poi andati a gestire in outsourcing la 'Security' di singole aziende importanti..."

"Stiamo parlando di figure professionali di cui oggi non si può più fare a meno; quello del 'Security manager' è un profilo strategico che risponde direttamente al Ceo o all'AD di ogni Azienda. Da lui dipende infatti non solo la reputazione etica della Società, ma anche le varie risorse a tutti i livelli: organizzativo, logistico, occupazionale..."

- Ma, in pratica, di quali problematiche vi occupate?

"Praticamente di tutte quelle possibili... Le faccio un esempio: se mi viene indicato un danno assicurativo dovuto al meteo, in una determinata località, devo poter essere informato direttamente anche della situazione meteorologica effettiva di quel giorno... Mi segue?"

È fondamentale infatti a smascherare magari una truffa in atto".

- Fate anche pedinamenti?

"Già: e guardi che per quelli ci vogliono doti particolari: non tutti sono 'buoni' a farli - sorride Luca Tartaglia -: non è facile seguire qualcuno senza farsi notare, annotando contemporaneamente il sia pur minimo dettaglio, che potrebbe servire per le indagini..."

"Vede, anche in quel caso, se un'Azienda ha quel tipo di esigenza, noi possiamo fornire il meglio della professionalità richiesta. In questo modo, ci siamo guadagnati sul campo un'ottima fama: il 'passaparola' ha fatto poi il resto. Così sempre più aziende, italiane e straniere, si rivolgono a noi, con soddisfazione per i risultati ottenuti..."

- Quindi i vostri interventi sono a 360 gradi?

"Certamente! Dalla richiesta di un'indagine sull'infedeltà coniugale, all'accertamento di evasioni fiscali o ammanchi in bilancio, forniamo sempre la migliore risposta al problema. Noi dobbiamo conoscere sempre tutto: ci chiamiamo 'Global Intelligence', non per caso!"

"L'evoluzione del nostro marchio aziendale, SKP, è l'evoluzione di una storia personale e lavorativa, iniziata molti anni fa con le scorte armate, e diventata con il tempo un progetto imprenditoriale prima e una Srl vincente poi..."

"Questa evoluzione non è ancora finita: ci sono stati anche cambiamenti dolorosi, ma forse inevitabili... Ho dovuto a un certo punto abbandonare un socio, nonostante anni di fiducia reciproca e di risultati positivi. Ma adesso sono arrivato a una sorta di traguardo - questo loft che vede, questa tranquillità operativa - in vista di altre mete future..."

“Modificheremo il nostro logo, ma non cambieremo la nostra filosofia: piuttosto la arricchiremo di significati, finora sconosciuti. Alludo alle opportunità offerte oggi dal crowdfunding, alla possibilità di muoversi in sinergia con molti imprenditori diversi, in nuovi settori produttivi, sfruttando le sinergie di una rete davvero onnicomprensiva, che permetta di realizzare progetti ambiziosi, ancora allo studio, di cui le parlerò nell'immediato futuro. Nel frattempo tanti si rivolgono a noi per problemi piccoli o enormi: le frodi assicurative, prima di tutto; poi le ricerche sul background di professionisti e manager, anche in ambito giuridico e penale.

- Lei conosce anche Anapic?

“Con Lucia Rizzi, presidente di Anapic, ci conosciamo da una vita: ci siamo trovati spesso a parlare di sicurezza condominiale, introducendo la video sorveglianza dove indispensabile.

“Ma a volte le persone sono più importanti delle cose e hanno la priorità. E questo non bisogna mai dimenticarlo”.

- Come siete organizzati in azienda?

“Vede non abbiamo un ufficio marketing, non abbiamo una rete commerciale...”

Non ci occorrono: il ‘passaparola’, grazie ai risultati ottenuti nel tempo, ci apre tutte le porte a livelli altissimi, non solo in Italia.

“Ci siamo occupati di omicidi clamorosi, come quello di Garlasco (PV), e di altri meno esposti ai riflettori mediatici... Fondamentale è la scelta del socio o del partner, per arrivare a risultati importanti: io ho scelto Roberto Lombardi, una certezza!

“Solo oggi posso dire di aver raggiunto una coscienza precisa di quanto ho costruito negli anni, acquisendo finalmente una consapevolezza del mio maturo ruolo di padre, con una moglie eccezionale e due figli ancora piccoli... E sono cosciente dell'importanza per loro di una formazione d'eccezione, che sola potrà permettergli - una volta grandi, se lo vorranno - di raggiungere risultati al top in ambito professionale e lavorativo”.

Donazione Anapic ai bimbi non vedenti

In questo momento di grave incertezza e di crisi pandemica, ANAPIC dona giocattoli ai bambini non vedenti dell'Istituto dei ciechi di Via Vivaio a Milano.

Un modo per accorciare le distanze dai soggetti più deboli e per evidenziare quanto sia importante considerare le esigenze di persone spesso dimenticate da tutti, in particolare dei bambini, non vedenti.

Il 30 marzo scorso la Presidente Nazionale ANAPIC, Lucia Rizzi, ha consegnato al Presidente dell'Istituto dei Ciechi, Rodolfo Mastro, moltissimi giocattoli per i bambini non vedenti, destinatari di questa donazione.

In una nota la Presidente ANAPIC Lucia Rizzi sottolinea l'importanza di continuare a prestare soccorso a tutti i soggetti più deboli.

I giovani e i bambini sono i più colpiti, poiché la pandemia li ha privati della loro libertà di giocare, di socializzare nel cortile con altri bimbi, di studiare e di confrontarsi anche nelle aule scolastiche e di interagire con gli insegnanti, con le gravi ripercussioni che ne deriveranno e di cui non vogliamo immaginare le conseguenze.

“La nostra iniziativa è una goccia nel mare - ha sottolineato la Presidente Anapic - un invito agli amministratori di condominio ad essere più attenti e a prestare soccorso ai soggetti deboli nel condominio. Oggi fare l'amministratore richiede grande competenza e professionalità, ma anche una buona dose di umanità, soprattutto in questo difficile periodo di crisi pandemica”.

30 Marzo 2021



Lucia Rizzi, all'Istituto dei Ciechi a Milano



Sanificazioni in Condominio: come gestirle e programmarle

◆ REDAZIONALE ◆ DISINFESTAZIONE ◆ ECOSPI

Ecospì è una solida realtà che da oltre 75 anni è in prima fila a Milano e in Lombardia nella sanificazione ambientale di spazi privati, negozi, comunità, condomini e aziende. In quest'ultimo anno, caratterizzato dalla pandemia di Covid-19, l'Azienda - saldamente guidata da Daniele Squatriti - si è consolidata come punto di riferimento imprescindibile nella sanificazione battericida e virucida di ambienti pubblici e privati.

Un'attività, questa, che non si limita alla sola esecuzione realizzata sul posto da personale formato, attraverso l'utilizzo esclusivo di prodotti certificati, ma si aggiunge a tutta una serie di altri servizi in cui Ecospì è leader da sempre: derattizzazione, deblattizzazione, dezanarizzazione, allontanamento volatili e chiusure canne pattumiere.

Tra i tanti compiti dell'Amministratore di condominio c'è anche quello di garantire la sicurezza nei luoghi che gestisce. In ogni condominio androni, locali comuni, cortili e una sanificazione frequente delle aree più sensibili sono sicuramente consigliate. Oggi più che mai.

Ecospì può vantare un'esperienza ultradecennale in condomini di qualunque tipo di dimensione. Subito dopo il primo contatto e un primo approccio alla problematica è previsto l'invio di un team di tecnici per svolgere sopralluoghi mirati e gratuiti, attraverso i quali verranno poi definiti i criteri più efficaci di intervento. Questa attenzione personalizzata in base alle necessità del condominio è risultata particolarmente apprezzata dai singoli amministratori che hanno impostato un piano di mantenimento programmato a intervalli regolari, per mantenere l'ambiente in sicurezza e sanificato in linea con le indicazioni attuali.

Per essere ancora più vicino ai propri clienti attuali e potenziali Ecospì ha rinnovato recentemente il proprio sito aziendale rendendolo ancor più uno strumento di consultazione e di informazione aperto alle richieste di professionisti, privati e operatori del settore. Primo contatto anche via mail info@ecospi.it



◆ NOME:
Ecospì

◆ PROFESSIONE:
Sanificazione ambientale

◆ CONTATTI:
info@ecospi.it
www.ecospi.it



◆ SERVIZI:
Disinfestazione, derattizzazione, disinfestazione, dezanarizzazione, Igiene colonne pattumiera, allontanamento rettili, disinfestazione insetti molesti, allontanamento volatili, asportazione guano e bonifica sottotetto, banca dati agrofarmaci.



**ECOSPI:
UN MONDO DI SERVIZI
AL SERVIZIO DEL MONDO!**

Censimento, bonifica, smaltimento

◆ NORMATIVA ◆ CERTIFICA HOME ◆ GENNAIO 2021

La legge regionale n. 14 del 31/07/2012 ha apportato modifiche e integrazioni alla già esistente Legge Regionale n. 17 del 2003 in merito alle “norme per il risanamento dell’ambiente, bonifica e smaltimento dell’amianto”.

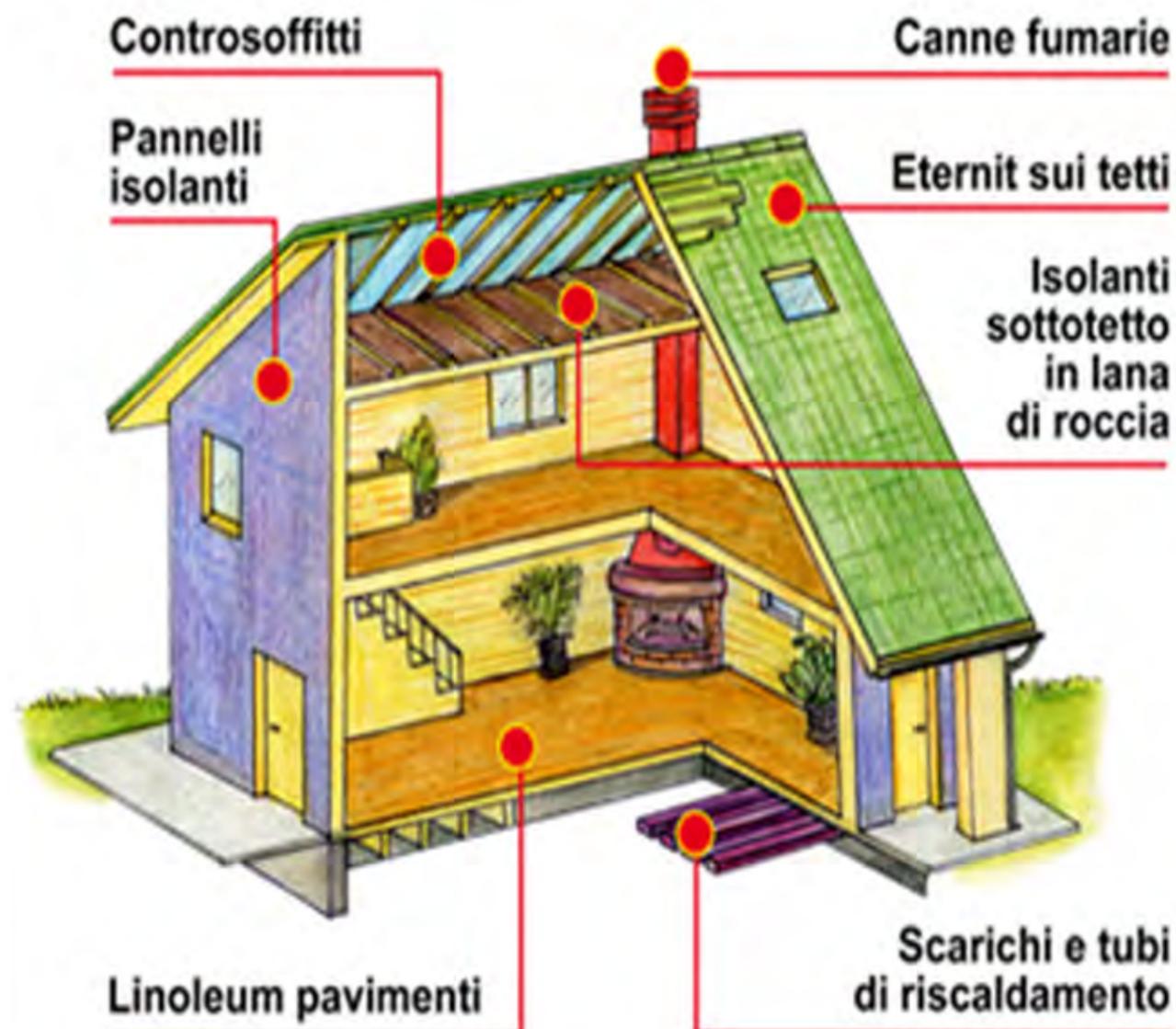
L’integrazione più rilevante è il rilancio del “censimento amianto”, ovvero l’obbligo da parte di proprietari di impianti, edifici, siti e mezzi di trasporto con presenza di amianto o di materiali contenenti amianto di informare la propria ASL di competenza, tramite la compilazione di un modulo.

La mancata comunicazione all’ASL espone il soggetto obbligato (il proprietario) al pagamento di una sanzione amministrativa che va dai 100,00 € ai 1.500,00 €.

Le sanzioni saranno operative dai primi di febbraio. L’obbl-



- ◆ NOME
C&D
- ◆ PROFESSIONE
Azienda specializzata
- ◆ CONTATTI
www.spurghiecologici.it



NORMATIVA

Legge 27 marzo 1992, n. 257

“Norme relative alla cessazione dell’impiego dell’amianto”, (Pubblicata sul Supplemento Ordinario alla “Gazzetta Ufficiale” n. 87 del 13 aprile 1992 -Serie Generale);

Decreto Ministeriale 6 settembre 1994

“Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni ed alle province autonome di Trento e di Bolzano per l’adozione di piani di protezione, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica dell’ambiente, ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall’amianto”, (Pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 156 alla “Gazzetta Ufficiale” n. 288 del 10 dicembre 1994);

Decreto n. 101 del 18 marzo 2003 del Ministero dell’Ambiente

“Regolamento per la realizzazione di una mappatura delle zone del territorio nazionale interessate dalla presenza di amianto, ai sensi dell’art. 20 della Legge 23/3/2001, n. 93”;

Legge Regionale 29 settembre 2003, n. 17

“Norme per il risanamento dell’ambiente, bonifica e smaltimento dell’amianto”, (Pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 40, del 3 ottobre 2003 – S.O. n.1);

Deliberazione n. VIII/001526 avente per oggetto “Approvazione del Piano Regionale Amianto Lombardia di cui alla Legge Regionale 29/09/2003 n. 17” emanata dalla Regione Lombardia, nella seduta del 22 dicembre 2005, (Pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia del 17 gennaio 2006 – 2° Supplemento Straordinario);

Decreto Legislativo n. 81 del 09 Aprile 2008

“Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, (Pubblicato sulla “Gazzetta Ufficiale” n. 101 del 30 Aprile 2008);

Decreto direttore generale n. 13237 del 18 Novembre 2008 – Regione Lombardia

“Protocollo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto”, e contestuale abrogazione dell’algoritmo per la valutazione delle coperture esterne in cemento amianto di cui alla d.g.r. n. 7/1439 del 04 Ottobre 2000. (Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 09 Dicembre 2008 – n. 50 Serie Ordinaria).

go non si riferisce alle sole imprese ma a tutti i soggetti responsabili (proprietari) dei manufatti contenenti amianto. Il nuovo articolo 8 bis della modificata L.R. 17/2003 prevede che la mancata effettuazione del “Censimento”, ovvero la mancata segnalazione all’ASL competente per territorio della presenza di materiali contenenti amianto nel proprio edificio, comporti l’applicazione - da parte dell’amministrazione comunale - di una sanzione amministrativa da 100 a 1.500 euro (la graduazione dell’importo sarà definito da un prossimo regolamento regionale, in base alla quantità, pericolosità e stato di conservazione dei materiali non censiti). Ricordiamo inoltre che, per quanto riguarda le coperture in cemento amianto (eternit), la regione Lombardia ha approvato, già dal 2003, un “protocollo” di valutazione dello stato di degrado; i proprietari e/o i responsabili di attività svolte all’interno di stabili che presentano coperture esterne in cemento amianto sono obbligati con periodicità almeno biennale ad effettuare una valutazione dello stato di usura delle coperture attraverso la semplice ispezione dei manufatti. Sulla base dei risultati dell’ispezione, i proprietari e/o

i responsabili delle attività saranno in grado di quantificare il così detto Indice di Degrado (ID); l’ID è un semplice valore numerico a cui corrispondono delle azioni che dovranno essere attuate, che possono arrivare, in casi di usura molto grave, alla rimozione e bonifica quasi immediata della copertura stessa.

MODALITÀ E TECNICHE RICONOSCIUTE DALL’ASL DI COMPETENZA PER AFFRONTARE LE BONIFICHE

In questo paragrafo andiamo a descrivere le modalità e le tecniche riconosciute dall’ASL di competenza per affrontare le bonifiche necessarie: il D.M. 406/98 stabilisce che un’impresa che effettua lavori di bonifica amianto debba essere necessariamente iscritta all’Albo Nazionale per la gestione dei rifiuti categoria 10 - “Bonifica dei Beni Contenenenti Amianto”, e in possesso delle lettere A e B per i manufatti compatti e friabili.

QUI DI SEGUITO LE DESCRIZIONI DEI TRE DIVERSI METODI DI BONIFICA:

Rimozione: è sicuramente l'attività di bonifica che risolve il problema. Come recita un proverbio "Via il dente, via il dolore".

I costi della bonifica per rimozione non sono elevati, ma ovviamente si deve tener conto anche dei costi della posa del nuovo manufatto in sostituzione di quello rimosso.

Un esempio potrebbe essere la rimozione delle lastre di copertura: rimuovendo le lastre in cemento-amianto si dovranno posare altri elementi per ripristinare il manto di copertura.

La bonifica per rimozione è, a nostro avviso, la bonifica migliore.

Incapsulamento: consiste nell'aspersione, su tutte le facce, di un materiale che non permette alle fibre di amianto di separarsi dalla matrice. In questo modo si ferma la dispersione in ambiente e la conseguente disponibilità del materiale a essere respirato ed inalato.

Nel tempo si dovrà fare manutenzione all'incapsulante. Non è una bonifica definitiva e prevede la nomina della figura responsabile della gestione del manufatto.

Non riteniamo che sia un tipo di bonifica economicamente conveniente.

Confinamento: consiste nel rivestire e segregare il materiale contenente amianto sotto, dietro, sopra o dentro ad un altro manufatto che impedisca alle fibre di amianto di disperdersi. È una tecnica che ha dei costi elevati e non risolve il problema.

Lo nasconde posticipandolo. Nel momento in cui si dovesse decidere di rimuovere il materiale contenente amianto si dovrebbe rimuovere anche la sovracopertura, aggiungendo altri costi. Non la si ritiene conveniente.

Per il conseguimento del censimento dell'amianto presente sul territorio regionale è anche previsto che i soggetti pubblici e privati proprietari comunichino all'ASL di competenza la presenza di amianto o materiali contenenti amianto secondo il modulo NA/1.

Pertanto il cittadino che rileva presenza di amianto in un edificio o impianto di proprietà e che non lo abbia ancora fatto (singolo cittadino, condominio, impresa) è tenuto a inviare il predetto modulo per posta ordinaria con AR, per fax o PEC a una delle sedi territoriali del Servizio PSAL facendo riferimento al Comune in cui è collocato l'immobile.

Per ogni informazione rivolgersi al personale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) del Distretto Socio-Sanitario al quale afferisce il comune sede dell'immobile.

In caso di multiproprietà il modello NA/1 dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio, ferma restando la descrizione quantitativa dell'amianto presente nella struttura.

Con legge n.14 del 31/7/2012 (*Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto*) della

Regione Lombardia, che integra e modifica la L.R. n.17 del 29/9/2003 a proposito della comunicazione obbligatoria della presenza di amianto o manufatti contenenti amianto in edifici, impianti o siti, a carico dei soggetti proprietari, pubblici o privati, è stata introdotta una sanzione amministrativa per gli inadempienti.

La figura del Responsabile del Manufatto Contenente Amianto (RMCA), e del Rischio Amianto che esso comporta, è stata introdotta dal Legislatore con il Decreto Ministeriale del 6 Settembre 1994.

Nel caso in cui vi fosse un materiale contenente amianto e non si provvedesse alla sua bonifica, è fatto obbligo di nominare questa figura di Responsabilità.

Dal momento in cui viene rilevata la presenza, all'interno di un edificio, di manufatti Contenenti Amianto, si rende necessario, secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 6 settembre 1994, il mettere in atto un programma di controllo e manutenzione, per ridurre al minimo l'esposizione degli occupanti.

Lo scopo del programma è di mantenere in buone condizioni i manufatti contaminati, evitandone il danneggiamento, al fine di evitare il rilascio e la dispersione secondaria di fibre, nonché quello di intervenire correttamente qualora si verifici un rilascio nell'ambiente circostante.

A tal proposito, Il Decreto Ministeriale 6 settembre 1994 stabilisce per il proprietario dell'immobile e/o per il responsabile dell'attività che si svolge, come ad esempio l'Amministratore, specifiche incombenze.

Innanzitutto egli deve designare una figura responsabile del sito contenente amianto che abbia compiti coordinativi di tutte le attività manutentive che si andranno a svolgere sui materiali contaminati.

Ovviamente tali responsabilità possono essere affidate (affidate!) solo a chi abbia piena consapevolezza di quanto sia previsto e quanto si debba fare.

La formazione del Professionista e la sua esperienza sono fondamentali al fine di evitare la "culpa in eligendo".

Il RMCA provvede a verificare lo stato manutentivo del manufatto, le condizioni di usura.

Registra le osservazioni su apposito registro e documenta le osservazioni mediante fotografie.

Il RMCA provvede a pianificare la bonifica che, si ricorda, in Lombardia è obbligatoria (entro il 16 Gennaio 2016).

Deve aggiornare un'idonea documentazione che riporti l'esatta ubicazione dei Manufatti Contenenti Amianto e garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante gli interventi di manutenzione, pulizia e, in occasione di un qualsiasi evento che possa causare un disturbo dei materiali contenenti amianto.

In questo senso egli è tenuto a predisporre specifica procedura di autorizzazione per le attività di manutenzione e per tutti i tipi di interventi da effettuarsi.

Suo compito è anche quello di fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio, circa la presenza di Manufatti Contenenti Amianto, circa la loro pericolosità e i rischi

potenziali da essi derivanti e circa gli eventuali comportamenti preventivi da adottare.

Nel caso venga rilevata la presenza di materiale friabile, il proprietario dell'immobile (o comunque il responsabile dell'attività) è chiamato a far ispezionare l'edificio almeno una volta all'anno da personale in grado di valutare le condizioni dei materiali, che provveda anche a redigere un rapporto dettagliato della situazione.

È fondamentale qualora si riscontrasse la presenza di un Manufatto Contenente Amianto, applicare allo stesso un'idonea cartellonistica che ne informi circa la pericolosità.

INTERVENTI PREVISTI

CENSIMENTI AMIANTO:

- SOPRALUOGO IN TUTTE LE PARTI DELLO STABILE;
- IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO;
- PRELIEVO DI UN CAMPIONE DI MANUFATTO;
- ANALISI IN LABORATORIO PER ACCERTARE LA PRESENZA DI AMIANTO NEL MANUFATTO;
- RELAZIONE TECNICA FINALE;
- COMUNICAZIONE ALL'ASL CON MODULO NA/1 .



BONIFICA AMIANTO:

- INCAPSULAMENTO CON PRODOTTI VINILICI POSATI A SPRUZZO;
- CONFINAMENTO CON LASTRE O SIMILARI.

RIMOZIONE E SMALTIMENTO AMIANTO:

- RIMOZIONE DEL MANUFATTO E SOSTITUZIONE CON NUOVI MATERIALI ALL'AVANGUARDIA;
- SMALTIMENTO DEL MANUFATTO PRESSO DISCARICHE AUTORIZZATE.

I MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO CHE PUOI TROVARE A CASA TUA

- LASTRE PIANE O ONDULATE DI COPERTURA;
- CONDOTTI FUMARI;
- ELEMENTI PREFABBRICATI E SERBATOIOI DI ACCUMOLO;
- COIBENTAZIONI DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO;
- GUARNIZIONI GENERATORI DI CALORE;
- PANNELLI PER CONTROSOFFITTURE;
- PAVIMENTI COSTITUITI DA VINIL-AMIANTO, IN CUI TALE MATERIALE È MESCOLATO A POLIMERI;
- SOTTOFONDO DI PAVIMENTI IN LINOLEUM;
- NELLA PREPARAZIONE E POSA IN OPERA DI INTONACI CON IMPASTI SPRUZZATI E/O APPLICATI A CAZZUOLA;
- COME MATERIALE SPRUZZATO PER IL RIVESTIMENTO DI STRUTTURE METALLICHE.

Il D.M. 406/98 stabilisce che un'impresa che effettua lavori di bonifica amianto debba essere necessariamente iscritta all'Albo Nazionale per la gestione dei rifiuti categoria 10 - "Bonifica dei Beni Contenenti Amianto" e in possesso delle lettere A e B per i manufatti compatti e friabili.



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

Distacco di un edificio dal Condominio

◆ REDAZIONALE ◆ NORMATIVA ◆ CONDOMINIO

QUANDO È POSSIBILE? OCCORRE ANALIZZARE IL QUADRO NORMATIVO.

L'art. 61 delle Disp. Att. c.c. prevede che "Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione".

Da un'analisi della norma emerge che requisito essenziale per poter ottenere il distacco di un edificio, o porzione di esso, dal Condominio, con la creazione di nuovo ed autonomo Condominio, è la presenza delle caratteristiche di edificio autonomo. Pertanto bisogna innanzitutto valutare se l'unità immobiliare che si stacca dall'originario Condominio ha una sua autonomia. Dopo di che lo scioglimento dal Condominio originario può essere realizzato attraverso due strade:

- 1) tramite delibera assembleare assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, Il comma c.c.;
- 2) tramite statuizione dell'Autorità giudiziaria, dietro domanda giudiziale da introdurre con apposito Atto di Citazione in giudizio da parte di "almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione".

L'art. 62 delle Disp. Att. c.c. aggiunge e precisa poi che: "La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso".

Mi colpisce la previsione del I comma dell'art. 62, poiché apre la strada alla possibilità di distacco dall'originario Condominio, mediante creazione di un nuovo Condominio, anche qualora alcune parti del distaccando Condominio rimangano in comune con l'originario Condominio. Ciò a voler dire che non necessariamente l'autonomia strutturale del Condominio che vuole distaccarsi deve essere tale da non avere più alcuna parte in comune con il Condominio originario. Illuminante sul punto è il richiamo che il legislatore fa all'art. 1117 c.c. dal titolo "Parti comuni dell'edificio", ossia proprio a quell'articolo del codice che riporta un elenco di quelle che sono da considerarsi parti comuni nel Condo-



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



minio, salvo, ovviamente, che non risulti diversamente da un rogito notarile o altro titolo. Pertanto, dato il combinato disposto degli artt. 61 e 62 anzidetti, la giurisprudenza ha elaborato delle casistiche in cui è ammesso il distacco di un edificio dall'originario Condominio, per dar vita ad un nuovo ed autonomo Condominio, anche qualora rimangano alcune parti in uso comune ad entrambi gli stabili (Condominio originario e costituendo Condominio). Rifacendosi a due sentenze recentissime, una di merito ed una di legittimità, si comprende bene l'applicazione nelle aule di giustizia degli articoli che regolano il distacco. Infatti il Tribunale della capitale ritiene che sia possibile dar luogo a un distacco anche quando una parte di appartamento di un Condominio si spinga all'interno dell'altro Condominio (Tribunale Roma, sez. V civile, sent. n.15576 del 09/11/2020).

Tale sentenza a mio avviso è curiosa, poiché si viene a creare una situazione tale per cui un appartamento è parte di due distinti Condomini, con l'appartamento che ha per copertura il tetto di due autonomi Condomini. La Suprema Corte, da parte sua, con una interessante sentenza, statuisce che "Ai fini dello scioglimento del Condominio di un edificio o di un gruppo di edifici in Condomini separati, è necessario che questi abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, per quanto possano continuare ad essere serviti da parti comuni insieme con gli originari partecipanti" (Cassazione Civile, sez. II, sent. n.22041 del 03/09/2019). In questo caso i giudici della Cassazione danno piena applicazione alla norma che prevede la possibilità del distacco da un edificio con l'altro, creando due autonomi Condomini, anche quando rimangano in comune tra di essi alcune parti di cui all'art. 1117 c.c. Essenziale per la pronuncia dei giudici sarà la CTU, ossia la relazione redatta da un tecnico incaricato dall'organo decidente, quindi terzo rispetto alle parti in lite. Il CTU dovrà descrivere attentamente lo stato dei luoghi, al fine di fornire al giudicante tutti gli elementi strutturali, tecnici ed architettonici, per potersi pronunciare.



Ecologic C&D Spurgo

Numero Verde
800694916

ASPI
Associazione Nazionale Gestori Rifiuti
Manutenzioni e Spurgo reti fognarie e idriche

WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

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

**PRONTO INTERVENTO
EMERGENZA ALLAGAMENTI**

(24H) 02 61359849

Via Caveto, 33 - 20095 Cusano Milanino (MI)

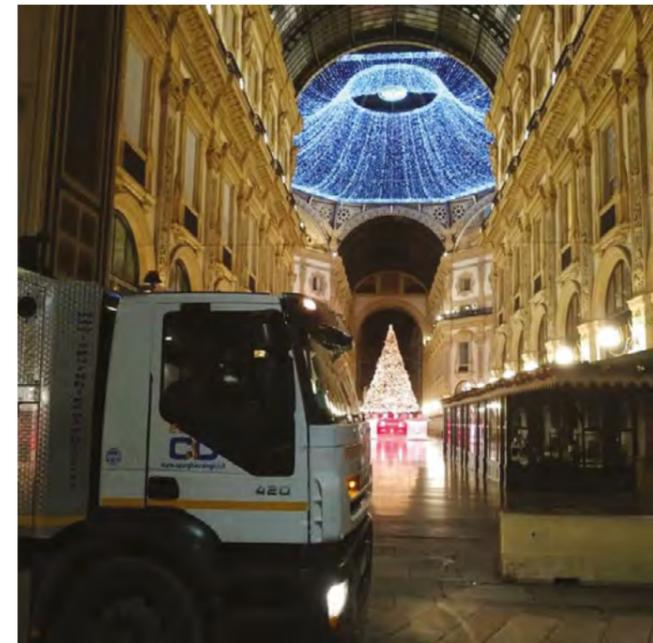
C&D Ecologic Spurgo

◆ C&D ECOLOGIC SPURGI ◆ AZIENDA SPECIALIZZATA ◆ MILANO E PROVINCIA

C&D Ecologic Spurgo è un'azienda specializzata nel settore degli spurgo, 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 Spurgo
- ◆ **PROFESSIONE**
Azienda specializzata nel settore spurgo
- ◆ **CONTATTI**
www.spurghiecologici.it



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.



Il Condominio ansioso e “interventista”

◆ REDAZIONALE ◆ SPESE E RIMBORSI ◆ CONDOMINIO

Nell'ultimo anno – e probabilmente ancora per un po' di tempo – la possibilità per l'amministratore di essere presente in condominio e di svolgere le assemblee è stata compressa per ragioni di forza maggiore. Contemporaneamente, e stavolta probabilmente per un lungo periodo, se non per sempre, pensiamo allo smart working, sono aumentati sia il tempo trascorso a casa sia, giocoforza, l'uso delle cose comuni e l'attenzione alle stesse da parte dei condomini. Per tali ragioni è intuibile che una norma, scarsa, in materia di condominio sia destinata a trovare più frequenti applicazioni.

Ci si riferisce all'art 1134 c.c. che disciplina il caso in cui un condomino, che possiamo definire “interventista” per brevità, di fronte a una inerzia vera o presunta dell'amministratore o dell'assemblea, decide di eseguire o far eseguire degli atti di gestione della cosa comune.

Come noto, dal 2012 la norma è lievemente cambiata: la versione precedente dell'art. 1134 c.c. disponeva: Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente

La versione attuale invece prescrive “Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente”.

Come quasi sempre accade, le riforme aprono più problemi di quanti ne chiudano. Stando all'interpretazione letterale, la norma sembrerebbe aver ampliato il proprio ambito di applicazione: gli “atti di gestione” sono infatti una fattispecie più ampia delle semplici “spese” di cui alla formulazione precedente. Peraltro, rilevanti ai fini della norma restano sempre e comunque solo quegli atti di gestione che abbiano comportato delle spese, alcune delle quali daranno diritto a un rimborso dal condominio al condomino interventista, mentre altre no. Resta da capire che cosa accada a quegli atti di gestione che non abbiano prodotto spese. Il condomino interventista avrà altri diritti che non siano il rimborso, e quali? Lasciamo per adesso in sospeso la domanda. La seconda parte della norma non è stata modificata e quindi il condomino che abbia speso denaro per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea avrà diritto al rimborso solo se la spesa era urgente.

La giurisprudenza è entrata nel concreto in diversi casi e, premesso che si tratta soprattutto di giurisprudenza di merito perché quella di legittimità ha tempi più lunghi, va detto che in linea generale il requisito dell'urgenza viene inteso con rigore anche per evitare un proliferare di contenziosi e/o legittimare una gestione anarchica o ansiogena della cosa comune. È poi assolutamente pacifico che il requisito dell'urgenza vada provato e, come logico, l'onere della prova grava sul condomino interventista.

Per **Tribunale Busto Arsizio Sez. III Sent., 25/11/2019** Il condomino che ritenga necessario intraprendere un intervento sull'immobile condominiale a fronte dell'inerzia dell'ammi-



nistratore può provvedervi in proprio, domandando poi il rimborso agli altri oppure adire l'autorità giudiziaria affinché disponga gli interventi necessari o nomini altro amministratore. Pertanto, il condomino il quale ritenga necessari interventi opportuni o precauzionali di tipo conservativo sulla cosa comune non può adire direttamente il giudice in sede contenziosa, senza prima aver attivato gli organi condominiali e ottenuto dal giudice di volontaria giurisdizione, con lo strumento della procedura camerale, i provvedimenti sostitutivi di quelli di competenza degli organi condominiali ex art 1105 c.c.

Per **Corte d'Appello Catania Sez. II Sent., 11/10/2019** Il singolo condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di manutenzione e/o conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso solo se ne dimostri, ex art 1124 c.c. l'urgenza, ossia se dimostri che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va allora considerata urgente non solo la spesa che sia giustificata dall'esigenza di manutenzione, quanto la spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere.

Per **Tribunale Imperia Sent., 29/07/2019** In tema di condominio, ai sensi dell'art. 1134 c.c., il condomino che ha assunto spese per le parti comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso salvo che si tratti di spesa urgente e, a tal uopo, deve considerarsi urgente la sola spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere.

È quindi necessario che ci siano necessità ed indifferibilità concretizzanti in pericolo, in caso di ritardo nell'esecuzione, per il condominio o per terzi.

Venendo infine alla giurisprudenza di legittimità e rispondendo alla domanda lasciata in sospeso si può citare **Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., (ud. 17-10-2018) 14-01-2019, n. 620** per cui Ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va dunque considerata “urgente” non solo la spesa che sia giustificata

dall'esigenza di manutenzione, quanto la spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere. Spetta al singolo condomino, che agisca per il rimborso, dare dimostrazione che le spese anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi o alla cosa comune, e dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito (Cass. Sez. 6 -2, 08/06/2017, n. 14326). Nulla è invece dovuto in caso di mera trascuranza degli altri proprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione.

È poi opportuno citare **Cass. civ. Sez. II, 16/12/2019, n. 33158** per cui Al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese per carenza del presupposto dell'urgenza ex art 1134 c.c. non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art 2041 cc, la quale non può essere esperita per neutralizzare il divieto di esercitare azioni tipiche in concreto mancanti dei presupposti di legge. Si trattava nel caso di specie di lavori eseguiti in autonomia da un condomino interventista su un'area parco. I giudici di merito avevano negato che ci fosse prova della necessità ed urgenza dell'intervento e la Cassazione ha confermato la decisione precisando che non è possibile neppure l'azione di arricchimento senza causa.

Ciò in quanto consentirla equivarrebbe a riconoscere, per altra via, il diritto al rimborso. Si legge infatti in motivazione che l'azione di arricchimento non può essere esperita per neutralizzare il divieto di esercitare azioni tipiche in concreto mancanti dei presupposti di legge (Cass. 15 novembre 1994, n. 9629; Cass. 30 agosto 2017, n. 20528). Dato che chi ha eseguito spese necessarie ed urgenti in sostituzione dell'amministratore o dell'assemblea condominiale in ipotesi inerti ha l'azione tipica ex art 1134 c.c., se quest'azione tipica non è possibile, non è possibile nessun'altra.

A parere di chi scrive, i principi enunciati in queste pronunce consentono di affrontare anche il quesito lasciato scoperto dalla nuova formulazione dell'art. 1134 c.c.: Se un condomino, nell'inerzia dell'amministratore e dell'assemblea, ha gestito una cosa comune compiendo atti necessari ed urgenti, ma nulla ha speso, ha diritto a una qualche forma di ristoro o risarcimento per l'impegno utilmente profuso? Pensiamo per esempio a un condomino che perde una giornata di lavoro per eseguire un intervento urgente in condominio – e dando per scontato che possa svolgerlo in piena legittimità, cosa da dimostrare da parte del condomino e tutt'altro che facile da dimostrare. Avrà diritto al rimborso? Probabilmente, e sempre con formula dubitativa, la risposta potrebbe essere no. Se ci sono i margini, come si è visto stretti, per applicare l'art. 1134 c.c. il condomino interventista avrà diritto al rimborso delle spese... e solo a quelle. Se i margini non ci sono, dato che l'art. 2041 c.c. ha natura residuale, la relativa domanda non potrà essere cumulata a quella di cui all'art. 1134 c.c. Del resto, se il legislatore avesse voluto riconoscere al condomino interventista emolumenti ulteriori oltre al rimborso spese, lo avrebbe detto (?). Se così fosse,

se cioè questa interpretazione fosse corretta, la riforma del 2012 sarebbe, di fatto, inutile. Al di là del parere personale, si può comunque evitare con relativa facilità di incorrere nelle secche dell'art. 1134 c.c. Solitamente il condomino interventista non agisce nottetempo e all'insaputa di amministratore e condomini. Solitamente, prima di intervenire, il condomino chiede e sollecita l'intervento dell'amministratore. Costui potrà quindi o autorizzare l'intervento, assumendosene la piena responsabilità e facendosi ratificare in assemblea – ma col rischio di non vederselo ratificato – oppure di chiedere ai condomini, senza indire l'assemblea (ma chiaramente di richiesta e risposte sarà bene avere prova documentale) se autorizzano l'intervento. In caso affermativo, l'amministratore potrà autorizzare la gestione da parte del condomino interventista senza passare da una formale assemblea e senza verosimilmente correre il rischio di vedersi rinfacciare alcunché.

In mancanza di tale autorizzazione, il condomino “interventista” lo eseguirà a suo rischio e pericolo, prima di tutto economico.

Assemblee condominiali in zona rossa

Anapic torna sul tema “**Si possono tenere le assemblee condominiali in zona rossa**”, e si vede costretta a ribadire che in generale sono vietati gli assembramenti e quindi le assemblee di condominio che vadano a costituire assembramento.

Tale divieto riceve ulteriore supporto e forza - si legge in una nota - se si considera che in tutta Italia e con orari diversi vige il coprifuoco, sicché oltre una certa ora non sono consentiti spostamenti.

Si considerino inoltre tutte le prescrizioni sanitarie (coi relativi costi, di cui i condòmini devono essere preventivamente informati, perché dovranno pagarli) cui deve sottostare il luogo di riunione e che non si esauriscono nell'obbligo di indossare le mascherine (e di non farle togliere), ma anche negli obblighi di vigilanza, sanificazione e rispetto delle distanze interpersonali. D'altra parte, dal settembre scorso è possibile e lecita l'assemblea telematica - anche se forse l'intervento legislativo non brilla per chiarezza - e quindi l'amministratore ben potrà optare per tale modalità senza tema di vedersi impugnata la delibera, purché rispetti le prescrizioni in tema di convocazione e svolgimento (requisiti formali della convocazione, raccolta dei consensi e dei voti).

Si aggiunga che per le decisioni urgenti e l'ordinaria amministrazione, il più delle volte, la delibera assembleare non è necessaria e che, infine, un ruolo suppletivo e di supporto ben può essere svolto dal consiglio di condominio.

Infortunio in Condominio

◆ REDAZIONALE ◆ INFORTUNI E DANNI ◆ CONDOMINIO

L'Avv. Salvatore Rocca, Presidente del Movimento Forense di Crotona e Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Crotona, affronta il delicato argomento riguardante l'infortunio condominiale, partendo dalla considerazione che ogni condominio si considera "custode" delle parti condominiali comuni: scale, ascensore, giardino, cortile, atrio d'ingresso etc. (Trib. Bari, sez.civ.III, sent. n.2489 del 30/08/2013).

È pertanto, obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza necessarie affinché le parti comuni non arrechino danni a terze persone, o condomini.

Alcune regole, da conoscere in tema di infortuni in condominio, sono innanzitutto quella di verificare di chi sia la colpa per l'evento: il semplice fatto di essere caduti non significa infatti che il condominio sia responsabile.

Bisogna poi verificare se ci sia una responsabilità concorrente dell'amministratore per non aver sottoposto a supervisione l'area, venendo così meno a uno dei suoi fondamentali obblighi.

Infine, bisogna verificare il rispetto dell'onere della prova: non tutti i danneggiati infatti riescono a dimostrare di essere caduti proprio a causa dell'insidia nascosta in una delle aree condominiali (sent. Cass. Civ. n. 23727 del 22/11/2016).

In generale, chiunque si infortuni a causa di uno dei beni di proprietà del condomino, ha diritto ad essere risarcito dal condominio stesso. Il risarcimento spetta ovviamente tanto ai condomini tanto ai terzi non proprietari che, per qualsiasi ragione, siano entrati all'interno delle aree comuni.

Per ottenere il risarcimento in caso di infortunio in condominio bisogna partire dalle prove.

Le prove devono avere a riguardo: 1. l'evento, ossia la caduta; 2. la causa della caduta: potrebbe trattarsi di un pavimento scivoloso, di un gradino rotto, di una buca nascosta nel cortile, ecc.; 3. il cosiddetto rapporto di causalità o di causa-effetto: bisogna cioè dimostrare che il danno è stato prodotto unicamente dalla quella specifica causa e non da altre.

Ci sono casi in cui il condominio non è responsabile per l'infortunio se riesce a dimostrare il cd. caso fortuito, ossia in caso:

- 1) di "forza maggiore", che si verifica nell'ipotesi di un evento atmosferico di eccezionale gravità (es. buca formata in occasione di un acquazzone imprevisto);
- 2) fatto del terzo, cioè sporcizia o altro materiale di risulta abbandonato nei locali del condominio da terzi, senza che l'amministratore abbia avuto il tempo materiale di avvedersene e di rimuoverlo;



◆ NOME E COGNOME

Salvatore Rocca

◆ PROFESSIONE

Consigliere Ordine Avvocati
Crotona
Presidente Movimento
Forense Crotona
Coordinatore Anapic
Calabria

- 3) comportamento colposo dello stesso danneggiato e non prevedibile da parte del custode, a causa di un uso improprio o anomalo della cosa comune, o di danno evitabile da chiunque facendo uso della normale diligenza.

Se il custode, cioè il condominio, dimostra che il danno è determinato da cause estrinseche ed estemporanee generate da terzi, non conoscibili né eliminabili repentinamente, neppure con la più diligente attività di manutenzione, è liberato dalla responsabilità per cose in custodia integrando il caso fortuito previsto dalla norma quale scriminante della responsabilità del custode (Cass. nn.15042/2008; 2047/08).

Orientamenti giurisprudenziali in materia: la Corte d'Appello di Trieste con sentenza n.454/2012, ha escluso la responsabilità del condominio, ex art.2051 c.c., per le lesioni riportate da una signora caduta mentre scendeva le scale condominiali bagnate e prive di illuminazione anche di emergenza, in quanto l'eventuale alterazione della cosa (la mancanza di illuminazione) era percepibile dalla signora e tale da porre in allarme ed attenzione la stessa. Pertanto, la scelta di parte attrice di scendere le scale, nonostante la mancanza di illuminazione, doveva ricondursi ad una iniziativa consapevole e volontaria della stessa, nonostante la presenza di un ascensore all'altezza del piano ove la stessa si era recata. In tal senso si era già pronunciata la Suprema Corte di Cassazione con sent. n.11592 del 13/5/2010 escludendo il risarcimento del danno subito da un'inquilina di un edificio a seguito di una caduta causata da acqua piovana infiltratasi dalla finestra. La Corte ha ritenuto, infatti, prevedibile l'evento, in quanto verificatosi in condominio a danno di un'inquilina ivi abitante da anni e, quindi, a conoscenza di tutte le caratteristiche dell'immobile.

Il Tribunale di Savona con sentenza del 03/07/2013 attribuendo al condominio la qualità di custode delle parti comuni del fabbricato (art.1117 c.c), tra cui va ricompresa anche l'aera cortilizia ex art.2051 c.c., afferma che lo stesso è responsabile dei danni derivanti da insidie e trabocchetti

quale la buca nel cortile condominiale non adeguatamente segnalata, visibile, o, comunque, conosciuta dal danneggiato. Nel caso specifico il condominio non aveva fornito la prova della mancanza di una sua responsabilità per cui è stato condannato a risarcire il danno alla persona caduta, sia pure con un leggero concorso di colpa della medesima che nel camminare poteva essere più attenta.

E ancora, in tal senso, si è pronunciata la Cass.- Sez. III - con sent. n.4277/14 sul caso di un soggetto caduto accidentalmente in un condominio a causa della cera sul pavimento, confermando la natura oggettiva della responsabilità da cose in custodia. In particolare, ha precisato che la natura oggettiva della responsabilità non dispensa il danneggiato dall'onere di provare il nesso causale tra il danno e le cose in custodia, ossia di dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa (ex art.360 bis n.1 c.p.c.), e la violazione di specifici obblighi di custodia e di controllo dello stato di conservazione (Cass. sent. n.1157/2013).

La Corte Suprema di Cassazione con sent. n.25837/2017 ha escluso la responsabilità del condominio nel caso di una donna caduta da una scalinata ove era presente un gradino lesionato perfettamente visibile. Altra interessante pronuncia è la sent. n.10154/2018 del 27/4/2018 con la quale la Corte Suprema ha precisato che, a fronte di una pulizia bisettimanale delle scale di accesso al condominio, non può essere qualificato alla stregua di caso fortuito la presenza dell'acqua e del sapone che rendono le scale scivolose e pericolose durante le pulizie condominiali. Ciò posto, la Suprema Corte ha condannato il condominio e l'ammini-

stratore a risarcire i danni subiti dall'uomo che cadendo dalle scale aveva riportato delle lesioni. Nel caso di specie, infatti, il condominio avrebbe potuto evitare la condanna dimostrando di aver segnalato, tramite appositi cartelli, che vi erano delle pulizie in corso e che, pertanto, il pavimento bagnato avrebbe potuto rappresentare un pericolo. Se, viceversa, nessuna misura precauzionale è stata adottata per evitare il rischio di caduta, l'amministratore e il condominio devono rispondere dei danni.

Dunque, non basta dimostrare di essere caduti e di essere stati trasportati al pronto soccorso. È necessario anche fornire la prova della causa della caduta e del fatto che i danni siano stati determinati da quello specifico evento. Si comprende pertanto il ruolo chiave che hanno, in tutto questo, i testimoni: solo la prova testimoniale, come spiegato più volte dalla giurisprudenza, può infatti consentire di ricostruire la dinamica del sinistro. Se non c'è un terzo spettatore, testimone oculare, che possa riferire di aver visto l'infortunato farsi male proprio a causa di un'area di proprietà del condominio, difetterà la prova del "nesso di causalità" e, dunque, qualsiasi domanda di risarcimento sarà rigettata. Ad esempio, la sola circostanza che il danneggiato sia stato visto a terra, in prossimità di una buca del cortile o di un gradino, non è sufficiente a dimostrare che la colpa della caduta sia imputabile al condomino e non ad altri fattori. Dal punto di vista processuale ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile, il condominio è tenuto a risarcire tutti i danni che derivano da uno dei beni in sua custodia, salvo appunto che dimostri il caso fortuito. Si tratta di una responsabilità oggettiva che prescinde da qualunque connotato di colpa. A pagare, quindi, deve essere la compagine condominiale.

PRESTIGE

SERVICES s.a.s

- porte interne
- porte blindate
- tapparelle
- zanzariere
- tende da sole
- grate di sicurezza

i nostri contatti

tel. 02 89 65 0194

cell. 391 703 5059

prestigeservices@libero.it

PANTIGIALTE

Via Volontari del Sangue, 10

Il danneggiato dovrà quindi inviare una richiesta di risarcimento all'amministratore, evidenziando tutte le prove che abbiamo indicato sopra. L'amministratore, a sua volta, dovrà convocare l'assemblea per discutere dell'eventuale responsabilità del condominio.

Nel caso in cui venga accertata la responsabilità del condominio, (Cassazione, Sez. 4, 21 settembre 2017, n. 43452) il danno – eventualmente sottoposto a una verifica di parte tramite un consulente esperto in medicina legale – sarà ripartito tra tutti i condomini secondo millesimi. L'amministratore potrà provvedere a liquidare il danno attingendo dal conto corrente condominiale se vi è sufficiente attivo.

Diversamente, dovrà riscuotere ulteriori quote da parte dei condomini. Se non vi dovesse essere sufficiente disponibilità di cassa nel conto corrente e i condomini non dovessero provvedere a pagare le quote per far fronte al risarcimento, il danneggiato potrebbe agire contro il condominio con un atto di citazione innanzi al giudice. Si instaurerà una causa volta ad accertare la sussistenza dei presupposti del danno e del diritto all'indennizzo. All'esito, il giudice condannerà il condominio a pagare il risarcimento.

Per quanto riguarda il caso di Infortunio in condominio assicurato, c'è da dire che alcuni condomini sono provvisti di un'assicurazione per danni a terzi; pertanto, a pagare il danneggiato sarà la compagnia.

In ogni caso, il danneggiato non può rivolgersi direttamente all'assicurazione ma deve inoltrare la richiesta sempre per il tramite dell'amministratore. Tuttavia se, al momento del sinistro, la polizza è scaduta senza che l'amministratore abbia

provveduto al rinnovo, sarà l'amministratore stesso a dover risarcire il danneggiato. Difatti, è sua la responsabilità per la mancata attivazione della copertura sulla responsabilità civile.

Come chiarito dalla Cassazione in diverse pronunce, non conta che nelle casse condominiali non vi fosse abbastanza denaro per far fronte al pagamento del premio. Il rapporto di mandato impone all'amministratore di chiedere ai condomini l'integrazione dei pagamenti per far fronte alle spese. Per evitare di dover provvedere al risarcimento di tasca propria, il professionista deve infatti dimostrare di aver fatto tutto il possibile, convocando l'assemblea e recuperando le somme dai morosi. E dunque è tenuto ad adoperarsi presso i condomini per ottenere nel più breve tempo possibile, eventualmente anche a rata già scaduta, il denaro necessario a saldare il premio, in modo da rendere il più breve possibile il periodo d'inoperatività della polizza: la copertura assicurativa si riattiva al momento del versamento, anche se effettuato in ritardo, e dura fino alla scadenza successiva. L'amministratore, d'altronde, deve compiere in maniera diligente non soltanto gli atti per i quali il mandato è stato conferito, ma anche quelli che, accanto alle attività preparatorie e strumentali, costituiscono il necessario completamento dei primi. L'amministratore ha quindi il dovere d'informare in modo tempestivo il condominio di ciò che gli manca per eseguire correttamente il compito affidatogli. Insomma: quando il professionista scopre che il premio della polizza è scaduto, e il collega uscente non gli ha lasciato soldi sufficienti per saldarlo, è tenuto in base all'articolo 1708 del Codice civile a informare subito i condomini della situazione, adottando tutte le iniziative del caso. Se non lo fa, è ravvisabile un comportamento negligente imputabile a lui e, dunque, una responsabilità per le conseguenze dannose patite sul piano patrimoniale dal singolo proprietario esclusivo a causa dell'omesso pagamento del premio.

C'è un secondo caso in cui l'amministratore potrebbe rispondere dell'infortunio in condominio: quando il danno è stato prodotto a causa di un'insidia che a lui doveva essere nota. Egli infatti ha l'obbligo di provvedere a informare l'assemblea di ogni possibile fonte di pericolo, mettendo in sicurezza tutte le aree (anche transennandole laddove necessario). All'amministratore peraltro competono poteri straordinari in caso di urgenza: laddove vi sia il rischio di danno grave a terzi, egli deve provvedere a disporre i lavori di manutenzione anche senza convocare l'assemblea, sempre che sul conto ci sia denaro a sufficienza.

In caso contrario, non potendo essere costretto ad usare denaro proprio, dovrà fare in modo – tramite avvisi e segnali – che i passanti non subiscano pregiudizi dall'area condominiale.

Se il condominio non paga neanche all'esito di una condanna da parte del giudice, il danneggiato potrà avviare un pignoramento sia nei confronti dei beni del condominio, sia nei confronti dei beni dei singoli condomini. Nei confronti di ciascuno di essi, egli potrà chiedere solo la relativa quota, corrispondente ai millesimi di proprietà.

Anapic apre uno sportello di consulenze sul 110% in collaborazione con il Comune di Caselle Lurani

Da sabato 24 aprile scorso è attivo nel Comune di Caselle Lurani un nuovo sportello per dare alla cittadinanza informazioni corrette e concrete per accedere all'agevolazione Superbonus 110% prevista dal Decreto Rilancio. «Abbiamo deciso come Amministrazione - afferma la Sindaca Nathalie Sitzia - di aderire a questo progetto proposto all'Unione Lodigiana Grifone dall'ANAPIC (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini) perché riteniamo che, in un periodo in cui la normativa muta a grande velocità e nuove risorse e procedure sono messe a disposizione dei cittadini, occorra dare a tutti un supporto altamente professionale e specializzato. Inoltre gli esperti sono a disposizione di tutta la cittadinanza anche per fornire informazioni, consigli e supporto su tutte le questioni condominiali che gli saranno sottoposte».



DOTTI
ENERGIA

SERVIZI PER CONDOMINI E AZIENDE

Riqualficazione 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.





Una storia a lieto fine...

◆ MASSIMILIANO TIRELLI ◆ INTERVISTA

AM SI NASCE O SI DIVENTA?

Rubrica Anapic a cura di Stefano Valera

Nel caso di Massimiliano Tirelli non ci sono dubbi: AM si diventa!

Continua - anche in tempi di Covid-19 - la mia indagine tra gli amministratori condominiali, alla ricerca di una risposta risolutiva al quesito: "AM - cioè Amministratore Manager - si nasce o si diventa?"

Dopo una serie di vicissitudini personali, non molti anni fa, lui lo è diventato per scelta decisa e irrevocabile... Partiamo dunque dal suo curriculum invidiabile, anche se lui ci scherza sopra e racconta che da giovane lo definivano un po' un 'farfallone', uno che si "distraeva" fin troppo facilmente dietro una gonna... Due le lauree conseguite: una in Legge a Milano, all'Università della Bicocca; e una in Scienze Strategiche all'Università di Torino: un corso davvero elitario, quest'ultimo, riservato a pochissimi privilegiati...

- Due Lauree che non sono certo la 'norma' nel curriculum di un AM?

"Sicuramente! - mi spiega Tirelli -. Non tutti gli amministratori condominiali hanno fatto studi di giurisprudenza e capiscono perfettamente la materia. Di solito si affidano a consulenti, in tal senso. Inoltre gli studi fatti a Torino, con scelta dell'ambito economico-amministrativo, mi hanno permesso di saper preparare anche 'business plan' per aziende e clienti stranieri, che vogliono affacciarsi sul mercato italiano... Insieme a tante altre cose. Certo non ho passato molto tempo in feste e allegre compagnie: sono nato nel 1970. A vent'anni ho prestato il servizio militare nel corpo dei Carabinieri... E, incidentalmente, le confermo che Carabiniere si rimane poi, per tutta la vita... Oggi sono infatti anche Vice presidente dell'Associazione Nazionale Carabinieri di Sesto San Giovanni. Ma non solo: sono stato pure istruttore di karate alla scuola Allievi Carabinieri di Torino, allievo di un maestro giapponese tra i più grandi al mondo ancora in vita, e ho istruito alla scuola allievi i miei commilitoni su quest'arte marziale, partecipando anche a gare di livello elevato".

- E poi?

"In seguito ho lasciato l'Arma, iniziando a circa trent'anni gli studi giuridici alla Bicocca, con Professori di eccellenza, che oggi sono persino ministri... Ricordo Marta Cartabia e il Professor Tesauro, riuscendo a 35 anni a ottenere la laurea in Giurisprudenza, approfondendo nella mia tesi gli aspetti socio-psicologici del Mobbing, quando ancora non esisteva alcuna legge in materia. A 36 anni ho iniziato quindi un praticantato in uno studio legale con l'avvocato Coronello, ex allievo dei professori Pugliese e Marrone, due mostri sacri del diritto; ma - non ancora soddisfatto - a quarant'anni suonati mi sono iscritto a Torino all'Università, per conseguire la mia seconda laurea in Scienze Strategiche".

- Ok, però vedo che ancora, di condomini, non se ne parla?

"Vero! È solo a questo punto che scopro l'attività di AM... Un collega mi presenta un'amica che lavora in un ufficio di amministrazioni condominiali. Così, dopo qualche esperienza insieme in materia, decidiamo di avviare una sorta di sodalizio professionale; lei si occupava di condomini, e io seguivo tutte le questioni economico/legali: recupero crediti, esame bilanci e preventivi, eccetera".

- È stato allora che ha conosciuto Anapic e la sua dinamica presidente, Lucia Rizzi?

"Esattamente. Ho seguito un corso di 4/5 mesi, per me molto 'superfluo', avendo io già studiato Leggi e pratiche amministrative d'ogni tipo... E poi ho iniziato a dedicarmi a questa attività, con buoni risultati. A questo punto, però, alcune vicissitudini familiari dolorose mi hanno allontanato un po' dal lavoro: la morte di mio padre, la depressione di mia madre... Sono finito addirittura in Albania, a lavorare in uno studio legale. Poi nel 2017

ho ripreso a occuparmi in studio di amministrazione stabili".

- Dove svolge la sua attività? Segue molti condomini?

"Nella zona milanese dove ho sempre abitato, a Sesto Marelli, in via Monfalcone 16.

"Sei per il momento: 4 piccole palazzine, un centinaio di box con problematiche inesauribili, e uno stabile dell'Istituto dei Ciechi, appena acquisito in viale Piceno".

- E come si trova a svolgere il lavoro di AM?

"Beh, non è più come una volta... I tempi sono cambiati, decisamente, da quando ho iniziato la mia attività. Innanzitutto c'è l'obbligo da parte dell'AM di aggiornarsi costantemente: e poi non si tratta più solo di pagare bollette. Oggi il building manager, specialmente dopo l'approvazione della legge 220/2012, è diventato una figura strategica, con responsabilità civili e penali sconosciute un po' di anni fa... Diciamo che io non ho problemi, dato il mio curriculum di studi: però le confesso che per me il problema più grande è rappresentato oggi proprio dai rapporti con i condomini... Pretendono sempre di conoscere tutto, anche solo dopo aver letto un 'bigino' sull'AM, pubblicato da un quotidiano... Sono sempre pronti a criticare". Devo ammettere che - soprattutto di questi tempi - per un AM è fondamentale il supporto fornito da Anapic e dalla sua presidente Lucia Rizzi: per qualsiasi problema, legale, amministrativo o burocratico possiamo in ogni momento contare su di loro".

- Ha riscontrato interesse da parte dei condomini verso il recente Superbonus al 110%?

"Certamente, anche se siamo ancora in una fase preliminare. Ma questo è fisiologico, direi, perché il provvedimento stesso è ancora in via di perfezionamento, con ulteriori aggiunte e precisazioni a completare la sua originaria stesura. Ho già tenuto assemblee anche in remoto, per decidere di autorizzare i tecnici specializzati a fare sopralluoghi e verifiche di fattibilità, visto che è stabilito nel decreto governativo si debbano 'guadagnare' almeno due classi energetiche - rispetto a quella originaria di partenza della pratica - per poter godere del Superbonus".

- Lei si occupa anche di altre pratiche in studio?

"Certo! Fornisco assistenza in materia di immigrazione, ricongiungimenti familiari e problematiche analoghe... Tutta una materia gestita con Decreti Legge, in assenza di una vera e propria legge organica, che sarebbe indispensabile, dal momento che ancora si fa riferimento attualmente alla Dichiarazione Universale dei diritti dell'uomo del 1948. Le problematiche sono tante: nei condomini molti stranieri proprietari non provvedono a pagare le spese, perché non è nella loro cultura... E questo è un problema frequente oggi. Ma potrei farle anche molti altri esempi...".

- È ottimista sull'attesa ripresa post pandemica?

"Per mia natura non sono molto ottimista, anche se devo dire che forse le Arti Marziali mi hanno finora decisamente sostenuto. Pensi che l'anno scorso in ottobre mi sono ammalato di Covid. E ho lottato tenacemente, per uscirne. Ci sono riuscito e adesso sono ancora qui, nel mio studio".

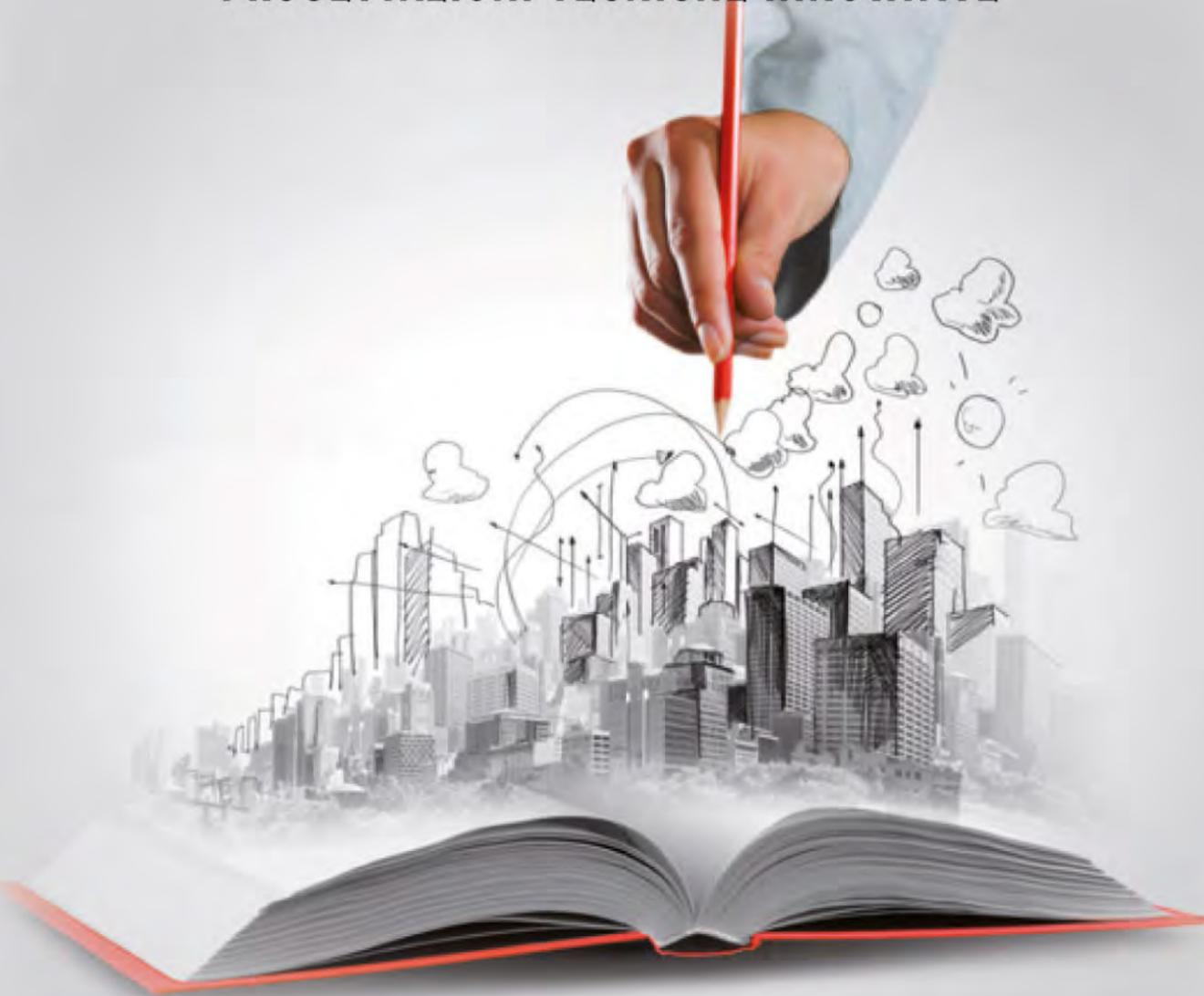
- Mi nasconde ancora qualche altra sua risorsa segreta?

"A margine del mio lavoro di AM sono anche caporedattore di un giornale on line: Voce News, che prima si chiamava Voce d'Italia... Per anni ho seguito lo Sport, scrivendone articoli: il ciclismo in particolare... Ben sedici Giri d'Italia e anche molte edizioni del Tour de France. E sono pure Cavaliere dell'Ordine di Malta: ricerchiamo continuamente fondi e offerte, per realizzare iniziative in campo umanitario e per migliorare le condizioni di vita di persone in difficoltà. E oggi ce ne sono davvero tante...".

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

Danni da lastrico solare in proprietà esclusiva

◆ REDAZIONALE ◆ DANNI LASTRICO SOLARE ◆ CONDOMINIO

È legittima, in relazione a danni derivanti dal lastrico solare in proprietà esclusiva, l'affermazione dell'esistenza di una concorrente responsabilità del condominio, che abbia omesso di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., e del proprietario esclusivo del lastrico solare ovvero del terrazzo a livello, il quale assume la veste di custode, e quindi responsabile ex art. 2051 c.c. Ai fini interni, il riparto dell'obbligazione risarcitoria vada di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio. I principi di diritto sono stati riaffermati dalla Corte di cassazione, Sezione 6 Civile, con l'ordinanza del 11 marzo 2021, n. 6816, mediante la quale ha rigettato i motivi di ricorso in esame, ma accolto il ricorso per altri motivi.

LA VICENDA

La pronuncia di legittimità in esame ha avuto origine dal fatto che Tizio e Sempronia convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Catanzaro il Condominio Calabria sito in Catanzaro nonché Mevia, affinché fossero condannati in solido all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le infiltrazioni verificatesi negli appartamenti di loro proprietà in conseguenza delle precipitazioni del novembre 2003, con la condanna altresì al risarcimento dei danni. Deducevano che la causa dei danni era da addebitare sia a Mevia, proprietaria esclusiva del terrazzo di copertura del fabbricato, sia al condominio, che aveva omesso di assicurare la necessaria manutenzione. Quanto ai danni, rilevavano che era stato danneggiato l'appartamento posto al secondo piano, in comunione tra gli attori, e che l'acqua proveniente dal terrazzo, ed infiltratasi nell'appartamento al secondo piano, era poi penetrata anche nell'appartamento sottostante di proprietà del solo Tizio, che era adibito a studio legale. In particolare, sostenevano che a causa delle condizioni dell'appartamento, Tizio aveva dovuto trasferire altrove il proprio studio, e precisamente in altro immobile di sua proprietà, consistendo i danni nelle spese di trasloco ed in quelle derivanti dalla mancata locazione del diverso appartamento adibito poi a nuova sede dello studio. All'esito dell'istruttoria il Tribunale di Catanzaro con la sentenza n. 3495 del 2013 accoglieva parzialmente la domanda degli attori, condannando il solo condominio al risarcimento dei danni, quantificati in euro 15.499,53 per quelli subiti dall'immobile in comunione, ed in euro 2.790,48 per quelli subiti dall'appartamento di proprietà esclusiva del



◆ NOME E COGNOME
Amilcare Mancusi

◆ PROFESSIONE
Avvocato

solo attore (disponendo poi ai fini del riparto interno che un terzo fosse posto a carico di Mevia ed i restanti due terzi a carico degli altri condomini, con esonero però degli attori). Il Tribunale dichiarava, poi, cessata la materia del contendere quanto alla richiesta di riparazione del lastrico, atteso che nelle more gli interventi necessari erano stati eseguiti. La Corte d'Appello di Catanzaro, con la sentenza n. 1520 del 2017, decidendo sull'appello principale proposto da Tizio e Sempronia, nonché sull'appello incidentale del condomino Caio (cui aveva aderito anche il condominio), ha dichiarato inammissibile l'appello incidentale del condominio, ed in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha condannato in solido il condominio e Mevia a pagare la somma di euro 15.623,53 a favore degli attori, e la somma di euro 2.563,80, oltre Iva e di euro 33.572,94 in favore del solo attore. La Corte d'Appello, dopo avere evidenziato che dalle indagini peritali emergeva che le cause delle infiltrazioni oggetto di causa erano da individuare in parte nella non corretta impermeabilizzazione del terrazzo di copertura di proprietà esclusiva della convenuta ed in parte nelle pessime condizioni in cui versava il cornicione con l'annesso canale di gronda, riteneva che dovesse pervenirsi alla condanna in solido del condominio e della proprietaria esclusiva del bene alla luce di quanto affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza n. 9449/2016. Per la cassazione di tale sentenza Mevia ha proposto ricorso sulla base di cinque motivi.

I MOTIVI DI RICORSO

Son qui di interesse il primo motivo con il quale la ricorrente ha denunciato la violazione dell'art. 111 Cost. per la sostanziale assenza di motivazione, in quanto sarebbe stata affermata la responsabilità solidale della ricorrente senza specificare il titolo della stessa. E il secondo motivo con il quale la ricorrente ha lamentato, sempre in relazione all'affermazione di responsabilità solidale di Mevia, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1126 e 2055 c.c., in quanto, proprio alla luce dei principi espressi dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 9449/2016, non sarebbe possibile affermare una responsabilità solidale tra il condominio ed i singoli condomini.

LA NORMA INVOCATA

Art. 1126 Codice civile - Lastrici solari di uso esclusivo.

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Art. 2051 Codice civile - Danno cagionato da cosa in custodia. Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

Art. 2055 Codice civile - Responsabilità solidale. Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali.

LA DECISIONE IN SINTESI

La Corte di cassazione ha ritenuto i motivi non fondati. Il ricorso tuttavia è stato accolto per altri motivi con conseguente cassazione con rinvio della decisione impugnata.

LA MOTIVAZIONE

In riferimento alle doglianze in esame, il Collegio ha osservato che la lettura del precedente delle Sezioni Unite richiamato denota con chiarezza come la Cassazione abbia inteso riaffermare, in relazione a danni derivanti dal lastrico solare in proprietà esclusiva, l'esistenza di una concorrente responsabilità del condominio, il quale abbia omissis di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su

di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., e del proprietario esclusivo del lastrico solare ovvero del terrazzo a livello, il quale assume la veste di custode, e quindi responsabile ex art. 2051 c.c.

Viene quindi affermato il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, aggiungendosi poi che ai fini interni, il riparto dell'obbligazione risarcitoria vada di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio. L'affermazione di un concorso di responsabilità aquiliane, ancorché aventi una differente genesi, impone quindi di ritenere che laddove il danneggiato, come nella specie, agisca nei confronti di entrambi i soggetti (condominio e proprietario esclusivo), trovi applicazione la regola di solidarietà di cui all'art. 2055 c.c., non potendo essere opposta al terzo la differente regola che attiene invece al riparto interno tra corresponsabili, regola di cui all'art. 2055 c.c. alla quale fa espresso richiamo la decisione delle Sezioni Unite.

La correttezza di tale conclusione trova poi conferma nella circostanza che proprio nel caso sottoposto alla decisione delle sezioni unite, i giudici di merito, sia in primo grado che in appello, erano pervenuti alla condanna in solido del condominio e del proprietario esclusivo del lastrico solare, sicché il rigetto del ricorso ha confermato la correttezza di tale condanna solidale, ed investendo il richiamo all'art. 1126 c.c. la sola regola di riparto interno tra corresponsabili.

L'iscrizione a una Associazione: dato sensibile da tutelare

Anapic segnala ai propri associati gli esiti della riunione del **Collegio del Garante della Privacy** svoltasi il 19 marzo 2021. L'Authority ha infatti confermato il parere n. 19/2021 emesso il 14 gennaio e ha ribadito che i dati personali riferiti all'appartenenza ad associazioni private o ad altra organizzazione comunque definita, rientrano fra le categorie particolari di dati cui il regolamento e il codice sulla privacy riservano le più elevate garanzie nel caso in cui siano idonei a rivelare le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, o l'appartenenza sindacale delle persone.

L'appartenenza alle associazioni è dunque un dato sensibile, sicché le Associazioni di categoria dovranno adottare quelle misure di sicurezza di grado superiore per trattare i dati degli associati e per proteggerli, come si trattasse di dati sanitari. Le grandi Associazioni, che operano su territorio nazionale, dovranno anche considerarsi obbligate come dispone l'art 37 n. 3 del Regolamento europeo 16/679, a nominare un **Data Protection Officer (D.P.O.)** in quanto rientreranno inevitabilmente nella categoria dei titolari che effettuano quei trattamenti su "larga scala" ai sensi dell'art. 9 GDPR. Non solo: l'implicazione del provvedimento va a incidere anche nella gestione del dato dell'Associato, che dovrà essere tenuto in sicurezza sia internamente all'Associazione, sia esternamente rispetto alle eventuali comunicazioni a terzi soggetti quali fornitori o partner commerciali.

ANAPIC quindi NON renderà pubblici i dati dei propri associati e tutelerà gli stessi dalle intrusioni di terzi, fermo restando che continua ad avere vigore l'obbligo, per l'amministratore, di affiggere sul condominio una targa che lo identifichi, di rendere noto ai condomini che ne fanno richiesta, se sia assicurato e con chi e, in generale, tutti gli obblighi di legge. Ovviamente i singoli associati potranno disporre dei propri dati sensibili nel modo che ritengono più opportuno.



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

CERNUSCO s/N - Via Torino 1

Tel. 02 92140259

* Pagamento del premio di polizza tramite finanziamento 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 (minimo e 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 previste dalla legge disponibili in agenzie e sul sito www.finitalia.it. Offerta valida sino al 31/12/2019 soggetta a limitazioni. Per tutti i dettagli e 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

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Iva ridotta alle parti comuni condominiali

◆ REDAZIONALE ◆ IVA RIDOTTA ENERGIA ELETTRICA ◆ CONDOMINIO

Negli ultimi mesi l'Agenzia delle Entrate ha rilasciato due interessanti interpretazioni relative all'applicazione dell'Iva in determinate fattispecie condominiali.

In particolare, con la recente risposta del 18 febbraio 2021 all'istanza di consulenza giuridica 956-5/2019, l'Agenzia delle Entrate smentisce il suo precedente orientamento, riconoscendo l'applicabilità dell'aliquota Iva ridotta, nella misura del 10% - prevista al n. 103, Tabella A, Parte III, allegata al Dpr 633/1972 - per le forniture di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condomini, costituiti esclusivamente da unità abitative domestiche e residenziali. Il concetto di uso domestico delle unità abitative era già stato oggetto di numerose interpretazioni normative che nel tempo, hanno ampliato il quadro di applicazione dell'aliquota ridotta degli impieghi della fornitura di energia elettrica diversi da quelli a carattere strettamente familiare. Sul tema infatti era già stato chiarito che l'"uso domestico" si realizza nei confronti dei soggetti che, in qualità di consumatori finali, impiegano la fornitura nella propria abitazione a carattere familiare, o in analoghe strutture a carattere collettivo, caratterizzate dal requisito della residenzialità. Con ciò, si è escluso che vi rientri la destinazione di un immobile all'esercizio di attività di impresa o per effettuare prestazioni di servizi rilevanti ai fini Iva.

Con l'istanza di consulenza giuridica n. 956-5/2019 era stato chiesto all'agenzia delle Entrate se alle forniture di energia elettrica per le parti condominiali comuni si potesse applicare l'aliquota Iva ridotta al 10% e se, a tale fine, fosse sufficiente la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall'amministratore di condominio, che attesti l'impiego della fornitura esclusivamente per gli usi identificati dalla normativa come domestici.

L'Agenzia fornisce parere favorevole all'istanza confermando sia l'applicazione dell'iva agevolata al 10%, sia l'utilizzo della dichiarazione sostitutiva di atto notorio come modalità di dichiarazione dei requisiti soggettivi per l'applicazione dell'aliquota agevolata.

Con la richiamata risposta, l'Agenzia torna dunque sui suoi passi rispetto a come si era pronunciata sul tema in passato, con orientamenti opposti. Con la precedente risposta all'istanza di consulenza giuridica 3/2018, l'Agenzia aveva escluso l'applicabilità dell'aliquota ridotta alle somministrazioni di energia elettrica per le parti comuni di condomini, dal momento che questa fornitura di energia "non soddisfaceva il requisito dell'uso domestico, in quanto, era finalizzata ad essere impiegata esclusivamente in luoghi diversi dall'abitazione".

Con il recente orientamento l'Agenzia conferma l'applica-



◆ NOME E COGNOME

Matteo Gualandris

◆ PROFESSIONE

**Commercialista
Revisore contabile**

zione dell'aliquota agevolata e si pronuncia favorevolmente sulla modalità operativa di accertamento del presupposto soggettivo, ritenendo sufficiente la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall'amministratore di condominio, spostando in ultima istanza la responsabilità della verifica dei requisiti soggetti in capo al rappresentante del condominio. In ultimo, l'Agenzia ha precisato che rimane ferma la responsabilità del cedente per il recupero della maggiore imposta, laddove emerga la mancanza dei presupposti richiesti dalla legge per l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata. Il nuovo orientamento interpretativo reso dalle Entrate non può che essere accolto con favore dal mondo condominiale.

Rimangono tuttavia aperte ancora diverse questioni che richiederanno necessariamente altri approfondimenti, soprattutto in tema di rettifica dell'IVA e del relativo rimborso per tutte le forniture di energia elettrica che, sulla base del precedente orientamento, hanno scontato l'aliquota piena, nonché in tema di applicazione dell'iva agevolata solo per condomini costituiti esclusivamente da unità abitative domestiche e residenziali.

La seconda interpretazione di interesse condominiale è contenuta nella consulenza giuridica n. 11/2020 con la quale l'Agenzia delle Entrate affronta il tema dell'applicazione dell'iva ridotta al 10% sulla manutenzione degli ascensori, che segue a sua volta una precedente consulenza giuridica, la n. 18 del 2019.

La consulenza giuridica n. 18 del 2019 dedicata all'applicazione dell'iva al 10% sugli interventi di manutenzione periodica degli elevatori (ascensori e montacarichi) previsti dagli articoli 13 e 14 del Dpr 162/99, riconosceva la possibilità di applicare l'aliquota ridotta in quanto interventi riconducibili nell'alveo degli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici.

La nuova pronuncia, affronta il tema dell'applicabilità dell'iva agevolata agli interventi legati a verifiche disposte sulla base di due specifiche norme di legge: il D.p.r. 462/2001, dedicata a installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, dispositivi di messa a terra di

impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi e il D. Lgs 81/2008, nel quale si stabilisce che "il datore di lavoro sottopone le attrezzature di lavoro riportate nell'Allegato VII a verifiche periodiche volte a valutarne l'effettivo stato di conservazione e di efficienza ai fini di sicurezza, con la frequenza indicata nel medesimo Allegato".

Le Entrate tuttavia non rispondono in maniera univoca ai quesiti, ma distinguono l'applicazione dell'iva nei due tipi di intervento, in particolare:

- Con riferimento ai dispositivi ex D.p.r. 462/2001, facendo esplicito richiamo a una serie di documenti di prassi (circolare 15/2018 e risoluzione 15/E/2013) nei quali si afferma che l'applicabilità dell'aliquota Iva del 10% è limitata agli interventi di manutenzione eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, l'Agenzia ritiene che anche agli interventi eseguiti in applicazione del D.p.r. 462/2001 possa essere applicata l'Iva con aliquota del 10 per cento, in quanto considerati interventi di manutenzione ordinaria degli edifici.
- Di tutt'altro avviso invece è il parere fornito in merito alle verifiche eseguite in esecuzione del Dlgs 81/2008, per i quali l'Agenzia ritiene che debbano scontare l'IVA ordinaria del 22%.



Superbonus 110% e condomini, apre lo sportello di consulenza

Un nuovo servizio per i cittadini di Casaleto ha preso il via il 24 aprile. Nella sala polivalente della scuola primaria Unità d'Italia nella frazione di Mariano infatti sarà attivo uno sportello utile a ricevere informazioni fondamentali riguardanti le agevolazioni date dal Superbonus 110% inserito nel Decreto Rilancio. «Abbiamo deciso come amministrazione comunale di aderire a questo progetto proposto all'Unione Lodigiana Grifone all'Anapic (Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini, ndr) perché riteniamo che, in un periodo in cui la normativa muta a grande velocità e nuove risorse e procedure sono messe a disposizione dei cittadini, occorra dare a tutti un supporto altamente professionale e specializzato - spiega il sindaco Nathalie Slizia -.

Inoltre gli esperti sono a disposizione di tutta la cittadinanza anche per fornire informazioni, consigli e supporto su tutte le questioni condominiali che gli saranno sottoposte».

Vista la situazione emergenziale tutt'ora ben presente, possibilità di usufruire del servizio, per questioni organizzative e salvaguardia della salute pubblica, sarà solo previo appuntamento allo 02.454 088 60, dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 fino a giovedì 22



La Presidente, Lucia Rizzi con il sindaco, Nathalie Slizia, di Casaleto Lodigiano



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



Sportello telematico al servizio del cittadino superbonus 110%

L'Amministrazione Comunale di Cerro al Lambro, ha stipulato una convenzione con ANAPIC (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini) per l'avvio di uno sportello gratuito (per ora solo telematico), al servizio del cittadino per attività di consulenza e supporto alle problematiche inerenti sia il condominio sia la singola abitazione (assistenza, consulenza e orientamento, compresa la fruizione della agevolazione prevista dal Decreto Rilancio, che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre in ambito di efficienza energetica).

ANAPIC è una Associazione senza fini di lucro che si propone come obiettivo principale la formazione di professionisti alla gestione condominiale e della consulenza immobiliare.

CONSULENZA TELEMATICA: OGNI 15 GIORNI A PARTIRE DA VENERDÌ 12 MARZO

Orario: dalle 17 alle 18, previo appuntamento

e-mail: segreteria@anapic.it - Telefono: 02 45409860

ISTRUZIONI DI ACCESSO

- SU PC INSTALLARE APP ZOOM TRAMITE IL SEGUENTE LINK: <https://zoom.us/support/download>
- SU TABLET O SMARTPHONE INSTALLARE APP ZOOM TRAMITE APP STORE
- CLICCARE SUL RIQUADRO BLU : **join meeting**
- INSERIRE NEL RIQUADRO "MEETING ID: ID riunione **83617797489**
- INSERIRE NEL RIQUADRO YOUR NAME IL PROPRIO NOME E QUINDI CLICCARE NEL RIQUADRO BLU JOIN MEETING

INSERIRE LA MEETING PASSWORD **957808**

VENERDÌ 23 APRILE 2021 – ORE 17,00

ID RIUNIONE: 86906197324

PSW: 264682

VENERDÌ: 7 MAGGIO 2021 – ORE 17,00

ID RIUNIONE: 82596844447

PSW: 723225

VENERDÌ 21 maggio 2021 – ORE 17,00

ID RIUNIONE: 88094458377

PSW: 493603

VENERDÌ 4 giugno 2021 – ORE 17,00

ID RIUNIONE: 82826807689

PSW: 181459

VENERDÌ 18 GIUGNO 2021 : – ORE 17,00

ID RIUNIONE: 81408344082

PSW:432870



COMUNE DI CERRO AL LAMBRO
(Città Metropolitana di Milano)



ANAPIC

ISO 9001
I.C. (Certification)

Certificato nr 390562

Associazione Nazionale Amministratori
Professionisti Immobili e Condomini

Le soluzioni per una riqualificazione energetica dei Condomini al 100%

◆ E.ON ◆ ENERGIA GREE ◆ REDAZIONALE

Realtà ormai consolidate nel nord Europa, le Comunità Energetiche rappresentano dei modelli innovativi di approvvigionamento, distribuzione e consumo di energia, volte a favorire sia la produzione sia lo scambio di energie provenienti da fonti rinnovabili.

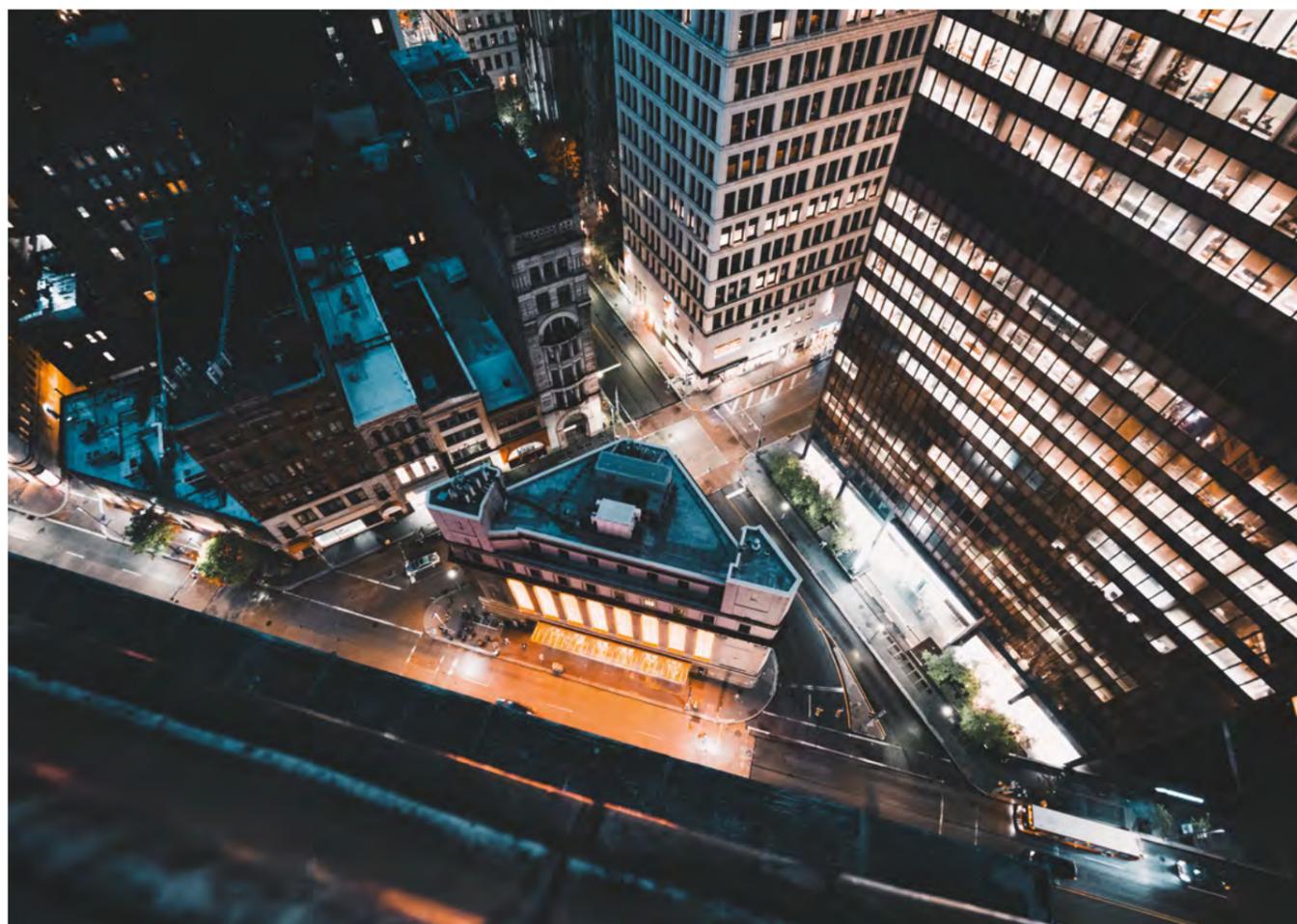
L'obiettivo principale è realizzare il principio dell'auto-scambio energetico: tutte quelle comunità di utenze (private, pubbliche o miste) situate in una determinata zona in cui ci sia una collaborazione attiva da parte degli utenti finali e di tutti gli operatori per sviluppare livelli elevati di fornitura Smart di energia, favorendo l'uso ottimale delle fonti rinnovabili e dei prodotti tecnologici, si configurano come Energy Community. Il fine ultimo è quello di ottenere benefici in termini economici, di sostenibilità e di sicurezza energetica.

Anche l'Italia, coerentemente con gli obiettivi UE, attraverso il PNIEC ha posto obiettivi al 2030 molto ambiziosi per il settore delle rinnovabili: entro il prossimo decennio dovranno arrivare a coprire quasi un terzo dei consumi finali



- ◆ NOME E COGNOME
E.ON
- ◆ PROFESSIONE
Fornitore di energie elettriche
- ◆ CONTATTI
www.eon-energia.com

lordi di energia. Particolarmente sfidante è anche il target fissato per il fotovoltaico, a cui è richiesto di passare dai 21 GW di potenza installata nel 2019 a ben 52 GW. In questo contesto, è stato introdotto un primo quadro sperimentale di Energy Community e, con un emendamento alla Legge di Conversione del Decreto Milleproroghe 2019 del 1° marzo



2020, le Energy Community hanno trovato una loro prima collocazione all'interno del corpus normativo italiano.

Dalla conversione in legge del Decreto Rilancio, con il Superbonus 110%, sono state definiti degli aspetti importanti che danno una forte spinta alle comunità energetiche.

Ciò rappresenta una grande opportunità che, oltre a presentare indubbi vantaggi nella direzione di un uso dell'energia sempre più green e sostenibile, può essere sfruttata dalle realtà condominiali attraverso gli Amministratori per mettere al centro del progetto i Condomini, rendendoli parte attiva del sistema produttivo energetico attraverso la condivisione dell'energia.

Il Superbonus 110% sarà infatti riconosciuto anche agli impianti che partecipano a una comunità energetica, per una potenza massima di 20 kW. In questo caso, l'energia prodotta non potrà però godere dell'incentivo previsto a favore dell'energia condivisa nell'ambito della comunità. Pertanto, i condomini presso i quali sarà possibile installare anche un impianto Fotovoltaico, a seguito dell'implementazione di uno tra gli interventi trainanti previsti (cappotto termico, sostituzione impianto di riscaldamento centralizzato) potranno usufruire della disciplina prevista per le comunità energetiche e ri-condividere tra loro l'energia in eccesso prodotta dal loro impianto FV ma non utilizzata per i ser-

vizi comuni, che viene così rimessa in circolo all'interno del condominio/comunità.

Il principio dell'autoconsumo nelle comunità energetiche si basa sul passaggio dal modello "1 a 1" all'autoconsumo "1 a molti".

L'energia elettrica è una risorsa particolare: deve essere generata nel momento in cui viene richiesta, cioè nel momento in cui, ad esempio, ogni utente accende le luci, prende un ascensore o attiva il cancello automatico per uscire dal proprio stabile. Ecco quindi che il tema della produzione distribuita di energia da FER (Fonti Energia Rinnovabile) e dell'autoconsumo dell'energia si fa sempre più importante.

Considerando il caso dell'installazione di un impianto Fotovoltaico (FV), struttura connessa a un punto di presa della rete elettrica (POD), l'energia prodotta che soddisfa simultaneamente il fabbisogno associato a quel punto di presa viene autoconsumata, mentre la quota parte rimanente viene invece ceduta alla rete e valorizzata secondo differenti modalità (scambio sul posto o ritiro dedicato).

La modalità di autoconsumo sopra descritta è definita "1 a 1", in quanto per ogni impianto installato il beneficiario è uno e un solo POD, e influisce sul dimensionamen-



SERVIZI RESIDENZIALI

Servizi sanitari e assistenza alla persona presso la tua abitazione



- Assistenza h 24 7 giorni su 7 con personale qualificato
- Tariffe vantaggiose
- Unico referente per tutte le esigenze della persone e della famiglia
- Trattamenti e cure all'Avanguardia

to dell'impianto stesso, che diventa tanto più conveniente quanto più è alta la quota di autoconsumo.

Così, fino a oggi, se si prende a riferimento il caso di un condominio, l'installazione di un impianto FV andrebbe a soddisfare il fabbisogno energetico associato a un singolo POD, che tipicamente è quello dei servizi comuni; mentre il fabbisogno energetico dei singoli appartamenti resterebbe escluso e non parteciperebbe all'autoconsumo, anche perché dal punto di vista fisico l'impianto FV non può essere collegato a ciascuna unità abitativa dei condòmini.

Per coinvolgere il mondo Condominiale, il regolatore (approvazione Decreto Milleproroghe art. 42 bis) ha provveduto a sviluppare la configurazione delle comunità energetiche. Si tratta attualmente di una disciplina normativa sperimentale in attesa del recepimento della direttiva RED II che avverrà entro il 30 giugno del 2021. Nella sostanza: l'energia ceduta alla rete in configurazione "1 a 1" viene rimessa in gioco, dal punto di vista economico, in una sorta di autoconsumo "1 a molti" dove i "molti" sono i partecipanti alla comunità o Condomini.

La condivisione dell'energia prodotta all'interno della comunità energetica avviene utilizzando la rete di distribuzione esistente. L'energia condivisa è pari al minimo, in ciascun periodo orario, tra l'energia elettrica prodotta e immessa in rete dagli impianti a fonti rinnovabili e l'energia elettrica prelevata dall'insieme dei clienti finali associati.

La partecipazione a tali comunità è aperta a tutti, compresi coloro che non sono in possesso di un impianto di produzione, purché i punti di connessione siano ubicati su reti elettriche sottese alla stessa cabina di trasformazione Media/Bassa Tensione. La potenza installata di ciascun impianto di produzione non può superare i 200 kW. L'energia prodotta dall'impianto FV e rientrante nella quota parte condivisa viene valorizzata attraverso una rimodulazione dei corrispettivi tariffari applicati in bolletta, al fine di valorizzare l'effetto virtuoso che la produzione distribuita conferisce al sistema di distribuzione dell'energia (ottimizzazione impianti, riduzione perdite), e l'applicazione di una tariffa incentivante.

Alla luce di questa valorizzazione economica, il soggetto delegato potrà redistribuire direttamente gli importi economici maturati secondo tempistiche e modalità concordate.

Da sempre attenta alle esigenze degli Amministratori condominiali e attiva sia sul fronte del superbonus 110% sia su quello dell'installazione e gestione di impianti di produzione Fotovoltaici, E.ON si pone come partner e interlocutore ideale per l'Amministratore grazie all'esperienza maturata nella proposta di soluzioni per l'efficientamento energetico e la riqualificazione, in grado di garantire sia la necessaria consulenza in fase di progettazione, sia in quelle di realizzazione e gestione di ogni aspetto relativo alla creazione delle nuove comunità energetiche.

Servizi Speciali

- Visite Mediche Specialistiche
- Visita Medica Sportiva
- Intervento Infermieristico
- Pronto soccorso Odontoiatrico
- Visita Oculistica e consegna degli occhiali direttamente al domicilio
- Valutazione Fisioterapica e Fisioterapia Riabilitativa
- Assistenza Infermieristica/OSS Ospedaliera
- Assistenza Infermieristica/OSS Domiciliare

Servizi Vari

- Test ricerca anticorpi SARS-COV-2(COVID 19)
- Tampone rapido Antigenico Naso Faringeo SARS-COV-2(COVID 19)
- Servizio di Radiologia a Domicilio
- Servizio di Audiometria
- Servizio di Ecografia
- ECG (Ecocardiogramma)
- Esami di Laboratorio programmati da un giorno all' altro
- Servizio di Ambulanza
- Servizio di trasporto e accompagnamento a visite mediche e disbrigo di pratiche
- Servizio di trasporto con NCC (noleggio auto con conducente)
- Defibrillatori

Partner Ufficiale

VitalCuore
 Pronta Assistenza Sanitaria
 Responsabile sviluppo area Servizi Aziendali - Residenziali e RSA
 Maria Elisabetta Rossi
 mariarossi@vitalcuore.com
 +39 339 394055 +39 340 7045325

Niente contabilizzatori: Condomini degli ex lacp per lo più esclusi dai benefici del superbonus

Domenica 11 Aprile 2021

Da una rapida ricerca, risulta che la prima legge regionale che ha o avrebbe imposto ai condomini di dotarsi di contabilizzatori risale al 2006; si tratta, per essere precisi, della legge regionale Lombardia 24/2006. Scopo della norma era di rendere i condomini più efficienti dal punto di vista energetico e di ridurre l'impatto ambientale del riscaldamento (anche evitando che nelle case si raggiungessero temperature tropicali). Quale sia stata la scelta del legislatore nazionale e locale e come siano andate le cose è noto.

Le scadenze prorogate

Il legislatore ha scelto una via "morbida", anche in considerazione delle difficoltà logistiche e quindi ha previsto un primo termine entro il quale gli stabili avrebbero dovuto dotarsi di contabilizzatori e un secondo termine decorso il quale, per i condomini che ne fossero risultati sprovvisti, sarebbero scattate delle sanzioni. Tutti e due i termini sono stati più volte prorogati, fino ad arrivare al 2017. Naturalmente era previsto anche l'invio di ispettori che avrebbero dovuto svolgere gli accertamenti necessari. Sappiamo altresì come spesso sono andate le cose.

In numerosi casi i condomini hanno deciso di non fare nulla, alle volte anche esonerando gli amministratori (con delibere nulle in quanto contrarie alla legge) da responsabilità amministrative e patrimoniali. Questi condomini erano consapevoli che "grida fresche son quelle che fan più paura", ma che tutta la faccenda dei contabilizzatori era un vano anelito ecologista, che non sarebbero usciti ispettori, che non ci sarebbero state sanzioni se non in qualche raro e statisticamente irrilevante caso. Va da sé che benefici fiscali di varia sorta e natura non hanno esercitato attrattiva, o pochissima. E così è stato. Almeno dal 2017, cioè dalla scadenza dell'ultima proroga, di contabilizzatori, si può dire, non si è più sentito parlare.

La normativa sul superbonus

Senonché è uscita la normativa sul superbonus. E, a questo punto, si è scoperto che, per poter usufruire del superbonus, è necessario che il condominio sia efficiente dal punto di vista energetico – cioè che sia dotato di contabilizzatori: secondo l'Allegato A del Decreto 6/8/20 gli interventi del superbonus devono essere asseverati ai sensi del Decreto Requisiti minimi, che in particolare nell'Allegato A (allegato stralcio) impone in caso di una ristrutturazione importante di I livello la contabilizzazione del calore.

I privati che hanno deciso – o non hanno deciso – di compiere certe scelte risponderanno quindi delle stesse e subiranno delle conseguenze. Ma questo vale e deve valere anche per il pubblico. Non pochi sono i condomini in cui la maggioranza delle quote è posseduta da un ente pubblico, solitamente Aler. Ebbene: si può affermare che in nessuno o quasi di questi condomini, specie se c'è una centrale esterna, siano state adottate le misure previste dalla legge per l'efficientamento energetico, cioè siano state poste le contabilizzatori.

Le conclusioni (amare)

Abbiamo quindi la paradossale situazione in diverse Regioni, a quanto risulta alle richieste di aiuto degli amministratori di quei condomini, in cui un ente regionale si è sottratto a una legge dalla stessa Regione voluta. E ovviamente gli ispettori regionali si sono ben guardati dall'accertare se stessi. Logica conseguenza, come si è appena visto, è che questi condomini non potranno godere del superbonus. Ulteriore conseguenza è che si perderà l'ennesima occasione per rinnovare e ammodernare il patrimonio edilizio pubblico, che si finirà per dare agli inquilini Aler l'ennesimo motivo per pagare un canone ridotto o non pagarlo affatto, che si perderà l'occasione per generare quell'indotto di lavoro, con i relativi benefici economici, legati al superbonus.

Per non parlare dell'ennesima occasione perduta per quella che in questi giorni ci piace chiamare "transizione ecologica". Certo si potrà diffidare gli ex lacp perché adempiano ad una legge regionale e magari recuperare il tempo perduto, con un unico, ingente e frettoloso – con tutti i rischi che ne derivano – intervento. Ma magari ci sarà soltanto l'ennesima proroga finché anche queste grida, stavolta pure quelle sul superbonus, da fresche che erano, non saranno diventate stantie e non faranno più paura a nessuno.

Lucia Rizzi, Presidente Anapic

Termovalvole i nodi vengono al pettine

Domenica 11 Aprile 2021

"Da una rapida ricerca, risulta che la prima legge regionale che ha o avrebbe imposto ai condomini di dotarsi di termovalvole risale al 2006; si tratta, per essere precisi, della LR 24/2006.

Scopo della norma era di rendere i condomini più efficienti dal punto di vista energetico e di ridurre l'impatto ambientale del riscaldamento (anche evitando che nelle case si raggiungessero temperature tropicali).

Quale sia stata la scelta del legislatore nazionale e locale e come siano andate le cose è noto.

Il legislatore ha scelto una via "morbida", anche in considerazione delle difficoltà logistiche e quindi ha previsto un primo termine entro il quale gli stabili avrebbero dovuto dotarsi di termovalvole e un secondo termine decorso il quale, per i condomini che ne fossero risultati sprovvisti sarebbero scattate delle sanzioni. Tutti e due i termini sono stati più volte prorogati, fino arrivare al 2017. Naturalmente era previsto anche l'invio di ispettori che avrebbero dovuto svolgere gli accertamenti necessari. Sappiamo altresì come spesso sono andate le cose. In numerosi casi i condomini hanno deciso di non fare nulla, alle volte anche esonerando gli amministratori (con delibere nulle in quanto contrarie alla legge) da responsabilità amministrative e patrimoniali. Questi condomini erano consapevoli che "grida fresche son quelle che fan più paura", ma che tutta la faccenda delle termovalvole era un vano anelito ecologista, che non sarebbero usciti ispettori, che non ci sarebbero state sanzioni se non in qualche raro e statisticamente irrilevante caso. Va da sé che benefici fiscali di varia sorta e natura non hanno esercitato attrattiva, o pochissima. E così è stato. Almeno dal 2017, cioè dalla scadenza dell'ultima proroga, di termovalvole, si può dire, non si è più sentito parlare.

Senonché è uscita la normativa sul superbonus. E, a questo punto, si è scoperto che, per poter usufruire del superbonus, è necessario che il condominio sia efficiente dal punto di vista energetico – cioè che sia dotato di termovalvole. I privati che hanno deciso – o non hanno deciso – di compiere certe scelte risponderanno quindi delle stesse e subiranno delle conseguenze. Ma questo vale e deve valere anche per il pubblico.

Non pochi sono i condomini in cui la maggioranza delle quote è posseduta da un ente pubblico, solitamente ALER. Ebbene: si può affermare che in nessuno o quasi di questi condomini, specie se c'è una centrale esterna, siano state adottate le misure previste dalla legge per l'efficientamento energetico, cioè siano state poste le termovalvole. Abbiamo quindi la paradossale situazione in cui un ente regionale (ALER) si è sottratto a una legge dalla stessa regione voluta. E ovviamente gli ispettori regionali si sono ben guardati dall'accertare se stessi. Logica conseguenza, come si è appena visto, è che questi condomini non potranno godere del superbonus.

Ulteriore conseguenza è che si perderà l'ennesima occasione per rinnovare e ammodernare il patrimonio edilizio pubblico, che si finirà per dare agli inquilini ALER l'ennesimo motivo per pagare un canone ridotto o non pagarlo affatto perché inadimplenti non est adimplendum, che si perderà l'occasione per generare quell'indotto di lavoro, con i relativi benefici economici, legati al superbonus. Per non parlare dell'ennesima occasione perduta per quella che in questi giorni ci piace chiamare "transizione ecologica".

Certo si potrà diffidare ALER perché adempia a una legge regionale e magari recuperare, con un unico, ingente e frettoloso – con tutti i rischi che ne derivano – intervento, recuperare il tempo perduto. Ma magari ci sarà soltanto l'ennesima proroga finché anche queste grida, stavolta pure quelle sul superbonus, da fresche che erano, non saranno diventate stantie e non faranno più paura a nessuno".

Lucia Rizzi, presidente Anapic

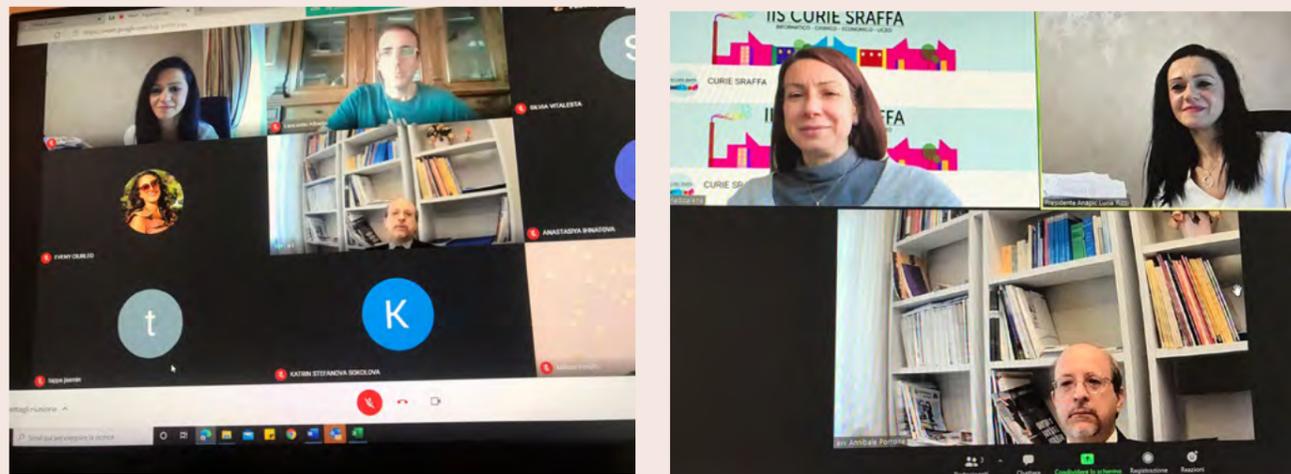
Esami per AM presso sede Anapic a Milano

Sabato 16 Gennaio 2021

Si è svolta presso la sede ANAPIC in Viale Vittorio Veneto a Milano, la prima sezione di esami in Italia degli avvocati che si abilitano alla professione di Amministratore di condominio. L'esame si è svolto in presenza del Direttore generale Ordine Avvocati di Milano Carmelo Ferraro, del responsabile Scientifico dei corsi Anapic, Augusto Cirila e della Presidente ANAPIC Lucia Rizzi.

"Un'opportunità per molti avvocati di specializzarsi ed espletare la professione di Amministratore di Condominio, in un momento di crisi, come questo, in cui c'è bisogno di grande competenza per garantire la corretta gestione dei condomini" afferma la Presidente ANAPIC. A febbraio si è svolto anche il secondo corso on line organizzato da ANAPIC e COA Consiglio Ordine di Milano; sul portale Formasfera programmi e locandina. L'obiettivo è quello di elevare la professionalità degli AM e creare nuovi sbocchi professionali.

Flash News: le attività associative di Anapic



La formazione di ANAPIC nelle scuole anche in tempo di pandemia tramite DAD!

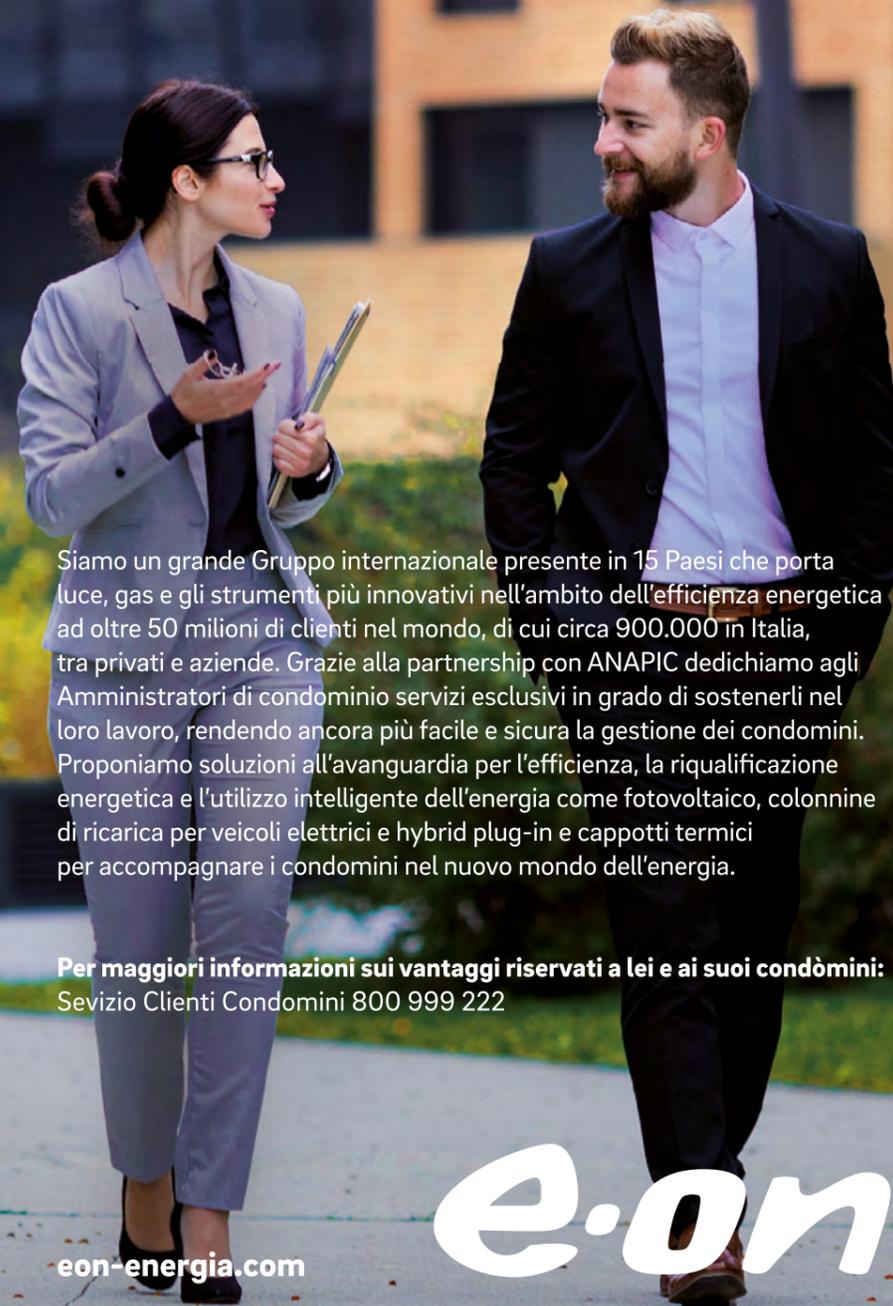


Geo Dynamic

è un'impresa giovane e dinamica che si occupa di tutte le fasi della ristrutturazione di immobili (dalla progettazione alla realizzazione)



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

e-on